ARCH. FULVIO ERRICHIELLO - Via G.Orsi N. 15/A - 80126 - NAPOLI
Tel. e Fax 081.19974259; cell.3492140142 – mail: errichiello.f @libero.it ; PEC: fulvio.errichiello@archiworldpec.it; P.IVA 05797051215

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. Dr. Ilaria GRIMALDI

Fallimento n° 303/2015
"omissis"

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e L.132/2015

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PANTELLERIA (TP) alla
via S.P. N. 54 - LOCALITÀ PUNTA SAN LEONARDO

CURATORE FALLIMENTARE: AVV. MAURO MAROBBIO
DOTT. GIOVANNI MONTAPERTO

C.T.U. : Arch. Fulvio ERRICHIELLO

Sommario

1. PREMESSA 1
2. LE OPERAZIONI PERITALI 1
3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO 2
01-INDIVIDUAZIONE fisica - catastale - giuridica dell'immobile 2
02 -DESCRIZIONE del BENE e DETERMINAZIONE del VALORE 5
03-STATO dell'IMMOBILE- 13
04-FORMALITÀ e VINCOLI- 13
05-SITUAZIONE URBANISTICA- 16
06-SCHEDA SINTETICA- 17
07-QUOTE INDIVISE- 18
4. CONCLUSIONI 18

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Fulvio Errichiello**, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con n°8669 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Napoli con n°11851, con provvedimento del 23/02/2016 è stato nominato Esperto Stimatore nella **Procedura fallimentare n° 303/2015 omissis - G.D. Dr. Ilaria GRIMALDI (Curatori: Avv. Mauro Marobbio, Dott. Giovanni Montaperto)**, per **" la redazione della perizia tecnica di stima ai sensi dell' art. 173 bis disp. att. c.p.c. relativamente agli immobili siti nel COMUNE DI PANTELLERIA (TP) alla via S.P. N. 54 - LOCALITÀ PUNTA SAN LEONARDO"** ***(allegato-NOMINA).***

2. LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver potuto esaminare la documentazione fornitami dal Curatore Fallimentare, si è dato inizio alle operazioni peritali svolgendo le attività appresso descritte, al fine di esplicare le mansioni per le quali al sottoscritto è stato conferito incarico:

- Accesso n. 01: i giorni 07 e 08 del mese di Aprile 2016 lo scrivente, in presenza del curatore fallimentare dott. Giovanni Montaperto e del Cancelliere dott. Gaetano Oro si è recato in Pantelleria (TP) , alla via S.P. N. 54 - Località "Punta San Leonardo", presso gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare e precisamente presso un complesso immobiliare in fase di costruzione con le caratteristiche di Residenze Turistico Alberghiere ***(allegato-VERBALE DI SOPRALLUOGO).*** Nel contempo si è effettuato rilievo metrico e fotografico. Di

seguito lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pantelleria per reperire la documentazione tecnica inerente il complesso immobiliare sopra citato. ***(allegato-RICHIESTA DOCUMENTAZIONE TECNICA).***

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto arch. Fulvio ERRICHIELLO, visti gli atti della procedura, i documenti allegati e disposte le opportune indagini e verifiche, in conformità a quanto prescritto dall'**art.173 bis disp. att. c.p.c. e dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132 di conversione del D.L. n. 83/2015** di riforma della giustizia recante ***"misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria"***, espone quanto segue :

01-INDIVIDUAZIONE fisica - catastale - giuridica dell'immobile

1) Previo sopralluogo, l'esperto identifichi i beni acquisiti da parte della procedura, indicandone confini e dati catastali aggiornati (e pregressi, se variati), specificandone la conformità alla consistenza catastale o evidenziando ogni eventuale discrepanza tra i dati accertati e quelli riportati nella sentenza di fallimento; l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cpc, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, confermi in proprio - o meno - se siano esatti gli atti di provenienza del bene acquisito da parte della procedura quali indicati nella certificazione ipotecaria o notarile depositata in atti, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede il fallimento: a questo scopo, l'esperto indichi appunto, sinteticamente, tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti intervenuti tra la trascrizione del fallimento e, a ritroso, il primo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede il fallimento stesso, segnalando anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eventualmente eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex-particella di terreno insistano i manufatti subastati ove si tratti di fondi poi edificati; indichi infine in quale data - se cioè prima o dopo il fallimento - sia stata registrata al meccanografico/UTE la pregressa costituzione o variazione catastale eventualmente riscontrata (ai detti fini di controllo sull'idoneità e completezza della documentazione ex art. 567 cpc, il consulente, producendo comunque l'atto integrale di acquisto del fallito, visioni inoltre in conservatoria le dette provenienze certificate in atti e, solo nel caso in cui dovessero a suo avviso permanere dubbi in ordine alla individuazione fisica e/o catastale del cespite, ne estrarrà allora copia, sottoponendo immediatamente la questione al GD); egli dovrà poi anche provvedere, se necessario e previa apposita autorizzazione del giudice, alle occorrenti costituzioni o variazioni dei dati catastali (se cioè l'immobile ne sia privo o sia stato fisicamente modificato o se erano dapprima indicati i soli dati del sottostante terreno), avendo tuttavia cura di verificare, preliminarmente, che gli

eventuali effettuandi accatastamenti riguardino, univocamente, porzioni geometriche tutte rientranti nella proprietà debitoria esclusiva già sottoposta a fallimento; alleghi in ogni caso gli aggiornati certificati catastali, la planimetria catastale e le mappe censuarie del bene;

RISPOSTA AL QUESITO 01.

In merito al presente punto, l'esperto, in seguito allo studio della documentazione agli atti, dalle indagini svolte presso i vari enti e dai sopralluoghi effettuati presso gli immobili in data 07/04/2016 e 08/04/2016, ha così di seguito identificato i beni:

Cespiti facente parte di edificio complesso turistico alberghiero in fase di costruzione siti in Pantelleria (TP) , alla via S.P. N. 54 - Località "Punta San Leonardo"e precisamente:

Complesso immobiliare con le caratteristiche di Residenze Turistico Alberghiere (R.T.A.) composto da n. 41 unità immobiliari indipendenti in fase di costruzione, dalle caratteristiche architettoniche tipiche dei "dammusi" panteschi, da un corpo centrale destinato ai servizi e dagli spazi e aree comuni. L'accesso al complesso avviene da via S.P. n.54 - Strada Perimetrale Dietro Isola Località "Punta San Leonardo".

Esso risulta essere così distinto al N.C.E.U. del Comune di Pantelleria (TP):

- foglio 1 p.lla 808 sub 2 a 31;
- foglio 1 p.lla 809 sub da 3 a 12;
- foglio 1 p.lla 810 sub da 2 a 5;

intestato alla società omissis. con sede in omissis(diritto di proprieta);

- foglio 1 p.lla 811 sub 2 e da 4 a 11;

intestato alla società omissis. con sede in omissis

(Proprieta` superficiaria per

1000/1000) e DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, RAMO MARINA con sede in PALERMO C.F.: 06340981007 (Proprieta` per l`area).

Il lotto di terreno in cui sono inseriti gli immobili confina a nord con la particella catastale riportata al foglio n.1 p.lla 850, ad est con le particelle catastali riportate al foglio n.1 p.lle n. 762-682-26-396-394-25, a sud con via Mulini a vento e con le particelle catastali riportate al foglio n.1 p.lle n. 937 e 295, ad ovest con via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola. Del cespite la società fallita ne vanta la piena proprietà.

Non si evidenziano discrepanze tra i dati accertati e quanto riportato negli atti della procedura.

Per quanto riguarda il *"Controllo della completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c",* l'esperto ne ha verificato la completezza non riscontrando mancanze o documentazioni non idonee. Le ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Trapani ***(allegato - ISPEZIONI IPOTECARIE)*** , presso gli Uffici Catastali del Comune di Pantelleria e l'acquisizione dei titoli di provenienza, confermano i dati relativi agli immobili indicati nella Relazione Notarile del 20/06/2016 redatta dal notaio dott.ssa Stefania MOSCA in Napoli.

In merito ai passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti intervenuti tra la trascrizione del fallimento (05/01/2016) e, a ritroso, il primo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede il fallimento stesso, lo scrivente ha accertato quanto segue:

- gli immobili in corso di costruzione sono stati assentiti dal Comune di Pantelleria tramite di Provvedimento Autorizzativo Unico n. 55 del 04/11/2004 e successive Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 32/06 del 25/05/2006 e n. 80/09 del 14/12/2009 rilasciate alla società omissis con sede in omissis, p.iva omissis;
- in lotto di terreno su cui sono in corso di costruzione i corpi di fabbrica, era identificato dalle particelle di terreno riportate al Catasto Terreni al foglio di mappa n.1 p.lle 705-706-707-708-709-710-711-712. Tali particelle sono pervenute alla suddetta società fallita nel modo che segue:
- con atto di compravendita del Notaio Sergio BANDINI in Pantelleria del 10/02/2004 rep. 26870 rac. 8486, trascritto presso l'Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6624/5263 e nn. 6625/5264 , il signor omissis vendeva le particelle 707 e 710, e la signora omissis vendeva le particelle 708 e 709 alla società "Punta San Leonardo s.a.s. di omissis" codice fiscale omissis;
- con atto di compravendita del Notaio Sergio BANDINI in Pantelleria del 10/02/2004 rep. 26872 rac. 8487, trascritto presso l'Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6626/5265 e nn. 6625/5264 , il signor omissis vendeva le particelle 706 e 711, e la signora omissis vendeva le particelle 705 e 712 alla società "omissis;
- precedentemente i suddetti immobili (identificati al Catasto Terreni al foglio di mappa n.1 p.lle 30 e 40) erano pervenuti ai germani omissis per denunzia di successione per causa di morte della madre omissis in

data 23/02/1974 n.16 vol.112.

Dalle indagini svolte non si segnalano frazionamenti e variazioni catastali eseguite dalla data della costituzione catastale degli immobili (Impianto meccanografico del 02/08/1977 - Partita7428).

In merito alla conformità catastale, gli immobili risultano regolarmente accatastati stante lo stato dei luoghi in corso di costruzione. Si allegano gli aggiornati certificati catastali e le planimetrie catastali degli immobili in oggetto ***(allegato-DOCUMENTAZIONE CATASTALE).***

02 -DESCRIZIONE del BENE e DETERMINAZIONE del VALORE

L'esperto descriva sommariamente e chiaramente i beni staggiti, redigendo planimetria dello stato di fatto e allegando documentazione fotografica completa, segnalando poi - anche con lucidi sovrapponibili - eventuali difformità dei luoghi rispetto all'acquisita planimetria catastale (e ai grafici urbanistici), specie in relazione ad eventuali variazioni di perimetro e/o di volume, evidenziando e circoscrivendo ipotetici sconfinamenti del bene su proprietà aliene, comuni o comunque non acquisite da parte della procedura, sconfinamenti di cui l'esperto dovrà specificare costi ed oneri di eliminazione o abbattimento; provveda a formare, se del caso, più lotti, e ne determini quindi il valore venale indicando, con sintetica chiarezza, l'effettivo prezzo di mercato degli immobili stessi ed il criterio di stima all'uopo adottato, anche alla luce della loro ubicazione e della relativa situazione urbanistico-edilizia: a riguardo, ***precisamente, nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione dei valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.***

RISPOSTA AL QUESITO 02.

In merito al presente punto, l'esperto, ha rilevato la seguente massa di beni immobili di seguito descritti:

- **Complesso immobiliare con le caratteristiche di Residenze Turistico Alberghiere (R.T.A.)**, i cosiddetti Residence *cioè" esercizi ricettivi a gestione unitaria che forniscono alloggio e servizi accessori (pulizia, cambio biancheria, manutenzione) in unità abitative arredate costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomi di cucina".* Esso è ubicato nel Comune di Pantelleria sulla S.P. n. 54 - Strada Perimetrale Dietro Isola ,all'interno del perimetro del centro abitato, ed è posto in posizione panoramica di fronte al mare da cui dista circa ml 50.00.

Il complesso è composto da n. 41 unità immobiliari indipendenti dalle caratteristiche architettoniche tipiche dei "dammusi" panteschi, con copertura a volta e strato di rivestimento in pietra pantesca. Inoltre è presente un corpo centrale destinato ai servizi, oltre a spazi verdi e aree comuni. Il lotto che include tali strutture si adagia all'andamento scosceso del terreno, tant'è vero che anche le costruzioni si adagiano sullo stesso pendio, preservando così l'inserimento ambientale e la panoramicità verso il mare.

Le singole unità immobiliari si sviluppano su di una superficie lorda che varia dai 45 ai 50 mq e altezza media interna pari a ml 2.65. All'interno lo spazio è costituito da un vano soggiorno con angolo cottura e una camera da letto, oltre a due servizi igienici.

I materiali utilizzati per le costruzioni risultano essere di un buon livello qualitativo e adatti all'ambiente in cui sono inseriti. Gli ambienti sono dotati di impianto idrico e predisposizioni per l'impianto elettrico e di condizionamento. Allo stato il complesso risulta in corso di costruzione con una percentuale di completamento che si può stimare intorno al 70%.

Dal punto di vista catastale il complesso risulta essere così distinto al N.C.E.U. del Comune di Pantelleria (TP):

- foglio 1 p.lla 808 sub 2 a 31;
- foglio 1 p.lla 809 sub da 3 a 12;
- foglio 1 p.lla 810 sub da 2 a 5;

intestato alla società omissis. con sede omissis, p.iva omissis (diritto di proprieta);

- foglio 1 p.lla 811 sub 2 e da 4 a 11;

intestato alla società omissis. con sede in omissis, p.iva omissis

(Proprieta` superficiaria per

1000/1000) e DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, RAMO MARINA con sede in PALERMO C.F.: 06340981007 (Proprieta` per l`area).

Il lotto di terreno in cui sono inseriti gli immobili confina a nord con la particella catastale riportata al foglio n.1 p.lla 850, ad est con le particelle catastali riportate al foglio n.1 p.lle n. 762-682-26-396-394-25, a sud con via Mulini a vento e con le particelle catastali riportate al foglio n.1 p.lle n. 937 e 295, ad ovest con via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola. Del cespite la società fallita ne vanta la piena proprietà. Non si evidenziano sconfinamenti dei cespiti in altre proprietà . Per una maggiore comprensione di quanto finora esposto si rimanda

agli elaborati grafici ***(allegato-GRAFICI DI RILIEVO)*** e alla documentazione fotografica ***(allegato-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)***.

DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Vista la natura degli immobili, lo scrivente, ha prospettato la possibilità della formazione di un unico lotto di vendita, così di seguito descritto:

- **LOTTO UNICO - Complesso immobiliare con destinazione di Residenze Turistico Alberghiera (R.T.A.) in corso di costruzione, sito nel Comune di Pantelleria (TP) alla via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola, individuata al N.C.E.U. al foglio 1 p.lla 808 sub 2 a 31; p.lla 809 sub da 3 a 12; foglio 1 p.lla 810 sub da 2 a 5; foglio 1 p.lla 811 sub 2 e da 4 a 11; cat. F/3.**

CRITERIO DI STIMA

Per il caso in esame, lo scrivente ritiene opportuno ricercare il più probabile valore di mercato attraverso la stima "STIMA SINTETICA COMPARATIVA*".* Questa consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a €/mq applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare *,* sui valori riportati nelle pubblicazioni specializzate, sui valori riportati dai siti internet specializzati del settore immobiliare ***(allegato - estratto valori immobiliari),*** oltre che informarsi di persona sul volume di scambio delle compravendite presso mediatori immobiliari del luogo; l'esperto ha inoltre considerato le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'immobile in oggetto e del contesto in cui è ubicato.

Al fine di ottenere un risultato più veritiero, si è proceduto ad effettuare la media dei valori ottenuti con i suindicati metodi di stima, adeguata con i dovuti adeguamenti e le correzioni alla stima, ivi compresa la riduzione dei valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

CALCOLO DELLE CONSISTENZE DEL LOTTO DI VENDITA

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale dell'immobile, sulla base della configurazione del reale stato dei luoghi, applicando quanto stabilito dal D.P.R. n.138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" e dalla Norma UNI EN 15733/2011 che stabiliscono i criteri per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile come di seguito riportati:

A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

- **100%** Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)
- **100%** Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale
- **100%** Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore
- **50%** Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità
(cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

- **50%** Vani accessori comunicanti
- **25%** Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

- **30% fino a 25 mq poi 10%** Balconi e terrazze comunicanti
- **15% fino a 25 mq poi 5%** Balconi e terrazze non comunicanti
- **10% fino alla superficie dell'UI poi 2%** Area scoperta

Si riporta di seguito la relativa tabella di calcolo della consistenza:

TABELLA CALCOLO CONSISTENZA			
	Sup. reale (mq)	**Coeff. ragguaglio (%)**	**Sup. ragguagliata (mq)**
Superficie lotto	7'176.00		
Superficie lorda coperta mq	2'250.00	100	2'250.00
Aree di parcheggio	710.00	10	71.00
Superficie servizi	144.85	25	36.21
Aree a verde	4'071.15	10	407.11
Superficie commerciale LOTTO UNICO mq			**2'764.32**

RICERCA VALORE DI MERCATO CON IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Vista la natura del lotto di vendita, il valore di mercato unitario va ricercato per la tipologia a turistico-alberghiera. Il valore di mercato unitario è stato desunto confrontando i dati riportati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare*,* sui valori riportati nelle pubblicazioni specializzate, sui valori riportati dai siti internet specializzati del settore immobiliare ***(allegato - estratto valori immobiliari),*** oltre che informarsi di persona sul volume di scambio delle compravendite presso mediatori immobiliari del luogo. Si è, in sostanza, cercato di procedere alla radiografia economica dei prezzi noti dei beni con caratteristiche similari, tenendo conto dei valori suindicati. Vista la caratteristica di panoramicità del sito, la vicinanza al mare e l'importanza di ricadere all'interno della perimetrazione del centro abitato di Pantelleria, il valore di mercato unitario medio assunto è pari a 5'000,00 €/mq.

Il valore di mercato del lotto di vendita elaborato secondo la STIMA SINTETICO COMPARATIVA è dunque pari a:

VALORE DI MERCATO (valore al mq)	
Superficie commerciale LOTTO UNICO mq	**2'764.32**
Valore di mercato unitario €/mq	**5'000.00**
Valore di mercato (valore al mq) LOTTO UNICO	**€ 13'821'600,00**

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) Oneri per il completamento delle opere

Nel caso specifico il complesso alberghiero risulta in fase di costruzione con una percentuale di completamento che si può stimare del 70%. Il valore precedentemente ricercato, in primo luogo, va decurtato del costo delle opere da sostenere per ultimare i lavori.

Per la **determinazione del valore del costo delle opere "Vc"**, si fa riferimento alla sommatoria dei costi necessari per effettuare l'intervento che sono rappresentati dal costo di costruzione delle opere di completamento, per la determinazione del quale è stato utilizzata la " DELIBERA ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA' REGIONE SICILIA D.A. n. 682/2013" ***(allegato - estratto D.A. Regione Sicilia n. 682/2013),*** comprese le opere indicate nell'atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6623/5262, per atto del Notaio Sergio BANDINI del 10/02/2004 rep.n.26876, a favore del Comune di Pantelleria (TP) e la società fallita, gravante sui terreni su cui è stato edificato il complesso

(allegato - ispezione ipotecaria). Al costo di costruzione vanno aggiunte le spese generali quali:

- oneri concessori per la realizzazione delle opere;
- oneri professionali e spese tecniche dovuti per lo studio urbanistico, la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, oneri legati alla sicurezza, direzione dei lavori collaudo ed accatastamento;
- spese generali e per la commercializzazione dell'immobile;
- oneri finanziari relativi alla quota di indebitamento dell'imprenditore che investe parte del proprio capitale e comprendono gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti di trasformazione,
- utile dell'imprenditore determinato dal rendimento dell'operazione ottenuto commisurando l'utile a una percentuale della somma dei costi da sostenere.

La determinazione **del valore del costo delle opere "Vc"** è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COMPLETAMENTO OPERE (STATO DELLE OPERE 70%)								
A=CALCOLO DEL COSTO DI COMPLETAMENTO								
DELIBERA ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA' REGIONE SICILIA D.A. n. 682/2013								
		COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO			**€/mq**	**€**	**1 750,00**	
dati stato di fatto			unità di misura	quantità	costo costruzione (unitario medio €/mq)			importo
SUPERFICIE LORDA COPERTA			mq	718,46	€/mq	€	1 700,00	€ 1 221 373,50
AREA DI PARCHEGGIO			mq	213,00	€/mq	€	150,00	€ 31 950,00
SISTEMAZIONI ESTERNE			mq	1221,35	€/mq	€	130,00	€ 158 774,85
OPERE DI REALIZZAZIONE RETE IDRICA E VASCHE DI ACCUMULO			a corpo	1,00	€/mq	€	180 000,00	€ 180 000,00
							totale b	**€ 1 592 098,35**
B=ONERI DA CORRISPONDERE AL COMUNE DI PANTELLERIA PER COMPLETAMENTO FABBRICATO (COSTRUZIONE + URBANIZZAZIONE)							**totale c**	**€ -**
C=ONERI PROFESSIONALI= (a+b)*10%							**totale d**	**€ 138 014,84**
D=SPESE GENERALI E AMMINISTRAZIONE=(a+b+c)*4%							**totale e**	**€ 55 205,93**
E=ONERI FINANZIARI=(a+b+c+d+e)*D*[(1+q)n-1]								
SOMMATORIA COSTI (a+b+c+d+e)			**quota di debito D**	**tasso q**	**tempi n anni**		**((1+q)n-1)**	
€ 1 785 319,12			80%	0,04	2		0,082	
							totale f	**€ 116 545,63**
F=UTILE PROMOTORE =(a+b+c+d+e+f)*30%							**totale g**	**€ 472 010,74**
							∑K= totale(a+b+c+d+e+f+g)=	**€ 2 373 875,49**

Il **valore del costo delle opere "Vc" da sostenere per il completamento delle opere è pari a € 2'374'000.00 in c.t.**

b) oneri di regolarizzazione urbanistica

Gli immobili in oggetto sono stati assentiti dal Comune di Pantelleria tramite di Provvedimento Autorizzativo Unico n. 55 del 04/11/2004 e successive Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 32/06 del 25/05/2006 e n. 80/09 del 14/12/2009, e pertanto non risultano ulteriori oneri da dover versare.

c) stato d'uso e di manutenzione

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, cosi come disciplinato dalla L.392 del27/7/1978, si applicano i seguenti coefficienti.

a) 1.00 se lo stato è normale;

b) 0.80 se lo stato è mediocre;

c) 0.60 se lo stato è scadente.

Visto gli immobili in oggetto necessitano di opere di completamento, lo scrivente ritiene di aver tenuto conto di tale stato nella valutazione dei costi necessari al completamento delle opere che verranno detratti dal valore commerciale precedentemente calcolato. Si ritiene quindi opportuno applicare un coefficiente pari al valore **1.00.**

d) ***stato di possesso***

L'esperto ha accertato che gli immobili risultano essere liberi in quanto in fase di costruzione, e pertanto si ritiene di applicare un coefficiente di riduzione pari a **1.00**

e) ***vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento :***

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- *atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6623/5262, per atto del Notaio Sergio BANDINI in Pantelleria (TP) del 10/02/2004 rep. n26876, a favore del Comune di Pantelleria (TP) e contro "omissis", relativa ai terreni su cui è stato edificato il complesso; (in particolare nell'atto è riportato che la fallita società si obbligava a realizzare a proprie spese la condotta idrica di allaccio e vasche di accumulo idrico. Di tale costo si è già tenuto conto nel calcolo del valore del costo delle opere "Vc" prima determinato.*
  Oltremodo vi è riportato che, in merito alle aree demaniali, la fallita società si impegnava a presentare domanda di acquisto di aree demaniali alla competente Capitaneria di porto e, nell'attesa della cessione delle suddette aree, a rinnovare la concessione demaniale pagando i relativi canoni. Nel caso in cui non venga rinnovata la concessione da parte della Capitaneria di Porto, a reperire le necessarie aree in sostituzioni delle aree demaniali. Di tale ulteriore aspetto , lo scrivente, basandosi sulla propria esperienza professionale, ne terrà conto nella valutazione detraendo dal valore dell'immobile un valore in percentuale del 3% per l'acquisto delle aree ed eventuali canoni arretrati).

- *concessione edilizia trascritta presso Agenzia Entrate di Trapani il 19/11/2004 ai nn. 35445/25005, emessa dal Comune di Pantelleria (TP) Provvedimento Autorizzativo Unico n. 55/2004 a favore della "omissis" e contro il Comune di Pantelleria (TP), relativa ai terreni su cui è stato edificato il complesso;*
- *concessione edilizia trascritta presso Agenzia Entrate di Trapani il 21/06/2006 ai nn. 19239/11881, emessa dal Comune di Pantelleria (TP) Concessione Edilizia in Sanatoria 32/2006 L. 47/85, a favore della "omissis" e contro il Comune di Pantelleria (TP), relativa ai terreni su cui è stato edificato il complesso;*
- *concessione edilizia trascritta presso Agenzia Entrate di Trapani il 23/12/2009 ai nn. 31397/22396, emessa dal Comune di Pantelleria (TP) Concessione Edilizia in Sanatoria 80/2009, a favore della "omissis e contro il Comune di Pantelleria (TP), gravante sui terreni su cui è stato edificato il complesso;*

- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

- Altre limitazioni d'uso: Nessuna

f) eventuali spese condominiali insolute.

In merito alle spese condominiali non rientrano nel caso oggetto di studio.

g) ulteriore deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti

Nei trasferimenti derivanti da procedure fallimentari o esecutive, la pressoché totale esclusione di garanzie discende dalla natura coattiva del trasferimento, cioè dalla mancanza di qualsiasi consenso alla vendita da parte del debitore, nonché dalla funzione stessa del prezzo ricavato dall'asta che è quello di essere ripartito fra i creditori: completata l'esecuzione, non rimane più un soggetto responsabile cui l'aggiudicatario possa rivolgersi per lamentare i vizi del bene. L'esclusione delle garanzie per i vizi della cosa, nonché dell'impugnativa della vendita per causa di lesione è, quindi, una conseguenza necessaria delle particolari condizioni in cui avviene il trasferimento della proprietà dell'immobile

L'articolo 2922 del Codice Civile, infatti, stabilisce che "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per causa di lesione." Per questo non caso nei decreti di vendita viene precisato che "La vendita, a corpo e non a misura, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano senza che eventuali difformità tra i beni e la sua descrizione risultante in perizia possano dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo non essendo la presente vendita forzata soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potendo essere risolta per tali motivi".

A fronte di ciò lo scrivente tuttavia, basandosi sulla propria esperienza professionale, ritiene

opportuno decurtare ulteriormente il valore di mercato del bene di una ulteriore percentuale pari al 5%.

CALCOLO VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO.

Valore al mq……..€ 13'821’600,00

Oneri per il completamento delle opere……€ 2'374'000.00

Oneri di regolarizzazione urbanistica……..€ 0.00

Spese condominiali insolute……..€ 0,00

Coefficiente stato d’uso e manutenzione……1.00

Coefficiente stato di possesso……1.00

deprezzamento per oneri aree demaniali (3%)……€ 346’428.00

deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti (5%)……€ 577'380.00

Totale valore complessivo……[(€ 13'821’600,00 - € 2'274'000.00) x 1.00 x 1.00] - € 346’428.00 - - € 577'380.00 = **€ 10'623'792,00**

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO - Complesso immobiliare con destinazione di Residenze Turistico Alberghiera (R.T.A.) in corso di costruzione, sito nel Comune di Pantelleria (TP) alla via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola, individuata al N.C.E.U. al foglio 1 p.lla 808 sub 2 a 31; p.lla 809 sub da 3 a 12; foglio 1 p.lla 810 sub da 2 a 5; foglio 1 p.lla 811 sub 2 e da 4 a 11; cat. F/3: € 10'624'000,00 in c.t.

03-STATO dell'IMMOBILE-

L’esperto riferisca di detto stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale esso è appunto occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla data di trascrizione del fallimento, da allegarsi;

RISPOSTA AL QUESITO 03.

In merito al presente punto, l’esperto, che gli immobili risultano essere liberi e non occupati da terzi, in quanto in fase di costruzione.

04-FORMALITÀ e VINCOLI-

L’esperto segnali l'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (ad es. morosità), gravanti sul bene, nonché dei vincoli connessi al suo carattere storico-artistico-ambientale (o di natura sismica, geologica, idrogeologica, ecc.), ivi compresi i vincoli derivanti da atti incidenti sull'attitudine edificatoria del cespite e che resteranno a carico del futuro aggiudicatario, segnalando altresì quelli che, invece saranno poi cancellati o che, comunque, non saranno opponibili all'acquirente (l’esperto indichi anche i lavori e i costi,

approssimativi o già deliberati, di realizzazione di impiantistica o di adeguamento a leggi specifiche nella specie occorrenti, nonché di manutenzione straordinaria; a questo fine, verifichi anche la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica, acquisendone copia ovvero, in caso negativo, indicando modalità e costi delle attività necessarie per la formazione dell'attestato stesso;

RISPOSTA AL QUESITO 04.

In merito al presente punto l'esperto, ha accertato quanto segue:

- vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
  - atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6623/5262, per atto del Notaio Sergio BANDINI in Pantelleria (TP) del 10/02/2004 rep. n26876, a favore del Comune di Pantelleria (TP) e contro "omissis", relativa ai terreni su cui è stato edificato il complesso;

  - concessione edilizia trascritta presso Agenzia Entrate di Trapani il 19/11/2004 ai nn. 35445/25005, emessa dal Comune di Pantelleria (TP) Provvedimento Autorizzativo Unico n. 55/2004 a favore della "omissis" e contro il Comune di Pantelleria (TP), relativa ai terreni su cui è stato edificato il complesso;

  - concessione edilizia trascritta presso Agenzia Entrate di Trapani il 21/06/2006 ai nn. 19239/11881, emessa dal Comune di Pantelleria (TP) Concessione Edilizia in Sanatoria 32/2006 L. 47/85, a favore della "omissis" e contro il Comune di Pantelleria (TP), relativa ai terreni su cui è stato edificato il complesso;

  - concessione edilizia trascritta presso Agenzia Entrate di Trapani il 23/12/2009 ai nn. 31397/22396, emessa dal Comune di Pantelleria (TP) Concessione Edilizia in Sanatoria 80/2009, a favore della "omissis e contro il Comune di Pantelleria (TP), gravante sui terreni su cui è stato edificato il complesso;
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- Vincoli condominiali: *Nessuno*
- Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- Vincolo storico-artistico-ambientale: Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Pantelleria (D.A. n°8182 del 12/12/97 Assessorato Regionale ai Beni Culturali Regione Sicilia).
- Diritto di superficie demaniale sui beni identificati al N.C.E.U. di Pantelleria al foglio 1 p.lla 811 sub 2 e da 4 a 11 (DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, RAMO MARINA con sede in PALERMO C.F.: 06340981007).
- Zona sismica: 4 - Zona con pericolosità sismica molto bassa dove le possibilità di danni sismici sono basse.
- Vincolo geologico - idrogeologico: *Nessuno*
- Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*

- vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

- ipoteca volontaria iscritta presso Agenzia Entrate di Trapani in data 21/09/2004 ai nn. 28554/6063 gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso (foglio 1 par.lle 705, 706, 707, 708, 709 e 710),
- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani il 15/10/2004 ai nn. 31609/22382, di cui non si è avuto seguito;
- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani - il 15/10/2004 ai nn. 31610/22383, di cui non si è avuto seguito;
- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani - il 28/12/2004 ai nn. 39663/27701, gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso e precisamente particella 705 e 706;
- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 agosto 2005 ai nn. 26235/16855, a fronte di una promessa di vendita agli atti del Notaio Daniele MURITANO in data 29 luglio 2005 repertorio 25954, a favore della omissise contro omissis, gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso e precisamente particella 705 e 706, di cui non si è avuto seguito;

- ipoteca volontaria iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10 2007 ai nn. 26819/6067,
- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani - il 06/04/2010 ai nn. 8413/5808, di cui non si è avuto seguito;
- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani - il 06/04/2010 ai nn. 8414/5809, di cui non si è avuto seguito;
- ipoteca giudiziale a seguito di sentenza di condanna iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 agosto 2010 ai nn. 19094/3315, emessa dal Tribunale di Firenze sezione distaccata di Empoli il 20 maggio 2010 repertorio 2900,
- ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1 febbraio 2012 ai nn. 2708/211, emessa dal Tribunale di Viterbo il 9 febbraio 2011 repertorio 500,
- ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 aprile 2012 ai nn. 8118/704, emessa dal Tribunale di Milano il 26 settembre 2011 repertorio 31947,
- ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo iscritta presso Agenzia Entrate Trapani - del 505/06/2013 ai nn. 11568/868,
- verbale di pignoramento immobili trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani del 28/04/2014 ai nn. 8162/6829,
- verbale di pignoramento immobili trascritto presso Agenzia Entrate di Trapani del 0112/2014 ai nn. 23374/17457, emesso dal UNEP Tribunale di Marsala il 25 settembre 2014 repertorio 1726;
- ipoteca giudiziale iscritta presso Agenzia Entrate di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 febbraio 2014 ai nn. 2187/184, emessa dal Tribunale di Grosseto Sez. Dist. Orbetello il 15 maggio 2013 repertorio 313.
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia Entrate di Trapani in data 05/01/2016 ai nn. 84/61, emessa dal Tribunale di Napoli il 16/12/2015 n. 307/2015, a

carico della "omissis" codice fiscale omissis;

In merito all'esistenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) è stato accertato che il complesso non è munito di tale certificazione in quanto risulta essere in corso di costruzione.

05-SITUAZIONE URBANISTICA-

*L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, con acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica quale previsto dalla vigente normativa; in particolare, per i terreni indichi appunto l'attuale destinazione urbanistica e per i fabbricati segnali gli estremi della rilasciata concessione edilizia o in sanatoria, da acquisirsi se intervenuta, ovvero della presentata istanza di condono (con precisazione, per quest'ultima, dello stato della procedura); previa allegazione dei grafici urbanistici di concessione, valuti la conformità del fabbricato al progetto approvato (o proposto, in caso di istanza di condono), segnalando specificamente, ed anche graficamente, le eventuali difformità, con indicazione delle opere e dei costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi; indichi l'epoca di realizzazione del fabbricato e, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, chiarisca altresì se gli immobili acquisiti da parte della procedura si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 46 co. 5 del DPR 380/01 o dall'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 e succ. mod., **specificando** quindi, in definitiva, se i cespiti stessi siano o no **sanabili**; più in particolare, sul punto,* ***l'esperto faccia risultare dalla relazione di stima in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili acquisiti da parte della procedura si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto, del decreto del Presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***
Verifichi altresì se i beni acquisiti da parte della procedura siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
Fornisca ogni informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene acquisito da parte della procedura.

RISPOSTA AL QUESITO 05.

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, l'esperto ha fatto richiesta presso i competenti Uffici del Comune di Pantelleria dei seguenti titoli autorizzativi con i quali il

complesso è stato autorizzato:

- Provvedimento Autorizzativo Unico n. 55 del 04/11/2004;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32/06 del 25/05/2006;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 80/09 del 14/12/2009;

rispetto ai quali gli immobili sono risultati conformi ***(allegato- RICHIESTA e COPIA DOCUMENTAZIONE TECNICA).*** Inoltre l'esperto non ha potuto effettuare copia cartacea dei grafici a corredo dei suddetti titoli edilizi in quanto non sono presenti centri copie specializzati sull'isola di Pantelleria, ma solo copia fotografica ***(allegato- COPIA PRATICHE EDILIZIE).***

06-SCHEDA SINTETICA-

In sintetico riepilogo dei punti che precedono e salvi, naturalmente, gli eventuali adattamenti del caso, l'esperto descriva ogni formato lotto secondo il seguente schema;
*"**LOTTO n. 1**- piena ed esclusiva proprietà (o altro diritto) su appartamento (o terreno) ubicato in .... alla via .... n. . . .(o alla località.....), scala....., piano....., int. ----------*
è composto da.....(oppure è esteso per mq.....); confina con..... è riportato nel NCEU (o NCT) alla partita ... . (in ditta.....o ancora in ditta.....). SCA...., al foglio....., p.11a ..... (ex-p.lla ..... o già scheda..... sub....., cat....., cl....., rend ... . (oppure r.d....., r.a .....); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine ..... .);
giusta relazione peritale del CTU .... depositata in atti il....., risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n ..... del.... ..... cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine.....); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme .....) rispetto alla istanza di condono prot. n. ……presentata il.....; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. 46 co. 5 del DPR 380/01 e/o art.40 co.6 L.47/85 e succ. mod. (per il fabbricato);
ricade in zona.....(per il terreno) .
Pervenuto al fallito in virtù di atto per notar... del... trascritto il... ai nn.....
PREZZO-BASE: euro ..... .
***LOTTO n. 2**...." ecc..*

RISPOSTA AL QUESITO 06.

In merito al presente punto l'esperto ha predisposto la seguente scheda sintetica per il lotto di vendita:

> **"LOTTO n.1"-** piena ed esclusiva proprietà su **Complesso immobiliare con destinazione di Residenze Turistico Alberghiera (R.T.A.) in corso di costruzione** ubicato in Pantelleria (TP) località Punta san Leonardo, alla via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola. E' composto da n. 41 unità immobiliari indipendenti dalle caratteristiche architettoniche tipiche dei "dammusi" panteschi, Inoltre è presente un corpo centrale destinato ai

servizi, oltre a spazi verdi e aree comuni. Il lotto che include tali strutture si sviluppa per una superficie di circa mq 7176. Le singole unità immobiliari si sviluppano su di una superficie lorda che varia dai 45 ai 50 mq e altezza media interna pari a ml 2.65.la superficie coperta è pari a circa mq 2'250 ; confina a nord con la particella catastale riportata al foglio n.1 p.lla 850, ad est con le particelle catastali riportate al foglio n.1 p.lle n. 762-682-26-396-394-25, a sud con via Mulini a vento e con le particelle catastali riportate al foglio n.1 p.lle n. 937 e 295, ad ovest con via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola; è riportato nel NCEU alla partita n. 1521.1/2007 (in ditta "società omissis on sede in omissis alla via omissis p.iva omissis) al foglio 1 p.lla 808 sub 2 a 31; p.lla 809 sub da 3 a 12; foglio 1 p.lla 810 sub da 2 a 5; foglio 1 p.lla 811 sub 2 e da 4 a 11, cat. F/3; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale del CTU Arch. Fulvio Errichiello depositata in atti il 21/06/2016, risulta esservi - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 80/09 del 14/12/2009 a cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi; in lotto di terreno si cui sono in corso di costruzione i corpi di fabbrica, è pervenuto alla suddetta società fallita per atti di compravendita del Notaio BANDINI Sergio in Pantelleria in data 10/02/2004, rep. 26870 rac. 8486, trascritto presso l'Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6624/5263 e nn. 6625/5264; e rep. 26872 rac. 8487, trascritto presso l'Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6626/5265 e nn. 6625/5264

PREZZO-BASE: euro 10'624'000,00

07-QUOTE INDIVISE-

Nel caso di acquisizione da parte della procedura di quote indivise, l'esperto formi anche un progetto di separazione dei beni in natura —se comodamente praticabile-, individuando i relativi lotti ed i rispettivi valori, determinando anche gli eventuali conguagli in denaro e segnalando inoltre, in concreto, le successive variazioni catastali da doversi apportare rispetto ai dati già esistenti.

RISPOSTA AL QUESITO 07.

In merito al presente punto l'esperto ha accertato che la fallita società vanta le piena proprietà dei cespiti in oggetto.

4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, l'esperto ribadisce di seguito le conclusioni alle quali è giunto:

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO UNICO Complesso immobiliare con destinazione di Residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.) in corso di costruzione	
Tipologia	Complesso immobiliare con destinazione turistico alberghiera (R.T.A.)
Indirizzo	Comune di Pantelleria (TP) località Punta san Leonardo, alla via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola
Identificativi catastali	N.C.E.U del Comune di Pantelleria (TP) foglio 1 p.lla 808 sub 2 a 31; p.lla 809 sub da 3 a 12; foglio 1 p.lla 810 sub da 2 a 5; foglio 1 p.lla 811 sub 2 e da 4 a 11; cat. F/3
Sup. lorda coperta	mq 2250.00
Confini	a nord con la particella catastale riportata al foglio n.1 p.lla 850, ad est con le particelle catastali riportate al foglio n.1 p.lle n. 762-682-26-396-394-25, a sud con via Mulini a vento e con le particelle catastali riportate al foglio n.1 p.lle n. 937 e 295, ad ovest con via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola
Stato	In corso di costruzione
Titolo di possesso	atti di compravendita del Notaio BANDINI Sergio in Pantelleria in data 10/02/2004, rep. 26870 rac. 8486, trascritto presso l'Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6624/5263 e nn. 6625/5264; e rep. 26872 rac. 8487, trascritto presso l'Agenzia Entrate di Trapani il 04/03/2004 ai nn. 6626/5265 e nn. 6625/5264
Conformità della costruzione	Concessione Edilizia in Sanatoria n. 80/09 del 14/12/2009
Tipologia dell'abuso	NESSUNO
Quota indivisa	1/1 - piena proprietà
Valore dell'immobile	**€ 10'624'000,00**

Tanto riferisce il sottoscritto in evasione dell'incarico ricevuto, sperando di aver fornito, in maniera chiara ed esauriente, tutti gli elementi richiesti.

Napoli 20 giugno 2016

Il consulente tecnico

(Arch.. Fulvio ERRICHIELLO)

ELENCO ALLEGATI:
ALLEGATO - NOMINA
ALLEGATO - VERBALE DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO - ISPEZIONI IPOTECARIE
ALLEGATO - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO - GRAFICI DI RILIEVO
ALLEGATO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO - ESTRATTO VALORI IMMOBILIARI
ALLEGATO - ESTRATTO D.A. REGIONE SICILIA N. 682/2013
ALLEGATO - RICHIESTA E COPIA DOCUMENTAZIONE TECNICA
ALLEGATO - COPIA PRATICHE EDILIZIE

N. 2444 del registro
Concessioni - Anno 2009

N. 24 05/09 del repertorio

Regione Siciliana

ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE

Vista l'istanza presentata da la Società "1

in data **30 aprile 2007**

Visti i pareri espressi dall'Agenzia del Demanio di **Palermo** con lettera n° **4223** del **15 febbraio 2007** e dall'Agenzia delle Dogane di **Trapani** con lettera N. **27** del 28.09.2006

Visto il parere dell'Ufficio del Genio Civile OO.MM. per la Sicilia di Palermo espresso con Lettera N. **6689** del 19.09.2006

Visto il foglio dell'Ufficio Circondariale Marittimo Pantelleria (prot. n°7009 del 23.10.2006); Visto il parere del Comune di Pantelleria (n°19800/U.T. del 07.09.06); Vista la licenza di concessione n.101 del 27.09.2004; Vista l'autorizzazione di questo Assessorato (prot. n°47626 del 22.06.2007);Visto l'art. 24 Regolamento Codice Navigazione; Vista la ricevuta dell'avvenuto pagamento, provvisorio e salvo conguaglio, delle indennità di abusiva occupazione periodo (08.03.06-21.06.07) di € 5.500,00=;

Vista la nota n 30252 in data 21 aprile 2009 di questo Assessorato;

Visto l'art. 36 del Codice della Navigazione;

CONCEDE IN SANATORIA

a Codice fiscale

di occupare **un tratto di suolo demaniale marittimo** della superficie di metri quadrati **1.632,93** situat o nel **Comune** di *Pantelleria* e precisamente **in località Punta San Leonardo** allo scopo di **mantenere parte di manufatti in muratura "dammusi" (mq.202,69) e area scoperta** per zona verde, muretto e stradelle (mq.1.430,24) a servizio di un complesso residenziale in proprietà privata, come risulta dagli elaborati tecnici presentati;

- UTS
- S.A.R.
- UNITÀ E MEZZI NAVALI
- POL. MAR. - DIF COST
- SIC / NAV
- TEC - SIC E DIP. PORT
- AMM E SPEC. - GULL.
- GENTE DI MARE E PESC
- PROPR. NAV - DIP
- DEM - AMB - CONT
- SEGR. PERSONALE CIVILE
- SERV. PREV E PROT.

con l'obbligo di corrispondere all'Erario, in riconoscimento della demanialità del bene concesso ed in corrispettivo della presente concessione il canone di €. (1) ~~10.361,51~~=(quattordicimilacentosessantuno/51) canone periodo 22.06.2007 – 21/06/2010 (canone provvisorio complessivo intero periodo € 29.365,86=)

questa concessione, che si intende fatta unicamente nei limiti dei diritti che competono al demanio, avrà la durata di mesi (1) **72 (SETTANTADUE)**

dal **22 GIUGNO 2007** Al **21 GIUGNO 2013**

avendo il concessionario già pagato il canone impostogli e la tassa di concessione governativa, come da ricevute del **BANCA** di **Trapani**

N. **del 19 luglio 2007 – T.C.G. boll. n°088** In data **19 luglio 2007**

(1) in lettere

Si rilascia la presente licenza subordinata alle condizioni che seguono:

Nel giorno della scadenza il concessionario dovrà sgomberare a proprie spese l'area occupata, asportando i manufatti impiantati, e quindi riconsegnarla nel pristino stato all'Amministrazione regionale, salvo che questa non consenta di rinnovare la presente licenza su una nuova domanda del concessionario, da presentarsi prima di detta scadenza, in modo che, all'epoca in cui questa dovrà verificarsi, siano pagati il canone e le tasse relative al nuovo periodo della concessione.

L'Amministrazione regionale avrà però sempre facoltà di revocare in tutto od in parte la presente concessione nei casi e con le modalità previste dalla legge senza che il concessionario abbia diritto a compensi, indennizzi o risarcimenti di sorta.

Parimenti l'Amministrazione regionale avrà facoltà di dichiarare la decadenza del concessionario dalla presente concessione nei casi previsti dagli articoli 47 e 48 del Codice della Navigazione, senza che il concessionario stesso abbia diritto ad indennizzi, compensi, risarcimenti o rimborsi di sorta, qualunque sia il periodo trascorso dall'inizio della concessione e salva, in tal caso, la eventuale applicazione delle sanzioni penali, in cui il concessionario fosse incorso.

Nei suddetti casi di revoca della concessione e di dichiarazione di decadenza, il concessionario ha l'obbligo di sgombrare, a proprie spese, l'area occupata, asportando i manufatti impiantati, e di riconsegnare l'area stessa nel pristino stato all'Amministrazione regionale, sulla semplice intimazione scritta dall'Amministrazione regionale, che sarà notificata all'interessato, in via amministrativa, per mezzo di Agente dipendente dalla locale Amministrazione regionale. In caso di irreperibilità del concessionario, terrà luogo della notifica l'affissione della ingiunzione, per la durata di giorni dieci, nell'albo dell'Amministrazione regionale e del Comune entro il cui territorio trovasi la zona demaniale occupata.

Qualora il concessionario non adempia all'obbligo dello sgombero e della riconsegna della zona concessa, tanto alla scadenza della concessione che in caso di revoca o di dichiarazione di decadenza della stessa, l'Amministrazione regionale avrà facoltà di provvedervi d'ufficio in danno del concessionario, ed anche in sua assenza, provvedendo a rimborsarsi delle eventuali spese nei modi prescritti dall'articolo 84 del Codice della Navigazione, oppure rivalendosi, ove lo preferisca, sulle somme che potranno ricavarsi dalla vendita dei materiali di demolizione dei manufatti eretti, vendita che l'Amministrazione regionale avrà facoltà di eseguire senza formalità di sorta, restando in tal caso integra la responsabilità del concessionario per le eventuali maggiori spese delle quali l'Amministrazione potrà imporre il rimborso nei modi prescritti dal citato articolo 84 del Codice della Navigazione.

Il concessionario sarà direttamente responsabile verso l'Amministrazione regionale dell'esatto adempimento degli oneri assunti e verso i terzi di ogni danno cagionato alle persone alle proprietà nell'esercizio della presente concessione.

Non potrà eccedere i limiti assegnatigli, né variarli; non potrà erigere opere non consentite, né variare quelle ammesse; non potrà cedere ad altri, né in tutto né in parte, né destinare ad altro uso quanto forma oggetto della concessione, né infine indurre alcuna servitù nelle aree attigue a quella concessagli, né recare intralci agli usi e alla pubblica circolazione cui fossero destinate; dovrà lasciare libero l'accesso, sia di giorno che di notte, nei manufatti da lui eretti sulla zona demaniale concessa, al personale della Regione Siciliana, della Capitaneria di Porto, dell'Ufficio del Genio Civile Opere Marittime, dell'Amministrazione Finanziaria e delle altre Pubbliche Amministrazioni interessate.

La presente licenza è inoltre subordinata, oltre che alle discipline doganali e di pubblica sicurezza, alle seguenti condizioni speciali:

1) Nei casi di scadenza, decadenza o revoca della presente licenza le opere abusive di difficile rimozione restano acquisite alla Regione, senza alcun indennizzo, compenso, risarcimento o rimborso di sorta, ferma restando la facoltà dell'Autorità di ordinare la demolizione con la restituzione del bene demaniale in pristino stato;

2) Il concessionario non potrà iniziare i lavori autorizzati con la presente licenza se prima non avrà ottenuto la concessione edilizia comunale, se necessaria;

- La Ditta concessionaria dichiara di manlevare in maniera assoluta l'Amministrazione Regionale da qualsiasi molestia, azione, danno o condanna che potesse ad esso derivare da parte di chiunque per qualunque motivo in dipendenza della presente concessione;
- Nessun obbligo incombe l'Amministrazione Regionale in merito a preavvisi alle Ditte concessionarie sull'imminente scadenza della concessione;
- La Ditta concessionaria s'impegna a conguagliare eventuali maggiorazioni dell'importo del canone scaturenti da disposizioni, normative, da circolari o altre direttive in materia, riferite al periodo di validità del presente atto;
- La Ditta concessionaria ha versato, a titolo di deposito cauzionale a garanzia degli obblighi derivanti dalla presente concessione, idonea polizza fidejussoria n°312/700051306 del 14.09.2004 di € 15.000,00# rilasciata dalla Soc. Milano Assicurazioni Divisione Nuova MAA Agenzia di Palermo/008;
- La presente concessione non esime il concessionario dal possesso di quanti altri nulla osta e/o autorizzazioni, nulla osta ecc... siano eventualmente dovuti da parte di altre amministrazioni;
- La ditta concessionaria si obbliga a presentare l'istanza di rinnovo della presente licenza di concessione almeno sei mesi prima della sua scadenza;
- Sul suolo in argomento dovranno essere mantenute le opere indicate nella relazione tecnica e nei grafici progettuali presentati;
- La ditta assume l'obbligo di sollevare in maniera assoluta l'Amministrazione Regionale da qualsiasi molestia, azione giuridica o danno che ad essa potessero derivare da parte di terzi in conseguenza della concessione in argomento;
- La ditta richiedente non dovrà richiedere risarcimenti per danni alle opere, dipendenti da eventi calamitosi quali mareggiate, anche di eccezionale violenza;
- La ditta richiedente dovrà adoperare ogni accorgimento tecnico necessario per evitare che dalle opere eseguite possa derivarne pregiudizio al normale uso dell'antistante specchio acqueo ed alle eventuali concessioni limitrofe e durante il corso dei lavori l'impresa esecutrice non dovrà intralciare il transito ed apporrà in siti idonei appositi segnali di prescrizione diurni e notturni onde evitare infortuni e danni a persone o cose che resteranno ad esclusivo carico e colpa della Ditta richiedente;
- Prima dell'utilizzo delle opere la ditta richiedente dovrà far pervenire alla Capitaneria di Porto un certificato di collaudo delle strutture a firma di tecnico abilitato che attesti: l'idoneità statico-funzionale dell'opera nel suo complesso in relazione alla destinazione d'uso prevista, con esplicito riferimento anche agli elementi accessori nonché la conformità delle opere alla regola dell'arte e la rispondenza al progetto ed ai calcoli approvati citando gli estremi di approvazione degli stessi;
- La ditta dovrà attenersi scrupolosamente alle condizioni dettate dal Genio Civile Opere Marittime di Palermo con la nota n°1869 dell'01 marzo 2004 e dalla successiva nota n°6689 del 19 settembre 2006;

- "Il Concessionario s'impegna, inoltre, fin dal momento della sottoscrizione della presente licenza mentre non vincola l'Amministrazione concedente fino a quando la concessione non è rilasciata".-

Io dott.ssa Elda Romano, Notaio in Frignano con studio ivi Corso Vittorio Emanuele n.117, iscritta presso il Collegio Notarile del Distretto di Santa Maria Capua Vetere, certifico vera ed autentica la firma di:

nella

qualità di socio accomandatario della società:
"

R.E.A.,
Il medesimo della cui identità personale io Notaio sono certa, ha firmato in mia presenza, a dei testimoni:

, previa
mia ammonizione sulle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 N.445.
Aversa, via Roma n. 221, 9 giugno 2009

ADDENDUM

Regione Siciliana

ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE

IL DIRIGENTE GENERALE

Vista la scrittura privata autenticata dal notaio Elda Romano in data 15 novembre 2007 e iscritta al registro delle imprese di Napoli in data 23 novembre 2007, con cui i soci della società sono pervenuti ad una modifica dei patti sociali e hanno deciso di **modificare la denominazione della società da**

le risultanze camerali;

Vista la nota a firma dell'A formulata per conto e nell'interesse della Società, e pervenuta con il foglio prot. n. 26951 in data 1 luglio 2009 della Capitaneria di Porto di Trapani;

Ritenuto di poterne condividere il contenuto;

Ritenute le clausole tutte che precedono;

DISPONE

darsi atto che la concessione che precede deve intendersi rilasciata alla

ferme restando tutte le altre clausole, condizioni, premesse e conclusioni della concessione medesima.

In segno della più ampia e completa accettazione delle condizioni ed obblighi sopra espressi, il presente atto viene altresì firmato avanti ai sottoscritti testimoni dal concessionario, il quale dichiara di eleggere domicilio presso la Sede, in Napoli, via Domenico Fontana n. 134/3.

Aversa, addì 8 luglio 2009

I TESTIMONI

IL CONCESSIONARIO

Io d mano, Notaio in Frignano con studio ivi Corso Vittorio Emanuele arile del Distretto di Santa Maria Capua Vetere,

previa mia ammonizione sulle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 N.445.

Aversa, via Roma n. 221, 8 luglio 2009

PALERMO, 05 AGO. 2009

Regione Siciliana - Assessorato del Territorio ... Dipartimento Regionale ... (Ufficio Interlandi)

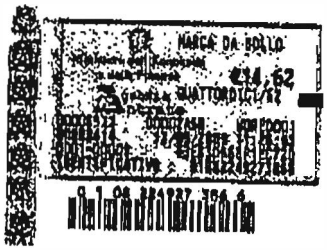
06.08.09 4615 3/b

515,00 Cinquecentoquindici/00

La presente viene firmata avanti ai sottoscritti testimoni, in segno della più ampia e completa accettazione delle condizioni ed obblighi cui sopra espressi, dal concessionario, il quale dichiara di eleggere il proprio domicilio in Napoli Via Domenico Fontana n° 134/3

, addì

I TESTIMONI



ALLEGATO - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Direzione Provinciale di Trapani
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2016

Data: 15/06/2016 - Ora: 12.05.14 Segue

Visura n.: T153100 Pag: 1

Dati della richiesta	**Denominazione: PUNTA SAN LEONARDO S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D`AIETTI & C.** **Terreni e Fabbricati siti nel comune di PANTELLERIA (Codice: G315) Provincia di TRAPANI**
Soggetto individuato	**PUNTA SAN LEONARDO S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D`AIETTI & C. con sede in NAPOLI C.F.: 07480120638**

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PANTELLERIA(Codice G315) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		**1**	**809**	**3**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149552 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8150.1/2010)	Annotazione
2		**1**	**809**	**4**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149556 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8151.1/2010)	Annotazione
3		**1**	**809**	**5**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149560 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8152.1/2010)	Annotazione
4		**1**	**809**	**6**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149564 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8153.1/2010)	Annotazione
5		**1**	**809**	**7**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149569 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8154.1/2010)	Annotazione

6		**1**	**809**	**8**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149574 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8155.1/2010)	Annotazione
7		**1**	**809**	**9**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149578 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8156.1/2010)	Annotazione
8		**1**	**809**	**10**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149582 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8157.1/2010)	Annotazione
9		**1**	**809**	**11**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149587 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8158.1/2010)	Annotazione
10		**1**	**809**	**12**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149589 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8159.1/2010)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2001
Immobile 2: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 3: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 4: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 5: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 6: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 7: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 8: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2016

Immobile 9: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010

Immobile 10: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PUNTA SAN LEONARDO S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D`AIETTI & C. con sede in NAPOLI	07480120638*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 02/07/2007 protocollo n. TP0232930 in atti dal 02/07/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1523.1/2007)		

2. Unità Immobiliari site nel Comune di PANTELLERIA(Codice G315) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		**1**	**810**	**2**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149591 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8160.1/2010)	Annotazione
2		**1**	**810**	**3**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149594 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8161.1/2010)	Annotazione
3		**1**	**810**	**4**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149599 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8162.1/2010)	Annotazione

4		**1**	**810**	**5**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149605 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8163.1/2010)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 2: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 3: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 4: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PUNTA SAN LEONARDO S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D`AIETTI & C. con sede in NAPOLI	07480120638*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	del 24/07/2007 protocollo n. TP0253282 in atti dal 25/07/2007 Registrazione: Sede: RETT. INTEST.DEMANIO PROT.20175/07 (n. 6673.1/2007)		

3. Unità Immobiliari site nel Comune di PANTELLERIA(Codice G315) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		**1**	**808**	**2**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149307 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8114.1/2010)	Annotazione
2		**1**	**808**	**3**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149309 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8115.1/2010)	Annotazione

3		**1**	**808**	**4**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149313 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8116.1/2010)	Annotazione
4		**1**	**808**	**5**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149318 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8117.1/2010)	Annotazione
5		**1**	**808**	**6**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149321 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8118.1/2010)	Annotazione
6		**1**	**808**	**7**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149325 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8119.1/2010)	Annotazione
7		**1**	**808**	**8**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149329 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8120.1/2010)	Annotazione
8		**1**	**808**	**9**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149536 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8147.1/2010)	Annotazione
9		**1**	**808**	**10**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149361 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8122.1/2010)	Annotazione
10		**1**	**808**	**11**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149538 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8148.1/2010)	Annotazione

11		**1**	**808**	**12**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149412 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8123.1/2010)	Annotazione
12		**1**	**808**	**13**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149467 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8126.1/2010)	Annotazione
13		**1**	**808**	**14**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149469 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8127.1/2010)	Annotazione
14		**1**	**808**	**15**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149470 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8128.1/2010)	Annotazione
15		**1**	**808**	**16**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149472 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8129.1/2010)	Annotazione
16		**1**	**808**	**17**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149473 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8130.1/2010)	Annotazione
17		**1**	**808**	**18**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149476 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8131.1/2010)	Annotazione
18		**1**	**808**	**19**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149477 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8132.1/2010)	Annotazione

19		**1**	**808**	**20**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149481 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8134.1/2010)	Annotazione
20		**1**	**808**	**21**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149484 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8135.1/2010)	Annotazione
21		**1**	**808**	**22**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149486 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8136.1/2010)	Annotazione
22		**1**	**808**	**23**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149487 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8137.1/2010)	Annotazione
23		**1**	**808**	**24**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149489 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8138.1/2010)	Annotazione
24		**1**	**808**	**25**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149493 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8139.1/2010)	Annotazione
25		**1**	**808**	**26**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149496 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8140.1/2010)	Annotazione
26		**1**	**808**	**27**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149516 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8141.1/2010)	Annotazione

27		**1**	**808**	**28**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149521 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8142.1/2010)	Annotazione
28		**1**	**808**	**29**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149525 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8143.1/2010)	Annotazione
29		**1**	**808**	**30**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149529 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8144.1/2010)	Annotazione
30		**1**	**808**	**31**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149533 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8146.1/2010)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 2: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 3: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 4: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 5: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 6: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 7: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 8: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 9: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 10: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 11: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010

Immobile 12: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 13: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 14: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 15: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 16: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 17: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 18: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 19: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 20: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 21: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 22: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 23: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 24: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 25: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 26: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 27: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 28: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 29: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 30: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2016

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PUNTA SAN LEONARDO S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D`AIETTI & C. con sede in NAPOLI	07480120638*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	)		

4. Unità Immobiliari site nel Comune di PANTELLERIA(Codice G315) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		**1**	**811**	**2**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149615 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8164.1/2010)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, RAMO MARINA con sede in PALERMO	06340981007*	(1t) Proprieta` per l`area
2	PUNTA SAN LEONARDO S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D`AIETTI & C. con sede in NAPOLI	07480120638*	(1s) Proprieta` superficiaria per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 02/07/2007 protocollo n. TP0232917 in atti dal 02/07/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1522.1/2007)		

5. Unità Immobiliari site nel Comune di PANTELLERIA(Codice G315) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		**1**	**811**	**4**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149619 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8165.1/2010)	Annotazione
2		**1**	**811**	**5**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149624 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8166.1/2010)	Annotazione
3		**1**	**811**	**6**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149633 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8168.1/2010)	Annotazione
4		**1**	**811**	**7**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149637 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8169.1/2010)	Annotazione
5		**1**	**811**	**8**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149643 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8170.1/2010)	Annotazione
6		**1**	**811**	**9**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149646 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8171.1/2010)	Annotazione
7		**1**	**811**	**10**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149654 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8172.1/2010)	Annotazione

8		**1**	**811**	**11**			**in corso di costruz.**					LOCALITA PUNTA SAN LEONARDO SNC piano: T; VARIAZIONE del 17/06/2010 protocollo n. TP0149657 in atti dal 17/06/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 8173.1/2010)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 2: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 3: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 4: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 5: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 6: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 7: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010
Immobile 8: Annotazione: di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 11/06/2010

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, RAMO MARINA con sede in PALERMO	06340981007*	(1t) Proprieta` per l`area
2	PUNTA SAN LEONARDO S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D`AIETTI & C. con sede in NAPOLI	07480120638*	(1s) Proprieta` superficiaria per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	)		

Unità immobiliari n. 53 Tributi erariali: Euro 5,40

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

cono ottico

FOTO 01
FOTO 35
FOTO 05
FOTO 04
FOTO 03
FOTO 02
FOTO 12
FOTO 14
FOTO 13
FOTO 23
FOTO 33
FOTO 34
FOTO 15
FOTO 31
FOTO 29-32
FOTO 28-30
FOTO 16
FOTO 25-26
FOTO 24 -27
FOTO 17
FOTO 18
FOTO 19
FOTO 20
FOTO 22
FOTO 21
FOTO 07
FOTO 10
FOTO 06-08
FOTO 09
FOTO 11

ingresso

CORPO A
CORPO B
CORPO C
CORPO D

S.P. 54 - STRADA PERIMETRALE DIETRO ISOLA

unità tipo

FOTO 39
FOTO 37-38
FOTO 36
FOTO 40
w.c.
w.c.
c.letto
K.

N

TRIBUNALE DI NAPOLI-SEZIONE FALLIMETNARE
Fallimento n° 303/2015 - PERIZIA DI STIMA art. 173 c.p.c. e Legge 132/2015
ALLEGATO - 04.4

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN PANTELLERIA (TP)
ALLA VIA S.P. N.54 LOCALITA' PUNTA SAN LEONARDO
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:
PIANTA CONI OTTICI scala adattata

L'ESPERTO:
ARCH. FULVIO ERRICHIELLO

FOTO 01 - VISTA D'INSIEME DA VIA S.P. N. 54

FOTO 02 - VISTA D'INSIEME DA VIA S.P. N. 54

FOTO 03 - VISTA D'INSIEME DA VIA S.P. N. 54

FOTO 04 - VISTA D'INSIEME DA VIA S.P. N. 54

FOTO 05 - VISTA D'INSIEME DA VIA S.P. N. 54 CORPO D -CORPO A

FOTO 06 - VISTA ESTERNA DA VIA S.P. N. 54 CORPO C

FOTO 07 - VISTA ESTERNA DA VIA S.P. N. 54 CORPO C

FOTO 08 - VISTA ESTERNA DA VIA S.P. N. 54 CORPO C

FOTO 09 - VISTA ESTERNA DA VIA S.P. N. 54 AREA SCOPERTA

FOTO 10 - VISTA ESTERNA DA VIA S.P. N. 54 CORPO C

FOTO 11 - VISTA ESTERNA DA VIA S.P. N. 54 CORPO A

FOTO 12 - VISTA ESTERNA DA VIA S.P. N. 54 CORPO D - CORPO C

FOTO 13 - CENTRO SERVIZI - CORPO D

FOTO 14 - CENTRO SERVIZI - CORPO D

FOTO 15 - CENTRO SERVIZI- CORPO D

FOTO 16 - CENTRO SERVIZI- CORPO D

FOTO 17 - UNITA' ABITATIVE LATO MARE - CORPO C

FOTO 18 - UNITA' ABITATIVE LATO MARE - CORPO C

FOTO 19 - UNITA' ABITATIVE LATO MARE - CORPO C

FOTO 20 - UNITA' ABITATIVE LATO MARE - CORPO C

FOTO 21 - UNITA' ABITATIVE LATO MARE - CORPO C

FOTO 22 - UNITA' ABITATIVE LATO MARE - CORPO C

FOTO 23 - UNITA' ABITATIVE LATO SUPERIORE - CORPO B

FOTO 24 - UNITA' ABITATIVE LATO SUPERIORE - CORPO C - CORPO B

FOTO 25 - UNITA' ABITATIVE LATO SUPERIORE - CORPO B

FOTO 26- UNITA' ABITATIVE LATO SUPERIORE - CORPO B

FOTO 27- UNITA' ABITATIVE LATO SUPERIORE - CORPO B

FOTO 28 - UNITA' ABITATIVE LATO SUPERIORE- CORPO A

FOTO 29 - UNITA' ABITATIVE LATO SUPERIORE- CORPO A

FOTO 30 - UNITA' ABITATIVE LATO SUPERIORE- CORPO A

FOTO 31 - UNITA' ABITATIVE LATO SUPERIORE- CORPO A

FOTO 32 - UNITA' ABITATIVE LATO SUPERIORE- CORPO A

FOTO 33 - UNITA' ABITATIVE CORPO A - LATO STRADA

FOTO 34 - UNITA' ABITATIVE CORPO A - LATO STRADA

FOTO 35 - UNITA' ABITATIVE CORPO A - LATO STRADA

FOTO 36 - UNITA' ABITATIVE CORPO B - INTERNI (SOGGIORNO/PRANZO)

FOTO 37 - UNITA' ABITATIVE CORPO B - INTERNI (BAGNO 1)

FOTO 38 - UNITA' ABITATIVE CORPO B - INTERNI (BAGNO 1)

FOTO 39 - UNITA' ABITATIVE CORPO B - INTERNI (BAGNO 2)

FOTO 40 - UNITA' ABITATIVE CORPO B - INTERNI (BAGNO 2)

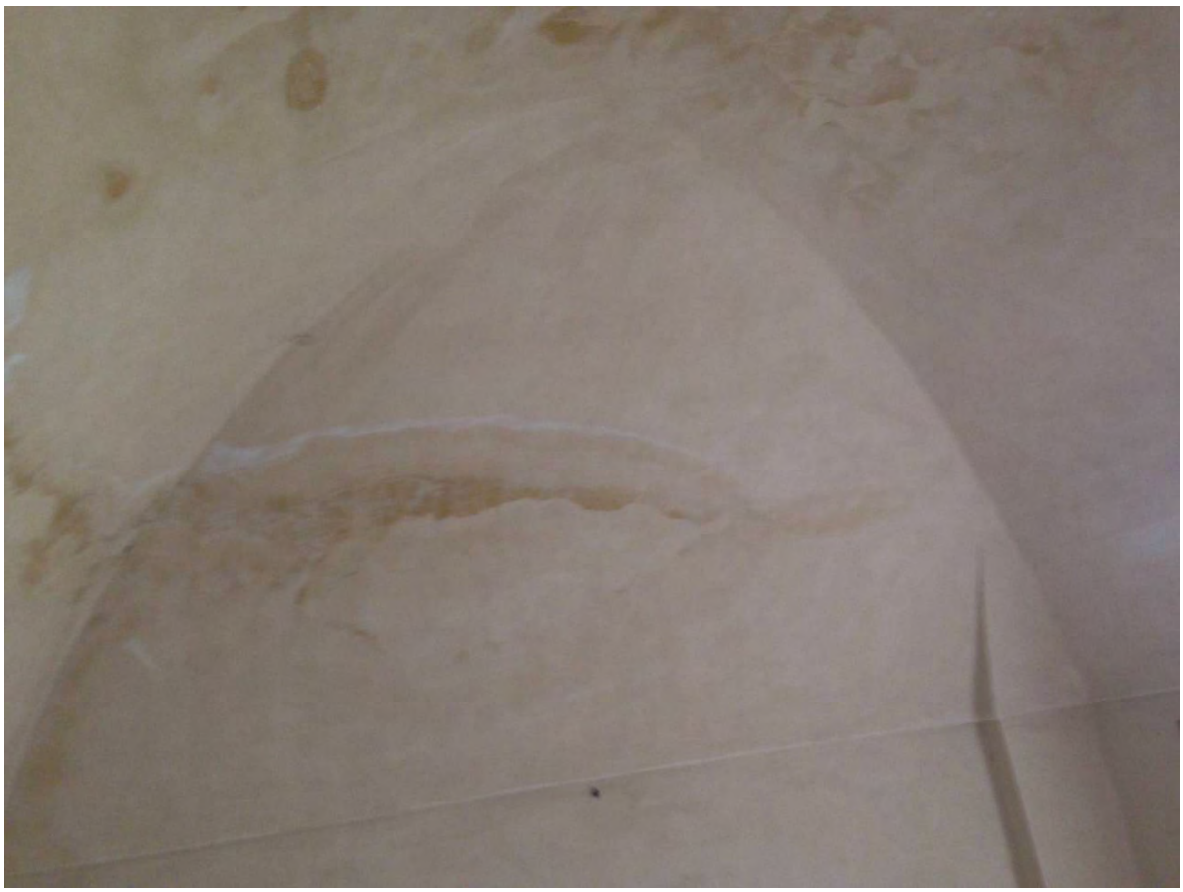


FOTO 41 - UNITA' ABITATIVE CORPO B - INTERNI (PARTICOLARE COPERTURA A VOLTA)

ALLEGATO - ESTRATTO D.A. REGIONE SICILIA N. 682/2013

D.A. n. 682

Unione Europea
R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Regione Siciliana

Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità
Dipartimento Regionale delle Infrastrutture della Mobilità e dei Trasporti

L'ASSESSORE

VISTO lo Statuto della Regione;

VISTA la legge 5 agosto 1978, n.457 e, in particolare, l'art.4, lett), che dispone che le regioni provvedono a definire i costi massimi ammissibili, nell'ambito dei limiti stabiliti dal comitato per l'edilizia residenziale presso il Ministero dei lavori pubblici;

VISTE le leggi regionali 20 dicembre 1975, n. 79 e 5 dicembre 1977, n. 95, recanti norme per l'incentivazione dell'attività delle cooperative edilizie;

VISTA la legge 24 luglio 1997, n. 25 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 5 agosto 1994, con il quale vengono fissati i criteri per la determinazione dei nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata;

VISTA la circolare 16 gennaio 1995, n.28/Segr. del Ministero dei lavori pubblici, inerente il sopracitato D.M. 5 agosto 1994;

VISTO il D.D.G. n. 003 del 15/01/2004 della Presidenza della Regione Siciliana – Dipartimento Regionale della Protezione Civile, con il quale è stata resa esecutiva la nuova classificazione sismica dei Comuni della Regione Siciliana;

VISTA la nota prot. n.80618 del 17/12/2007 dell'ex Dipartimento Ispettorato Tecnico Regionale – Servizio 5 - relativa alla determinazione dei nuovi costi, sulla base delle variazioni degli indici ISTAT nel periodo giugno 2004 – giugno 2007;

VISTO il decreto dell'Assessore Regionale dei LL.PP. del 23 luglio 2007, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione Siciliana n.36 del 10 agosto 2007, contenente la "Determinazione del limite massimo di costo per gli interventi di edilizia residenziale abitativa agevolata-convenzionata nel territorio della Regione Siciliana";

VISTO il decreto dell'Assessore alla Cooperazione n.2334 del 08 agosto 2008, pubblicato nella GURS n. 41 del 5 settembre 2008, con il quale è stato determinato il limite massimo del costo per gli interventi di edilizia residenziale agevolata, ai sensi delle leggi regionali 20 dicembre 1975, n. 79 e 5 dicembre 1977, n. 95;

VISTE le note del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 9594 del 24/10/2008, n. 1729 del 16/02/2010, n. 623 del 24/01/2011, n. 13089 del 30/12/2011 e n. 703 del 17/01/2013 con le quali si da comunicazione della variazione percentuale dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato, per i periodi giugno/giugno relativi al quinquennio 2007/2012, pari all'11,80%,;

CONSIDERATO che le cooperative edilizie provvedono alla stesura del Quadro Tecnico Economico in base a quanto previsto dal D.M. 5 agosto 1994, i cui costi aggiornati possono essere ritenuti oggi inadeguati, qualora gli stessi si raffrontino all'effettivo appalto delle opere;

RITENUTO di dovere provvedere alla determinazione dei nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale agevolata ed agevolata-convenzionata che usufruiscono delle promesse di finanziamento per interventi di nuova edificazione, di cui alla legge 457/78 ed alle leggi regionali 79/75 e 95/77, uniformando i costi massimi ammissibili ai reali costi dei materiali desunti dai prezziari regionali;

RITENUTO, per quanto precede, di dovere provvedere, altresì, alla adozione del Quadro Tecnico Economico, adeguato ai dati tecnici e parametrici, al fine di consentire alle cooperative edilizie incluse nei programmi di utilizzazione degli stanziamenti regionali di usufruire delle agevolazioni di cui alla legge 5 agosto 1978, n.457, e dalle LL.RR. 20 dicembre 1979, n.75, e 5 dicembre 1977, n. 95;

DECRETA

Art. 1)

Per i motivi di cui sopra il D.A. n.2334 del 08/08/2008 è abrogato.
Il limite massimo di costo per gli interventi di edilizia residenziale agevolata ed agevolata-convenzionata di cui alla legge n.457/78 ed alle leggi regionali n. 79/75 e n. 95/77 è così determinato:

A) Costo totale intervento (C.T.N.)

Il costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.) è costituito dai seguenti addendi:

a) costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.), che si compone del costo base (€/mq 694,00) incrementato degli oneri aggiuntivi, come di seguito descritti al punto 1.1.b;

b) Incentivo per la sostenibilità energetico ambientale:

b.1) elementi di bioarchitettura
b.2) risparmio energetico
b.3) impianto fotovoltaico

c) Oneri complementari

Gli addendi di cui alle lettere a), b) e c) sono illustrati e quantificati nelle misure massime di cui ai successivi punti.

1. Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)

1.1 Il costo base di realizzazione tecnica è composto da due addendi e cioè: costo base e oneri aggiuntivi (per particolari condizioni tecniche).

1.1.a. Il costo base viene definito come il costo riconosciuto all'operatore per interventi di nuova edificazione ed è fissato nella misura massima di € 694,00 per metro quadrato della superficie complessiva

(SC). Lo stesso è comprensivo degli oneri dovuti per la realizzazione delle opere di fondazione, elevazione, sistemazioni esterne ed allacciamenti.

1.1.b. Gli oneri aggiuntivi al costo base, di cui al punto 1.1.a., sono determinati dalle seguenti maggiorazioni, riferite alla superficie complessiva (SC), nella misura massima, come di seguito riportate:

a) per zona sismica 1: €/mq. 47,00;

b) per zona sismica 2: €/mq. 38,00;

c) per zona sismica 3: €/mq. 20,00;

d) per zona sismica 4: €/mq. 10,00;

e) per tipologia edilizia fino a due elevazioni fuori terra: €/mq. 15,00;

f) per tipologie onerose caratterizzate da: costruzioni mono/bifamiliari, duplex, schiera, corridoio; particolare morfologia dell'area; vincoli architettonici; tutte discendenti da prescrizioni dello strumento urbanistico: €/mq. 20,00;

g) per alloggi inclusi in programma in numero compreso tra ¼ e/o ½ del totale di superficie utile abitabile (SU) non superiore a 60 mq. ciascuno (tale maggiorazione è applicabile esclusivamente a detti alloggi): €/mq. 16,00;

h) per fondazioni indirette o speciali: $\leq$ €/mq. 47,00;

i) per sistemazioni esterne onerose: $\leq$ €/mq. 16,00;

1.1.c. Gli importi di cui alle precedenti lettere ai punti e) e f) del punto 1.1.b. non possono essere cumulati.

Per fondazioni indirette o speciali, di cui alla lettera h) e per le sistemazioni esterne onerose di cui alla lettera i), si subordina il maggiore onere (€/mq. 47,00 e €/mq. 16,00) o frazione degli stessi alla presentazione di una relazione tecnica aggiuntiva supportata, nel caso di maggiori oneri in fondazione, dalla relazione geologica e geotecnica redatta sulla scorta delle indagini in situ;

1.1.d. Per gli interventi costruttivi nei quali la spesa di cui alle lettere h) e i) dovesse richiedere ulteriore onere, oltre ai tetti massimi stabiliti, rispettivamente in €/mq. 47,00 e €/mq. 16,00, detto onere resta a carico del soggetto attuatore.

1.1.e. L'insieme di cui ai punti 1.1.a e 1.1.b. definisce il costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.), che resta fissato nel limite max di €/mq.840,00 per superficie complessiva (SC).

1.2 Per le isole minori il costo di realizzazione tecnica (C.B.N.) è composto dal costo base, fissato nella misura massima di €/mq. 903,00, più gli eventuali oneri aggiuntivi di cui al punto 1.1.b. Tale costo di realizzazione tecnica non può superare il limite massimo di €/mq. 1.049,00.

2. Incentivo per la sostenibilità energetico ambientale

2.1. Il costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.), comprensivo degli oneri aggiunti, come definito al punto 1.1.e. e 1.2. potrà essere incrementato da ulteriori costi denominati, nel loro insieme, come "incentivo per la sostenibilità energetico ambientale". Consiste in un incentivo atto a promuovere, nel settore dell'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata, un miglioramento qualitativo energetico - ambientale, così distinto:

- elementi di bioarchitettura, nella misura massima del 4%;
- elementi di risparmio energetico, nella misura massima del 3%, oltre quelli previsti dalle norme vigenti;

- realizzazione di impianti fotovoltaici, nella misura massima dell'8%, in funzione dell'1% per ogni 2KW/ora prodotto.

2.2. L'incentivo per la sostenibilità energetico ambientale, di cui al punto precedente, nel suo insieme, deve essere contenuto entro il 15% del costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) come definito al punto 1.

3. Costo di realizzazione tecnica (C.R.N.)

3.1. Si definisce costo di realizzazione tecnica (C.R.N.), che viene fissato nella misura max di €/mq.966,00 per superficie complessiva (SC), la somme dei seguenti addendi:

a) costo base + oneri aggiuntivi al costo base (1.1.a. + 1.1.b.);

b) incentivo per la sostenibilità energetico ambientale che deve essere contenuto nella misura massima del 15% della lettera a).

4. Oneri complementari

4.1. Gli oneri complementari saranno riferiti percentualmente al costo base di realizzazione tecnica (C.R.N.) e come di seguito ripartiti:

a) spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, spese per appalto, verifiche tecniche e spese catastali, spese per collaudo): $\leq$ 20,00%;

b) prospezioni geognostiche sui terreni, prove di laboratorio, competenze per studio geologico e geotecnico (obbligatori in fase di accettazione della localizzazione dell'area di impianto): $\leq$ 6,00%;

b.1. l'aliquota percentuale di cui al precedente punto b) obbliga alla redazione di una relazione geologica ed una geotecnica, esecutive.
Le predette relazioni dovranno essere redatte conformemente a quanto disposto dal D.M. LL.PP. dell'11 marzo 1988 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 127 dell'1 Giugno 1988); inoltre la relazione geotecnica dovrà esplicitamente evidenziare il tipo di fondazione diretta o indiretta, o speciale;

b.2. l'intervento costruttivo dovrà essere supportato dagli elaborati di cui sopra e dovrà specificatamente rappresentare le quote di imposta sia delle strutture di fondazioni del fabbricato che di quelle relative alle eventuali opere di contenimento, strettamente necessarie per le sistemazioni esterne;

c) acquisizione area: $\leq$ 14,00%

L'indennità di esproprio per l'acquisizione dell'area, necessaria alla realizzazione del programma costruttivo, dovrà essere motivata dall'ordinanza sindacale di determinazione delle indennità di esproprio della stessa o, per l'edilizia convenzionata e agevolata, dall'atto di acquisto, nonché dall'apposita perizia di stima redatta dal progettista, nel rispetto delle normative vigenti;

d) oneri di urbanizzazione: $\leq$ 4,00%.

I suddetti oneri dovranno essere documentati nella convenzione stipulata con il comune.

Per l'edilizia agevolata detta convenzione, regolarmente registrata, deve essere allegata al progetto esecutivo.

Ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 24 luglio 1997, n. 25 deroghe ai limiti massimi dei costi vigenti decretati dal Ministero dei lavori pubblici possono essere concesse da questo Assessorato sulla scorta di maggiori oneri connessi al costo base delle aree e delle opere di urbanizzazione.

Il prezzo di prima cessione degli alloggi, nell'edilizia convenzionata–agevolata, sarà definito nell'apposita convenzione all'uopo stipulata tra l'amministrazione comunale e l'operatore ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71 e ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, il quale specificatamente al punto b) così recita:*"la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali , comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento"*;

Per gli interventi di edilizia agevolata, i costi dovuti per necessarie opere di urbanizzazioni, eccedenti gli oneri di concessione edilizia, saranno esplicitati in convenzione.

5. Determinazione del costo totale dell'intervento (C.T.N.)

Si definisce, quindi, il costo totale dell'intervento (C.T.N.) il costo di realizzazione tecnica (C.R.N.) più gli oneri complementari come sopra definiti. Il (C.T.N.) è fissato nella misura max €/mq.1.391,00 per superficie complessiva (SC).

Per le isole minori il costo totale dell'intervento (C.T.N.) è fissato nella misura massima di €/mq.1.736,00 per superficie complessiva.

Elementi di bioarchitettura

Per elementi di bioarchitettura si intendono:
- soluzioni finalizzate al miglioramento del confort acustico;
- soluzioni che comportino risparmi di risorse idriche attraverso dispositivi per il controllo dei consumi;
- soluzioni che comportino il recupero ed il successivo riutilizzo di acque grigie e nere attraverso processi di depurazione biotecnica senza l'utilizzo di agenti chimici.

Criteri di determinazione delle superfici complessive

Per superficie utile (SU) si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

Ai fini del calcolo del costo di realizzazione tecnica (C.R.N.), €/mq. 966,00, alla superficie utile degli alloggi va sommata la superficie utile delle botteghe artigiane che non potranno superare il limite massimo di 55 metri quadrati ciascuna.

Per superficie non residenziale (SNR) si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie complessiva (SU) dell'organismo abitativo.

Alla superficie netta non residenziale può essere aggiunto un massimo di 25 metri quadrati di superficie da destinarsi ad autorimessa o posto macchina al coperto, per singolo alloggio.

Superficie complessiva (SC) si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della superficie netta non residenziale:

- SC = SU + 60% SNR.

Ambito di applicazione

I costi definiti ai sensi del presente decreto si applicano ai programmi costruttivi con riferimento ai lavori ancora da eseguire alla data dell'istanza come previsto dall'art.1 comma 2 della L.R.37/84, successiva alla data di pubblicazione del presente decreto.

Quadri tecnici economici

Il quadro tecnico economico (Q.T.E.), ai sensi dell'art. 10 del decreto ministeriale 5 agosto 1994, deve essere corredato dai dati metrici e parametrici di cui ai punti precedenti. Lo stesso dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante e dal direttore dei lavori della cooperativa.

Art. 2)

Ai fini dell'applicazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale agevolata ed agevolata - convenzionata, di cui alla legge 457/78 ed alle leggi regionali 79/75 e 95/77, che usufruiscono delle promesse di finanziamento per interventi di nuova edificazione, sono adottati i modelli di Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) che formano parte integrante del presente decreto così distinti per tipologia d'intervento:

1. Interventi di edilizia sociale – nuova costruzione;
2. Interventi di edilizia sociale solo per le isole minori – nuova costruzione.

Art.3)

Il presente decreto verrà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, 07 MARZO 2013

L'ASSESSORE
Dott.
a

ALLEGATO - ESTRATTh VALORI l a a h . l [l ! w l

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: TRAPANI

Comune: PANTELLERIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO (PORTO - MUNICIPIO E DINTORNI - P.ZZA CASTELLO E ZONE LIMITROFE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	4	5,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3,3	4,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Utilizziamo i cookie per garantirti la migliore esperienza sul nostro sito. Continuando, ci autorizzi ad assumere che tu ne sia felice. Leggi di più su privacy e cookie. Accetta e prosegui.

Panoramio Le fotografie sono protette da copyright dei rispettivi autori

Like 90

Italia Sicilia Trapani Pantelleria Zona

ultimo aggiornamento: giovedì 21 aprile 2016

Osservatorio immobiliare a Pantelleria.

cerca casa a Pantelleria wikipedia mappa appartamenti in vendita a Pantelleria

Pantelleria è un comune della provincia di Trapani. Dista circa 142 Km da Trapani.
Ha una popolazione di 7.493 abitanti.
Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.
In totale sono presenti in città 331 annunci immobiliari, di cui 265 in vendita e 66 in affitto, con un indice complessivo di 44 annunci per mille abitanti.
Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.450 €/m²) è di circa il 78% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.350 €/m² ed è anche di circa il 145% superiore alla quotazione media provinciale (1.000 €/m²).
Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 53). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.
La quotazione dei singoli appartamenti a Pantelleria è estremamente disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, risultando inferiori a 1.850 €/m² o superiori a 3.050 €/m².

Pantelleria ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.450 €/m², quindi circa il 77% in meno rispetto ai prezzi medi a Cortina d'Ampezzo (BL) e circa il 1270% in più rispetto ai prezzi medi a Ururi (CB), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città più piccole, con meno di 10.000 abitanti.

PROTE
TUA ID
LA TUA
E IL TU
DALLE
ONLIN
A partir
€ 49,
ACQUIST

Dinamica dei prezzi a Pantelleria. Quotazioni immobiliari per tipologia.

.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Pantelleria mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in deciso calo (-4,54%). La contrazione dei prezzi rilevata non è del tutt
periodo.
Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Pantelleria, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi. La
deprezzamento è costituita da **case indipendenti**, che hanno registrato un calo di circa il 4%.
La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **ville**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 5% negli ultimi 3 mesi.

Visualizza 10 elementi

tipologia	prezzo mq	affitto mq	var % 3 mesi	ricerca
casa indipendente	€ 3.500	-	-4,19%	casa indipendente a Pantelleria
villa	€ 3.600	-	-5,08%	villa a Pantelleria

Vista da 1 a 2 di 2 elementi

Inizio

News dal mercato immobiliare a Pantelleria

Sottile e Clemente: "Il social housing, l'ultima frontiera del mercato ...

Sottile e Clemente: "Il social housing, l'ultima frontiera del mercato ... Gazzetta D'Asti ... funzione abitativa dell'erp. Sostituisce e privatizza quella funzione, perché costruisce prevalentemente per il mercato delle locazioni (secondo le regole ...

continua

Stati Uniti, il mercato immobiliare si conferma in ripresa

Teleborsa Stati Uniti, il mercato immobiliare si conferma in ripresa Teleborsa (Teleborsa) - Continuano a salire i prezzi delle case in USA, confermando una moderata ripresa del mercato immobiliare. Nel mese di febbraio l'indice FHFA, reso noto dalla...

continua

Quotazioni Metroquadro, i valori del mercato immobiliare -video

Julie News Quotazioni Metroquadro, i valori del mercato immobiliare -video Julie News Dopo anni di forti riduzioni, il mercato immobiliare di Napoli e Provincia torna a far registrare segnali di forte ripresa. Lo dicono gli agenti immobiliari, lo con...

continua

Mercato immobiliare Usa: vendite case esistenti oltre le attese

Investire Oggi Mercato immobiliare Usa: vendite case esistenti oltre le attese Investire Oggi Buoni segnali dal mercato immobiliare Usa con le vendite di case esistenti relative al mese di marzo che hanno segnato una crescita del 5,1% rispetto al mes...

continua

Mercato immobiliare 2.0, ecco i possibili scenari futuri

gonews Mercato immobiliare 2.0, ecco i possibili scenari futuri gonews "Mercato immobiliare 2:0: quali scenari futuri" è il titolo del convegno che si terrà giovedì prossimo 21 aprile, alle 15, presso il NH Jolly hotel a Siena, alla Sala Duccio di Bo...

continua

Mercato immobiliare in ripresa, non solo il residenziale - Ediltecnico

Mercato immobiliare in ripresa, non solo il residenziale Ediltecnico - Quotidiano online per professionisti tecnici Trovano conferma in questi primi mesi dell'anno i segnali di (lenta) ripresa del mercato immobiliare italiano. Come ci racconta la sto...

continua

INSERISCI IL CODICE PE16 E AVRAI UNO SCONTO DEL 10%

PRENOTA ORA

ildammuso

Andamento dei prezzi di richiesta per immobili nel comune di Pantelleria

G+1 Tweet Consiglia 0

I grafici seguenti mostrano, ove disponibile, **l'andamento nel tempo dei prezzi** di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali all'interno del territorio del comune di Pantelleria, sia in vendita che in affitto. Per prezzi di richiesta si intendono i **prezzi medi degli immobili localizzati nel comune di Pantelleria** pubblicati su Immobiliare.it nel corso del mese di riferimento.

Inserisci un luogo in cui ricercare

Pantelleria (TP) VEDI DATI

Inoltre Immobiliare.it mette a disposizione **dati e grafici basati su fonte Istat** per tutti i comuni d'Italia: per esempio visita la pagina Informazioni e statistiche a Pantelleria per tutti i dettagli su questo comune. Su Immobiliare.it puoi anche vedere su mappa il prezzo al metro quadro a Pantelleria degli immobili, sia in vendita che in affitto, per confrontarlo facilmente con i comuni vicini. Infine, se vuoi conoscere meglio i servizi presenti in città, Immobiliare.it ti offre anche la possibilità di trovare scuole e servizi utili a Pantelleria.

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Marzo 2016 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 3.392 per metro quadro**, contro i € 3.349 registrati il mese di Marzo 2015 (con **un aumento del 1,30% in un anno**). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Pantelleria ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2015, con un valore di € 3.660 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Novembre 2014: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 3.181 per metro quadrato.

Prezzo medio richiesto in vendita

Comune di Pantelleria (TP) | Ultimi 24 mesi

Incorpora grafico

	Giu '14	Set '14	Dic '14	Mar '15	Giu '15	Set '15	Dic '15	Mar '16
Prezzo Medio	3.346	3.220	3.244	3.349	3.371	3.531	3.660	3.392
Appartamento	2.430	2.247	2.129	2.089	2.255	1.929	1.898	1.687
Casa indipendente	3.487	3.315	3.612	4.531	4.550	4.594	4.935	4.258
Rustico/Casale	3.006	2.800	2.990	2.896	2.792	3.203	3.337	2.980
Villa	3.897	3.881	3.692	3.761	3.866	3.961	4.060	3.999
Villetta a schiera	1.975	1.975	1.975	1.975	1.975	1.975	1.975	1.980

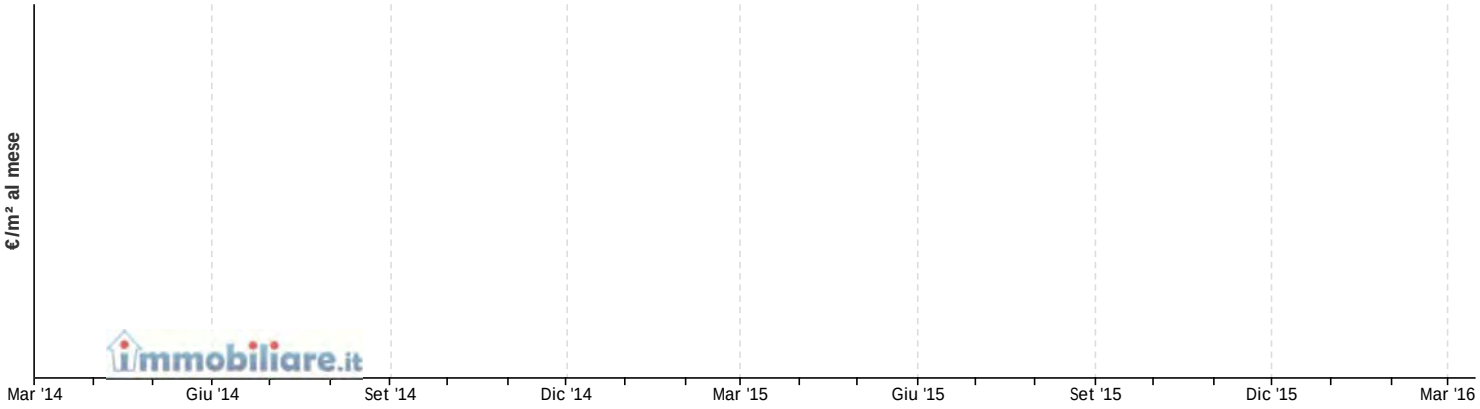
Andamento prezzo medio richiesto al mese per immobili in affitto (€/m²)

Al momento non abbiamo raccolto sufficienti informazioni sui prezzi per metro quadrato richiesti per gli immobili in affitto nel comune di Pantelleria; ti invitiamo pertanto a tornare periodicamente su questa pagina.

Prezzo medio richiesto in affitto al mese

Comune di Pantelleria (TP) | Ultimi 24 mesi

Incorpora grafico



	Giu '14	Set '14	Dic '14	Mar '15	Giu '15	Set '15	Dic '15	Mar '16
Prezzo Medio	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Appartamento	11,82	11,82	11,82	11,82	10,00	10,00	10,00	10,00

Andamento prezzi degli immobili nei comuni della provincia di Trapani

Trapani, Alcamo, Buseto Palizzolo, Calatafimi, Campobello Di Mazara, Castellammare Del Golfo, Castelvetrano, Custonaci, Erice, Favignana, Gibellina, Marsala, Mazara Del Vallo, Paceco elenco completo

Immobiliare.it S.p.A. © 2016 P. IVA 08435221000 dati societari

Chi siamo | Ufficio stampa | Lavora con noi | Pubblicità | Pubblica un annuncio

L'accesso e utilizzo del sito è subordinato all'accettazione delle Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie

Dominvest
via Ludovisi 45
Roma (RM)

Tel. 0642010800
Email: info@dominvestonline.it

Villa in Vendita

€ 500.000

Via Mulini A Vento 91017, Pantelleria (TP)

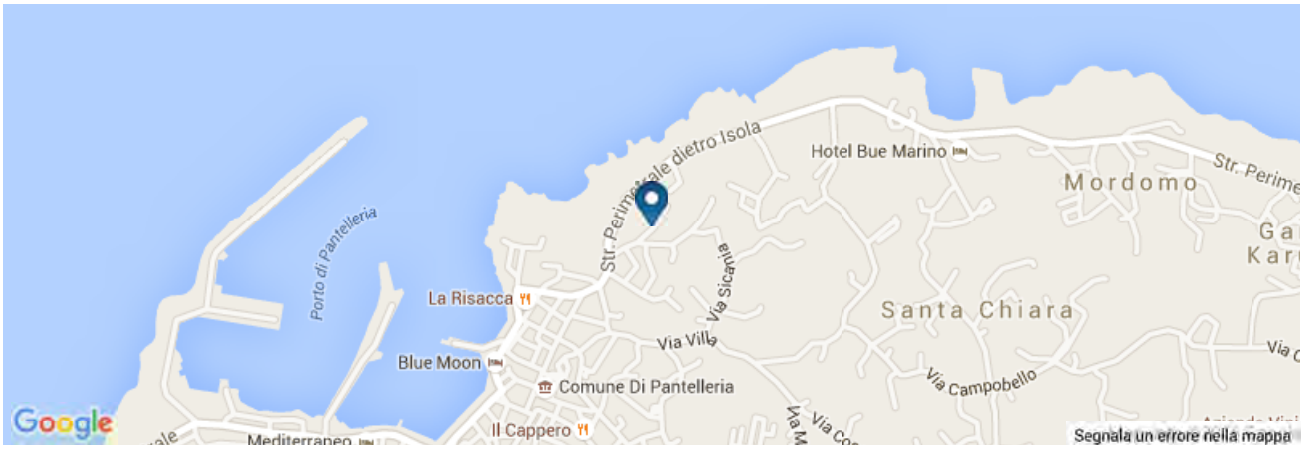
Riferimento: 124 (460369)

Superficie: 105 m²
Terrazzo: sì
Giardino: Privato
Riscaldamento: Autonomo
Piano: su piu' livelli
Stato: Ottimo/Ristrutturato
Cucina: Cucinotto
Totale Piani: 1
Arredamento: Arredato

Classe energetica G

Indice prestazione energetica: 287,70 kWh/m² anno

Descrizione: Rif: 124 - In posizione dominante con vista sulla campagna tra gli ulivi ed i vigneti, proponiamo una struttura unica divisa in due damussi di 57 mq e 48 mq. Si tratta di una ex chiesa sconsacrata con canonica risalente al 1532, perfettamente ed elegantemente restaurata. Internamente il primo corpo è composto da un ampio loft soppalcabile con attacchi per cucina e bagno. Il secondo corpo è composto da soggiorno...



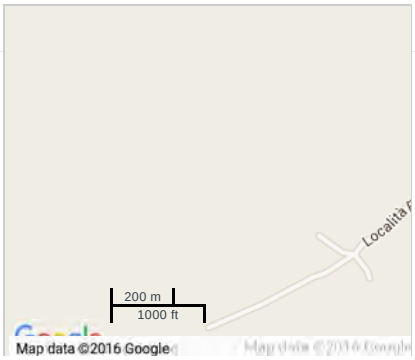
Villa in vendita, Pantelleria

€ 580.000

Rif. 160517

Ristruttura
Casa

Villa: 100 **Mq** 5 1



Codice annuncio 30973876

DESCRIZIONE IMMOBILE

Villa in Residenziale

PANTELLERIA - C.da SCAURI DAMMUSO DI NUOVA COSTRUZIONE SONO PRESENTI DUE UNITA' INDIPENDENTI COMPOSTE RISPETTIVAMENTE DA SOGGIORNO CON CUCINA ATTIGUA CON PIANO LAVORO IN MURATURA, CAMERA DA LETTO E WC DOCCIA. DEPENDANCE AL PIANO SEMINTERRATO COPOSTA DA CAMERA DA LETTO, WC DOCCIA. CANTINA DI MQ. 40 c.ca. CON ANGOLO LAVANDERIA. PISCINA ML. 8 x 7,5. CON VANO SOTTOSTANTE DOVE SONO COLLOCATI I MOTORI, GLI IMPIANTI E LA VASCA DI COMPENSO. SPLENDIDA STRUTTRA CHE RIPRODUCE LA TIPOLOGIA DEI CELEBRI 'DAMMUSI PANTESCHI' REALIZZATA CON PROSPETTO IN PIETRA LAVICA. RIFINITURE DI OTTIMA FATTURA. IL LOTTO DI TERRENO (mq. 5.000 c.ca) è DIVISO IN DUE PARTI, LA META' E' ASSERVITO ALLA VILLA ED E' BEN PIANTUMATO. SONO PRESENTI AMPI SPAZI A PARCHEGGIO. E' STATO REALIZZATO UN CLASSICO 'GIARDINO PANTESCO'. PANORAMICO SUL CANALE DI SICILIA.

CLASSE ENERGETICA: G
INDICE PRESTAZIONE ENERGETICA (IPE): Non indicato

CARATTERISTICHE IMMOBILE

Caratteristiche generali
Categoria: **residenziale**
Tipologia: **Villa**
Bagni: **4**
Locali: **5**
Anno di costruzione: **2008**
Stato al Rogito: **libero**
Condizioni: **abitabile**
Metri quadri: **100 mq**

Caratteristiche interne
Riscaldamento: **autonomo**

Caratteristiche esterne
Box / Posto Auto: **1**
MQ Giardino: **2500**
Giardino: **privato**
Terrazzo

Cerca altri immobili

Villa in vendita, Pantelleria

€ 550.000

Rif. 557 (51779060)

Ristruttura
Casa

Villa: 110 **Mq** 4

Codice annuncio
30942289

DESCRIZIONE IMMOBILE

Villa in Residenziale

Cala Tramontana panoramico vista mare dammuso completamente ristrutturato composto da salone, cucina abitabile, due camere, due bagni, portico, canonizzato, grande cisterna. Giardino mq 2000. Progetto approvato dalla Regione Sicilia per una piscina. € 550.000,00 Raggidinunzio Tel. 06/9421957

CLASSE ENERGETICA: G
INDICE PRESTAZIONE ENERGETICA (IPE): Non indicato

CARATTERISTICHE IMMOBILE

Caratteristiche generali

Categoria: **residenziale**
Tipologia: **Villa**
Bagni: **2**
Locali: **4**
Stato al Rogito: **libero**
Condizioni: **ristrutturato**
Metri quadri: **110 mq**

Caratteristiche esterne

MQ Giardino: **2000**

ALLEGATO - GRAFICI DI RILIEVO

TRIBUNALE DI NAPOLI-SEZIONE FALLIMETNARE

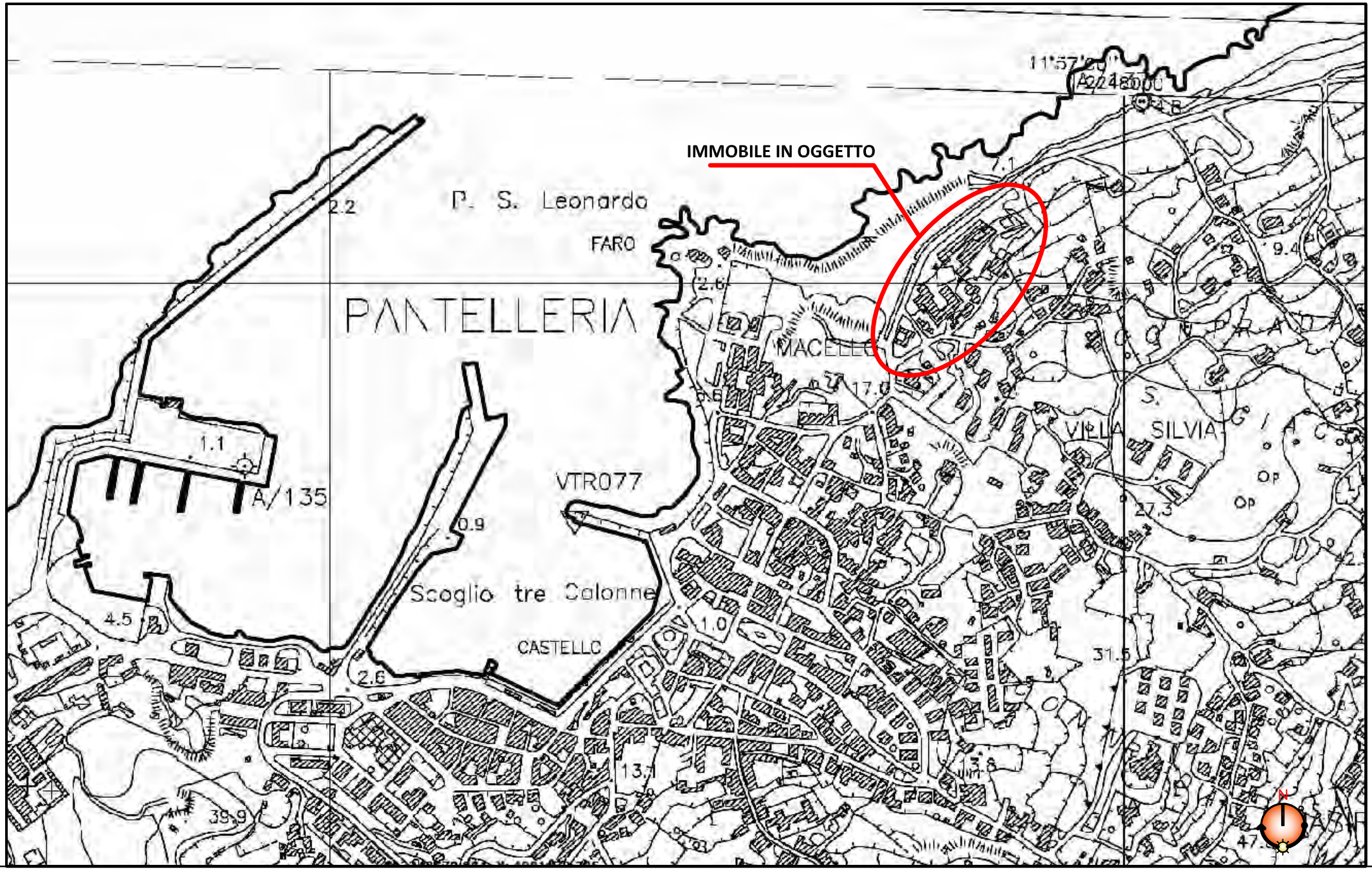
Fallimento n° 303/2015 - PERIZIA DI STIMA art. 173 c.p.c. e Legge 132/2015

ALLEGATO - 04.1

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN PANTELLERIA (TP)
ALLA VIA S.P. N.54 LOCALITA' PUNTA SAN LEONARDO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE: IMMAGINI AEREE

L'ESPERTO:
ARCH. FULVIO ERRICHIELLO



TRIBUNALE DI NAPOLI-SEZIONE FALLIMETNARE

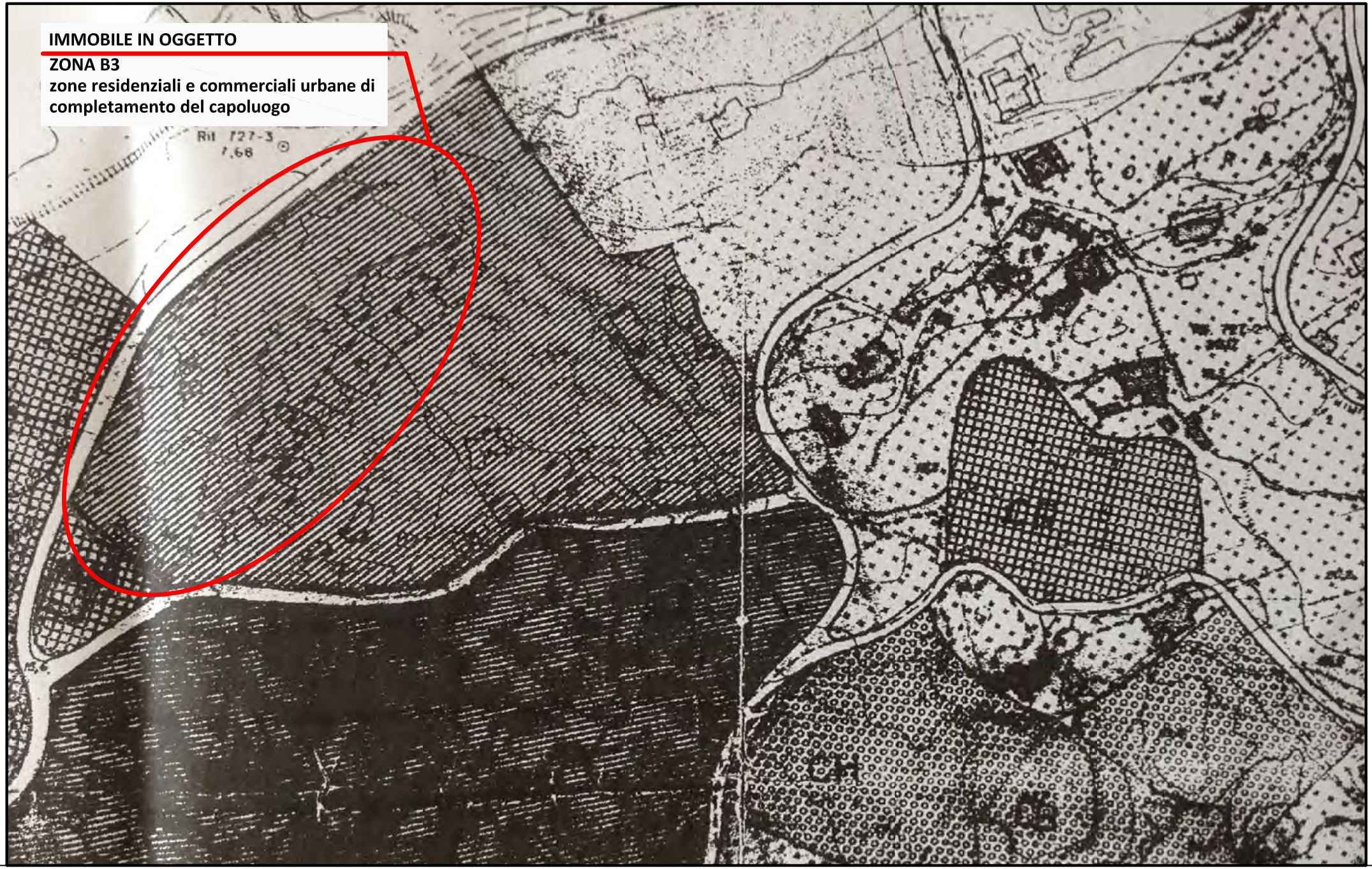
Fallimento n° 303/2015 - PERIZIA DI STIMA art. 173 c.p.c. e Legge 132/2015

ALLEGATO - 04.2

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN PANTELLERIA (TP)
ALLA VIA S.P. N.54 LOCALITA' PUNTA SAN LEONARDO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE:
AEROFOTOGRAMMETRIA scala 1:5000

L'ESPERTO:
ARCH. FULVIO ERRICHIELLO



TRIBUNALE DI NAPOLI-SEZIONE FALLIMETNARE

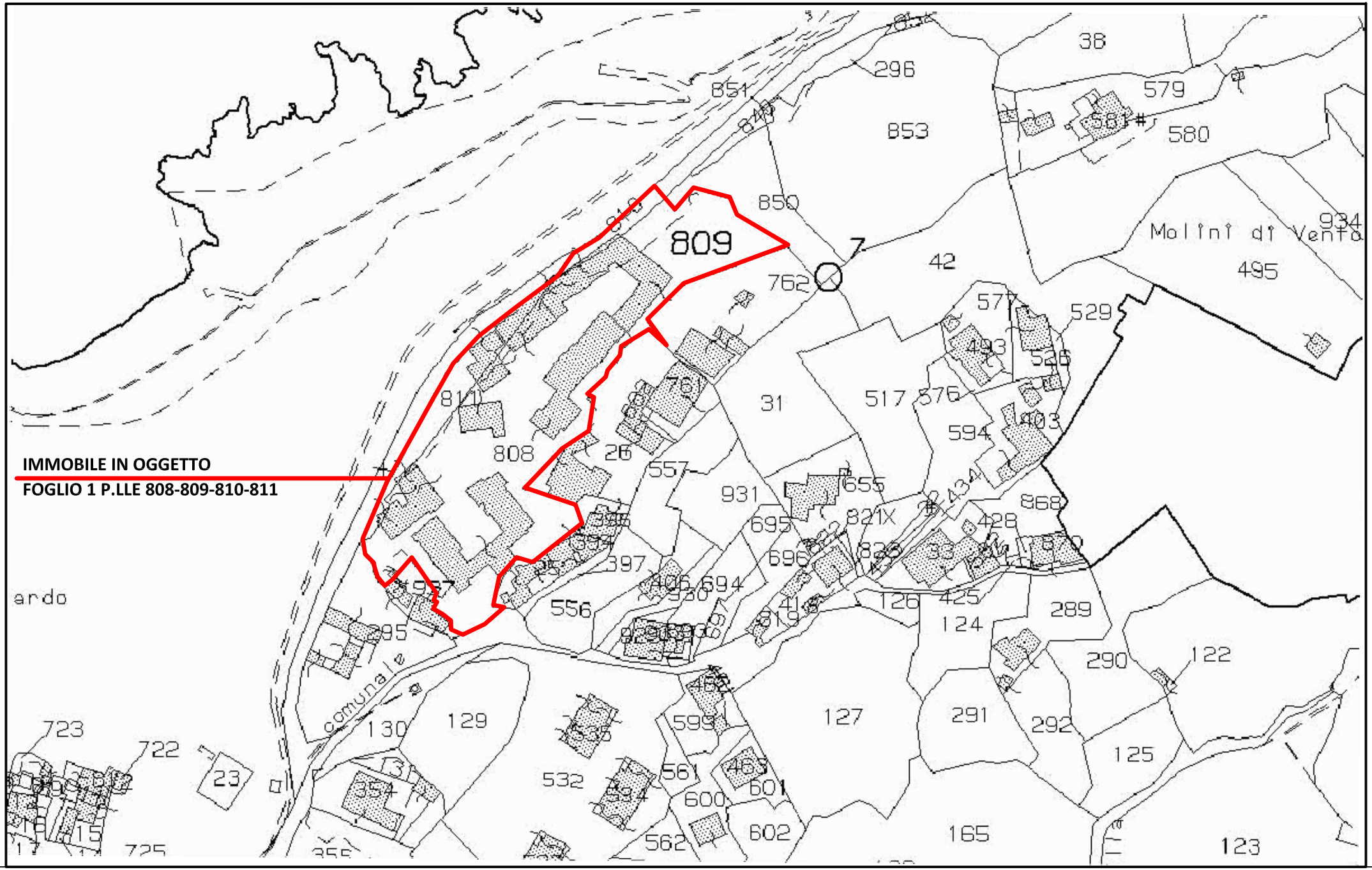
Fallimento n° 303/2015 - PERIZIA DI STIMA art. 173 c.p.c. e Legge 132/2015

ALLEGATO - 04.3

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN PANTELLERIA (TP)
ALLA VIA S.P. N.54 LOCALITA' PUNTA SAN LEONARDO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE:
PIANO REGOLATORE GENERALE scala 1:2000

L'ESPERTO:
ARCH. FULVIO ERRICHIELLO



TRIBUNALE DI NAPOLI-SEZIONE FALLIMETNARE

Fallimento n° 303/2015 - PERIZIA DI STIMA art. 173 c.p.c. e Legge 132/2015

ALLEGATO - 04.4

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN PANTELLERIA (TP)
ALLA VIA S.P. N.54 LOCALITA' PUNTA SAN LEONARDO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE: MAPPA CATASTALE scala 1:2000

L'ESPERTO:
ARCH. FULVIO ERRICHIELLO

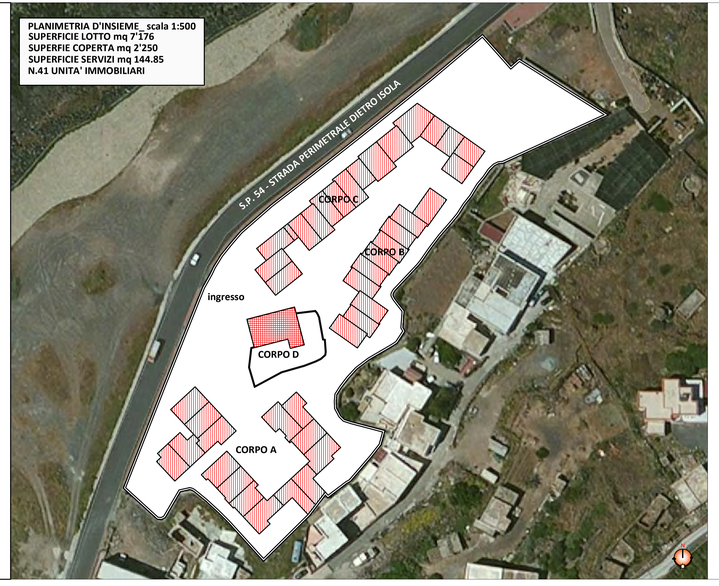
TRIBUNALE DI NAPOLI-SEZIONE FALLIMETNARE

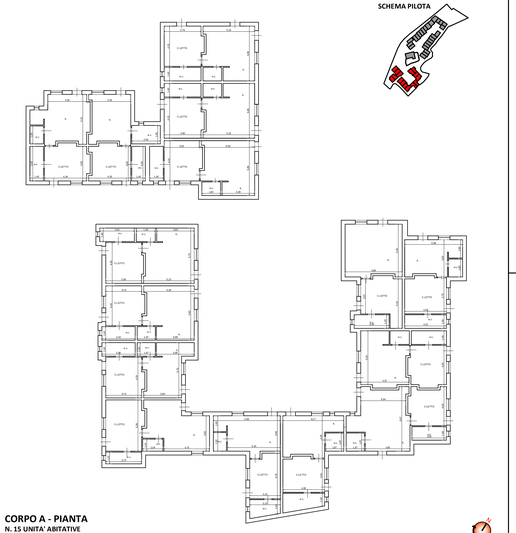
Fallimento n° 303/2015 - PERIZIA DI STIMA art. 173 c.p.c. e Legge 132/2015
ALLEGATO - 04.5

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN PANTELLERIA (TP)
ALLA VIA S.P. N.54 LOCALITA' PUNTA SAN LEONARDO

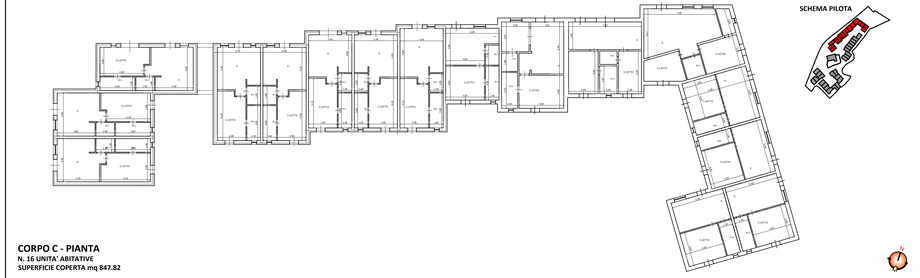
GRAFICI DI RILIEVO:
PIANTE_ scala 1:200

L'ESPERTO:
ARCH. FULVIO ERRICHIELLO

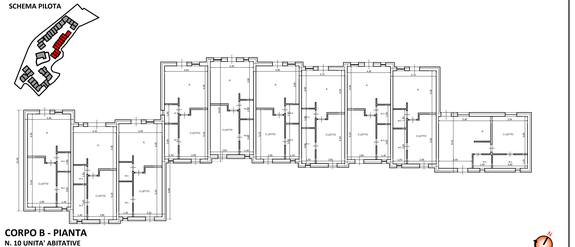




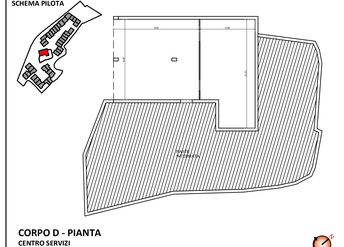
CORPO A - PIANTA
N. 15 UNITA' ABITATIVE
SUPERFICIE COPERTA mq 891.65



CORPO C - PIANTA
N. 16 UNITA' ABITATIVE
SUPERFICIE COPERTA mq 847.82



CORPO B - PIANTA
N. 10 UNITA' ABITATIVE
SUPERFICIE COPERTA mq 509.00



CORPO D - PIANTA
CENTRO SERVIZI
SUPERFICIE COPERTA mq 144.85

TRIBUNALE DI NAPOLI-SEZIONE FALLIMETNARE

Fallimento n° 303/2015 - PERIZIA DI STIMA art. 173 c.p.c. e Legge 132/2015

ALLEGATO - 04.1

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN PANTELLERIA (TP)
ALLA VIA S.P. N.54 LOCALITA' PUNTA SAN LEONARDO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE: IMMAGINI AEREE

L'ESPERTO:
ARCH. FULVIO ERRICHIELLO

ARCH. FULVIO ERRICHIELLO - Via G.Orsi N. 15/A - 80126 - NAPOLI
Tel. e Fax 081.19974259; cell.3492140142 – mail: errichiello.f @libero.it ; PEC: fulvio.errichiello@archiworldpec.it; P.IVA 05797051215

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. Dr. Ilaria GRIMALDI

Fallimento n° 303/2015

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e L.132/2015

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PANTELLERIA (TP) alla
via S.P. N. 54 - LOCALITÀ PUNTA SAN LEONARDO

INTEGRAZIONE

CURATORE FALLIMENTARE: AVV. MAURO MAROBBIO
DOTT. GIOVANNI MONTAPERTO

Firmato digitalmente da
fulvio errichiello

CN = errichiello fulvio
O = Ordine degli Architetti di Napoli/80018580631
T = Architetto
SerialNumber = IT:RRCFLV75C25G812D
e-mail = errichiello.f@libero.it
C = IT

C.T.U. : Arch. Fulvio ERRICHIELLO

2.2 integrazione n.2: *- chiarisca in cosa consistano le aree di cui la società risulti titolare del solo diritto di superficie, essendo di proprietà del Pubblico Demanio, se le stesse sono state considerate nella stima e in che misura, l'eventuale durata limitata del diritto di superficie, la possibilità che l'aggiudicatario ottenga il rinnovo della concessione demaniale e il trasferimento del diritto di proprietà dal demanio.*

Le aree di cui la società risulta titolare del solo diritto di superficie, rappresentano una porzione dell'intero complesso in costruzione. Esse si sviluppano su una superficie di circa mq 1632.93 e sono posizionate sul lato nord-ovest del lotto, prospicienti l'ingresso su via S.P.54. Consistono in un'area scoperta (mq 1430.24) e parti di manufatti in corso di costruzione (mq 202.69), come rappresentato nell'immagine 01.

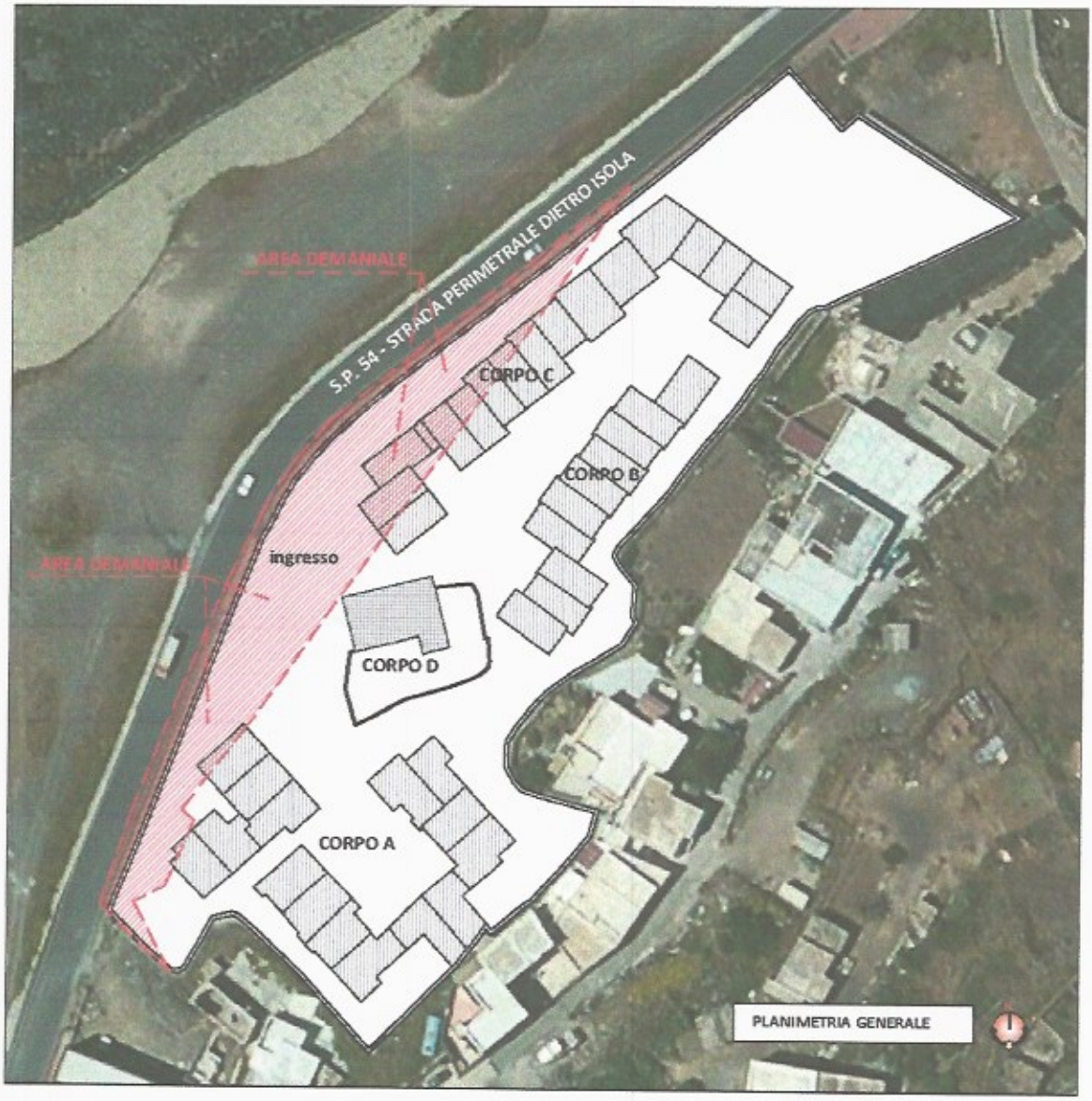


Immagine 01 - planimetria generale

Le aree sono identificate al N.C.E.U. del comune di Pantelleria al **foglio 1 p.lla 811 sub 2 e da 4 a 11** (intestate alla società l [illegible] con sede in l alla via [illegible] p.iva [illegible] 3 (Proprieta` superficiaria per 1000/1000) e DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, RAMO MARINA con sede in PALERMO C.F.: 06340981007 - Proprieta` per l`area) ***(allegato - documentazione catastale.).***

Per le stesse aree risulta essere stata rilasciata dall'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia, una **CONCESSIONE DEMANIALE IN SANATORIA N. 2405/09 N. REG. 244 ANNO 2009. La durata della concessione è di anni 6** (sei) e precisamente riferita al periodo tra il 22/06/2007 e il **21/06/2013**. Il canone complessivo per tale periodo risulta pari ad € 29'365.86, di cui già versati € 14'161.51 (canone periodo 22/06/2007 - 21/06/2010). ***(allegato - copia Concessione Demaniale),***

In merito alla "*possibilità di ottenere il rinnovo della concessione demaniale*", tale rinnovo può essere richiesto, previa risoluzione di eventuali problematiche con la concessione scaduta (es. restante parte del canone eventualmente da versare e indennità di abusiva occupazione di suolo demaniale dal periodo tra il 22/06/2013 alla data della richiesta nuova concessione demaniale). Tuttavia, non essendo cambiato né il quadro normativo, né lo stato dei luoghi, ed essendo già stata rilasciata concessione demaniale per gli stessi immobili, esiste concreta possibilità di ottenere il rinnovo della concessione demaniale. Il costo indicativo da sostenere per ottenere il rinnovo sarà dato dalla seguente sommatoria:

- eventuale canone pendente precedente Concessione da versare..... € 15'204,35
- indennità di abusiva occupazione periodo dal 22/06/2013 al 01/10/2016 = (si stima circa € 15.00 al giorno per giorni 1198 ipotizzando la data del 01/10/2016).....€ 18'000,00
- canone rinnovo concessione.....€ 30'000,00

TOTALE DA VERSARE PER RINNOVO CONCESSIONE DEMANIALE (ipotizzando data di inizio concessione 01/10/2016)..... € 63'204,35

Per quanto riguarda invece il *"trasferimento del diritto di proprietà dal demanio"*, bisogna affrontare l'iter della "sdemanializzazione di un bene". Su istanza del richiedente, l'Amministrazione Pubblica valuta la possibilità di dichiarare la cessata funzione pubblica a cui il bene era riservato. Dopodichè, tramite apposita Delibera del Consiglio Comunale, il bene viene trasferito dal Patrimonio Indisponibile dell'Ente proprietario, al patrimonio disponibile, per poi essere ceduto a terzi. Il prezzo di vendita viene poi stabilito dall'amministrazione o tramite l'Agenzia delle Entrate, in base al valore di mercato attuale del bene.

Vista la consistenza del bene, per lo stesso si può ipotizzare la seguente valutazione:

- area scoperta di mq 1430.24 x €/mq 100.00 (costo unitario terreno edificabile) =..... € 143.000.00
- porzioni di corpi di fabbrica in costruzione (rappresentano la parte del complesso meno completata. Si stima fase avanzamento lavori al 40%) = mq 202.69 x € 700,00 (40% prezzo unitario di costruzione €/mq 1'750.00) = ...€ 141'883.00

TOTALE DA VERSARE PER TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DAL DEMANIO ..... € 284'883,00

Il costo totale da sostenere per rinnovare la Concessione Demaniale e trasferire il diritto di proprietà dal Demanio può essere considerato pari a:

- TOTALE DA VERSARE PER RINNOVO CONCESSIONE DEMANIALE (ipotizzando data di inizio concessione 01/10/2016)..... € 63'204,35
- TOTALE DA VERSARE PER TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DAL DEMANIO ..... € 284'883,00

TOTALE € 348'087,35

Nello specifico lo scrivente aveva già tenuto conto della problematica inerente le aree demaniali nella relazione di stima depositata. **In particolare era stata apportata una detrazione in percentuale del valore di stima ricercato pari al 3% = € 346'428.00.** Il valore complessivo del bene stimato e riportato nella relazione di stima a pag. 13, è risultato pari a:

CALCOLO VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO.

Valore al mq.....€ 13'821'600,00
Oneri per il completamento delle opere.....€ 2'374'000.00
Oneri di regolarizzazione urbanistica.....€ 0.00
Spese condominiali insolute.....€ 0,00
Coefficiente stato d'uso e manutenzione.....1.00
Coefficiente stato di possesso.....1.00
deprezzamento per oneri aree demaniali (3%).....€ 346'428.00
deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti (5%).....€ 577'380.00
Totale valore complessivo.....[(€ 13'821'600,00 - € 2'274'000.00) x 1.00 x 1.00] - € 346'428.00 - - € 577'380.00 = **€ 10'623'792,00 .**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, lo scrivente spera di aver fornito in maniera chiara ed esauriente le integrazioni richieste.

Napoli 08 settembre 2016

Il consulente tecnico

(Arch.. Fulvio ERRICHIELLO)

ELENCO ALLEGATI:
ALLEGATO 01 - RICHIESTA INTEGRAZIONE
ALLEGATO 02 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 03 - COPIA CONCESSIONE DEMANIALE

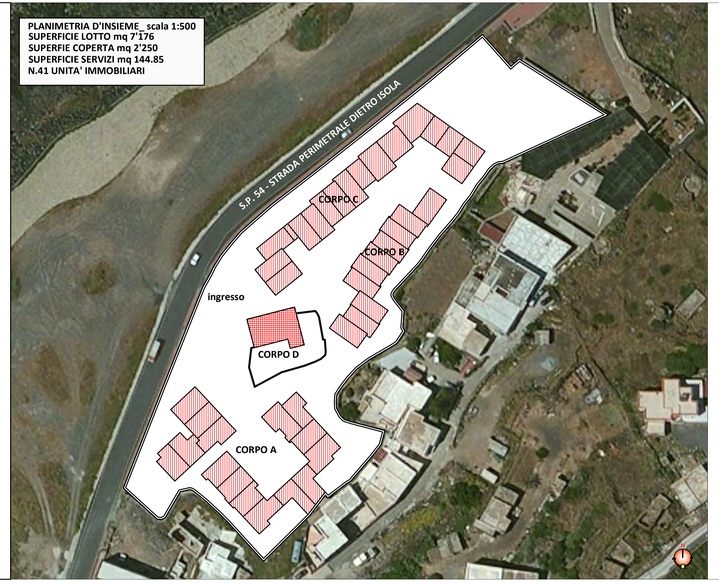
TRIBUNALE DI NAPOLI-SEZIONE FALLIMETNARE

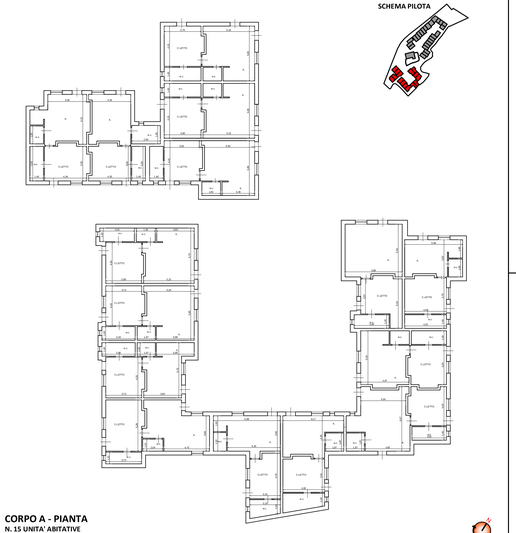
Fallimento n° 303/2015 - PERIZIA DI STIMA art. 173 c.p.c. e Legge 132/2015
ALLEGATO - 04.5

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN PANTELLERIA (TP)
ALLA VIA S.P. N.54 LOCALITA' PUNTA SAN LEONARDO

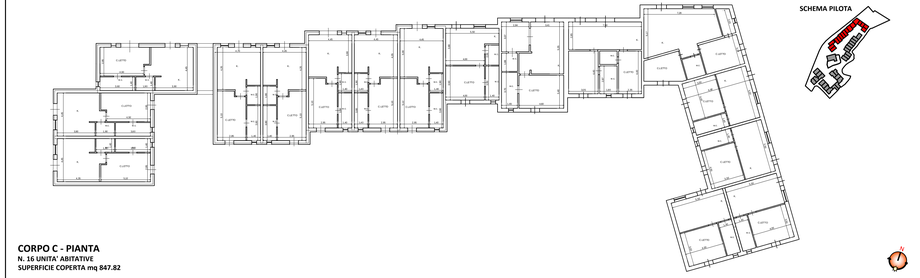
GRAFICI DI RILIEVO:
PIANTE_ scala 1:200

L'ESPERTO:
ARCH. FULVIO ERRICHIELLO

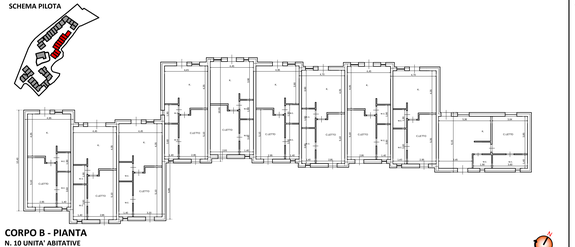




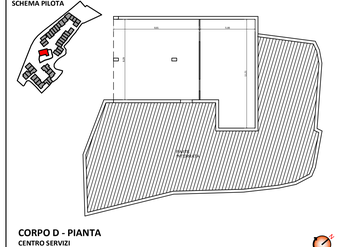
CORPO A - PIANTA
N. 15 UNITA' ABITATIVE
SUPERFICIE COPERTA mq 891.65



CORPO C - PIANTA
N. 16 UNITA' ABITATIVE
SUPERFICIE COPERTA mq 847.82



CORPO B - PIANTA
N. 10 UNITA' ABITATIVE
SUPERFICIE COPERTA mq 509.00



CORPO D - PIANTA
CENTRO SERVIZI
SUPERFICIE COPERTA mq 144.85

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2016 - Comune di PANTELLERIA (G315) - < Foglio: 1 - Particella: 811 - Elaborato planimetrico >

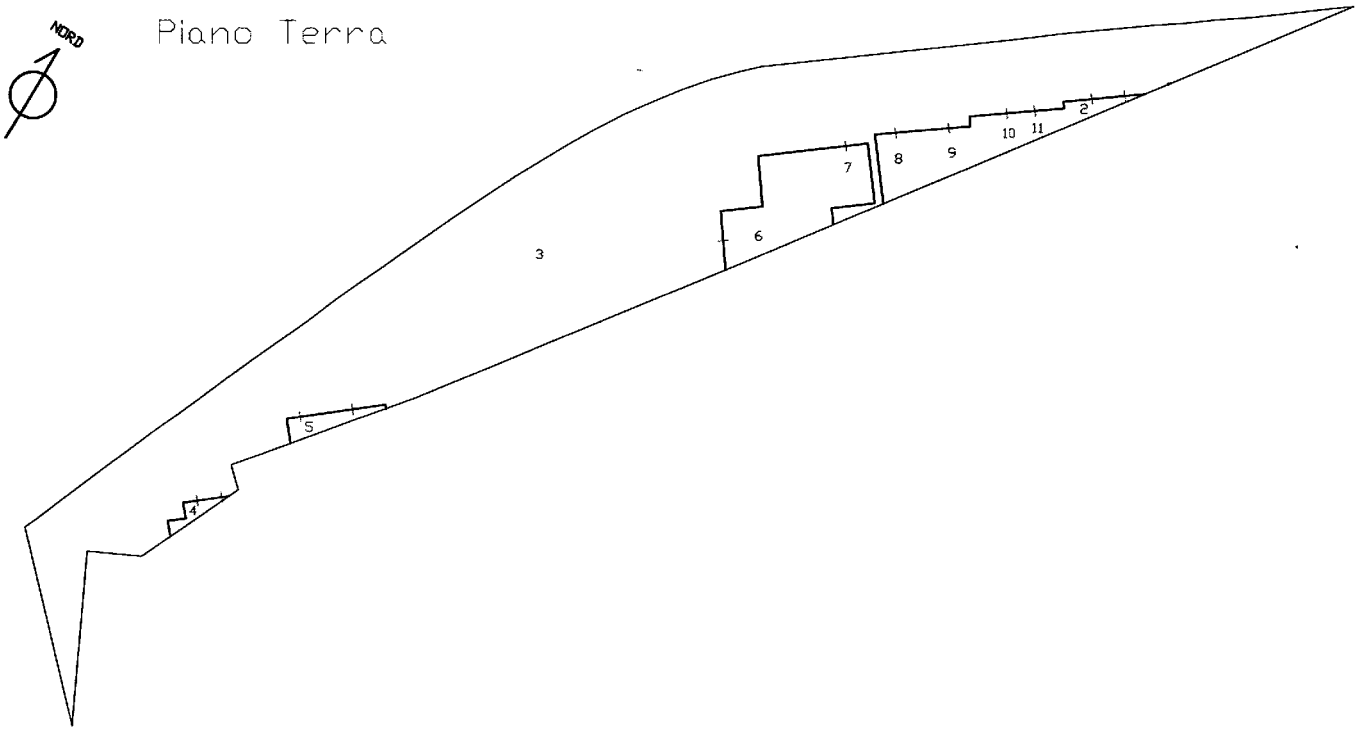
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Trapani

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: De Vincenzi Giacomo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Trapani	N. 1583
Comune di Pantelleria	Sezione:	Foglio: 1	Particella: 811	Protocollo n. T102879/47 del 19/09/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500



Data: 11/03/2016 - n. T140966 - Richiedente: Telematico

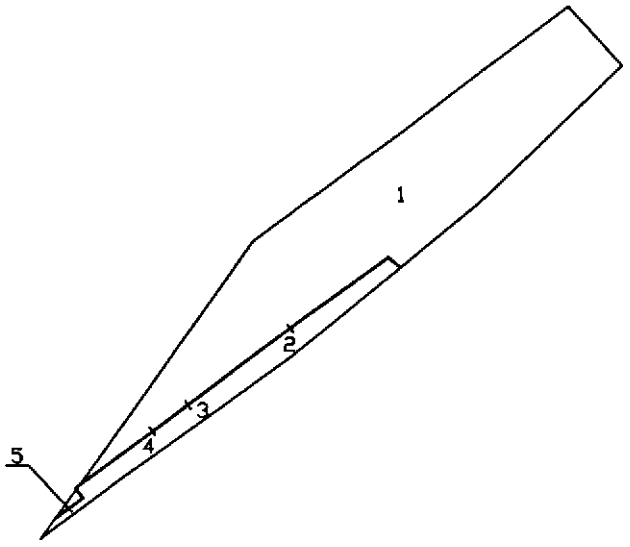
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Data: 11/03/2016 - n. T140966 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: De Vincenzi Giacomo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Trapani N. 1583

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trapani

Comune di Pantelleria	Protocollo n. TP0232937 del 02/07/2007
Sezione: Foglio: 1 Particella: 810	Tipo Mappale n. 228144 del 26/06/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



NORD

Piano Terra

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2016 - Comune di PANTELLERIA (G315) - < Foglio: 1 - Particella: 810 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2016 - n. T139336 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

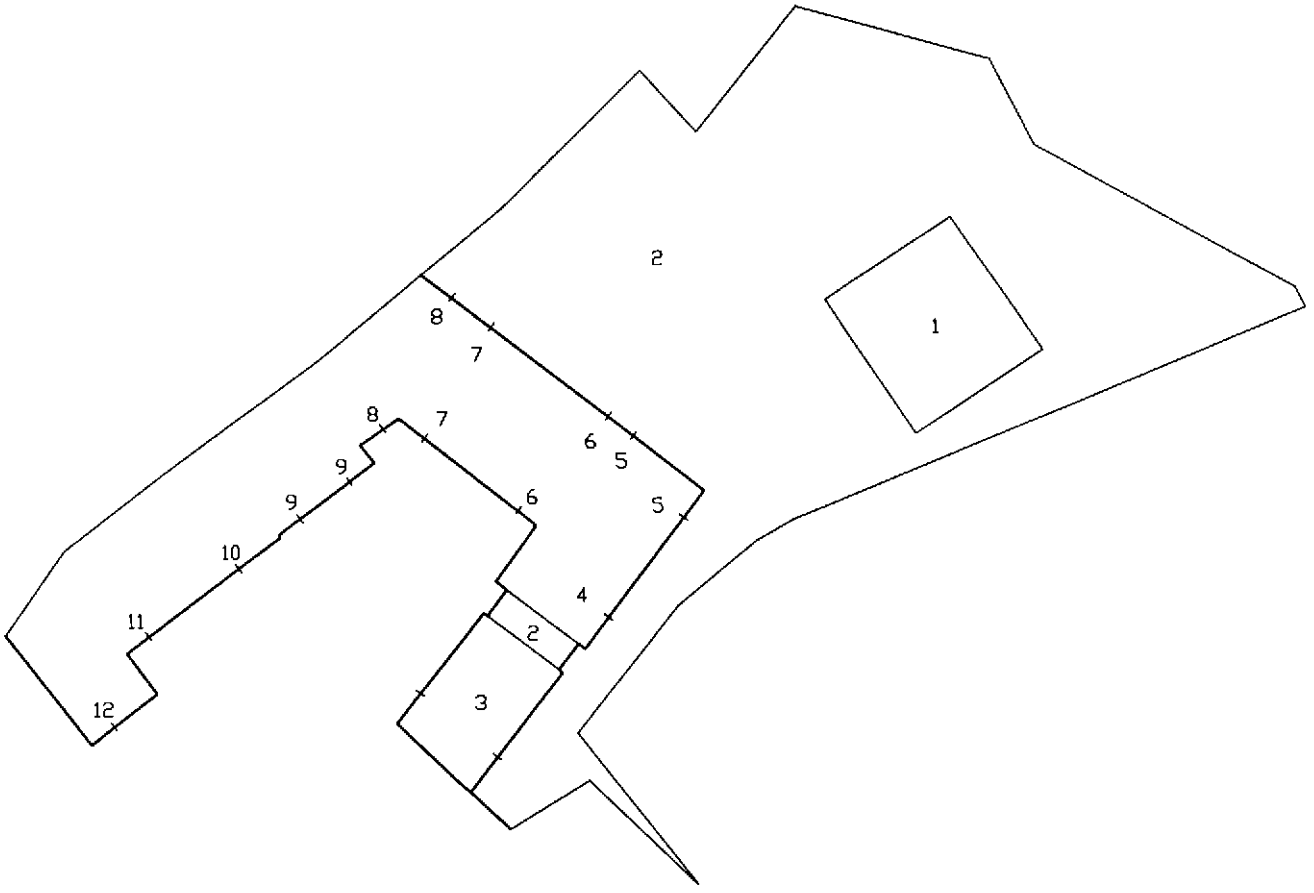
Compilato da:
De Vincenzi Giacomo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Trapani N. 1583

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trapani

Comune di Pantelleria	Protocollo n. TP0232930 del 02/07/2007
Sezione: Foglio: 1 Particella: 809	Tipo Mappale n. 228144 del 26/06/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



NORD

Piano Terra

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2016 - Comune di PANTELLERIA (G315) - < Foglio: 1 - Particella: 809 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2016 - n. T139336 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2016 - Comune di PANTELLERIA (G315) - < Foglio: 1 - Particella: 808 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

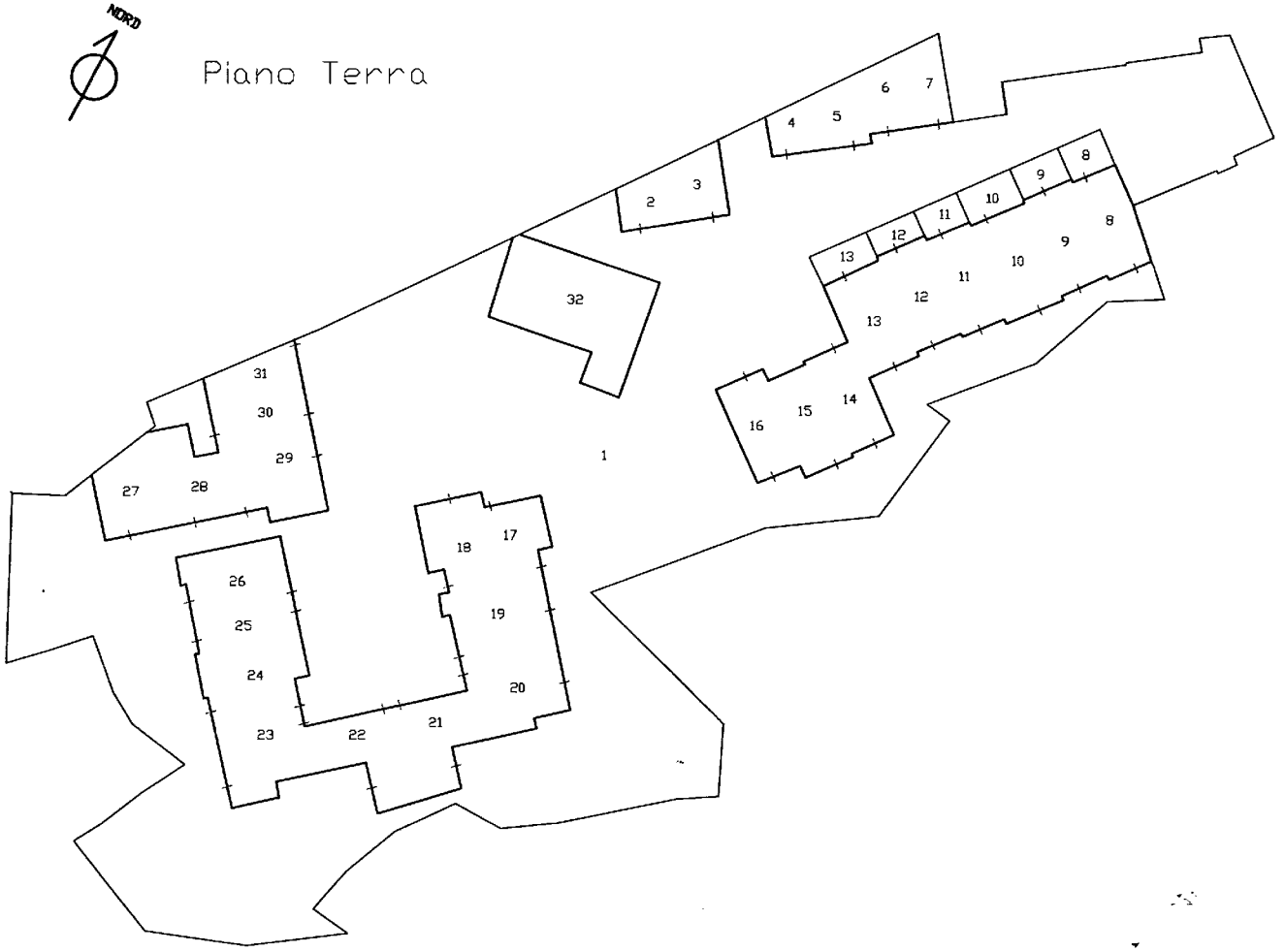
Data: 11/03/2016 - n. T139145 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Data: 11/03/2016 - n. T139145 - Richiedente: Telematico

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Trapani

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: De Vincenzi Giacomo		Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Trapani	N. 1583
Comune di Pantelleria	Sezione:	Foglio: 1	Particella: 808	Protocollo n. T0207926 del 19/09/2007	
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500	



RELAZIONE NOTARILE

La sottoscritta dottoressa Stefania MOSCA, Notaio in Napoli, con studio al Viale Antonio Gramsci n. 12, iscritta presso il Distretto Notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola, esperite le necessarie indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Trapani,

D I C H I A R A

PRECISAZIONI CATASTALI:

che, il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione è stato edificato su terreno riportato al catasto terreni del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 705, 706, 707 e 708 (tutte derivanti dall'ex particella 30) e particella 709, 710, 711 e 712 (tutte derivanti dall'ex particella 40);

che, l'intestazione catastale delle unità immobiliari oggetto della presente relazione non è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;

^^^^^^^^^^^^^^^^^^

- che, a tutto il giorno 1 giugno 2016, la piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Pantelleria (TP) alla Località Punta San Leonardo snc e precisamente:

1) - riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 1, Località Punta San Leonardo snc piano T;

2) - immobile in costruzione; riportato nel catasto

fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 2, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

3) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 3, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

4) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 4, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

5) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 5, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

6) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 6, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

7) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 7, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

8) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1,

particella 808 sub 8, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

9) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 9, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

10) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 10, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

11) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 11, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

12) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 12, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

13) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 13, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

14) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 14, categoria in corso di costruz.,

particella 808 sub 8, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

9) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 9, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

10) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 10, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

11) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 11, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

12) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 12, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

13) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 13, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

14) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 14, categoria in corso di costruz.,

Località Punta San Leonardo snc piano T;

15) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 15, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

16) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 16, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

17) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 17, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

18) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 18, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

19) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 19, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

20) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 20, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

21) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 21, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

22) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 22, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

23) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 23, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

24) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 24, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

25) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 25, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

26) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 26, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

27) - immobile in costruzione; riportato nel catasto

fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 27, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

28) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 28, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

29) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 29, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

30) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 30, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

31) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 808 sub 31, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

32) - riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 809 sub 1, Località Punta San Leonardo snc piano T;

33) - riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 809 sub 2, Località Punta San Leonardo snc piano T;

34) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 809 sub 3, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

35) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 809 sub 4, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

36) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 809 sub 5, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

37) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 809 sub 6, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

38) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 809 sub 7, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

39) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 809 sub 8, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

40) - immobile in costruzione; riportato nel catasto

fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 809 sub 9, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

41) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 809 sub 10, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

42) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 809 sub 11, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

43) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 809 sub 12, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

44) - immobile comune non censibile; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 810 sub 1, Località Punta San Leonardo snc piano T;

45) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 810 sub 2, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

46) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1,

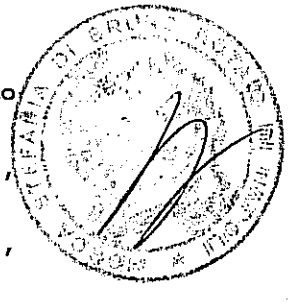
particella 810 sub 3, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

47) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 810 sub 4, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

48) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 810 sub 5, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

49) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 811 sub 2, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

50) - riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 811 sub 3, Località Punta San Leonardo snc piano T;



51) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 811 sub 4, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

52) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 811 sub 5, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

53) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 811 sub 6, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

54) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 811 sub 7, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

55) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 811 sub 8, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

56) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 811 sub 9, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

57) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 811 sub 10, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

58) - immobile in costruzione; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) al foglio 1, particella 811 sub 11, categoria in corso di costruz., Località Punta San Leonardo snc piano T;

risultano di piena ed esclusiva proprietà della società:

- "BVD HOLDING S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D'AIETTI & C.", con sede in Napoli (NA) alla Via D. Fontana n. 134/3, iscritta presso il Registro delle Imprese di Napoli (NA) il 9 luglio 1999 al n. 07480120638 (codice fiscale e Partita I.V.A.) ed al numero R.E.A. NA-619926;

- che su di essi non gravano debiti, pesi, oneri, privilegi e formalità pregiudizievoli di trascrizioni e/o iscrizione ad eccezione di quanto segue:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4 marzo 2004 ai nn. 6623/5262, per atto del Notaio Sergio BANDINI del 10 febbraio 2004 repertorio 26876, a favore del Comune di Pantelleria (TP) codice fiscale 00247990815 e contro "Punta San Leonardo s.a.s di Benito Virgilio D'Aietti & C." codice fiscale 07480120638, gravante sui terreni su cui è stato edificato il complesso;

- ipoteca volontaria iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 settembre 2004 ai nn. 28554/6063, a garanzia di apertura di credito di euro 1.600.000,00 ed ipoteca di euro 3.200.000,00 agli atti del Notaio Tommaso DRAGO in data 16 settembre 2004 repertorio 199638, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. codice fiscale 00651990582 e contro "Punta San Leonardo s.a.s

di Benito Virgilio D'Aietti & C." codice fiscale 07480120638, gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso e precisamente particella 705, 706, 707, 708, 709 e 710;

- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 ottobre 2004 ai nn. 31609/22382, a fronte di una promessa di vendita agli atti del Notaio Daniele MURITANO in data 8 ottobre 2004 repertorio 25163, a favore di [redacted] e contro "Punta San Leonardo s.a.s di Benito Virgilio D'Aietti & C." codice fiscale 07480120638, gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso e precisamente particella 705 e 706, rinnovata con contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 ottobre 2007 ai nn. 29065/19115, a fronte di una promessa di vendita agli atti del Notaio Daniele MURITANO in data 15 ottobre 2007 repertorio 28181, a favore di [redacted] e contro "Punta San Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C." codice fiscale 07480120638, gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso e

precisamente particella 705 e 706 e particella 809 sub 7, di cui non si è avuto seguito;

- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 ottobre 2004 ai nn. 31610/22383, a fronte di una promessa di vendita agli atti del Notaio Daniele MURITANO in data 8 ottobre 2004 repertorio 25163, a favore [redacted] e contro "Punta San Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C." codice fiscale 07480120638, gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso e precisamente particella 705 e 706, rinnovata con contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 ottobre 2007 ai nn. 29066/19116, a fronte di una promessa di vendita agli atti del Notaio Daniele MURITANO in data 15 ottobre 2007 repertorio 28181 raccolta 5858, a favore di [redacted] contro "Punta San Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C." codice fiscale 07480120638, gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso e precisamente particella 705 e 706 e sull'immobile al foglio 1 particella 809 sub 6, di cui non si è avuto seguito;

- concessione edilizia trascritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 novembre 2004 ai nn. 35445/25005, emessa dal Comune di Pantelleria (TP) repertorio 55, a favore della "Punta S. Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C." codice fiscale 07480120638 e contro il Comune di Pantelleria (TP) codice fiscale 00247990815, relativa ai terreni su cui è stato edificato il complesso;

- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 dicembre 2004 ai nn. 39663/27701, a fronte di una promessa di vendita agli atti del Notaio Daniele MURITANO in data 23 dicembre 2004 repertorio 25369, a favore di [redacted] e contro "Punta San Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C." codice fiscale 07480120638, gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso e precisamente particella 705 e 706, seguita da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica trascritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 febbraio 2010 ai nn. 4605/3106, emessa dal Tribunale di Firenze sezione distaccata di Empoli il 17 dicembre 2009 repertorio 12253/2009, a favore di [redacted]

[redacted]

e contro "BVD HOLDING S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D'AIETTI & C" codice fiscale 07480120638, gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso e precisamente particella 705 e 706;

- contratto preliminare di permuta trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 agosto 2005 ai nn. 26234/16854, a fronte di una promessa di vendita agli atti del Notaio Daniele MURITANO in data 29 luglio 2005 repertorio 25952, a favore di [redacted] contro "Punta San Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C." codice fiscale 07480120638, gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso e precisamente particella 705 e 706, annotata di risoluzione in data 30 agosto 2006 ai nn. 26695/2659 in fronte di atto del Notaio Daniele MURITANO in data 24 luglio 2006 repertorio 26996;

- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 agosto 2005 ai nn. 26235/16855, a fronte di una promessa di vendita agli atti del Notaio Daniele MURITANO in data 29 luglio 2005 repertorio 25954, a favore della [redacted]

[redacted] e contro "Punta San Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C." codice fiscale 07480120638, gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso e precisamente particella 705 e 706, di cui non si è avuto seguito;

- concessione edilizia trascritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 giugno 2006 ai nn. 19239/11881, emessa dal Comune di Pantelleria (TP) repertorio 32, a favore della "Società Punta San Leonardo di B.V. D'Aietti 6 C. s.a.s." codice fiscale 07480120638 e contro il Comune di Pantelleria (TP) codice fiscale 00247990815, gravante sui terreni su cui è stato edificato il complesso;

- ipoteca volontaria iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 ottobre 2007 ai nn. 26819/6067, a garanzia di apertura di credito di euro 1.900.000,00 ed ipoteca di euro 3.800.000,00 agli atti del Notaio Vincenzo FERRARA in data 25 settembre 2007 repertorio 111715 raccolta 6349, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. codice fiscale 00651990582 e contro "Punta San Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C." codice fiscale 07480120638,

sugli immobili al foglio 1 particella 808 dal sub 8 alla sub 26 e dal sub 28 al sub 30, particella 809 dal sub 3 al sub 7,

annotata di quietanza e conferma in data 13 dicembre 2007 ai nn. 34300/3857;

- concessione edilizia trascritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 dicembre 2009 ai nn. 31397/22396, emessa dal Comune di Pantelleria (TP) repertorio 80, a favore della "BVD HOLDING S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D'AIETTI & C" codice fiscale 07480120638 e contro il Comune di Pantelleria (TP) codice fiscale 00247990815, gravante sui terreni su cui è stato edificato il complesso;

- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 aprile 2010 ai nn. 8413/5808, a fronte di una promessa di vendita agli atti del Notaio GALLELLI Rosa in data 26 marzo 2010 repertorio 14492, a favore di [redacted] e contro "BVD HOLDING S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D'AIETTI & C." codice fiscale 07480120638, gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso e precisamente particella 705 e 706 e particella 809 sub 9, di cui non si è avuto seguito;

- contratto preliminare di compravendita trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 aprile 2010 ai nn. 8414/5809, a fronte di una promessa di vendita agli atti del Notaio Rosa GALLELLI in data 26 marzo 2010 repertorio 14493, a favore di [redacted] e contro "BVD HOLDING S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D'AIETTI & C." codice fiscale 07480120638, gravante su parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso e precisamente particella 705 e 706 e particella 809 sub 11, di cui non si è avuto seguito;

- ipoteca giudiziale a seguito di sentenza di condanna iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 agosto 2010 ai nn. 19094/3315, emessa dal Tribunale di Firenze sezione distaccata di Empoli il 20 maggio 2010 repertorio 2900, a favore della [redacted] e contro "Punta San Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C." codice fiscale 07480120638, sugli immobili al foglio 1 particella 808 dal sub 2 alla sub 31, particella 809 dal sub 3 al sub 12, particella 810 dal sub 2 al sub 5 per la piena proprietà, nonché sulla particella 811 sub 2 e dal sub 4 al sub 11 per la proprietà superficiaria;

- ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1

febbraio 2012 ai nn. 2708/211, emessa dal Tribunale di Viterbo il 9 febbraio 2011 repertorio 500, a favore della [redacted] contro "BVD HOLDING S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D'AIETTI & C" codice fiscale 07480120638, sugli immobili al foglio 1 particella 808 dal sub 2 alla sub 31, particella 809 dal sub 3 al sub 12, particella 810 dal sub 2 al sub 5 per la piena proprietà, nonché sulla particella 811 sub 2 e dal sub 4 al sub 11 per la proprietà superficiaria;

- ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 aprile 2012 ai nn. 8118/704, emessa dal Tribunale di Milano il 26 settembre 2011 repertorio 31947, a favore della [redacted] e contro "BVD HOLDING S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D'AIETTI & C" codice fiscale 07480120638, sugli immobili al foglio 1 particella 808 dal sub 2 alla sub 31, particella 809 dal sub 3 al sub 5, sub 8, sub 10 e sub 12 particella 810 dal sub 2 al sub 5 per la piena proprietà, nonché sulla particella 811 sub 2 e dal sub 4 al sub 11 per la proprietà superficiaria;

- ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 giugno 2013 ai nn. 11568/868, emessa dal Tribunale di Milano

il 5 giugno 2012 repertorio 20540, a favore della [redacted] e contro "BVD HOLDING S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D'AIETTI & C" codice fiscale 07480120638, sugli immobili al foglio 1 particella 808 dal sub 2 alla sub 31, particella 809 dal sub 3 al sub 5, sub 8, sub 10 e sub 12, particella 810 dal sub 2 al sub 5 per la piena proprietà, nonché sulla particella 811 sub 2 e dal sub 4 al sub 11 per la proprietà superficiaria;

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 aprile 2014 ai nn. 8162/6829, emesso dal UNEP Tribunale di Marsala il 27 febbraio 2014 repertorio 176, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. codice fiscale 09339391006 e contro "BVD HOLDING S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D'AIETTI & C" codice fiscale 07480120638, sugli immobili al foglio 1 particella 808 dal sub 2 alla sub 31, particella 809 dal sub 3 al sub 12, particella 810 dal sub 2 al sub 5, particella 811 sub 2 e dal sub 4 al sub 11 tutti per la piena proprietà, successivamente rettificato con:

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1 dicembre 2014 ai nn. 23374/17457, emesso dal UNEP Tribunale di Marsala il 25 settembre 2014 repertorio 1726, a favore della Banca

Nazionale del Lavoro S.p.A. codice fiscale 09339391006 e contro "BVD HOLDING S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D'AIETTI & C" codice fiscale 07480120638, sugli immobile al foglio 1 particella 811 dal sub 2 al sub 11 per la proprietà superficiaria;

- ipoteca giudiziale iscritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 febbraio 2014 ai nn. 2187/184, emessa dal Tribunale di Grosseto Sez. Dist. Orbetello il 15 maggio 2013 repertorio 313, a favore del [redacted] e contro "BVD HOLDING S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D'AIETTI & C" codice fiscale 07480120638, sugli immobili al foglio 1 particella 808 dal sub 2 alla sub 31, particella 809 dal sub 3 al sub 5, sub 8, sub 10 e sub 12, particella 810 dal sub 2 al sub 5 per la piena proprietà, nonché sulla particella 811 sub 2 e dal sub 4 al sub 11 per la proprietà superficiaria;

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 gennaio 2016 ai nn. 84/61, emessa dal Tribunale di Napoli il 16 dicembre 2015 repertorio 307/2015, a carico della "BVD HOLDING S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D'AIETTI & C" codice fiscale 07480120638;

PROVENIENZA VENTENNALE

- che anteriormente al ventennio il terreno su cui sorge il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in oggetto della presente relazione, risultano per le originarie particelle 30 e 40 di piena proprietà della signora [redacted];

- che in data 1 luglio 1967 è deceduta la signora [redacted], detta successione è stata regolata da testamento pubblicato agli atti del Notaio Angelo D'AIETTI in data 14 febbraio 1973, registrato a Trapani il 15 febbraio 1974 al n. 57, con il quale il terreno al foglio 1 ex particella 30 veniva assegnato a [redacted] ed il terreno al foglio 1 ex particella 40 veniva assegnato al figlio [redacted].

Le relative denunzie di successioni sono state presentate:

- in data 23 febbraio 1974 numero 16 volume 112; con successiva denunzia integrativa

- in data 10 febbraio 2004 numero 11 volume 148, trascritta il 13 maggio 2005 ai nn. 15565/10218;

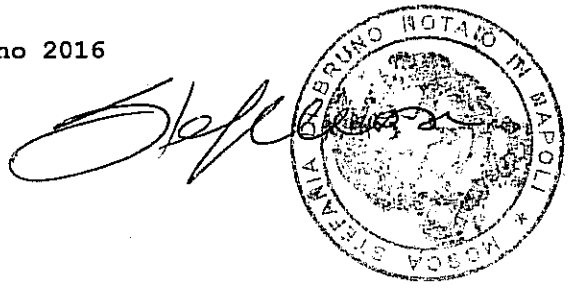
- che in data 10 febbraio 2004 con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Sergio BANDINI repertorio 26870 raccolta 8486, registrato nei termini, trascritto presso Agenzia

Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4 marzo 2004 ai nn. 6624/5263, il signor [redacted] vendeva le particelle 707 e 710 alla "Punta San Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C." codice fiscale 07480120638, sempre con lo stesso la [redacted] vendeva le particelle 708 e 709 alla "Punta San Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C." codice fiscale 07480120638, trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data il 4 marzo 2004 ai nn. 6625/5264;

- che in data 10 febbraio 2004 con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Sergio BANDINI del 10 febbraio 2004 repertorio 26872 raccolta 8487, registrato nei termini, trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4 marzo 2004 ai nn. 6626/5265, il [redacted] vendeva le particelle 706 e 711 alla "Punta San Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C." codice fiscale 07480120638, sempre con lo stesso atto la [redacted] vendeva le particelle 705 e 712 alla "Punta San Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C." codice fiscale 07480120638, trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4 marzo 2004 ai nn. 6627/5266;

- che in data 15 novembre 2007 con atto per Notaio Elda ROMANO di Frignano (CE) repertorio numero 84757, registrato il 19 novembre 2007 al n. 5190 la società "Punta San Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C." varia la proprio denominazione sociale in "BVD HOLDING S.A.S. DI BENITO VIRGILIO D'AIETTI & C.".

Napoli, 20 giugno 2016



(21)

COMUNE DI PANTELLERIA
PROVINCIA DI TRAPANI

Pratica N. 3830
Anno 2006

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 32/06, AI SENSI ART. 13 LEGGE N° 47 DEL 28/2/1985

IL RESPONSABILE DEL VII SETTORE

Premesso che a seguito di esame di proposta di variante alla soluzione progettuale approvata con provvedimento unico n°55 del 04/11/2004 e di verifica, unitamente a personale tecnico dello S.U.A.P. della superficie e volume proposti rispetto a quelli assentiti o comunque assentibili in relazioni alle intervenute valutazione da parte degli Organi competenti ed in particolare alle deroghe Assessoriali, con relazione prot. 4200 del 17/02/2006 il responsabile pro-tempore del VII Settore ha reso al medesimo S.U.A.P. parere favorevole alla variante con la condizione che prima del rilascio del Provvedimento approvativo intervenissero i prescritti Nulla Osta

Che con nota prot. 1892 del 24/03/06, pervenuta a questo Comune in data 30/03/06 ed assunta al n°7743 del protocollo generale, il Comandante dell'Ufficio Circondariale Marittimo di Pantelleria, facendo seguito a nota n°02/C.N.R. dell'8/3/06, ha comunicato che a seguito di sopralluogo è stato accertato che la Ditta Punta San Leonardo ha edificato abusivamente dei manufatti nella fascia di terreno demaniale avuto in concessione per la sola realizzazione di un parcheggio e area a verde asservito al complesso immobiliare autorizzato con il Provvedimento unico 55/04. Ciò, conseguentemente, in difformità dello scopo della concessione demaniale marittima e dell'autorizzazione comunale;

Che con istanza del 28/03/06, parimenti pervenuta a questo Comune in data 30/03/06 ed assunta al protocollo generale n°7871, i progettisti e DD.LL. Arch. Massimo Santini e Ing. Marco Panicci, nonché il prof. Benito Virgilio D'Aietti nella qualità di legale rappresentante della Punta San Leonardo di B.V. D'Aietti & C. S.A.S. con sede in Napoli, Via D. Fontana, n. 134/3 – cod.fisc. – P.IVA n. 07480120638, hanno chiesto che la documentazione, la relazione tecnica e gli elaborati grafici presentati come progetto di variante siano considerati quali progetto di sanatoria e ritenuti, pertanto parte integrante e sostanziale dell'istanza diretta all'ottenimento di Concessione in sanatoria ex art.13 L.47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

Che con la medesima istanza nel precisare che le difformità realizzate non modificano il costruendo complesso né sotto il profilo urbanistico né in quello dimensionale si chiede che in subordine si rilasci la sanatoria per le sole unità immobiliari realizzate su terreno privato con l'esclusione di quelle che, anche parzialmente, ricadessero all'interno dell'area demaniale in considerazione che detto relitto demaniale è oggetto di concessione e di definitiva concordia da parte del Demanio Marittimo;

Che in uno alla istanza sono state trasmesse, in duplice copia, n°2 tavole integrative e più precisamente Tav. n°10 " Rilievo area demaniale e sconfinamento edifici in costruzione" e Tav. n°11 " Planimetria generale sovrapposta";

Che, dopo il riesame degli atti progettuali già facenti parte della proposta di variante, nonché degli atti successivamente inoltrati, con relazione-istruttoria prot. 9490 del 21/4/2006 si è pervenuti nella

determinazione che, per le opere oggetto della richiesta di sanatoria, risultavano verificate le condizioni di cui all'art. 13 della L. n. 47/85 ma che tuttavia la sanatoria non poteva attenere a quei corpi di fabbrica che, giusta quanto alla segnalazione operata dall'Ufficio Circondariale Marittimo di Pantelleria, avevano invaso aree demaniali, in parte già in concessione, per mantenervi aree di parcheggio e verde e che, nella tavola 10 prodotta, risultavano identificati con i numeri 1, 2, 16 e 17;

Che, in relazione a tanto, con la medesima relazione si è espresso parere di compatibilità urbanistica e, pertanto, di assentibilità della variante in sanatoria alle seguenti condizioni:

- nelle more che intervenga la concessione demaniale marittima, delle aree comunque interessate dai corpi di fabbrica siano esse ricadenti all'interno delle aree demaniali già concesse per altro scopo, che all'interno delle probabili aree demaniali interposte tra i limiti a valle del lotto di proprietà ed il limite a monte della strada Perimetrale Provinciale risultante dal rilievo operato e rappresentato nella tavola 11, la sanatoria edilizia potrà riguardare soltanto i corpi di fabbrica identificati con i numeri 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15;
- venga dimostrata l'autonoma funzionalità di tali corpi, sia sotto l'aspetto di utilizzazione nell'ambito della specifica attività, sia sotto l'aspetto igienico-sanitario;
- venga prevista un'area di parcheggio rapportata al volume oggetto di sanatoria in sito diverso da quello originariamente proposto per il quale risultava stabilita la necessità delle deroghe assessoriali;
- venga meglio localizzata l'area a verde;
- vengano corrisposti i contributi di concessione in misura doppia;

Vista la nota pervenuta a questo Comune in data 10/5/2006 e registrata al prot. generale n. 10927 di trasmissione, da parte del tecnico-progettista, Arch. Massimo Santini, di elaborato tecnico con la definizione dei parcheggi e del verde pubblico attrezzato, nonché computo metrico delle opere da sanare;

Vista la nota in data 16/5/2006, registrata in data 17/5/2006 al prot. generale n. 11313, con la quale la Società Punta San Leonardo s.a.s. ha trasmesso relazione integrativa finalizzata a dimostrare l'autonomia funzionale delle opere realizzate in difformità a quanto autorizzato ed elaborati grafici da inviare al Sanitario per il parere di competenza;

Visto il nulla osta del Dirigente Sanitario, prot. 126 del 19/5/2006;

Vista l'ulteriore relazione-istruttoria di questo Settore, prot. 11624 del 19/5/2006, con la quale, nel determinare l'assentibilità a sanatoria, anche del corpo 8, si conferma il parere favorevole al rilascio della sanatoria edilizia per le unità immobiliari 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e per le 2 unità immobiliari facenti parte del corpo 16 non ricadenti nell'area demaniale marittima alle seguenti condizioni:

- venga dimostrata la piena e totale disponibilità dell'area di parcheggio proposta esterna al lotto ed a servizio del complesso immobiliare, ovvero reperita tale area (1/10 del volume) all'interno del lotto;
- vengano corrisposti i contributi di concessione, in misura doppia, a titolo di oblazione;

Vista la nota in data 25/5/2006, assunta in pari data al prot. generale n. 12088, con la quale vengono inoltrati relazione aggiuntiva ed elaborato (tavola 10 bis) relativi alla quantificazione e localizzazione dei parcheggi pubblici e privati all'interno del lotto di proprietà in relazione alle opere da sanare;

Rilevato da tali atti che, ai fini del reperimento delle aree di parcheggio privato, quantificate in mq. 380,00, si è rinunciato alla realizzazione di una delle due piscine previste in progetto;

Che dai medesimi atti si rileva il corretto dimensionamento delle aree a verde e parcheggio pubblici da cedere al Comune quantificate rispettivamente in mq. 460 e mq. 100;

Dato atto che risultano assolte tutte le condizioni imposte con i pareri relativi alla richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. n. 47/85;

Che gli elaborati prodotti rappresentano le opere realizzate nella loro complessità e che pertanto è necessario depennare i fabbricati non oggetto di sanatoria edilizia che non possono, per i motivi di cui alle citate relazioni-istruttorie, in atto assentirsi;
Viste le norme urbanistiche vigenti all'epoca della realizzazione dell'abuso e all'epoca della presentazione della domanda;
Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n.1150, e la legge 6 agosto 1967, n.765;
Vista la legge 28 gennaio 1977, n.10 e successive modifiche ed integrazioni;
Visto l'art.47 della legge 5 agosto 1978, n.457 modificato dall'art. 26 bis della legge 15 gennaio 1980, n.25;
Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n.303;
Viste le leggi regionali n.19 del 31/3/72; n.21 del 26/5/1973; n°71 del 27/12/78; n. 65 dell'11/4/181; n.37 del 10/8/85; n.26 del 15/5/86; n.17 del 31/5/1994;
Vista la legge 30 aprile 1976, n.373 ed il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n.1052;
Visto il Decreto Legge 5/10/1993, n.398 e la legge n.443 del 21/12/2001;
Visti i Testi Unici di cui ai D.L.vi n. 378, 379 e 380 del 6/6/2001, ripubblicati nella G.U.R.I n. 266 del 15/11/2001;
Vista la legge regionale 26/3/2002, n.2;
Vista la legge regionale n. 4 del 16/4/2003;
Preso atto che si è in presenza di opere abusivamente realizzate, valutate positivamente con riferimento alla normativa vigente sia all'epoca dell'esecuzione delle opere medesime, che alla data di presentazione della richiesta di sanatoria, così come previsto dall'art. 13 della L. n. 47/85,
Che l'intervento non ricade in zona SIC – ZPS, né nella Riserva ed in area per la quale la Soprintendenza ha emesso, per il progetto originario, declaratoria di non luogo a pronunciarsi in quanto esterna alla zona vincolata;
Dato atto che con determina Sindacale n. 60 del 26/9/2005, nel premettere che il Comune di Pantelleria è dotato della figura apicale del Dirigente responsabile dell'Ufficio tecnico urbanistico al quale, giusta comma 3 dell'art. 51 della L. 142/90, come modificato dall'art. 6, comma 2°, della legge 15/5/1997, n. 127, applicabile nella Regione Sicilia per effetto della L.r. n. 23/1998, è attribuita la definizione, l'istruttoria ed il rilascio del titolo abilitativo in generale ed in particolare per tutti quei progetti individuabili di non elevata difficoltà, ha nominato la Commissione Tecnica consultiva, prevista dall'art. 29 del Regolamento edilizio, da convocare per quei progetti pubblici o privati di elevata difficoltà;
Che, nel caso in esame, trattandosi di intervento di non elevata difficoltà, non risulta necessario sottoporre la pratica all'esame della Commissione Tecnica consultiva;
Che, pertanto, può procedersi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria richiesta;
Che, con dichiarazione resa in data 26/5/2006 dal progettista, Arch. Massimo Santini, registrata in pari data al prot. generale n. 12240, il lotto di terreno originariamente costituito dalle particelle 30 e 40 del foglio mappa 1 si identifica oggi con le particele 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712 di superficie pari a quella delle particelle originarie;
Che la Società Punta San Leonardo ha il necessario titolo alla concessione, come risulta di fatto dal titolo di proprietà prodotto,

DISPONE

Art. 1 - Oggetto di concessione

Al prof. Benito Virgilio D' Aietti, nella qualità di legale rappresentante della Società Punta San Leonardo di B.V. D'Aietti & C. S.A.S. con sede in Napoli, Via D. Fontana, n. 134/3 – cod.fisc. – P.IVA n. 07480120638, la sanatoria edilizia per le opere realizzate in variante al progetto approvato con provvedimento unico n. 5 del 1/2004 limitatamente ai corpi 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 della Unità Immobiliari facenti parte del corpo 16, destinati ad attività turistico-ricettiva, nel lotto distinto in catasto al foglio mappa 1 particelle 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712 della superficie complessiva di mq. 7.176, il tutto secondo il progetto costituito da n. 14 (quattordici) elaborati, che si allega quale parte integrante del presente atto con le correzioni in rosso in esso riportate ed a condizione che vengano ottemperate le prescrizioni riportate nel successivo art. 6).

Art. 2 - Titolo della concessione e contributo per il rilascio

A) Contributo in caso di versamento degli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Concessione con pagamento dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione.

Trattandosi di opere eseguite abusivamente ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47 del 28/2/1985 gli oneri di urbanizzazione sono stati determinati in misura doppia, a titolo di oblazione, in €. 47.140,51.

Tale somma, depurata dalla somma di €.18.429,52, già versata a fronte del provvedimento unico n.55/04 e della variante non formalizzata, e pertanto nell'importo di €.28.710,99 risulta versata in favore della Tesoreria Comunale con bonifico n. CRO 000001706601607.

B) Contributo relativo al costo di costruzione

Concessione con pagamento del contributo relativo al costo di costruzione.

Ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47 del 28/2/1985, il contributo relativo alle opere abusivamente realizzate è stato determinato in misura doppia, a titolo di oblazione, in €.39.954,56.

Tale somma, depurata dalla somma di €.14.071,40, già versata a fronte del provvedimento unico n.55/04 e pertanto nell'importo di €.25.883,16 risulta versata in favore della Tesoreria Comunale con bonifico n. CRO 000001756360679.

Art. 3 - **Obblighi e responsabilità del concessionario**

Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle seguenti leggi:

- 10 maggio 1976, n°319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento;

- 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici e relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 (in particolare nei casi dovuti il concessionario, ai sensi dell'art. 17 della legge e dell'art. 19 del Regolamento, dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto esecutivo dell'isolamento con la documentazione allegata prima dell'inizio dei lavori e, ai sensi dell'art. 9 della legge e degli artt. 13 e 14 del Regolamento, dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto dell'isolamento termico con la relazione tecnica prima dell'inizio dei lavori per l'installazione o la modifica dell'impianto stesso);
- 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;
- 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

Art. 4 - **Caratteristiche della concessione**

La presente concessione è rilasciata a favore dei richiedenti senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Art. 5 - **Termini di inizio e di ultimazione dei lavori**

I lavori debbono essere ripresi entro 12 mesi dal rilascio della presente concessione edilizia ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro 36 mesi dalla data di effettiva ripresa dei lavori.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del permesso, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di validità del presente permesso di costruire.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, **a richiesta dell'interessato,** prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano, a ritardarli, fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire: in tal caso il nuovo provvedimento concerne la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione edilizia a mezzo di apposito modulo.

Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

Art. 6 - **Prescrizioni speciali**

1. Prima della ripresa dei lavori:
   - Devono essere comunicate le generalità complete del Direttore ed assuntore dei lavori. Dell'avvenuto inizio dei lavori, così come dell'ultimazione, dovrà essere effettuata tempestiva comunicazione sottoscritta dal proprietario e dal Direttore dei lavori;

- In applicazione del D.Lgs. n.251 del 6/10/2004, pubblicato sulla G.U.I. n. 239 dell'11/10/2004, la ditta, oltre al nominativo dell'impresa e/o imprese esecutrici dei lavori dovrà produrre:
  a) dichiarazione, della ditta e/o ditte esecutrici, dell'organico medio/annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
  b) certificato di regolarità contributiva rilasciato, dall'INPS, dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, o anche dalle Casse Edili.

  In assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche nel caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.
- Venga comunicata la ditta che procederà allo smaltimento degli inerti e a fine lavori dovranno essere prodotti i formulari comprovanti l'avvenuto conferimento in discarica o in apposito centro autorizzato.

2. Prima del completamento dei lavori e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità degli immobili deve intervenire nulla osta, da parte della Capitaneria di Porto di Trapani, ai sensi dell'artt. 55 del Codice della Navigazione, per le varianti operate rispetto all'autorizzazione demaniale già concessa.
3. Vengano definiti, in armonia con le opere di sistemazione della zona oggetto di intervento pubblico, gli spazi di manovra e passi carrabili per accedere al lotto e relative autorizzazioni da parte della Provincia.
4. Vengano sistemate a perfetta regola d'arte e cedute al Comune le aree a verde e parcheggio pubblici.
5. Entro 60 giorni dalla data di ultimazione lavori e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità, venga prodotto consuntivo di spesa, sottoscritto dal D.L., delle opere realizzate e corredato da pezze giustificative (buoni, fatture ecc.), nonchè corrisposte le somme a conguaglio della quota costo di costruzione eventualmente eccedenti quelle già determinate a fronte del computo metrico estimativo.

IL VII SETTORE

Pantelleria, addì 26 MAG. 2006

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Addì, 31 MAG. 2006

IL CONCESSIONARIO

N 333
€ 516,46

COMUNE DI PANTELLERIA
Provincia di Trapani

Pratica n. 4049
Anno 2009

CONCESSIONE EDILIZIA N. 80/09

IL RESPONSABILE DEL VII SETTORE

Premesso che con provvedimento autorizzativo unico n. 55 rilasciato in data 04.11.2004 dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di questo Comune, la Società Punta San Leonardo di B.V. D'Aietti & C. S.A.S. con sede in Napoli, Via D. Fontana, n. 134/3 – cod.fisc. – P.IVA n. 07480120638 è stata autorizzata a realizzare un insediamento turistico-ricettivo in località San Leonardo nel lotto distinto in catasto al F.M. 1 partt. 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712;
Che è stata presentata presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive una richiesta di variante sottoposta ad esame congiunto con questo Settore Urbanistico;
Vista la nota prot. 1892 del 24.03.06 con la quale l'Ufficio Circondariale Marittimo di Pantelleria, ha comunicato che la Società Punta San Leonardo ha edificato, in difformità alla concessione demaniale e al Provvedimento Unico n. 55/04, dei manufatti nella fascia di terreno demaniale avuto in concessione per la sola realizzazione di un parcheggio e area a verde asservito;
Vista l'istanza pervenuta in data 30.03.2006, con la quale la società Punta San Leonardo ha richiesto la sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 e chiedendo, contestualmente, di considerare la documentazione allegata alla richiesta di variante, quale parte integrante della domanda di sanatoria;
Vista la concessione edilizia n. 32/06 del 26.05.2006, rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per la costruzione di un insediamento turistico-ricettivo in difformità al provvedimento autorizzativo unico 55/04 rilasciato dallo S.U.A.P. n., con esclusione delle unità immobiliari in parte ricadenti nell'area di proprietà del Demanio Marittimo, identificati negli elaborati con i numeri 1, 2, 16 (parte) e 17
Vista la concessione demaniale in sanatoria, rilasciata dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente di Palermo, Rep. 2405/09- Reg. n.244 – Anno 2009 del 6/8/2009, per la durata di mesi 72 dal 22.6.2007 al 21.6.2013
Vista la Sentenza del TAR Sicilia n. 104/09 Reg. Sen. E n.02321/2007 Reg. Ric. di accoglimento dei ricorsi promossi dalla Società Punta San Leonardo per l'annullamento dei provvedimenti della Soprintendenza di ripristino, in quanto l'immobile è ubicato entro la fascia di inedificabilità di 150 mt. della battigia del mare, prot. 7566 del 9/8/2007 e della nota di chiarimenti della medesima Soprintendenza n. 1100 del 31/1/2008;
Dato atto, come si evince nella citata sentenza del TAR Sicilia, che l'immobile, pur ricadendo entro la fascia di inedificabilità di 150 mt. della battigia del mare, risultava ubicato alla data del 6.9.1985 all'interno del centro abitato perimetrato di Pantelleria Capoluogo ed è quindi applicabile il regime di deroga contemplato dall'art. 142 del D.Lgs 142/04;
Vista la Modifica Patti Sociali per autentica di firma del 15.11.2007, della dott.ssa Elda Romano, notaio in Frignano, con la quale è stata modificata la denominazione della società da "Punta San Leonardo s.a.s., di Benito Virgilio D'Aietti & C." a "BVD HOLDING s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C.";
Vista la relazione istruttoria prot. 22601 del 26/10/2009 che richiama i precedenti provvedimenti emessi e le precedenti istruttorie tecniche intervenute;
Dato atto che risultano assolte tutte le condizioni imposte con i pareri relativi alla richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. n. 47/85;
Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n.1150, e la legge 6 agosto 1967, n.765;
Vista la legge 28 gennaio 1977, n.10 e successive modifiche ed integrazioni;
Visto l'art.47 della legge 5 agosto 1978, n.457 modificato dall'art. 26 bis della legge 15 gennaio 1980, n.25;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n.303;
Viste le leggi regionali n.19 del 31/3/72; n.21 del 26/5/1973; n°71 del 27/12/78; n. 65 dell'11/4/181; n.37 del 10/8/85; n.26 del 15/5/86; n.17 del 31/5/1994;
Vista la legge 30 aprile 1976, n.373 ed il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n.1052;
Visto il Decreto Legge 5/10/1993, n.398 e la legge n.443 del 21/12/2001;
Visti i Testi Unici di cui ai D.L.vi n. 378, 379 e 380 del 6/6/2001, ripubblicati nella G.U.R.I n. 266 del 15/11/2001;
Vista la legge regionale 26/3/2002, n.2;
Vista la legge regionale n. 4 del 16/4/2003;
Preso atto che si è in presenza di opere abusivamente realizzate, valutate positivamente con riferimento alla normativa vigente sia all'epoca dell'esecuzione delle opere medesime, che alla data di presentazione della richiesta di sanatoria, così come previsto dall'art. 13 della L. n. 47/85, oggi art. 36 del DPR 380/01;
Dato atto che risultano assolte tutte le condizioni imposte con i pareri relativi alla richiesta di sanatoria;
Che, pertanto, può procedersi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria richiesta;
Che la Società "BVD HOLDING s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C." ha il necessario titolo alla concessione, come risulta di fatto dal titolo di proprietà prodotto,
Vista l'atto di delega del 14.12.2009 con la quale il sig. Benito Virgilio D'Aietti nato a Pantelleria il 20.12.1937, in qualità di legale rappresentante della BVD Holding sas, delega l'arch. Massimo Paolo Santini nato a Lucca il 27.06.1949 al ritiro del presente provvedimento

DISPONE

Art. 1 - Oggetto di concessione

Al prof. Benito Virgilio D'Aietti, nato a Pantelleria il 20/12/1937, nella qualità di legale rappresentante della società "BVD HOLDING s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C." con sede in Napoli, Via D. Fontana, n. 134/3 – cod.fisc. – P.IVA n. 07480120638, la sanatoria edilizia per le opere realizzate in variante al progetto approvato con provvedimento autorizzativo unico n. 55 del 4/11/2004, relativa ai corpi identificati negli elaborati con i numeri 1, 2, 16 (parte) e 17 e non incluse nella concessione in sanatoria n. 33/06 del 26.05.2006, destinati ad attività turistico-ricettiva, nel lotto distinto in catasto al foglio mappa 1 particelle 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712 della superficie complessiva di mq. 7.176, il tutto secondo il progetto costituito da n. 5 (cinque) elaborati, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 - Titolo della concessione e contributo per il rilascio

A) Contributo in caso di versamento degli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria.
Concessione con pagamento dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione.
Trattandosi di opere eseguite abusivamente, il contributo è stato determinato in misura doppia nella misura di € **24.954,30**.
A norma dell'art. 16 co. 2 e 3 del DPR 380/01 e dell'art. 44 della L.R. 71/78 il suddetto importo è rateizzato nel seguente modo:

- € 7.486,29 pari al 30% dell'intero contributo è stato versato in favore della Tesoreria Comunale di Pantelleria con bonifico CRO n. 21501837601 del 14.12.2009 di € 17.104,18 comprensiva altresì dell'anticipazione del 30% del contributo sul costo di costruzione e quota afferente le urbanizzazioni secondarie

Le restanti rate, di importo complessivo pari ad € 17.468,01 saranno corrisposte entro 24 mesi dal rilascio del presente provvedimento, con scadenza semestrale secondo le modalità che di seguito si riportano:

- 1^ rata € 4.367,00 entro il 01.06.2010
- 2^ rata € 4.367,00 entro il 01.12.2010

- 3^ rata € 4.367,00 entro il 01.06.2011
- 4^ rata € 4.367,00 entro il 01.06.2011

A garanzia del regolare pagamento della suddetta somma, come sopra rateizzata, la ditta ha prestato idonea polizza fidejussoria, maggiorata di 1/3, n. 92665 di € 23.291,00 emessa il 14.12.2009 dalla Compagnia Assicuratrice "Elba Assicurazioni".

B) Contributo relativo al costo di costruzione

Concessione con pagamento del contributo relativo al costo di costruzione.

Trattandosi di opere eseguite abusivamente, il contributo è stato determinato in misura doppia nella misura di € **29.495,70**.

A norma dell'art. 16 co. 2 e 3 del DPR 380/01 il suddetto importo è rateizzato nel seguente modo:

- € 8.848,71 pari al 30% dell'intero contributo è stato versato in favore della Tesoreria Comunale di Pantelleria con bonifico CRO n. 21501837601 del 14.12.2009 di € 17.104,18 comprensiva altresì dell'anticipazione del 30% degli oneri di urbanizzazione e della quota afferente le urbanizzazioni secondarie

Le restanti rate, di importo complessivo pari ad € 20.646,99 saranno corrisposte entro 36 mesi dal rilascio del presente provvedimento, con scadenza semestrale secondo le modalità che di seguito si riportano:

- 1^ rata € 3.441,17 entro il 01.06.2010
- 2^ rata € 3.441,17 entro il 01.12.2010
- 3^ rata € 3.441,17 entro il 01.06.2011
- 4^ rata € 3.441,17 entro il 01.12.2011
- 5^ rata € 3.441,17 entro il 01.06.2012
- 6^ rata € 3.441,17 entro il 01.06.2012

A garanzia del regolare pagamento della suddetta somma, come sopra rateizzata, la ditta ha prestato idonea polizza fidejussoria, maggiorata di 1/3, n. 92663 di € 27.289,00 emessa il 14.12.2009 dalla Compagnia Assicuratrice "Elba Assicurazioni".

C) Quota afferente le urbanizzazioni secondarie

La quota afferente le urbanizzazioni secondarie è stata determinata nella misura di € 20.389,54.

Tale somma, detratta dalla somma di € 19.620,36, già versata a fronte del provvedimento unico n. 55/04 e della concessione in sanatoria n. 32/06, risulta pari ad **€ 769,18** e versata in favore della Tesoreria Comunale con bonifico CRO n. 21501837601 del 14.12.2009 di € 17.104,18 comprensiva altresì dell'anticipazione del 30% degli oneri di urbanizzazione e della quota sul costo di costruzione

Art. 3 - **Obblighi e responsabilità del concessionario**

Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle seguenti leggi:

- 10 maggio 1976, n°319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento;
- 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici e relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 (in particolare nei casi dovuti il concessionario, ai sensi dell'art. 17 della legge e dell'art. 19 del Regolamento, dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto esecutivo dell'isolamento con la documentazione allegata prima dell'inizio dei lavori e, ai sensi dell'art. 9 della legge e degli artt. 13 e 14 del Regolamento, dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto dell'isolamento termico con la relazione tecnica prima dell'inizio dei lavori per l'installazione o la modifica dell'impianto stesso);

- 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;
- 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

Art. 4 - **Caratteristiche della concessione**

La presente concessione è rilasciata a favore dei richiedenti senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Art. 5 - **Termini di inizio e di ultimazione dei lavori**

I lavori debbono essere ripresi entro 12 mesi dal rilascio della presente concessione edilizia ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro 36 mesi dalla data di effettiva ripresa dei lavori.
L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del permesso, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di validità del presente permesso di costruire.
Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, **a richiesta dell'interessato,** prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano, a ritardarli, fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.
Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire: in tal caso il nuovo provvedimento concerne la parte non ultimata.
L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione edilizia a mezzo di apposito modulo.
Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.
Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

Art. 6 - **Prescrizioni speciali**

1. Prima della ripresa dei lavori:
   - Devono essere comunicate le generalità complete del Direttore ed assuntore dei lavori. Dell'avvenuto inizio dei lavori, così come dell'ultimazione, dovrà essere effettuata tempestiva comunicazione sottoscritta dal proprietario e dal Direttore dei lavori;
   - In applicazione del D.Lgs. n.251 del 6/10/2004, pubblicato sulla G.U.I. n. 239 dell'11/10/2004, la ditta, oltre al nominativo dell'impresa e/o imprese esecutrici dei lavori dovrà produrre:
     a) dichiarazione, della ditta e/o ditte esecutrici, dell'organico medio/annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
     b) certificato di regolarità contributiva rilasciato, dall'INPS, dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, o anche dalle Casse Edili.

   In assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche nel caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.
   - Venga comunicata la ditta che procederà allo smaltimento degli inerti ed a fine lavori dovranno essere prodotti i formulari comprovanti l'avvenuto conferimento in discarica o in apposito centro autorizzato.
2. Prima del completamento dei lavori e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità degli immobili deve intervenire nulla osta, da parte della Capitaneria di Porto di Trapani, ai sensi dell'artt. 55 del Codice della Navigazione, per le varianti operate rispetto all'autorizzazione demaniale già concessa.
3. Vengano definiti, in armonia con le opere di sistemazione della zona oggetto di intervento pubblico, gli spazi di manovra e passi carrabili per accedere al lotto e relative autorizzazioni da parte della Provincia.

4. Vengano sistemate a perfetta regola d'arte e cedute al Comune le aree a verde e parcheggio pubblici.
5. Entro 60 giorni dalla data di ultimazione lavori e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità, venga prodotto consuntivo di spesa, sottoscritto dal D.L., delle opere realizzate e corredato da pezze giustificative (buoni, fatture ecc.), nonchè corrisposte le somme a conguaglio della quota costo di costruzione eventualmente eccedenti quelle già determinate a fronte del computo metrico estimativo.

Pantelleria, addì 14 dicembre 2009

[redacted] **SETTORE**

==========

Il sottoscritto, in qualità di delegato, dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Addì, 16 DIC. 2009

IL DELEGATO

CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento — BancoPosta

€ sul C/C n. 11223914

di Euro 516 46

IMPORTO IN LETTERE CinqueCentoSedici/46

INTESTATO A Tesoreria Comunale di Pantelleria

CAUSALE
Diritti di segreteria Autonomi per ritiro concessione edilizia in sanatoria

¦64/029 04 16-12-09 R1¦
¦0065 €*516,46*¦
¦VCY 0195 €*1,10*¦
C/C 11223914 P 0027

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE

ESEGUITO DA BVD HOLDING s.a.s.

VIA - PIAZZA D. Fontana 134/3

CAP 80128 LOCALITÀ Napoli

Comune di Pantelleria

Provincia di Trapani

SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

Provvedimento Autorizzativo Unico n. 55 del 04 Novembre 2004

IL RESPONSABILE

VISTO il progetto presentato dalla Ditta "**Punta San Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C.**", inserito nel Patto Territoriale "Pantelleria ed Isole del Mediterraneo" ed istruito ai sensi del DPR 20/10/1998 n°447, così come modificato dal DPR 440/2000 finalizzato al rilascio del provvedimento unico per la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo in Pantelleria, località Punta San Leonardo;

VISTO il Decreto Legislativo 31/03/1998 n°112;

VISTO il DPR 20/10/98 n. 447, come modificato dal DPR 07/12/2000 n°440;

VISTA la Legge 28/01/1977 n°10 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 27/12/1978 n°71 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 18/04/81 n° 70 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la Legge 28/02/1985 n°47 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 10/08/85 n°37 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art. 22 della L.R. 18.05.1996 n. 34;

VISTO il parere favorevole condizionato dell' AUSL n° 9 di Trapani espresso dal dottor Galfano Giuseppe in sede di Conferenza di Servizi del 20/06/2003;

VISTI i pareri resi dal C.R.U. della Regione Sicilia con voti n. 565 del 14/03/2002, n. 72 del 22/01/2003 e n. 150 del 25/06/2003;

VISTA la relazione tecnica dell'Ing. Bartolomeo Salvo, consulente della Commissione Straordinaria del Comune di Pantelleria, acquisita al protocollo generale con nota n. 17903 del 20/10/2003;

VISTO il parere favorevole condizionato dell'Ufficio Tecnico Comunale giusta nota prot. n. 813 del 27/11/2003 integrato con pareri prot. n. 908 dell' 30/12/2003 e prot. n. 23751 del 04/11/2004;

VISTA la dichiarazione resa dall'arch. Monticciolo Roberto in rappresentanza della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in sede di Conferenza di Servizi del 20/06/2003;

VISTO il parere favorevole condizionato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Trapani espresso nella Conferenza di Servizi del 07/07/2003 e trasmesso con nota prot. n. 5891/12206 del 25/08/2003;

VISTO il parere favorevole condizionato della Provincia Regionale di Trapani espresso nella Conferenza di Servizi del 07/07/2003;

VISTO il verbale della Conferenza di servizi del 07/07/2003, convocata ai sensi del DPR 447/98 così come modificato dal DPR 440/00, con cui è stato approvato definitivamente, il progetto de quo, con prescrizioni;

VISTA la deliberazione della Commissione Straordinaria per le attribuzioni del Consiglio Comunale n. 27 del 21/10/2003, con cui è stata approvata la proposta di variante urbanistica;

VISTA la concessione demaniale n. rep. 132, n. reg. 101, del 27/09/2004 rilasciata dalla Capitaneria di Porto ai sensi dell'art. 36 del Codice della Navigazione con validità dal 01/08/2004 fino al 31/07/2008;

VISTA la classificazione in via provvisoria attribuita dall'Azienda Provinciale Turismo di Trapani di "Villaggio Albergo ,a quattro stelle" ratificata con determina n. 308 del 22/09/2004, condizionata;

CONSIDERATO che il parere della competente Capitaneria di Porto di Trapani, ai sensi dell'art 55 Codice di Navigazione, è stato acquisito con l'istituto del silenzio assenso, previsto dal comma 7 dell'art.14 ter della L. 241/90 come modificato dal D.P.R 340/2000, in quanto l'ente regolarmente convocato in Conferenza di Servizi, giusta nota Prot.11093 del 26/06/03 non vi ha partecipato e nei trenta giorni successivi alla notifica del verbale del 07/07/2003, giusta nota Prot11970del 08/07/03 ricevuta il 15/07/03, non ha formulato alcun motivato dissenso, nei modi previsti per legge, ne ha impugnato l'atto;

VISTO l'atto d'obbligo sottoscritto in data 10/02/2004;

VISTA la documentazione presentata dal richiedente;

VISTI gli atti d'ufficio;

A U T O R I Z Z A

salvi i diritti dei terzi, la Società "**Punta San Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C.**"., con sede in Napoli, via Domenico Fontana n° 134/3, P.I. 0748012638, nella persona del rappresentante legale, signor **D' Aietti Benito** ad esercitare l'attività turistico-ricettiva nel complesso alberghiero da realizzare in Pantelleria, località unta San Leonardo, nel lotto identificato in catasto al F.M. 1 particelle 705 (ex 30/a), 706 (ex 30/b), 707 (ex 30/c), 708 (ex 30/d), 709 (ex 40/e), 710 (ex 40/f), 711 (ex 40/g), 712 (ex 40/h).

Il presente provvedimento autorizza, altresì, l'esecuzione, in conformità ai grafici di progetto presentati, delle opere previste con le seguenti prescrizioni ed eccezioni:

A. U.S.L.n. 9:

Vengano osservate tutte le norme statali e regionali in materia igienico-sanitaria ed in particolare:

- Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi e relative modalità di smaltimento dei reflui prodotti);
- Sicurezza dei lavoratori e dei luoghi di lavoro;
- Vincoli derivanti da fasce di rispetto (cimiteri, pozzi di emunzione d'acqua potabile, impianti di depurazione reflui, etc.);
- Approvvigionamento idrico ed idropotabile;
- Inquinamento acustico ed elettromagnetico interno ed esterno, emissioni in atmosfera, industrie insalubri, abbattimento barriere architettoniche.

Vigili del Fuoco – Provincia di Trapani:

- Il locale cucine ed il gruppo elettrogeno, per quanto non espressamente dichiarato negli elaborati, siano conformi al D.P.M. 12.04.1996 ed alla Circolare del Ministero dell'Interno n.78;
- A lavori ultimati la ditta dovrà avanzare richiesta ai sensi della legge 26/07/65, n. 966, del D.P.R. 29/07/82 n. 577 e del D.P.R. 12/01/98 n. 37, ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi.

Provincia Regionale di Trapani:

- La piantumazioni delle piante venga effettuata secondo le norme del Codice della Strada.

Assessorato Regionale Territorio e Ambiente:

- Limitare l'altezza dei fabbricati da realizzare a 4 metri (quattro metri), come previsto dalle norme attuative del P.R.G. già annullato per le zone B.3 in cui è stata inserita l'area oggetto dell'intervento;
- Impossibilità di edificare nuove opere edili nella fascia dei 150 m dalla battigia all'esterno della perimetrazione del centro abitato attualmente in vigore;

Ufficio Tecnico:

- venga prodotto, entro 60 giorni dalla data di ultimazione lavori, consuntivo di spesa corredato da pezze giustificative (buoni, fatture, etc.) esatta classificazione alberghiera effettuata dall'A.P.T. e planimetrie dello stato finale, allo scopo di rideterminare la quota costo di costruzione medesima e di versare le eventuali somme di conguaglio;
- Vengano presentati, prima dell'inizio dei relativi lavori, i calcoli delle strutture murarie e conseguentemente la verifica di fattibilità delle previste volte e della predisposizione degli ambienti;
- Venga prodotto, prima dell'inizio lavori, calcolo plano-volumetrico attraverso il quale, ferma restando la consistenza dei corpi di fabbrica approvati in conferenza di servizi, confermi che il volume sia quello risultante nell'elaborato grafico (tavola 2) di mc 5.763,35;

Azienda Provinciale Turismo di Trapani:

- Venga presentato in sede esecutiva progetto di variante di distribuzione interna al fine di adeguare la composizione di alcune unità abitative (suite) alle previsioni dell'Allegato al D.A. n° 908/2001.

Sportello Unico:

- Prima dell'inizio dei lavori, vengano comunicati, i nominativi del Direttore ed assuntore dei lavori i quali dovranno sottoscrivere l'avvenuto inizio dei lavori. Con le medesime modalità deve essere comunicata altresì la data di ultimazione lavori;
- Prima dell'inizio lavori, venga presentato progetto dell'impianto elettrico ed idrico redatto da Tecnico abilitato ai sensi della L. n°46/90;
- Vengano rispettate le norme di cui alla L. 46/90, alla L. 13/89 e le norme che regolano la sicurezza dei lavori in particolare la 626/94 ed il D.L.vo 494/96;
- ad ultimazione lavori venga prodotta planimetria dello stato finale degli immobili evidenziante il rispetto di tutte le prescrizioni;

Il presente Provvedimento autorizzativo unico è subordinato al permanere della disponibilità in affitto o proprietà dell'area demaniale destinata a parcheggi e verde. Qualora la Capitaneria di Porto neghi l'acquisto o non rinnovi la concessione sopracitata, la ditta dovrà reperire superfici limitrofe al lotto da utilizzare per le destinazioni di cui sopra.

Entro 30 giorni dal rilascio del presente provvedimento dovranno essere rimborsate le somme previste dall'art.10 del D.P.R. 447/98 così come modificato dal D.P.R. 440/00 e dalla deliberazione G.M. n. 383 del 30.10.2002.
La realizzazione dei manufatti edilizi e degli impianti tecnici resta assoggettata alla normativa vigente.

CONTRIBUTI PER IL RILASCIO

I contributi di seguito elencati sono determinati a titolo provvisorio e dovranno essere soggetti a revisione dopo l'ultimazione dei lavori e presentazione di elaborato e scheda tecnica evidenzianti lo stato finale:

a) Oneri di urbanizzazione primaria – Totale dovuto € 17.520,58
A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri previsti per l'urbanizzazione primaria, trattandosi di esecuzione diretta, il beneficiario ha prestato adeguate ed idonee garanzie a mezzo di polizze fideiussorie n. UR 0502473 – 0502491 - 0502472 emesse in data 24/02/2004 dalla Società Italiana Cauzioni;
b) Oneri di urbanizzazione secondaria – Totale dovuto € 17.578,22
Tali somme totalizzano **€ 35.098,80** .
L'importo di **€ 5.273,46**, pari al 30% del contributo dovuto quale oneri di urbanizzazione secondaria, risulta versato con versamento a favore della Tesoreria Comunale tramite bonifico bancario dal Monte dei Paschi di Siena alla Banca Nuova, giusta quietanza CRO 0000018298564309 del 04/11/2004;
Le successive rate verranno corrisposte alle sottoelencate scadenze e comunque sempre prima del rilascio del certificato di abitabilità qualora avvenga prima dei 24 mesi:
1^ rata di € 3.076,19 (già versata);
2^ rata di € 3.076,19 entro il 31/05/2005;
3^ rata di € 3.076,19 entro il 30/11/2005;
4^ rata di € 3.076,19 entro il 31/05/2006;
A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri di cui sopra il beneficiario ha prestato adeguate ed idonee garanzie a mezzo di polizze fideiussorie n. UR 0502473 – 0502491 - 0502472 emesse in data 24/02/2004 dalla Società Italiana Cauzioni;

c) Contributo relativo al costo di costruzione – Totale dovuto € 29.624,00
L'importo di **€ 8.887,20**, pari al 30% del contributo dovuto quale costo di costruzione, risulta versato con versamento a favore della Tesoreria Comunale tramite bonifico bancario dal Monte dei Paschi di Siena alla Banca Nuova, giusta quietanza CRO 0000018298564309 del 04/11/2004;
Le successive rate verranno corrisposte alle sottoelencate scadenze e comunque sempre prima del rilascio del certificato di abitabilità qualora avvenga prima dei 24 mesi:
1^ rata di € 5.184,20 (già versata);
2^ rata di € 5.184,20 entro il 31/05/2005;
3^ rata di € 5.184,20 entro il 30/11/2005;
4^ rata di € 5.184,20 entro il 31/05/2006;
A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri di cui sopra il beneficiario ha prestato adeguate ed idonee garanzie a mezzo di polizze fideiussorie n. UR 0502473 – 0502491 - 0502472 emesse in data 24/02/2004 dalla Società Italiana Cauzioni.

Il mancato versamento del contributo nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n.10 come recepita dalla L.R. n.71/78.

OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL BENEFICIARIO

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:
- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
- che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.
Il presente atto di autorizzazione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.
Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:
1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
4) la data e il numero della presente concessione;
5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.
Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.
Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.
Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.
Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle seguenti leggi:
- 10 maggio 1976, n°319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento;
- 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici e relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 (in particolare nei casi dovuti il concessionario, ai sensi dell'art. 17 della legge e dell'art. 19 del Regolamento, dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto esecutivo dell'isolamento con la documentazione allegata prima dell'inizio dei lavori e, ai sensi dell'art. 9 della legge e degli artt. 13 e 14 del Regolamento, dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto dell'isolamento termico con la relazione tecnica prima dell'inizio dei lavori per l'installazione o la modifica dell'impianto stesso);
- 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;
- 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

I lavori debbono essere iniziati entro 12 mesi dal rilascio della presente autorizzazione ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro 36 mesi dalla data di effettivo inizio dei lavori.
L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della autorizzazione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali l'autorizzazione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di validità della presente concessione.
Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, **a richiesta dell'interessato,** prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano, a ritardarli, fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.
Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il beneficiario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo provvedimento autorizzativo: in tal caso la nuova autorizzazione concerne la parte non ultimata.
L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare del provvedimento autorizzativo a mezzo di apposito modulo.
Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.
Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.
Ogni eventuale modifica al progetto approvato ed alle opere su tale base realizzate dovrà essere sottoposta a comunicazione o richiesta di autorizzazione qualora previsto dalla vigente normativa;
L'istruttoria del presente provvedimento è stata curata dal Responsabile SUAP Dott. Salvatore Belvisi.
Ove siano richiesti atti di collaudo o autorizzazioni comunque denominate per l'avvio dell'attività potrà farsi ricorso a quanto stabilito dall'art. 9 del DPR 447/98, come modificato dal DPR 440/00, fermo restando la normativa applicabile in materia di cantieri ed impianti tecnici.
Contro il presente provvedimento, ai sensi dell'art.3, comma 3, della Legge n. 241/90, gli interessati possono proporre entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla data della notifica del presente atto, ricorso giurisdizionale al TAR Sicilia o entro 120 giorni ricorso straordinario al Presidente della Regione Sicilia.

Pantelleria, lì 04/11/2004

Il sottoscritto Marco Panicci, nato a Montelupo Fiorentino (FI), il 8/5/1961, residente a Montelupo Fiorentino (FI) in via R. Caverni n.44, quale delegato dell'Amministratore Unico della società "Punta San Leonardo s.a.s. di Benito Virgilio D'Aietti & C.", sig. Benito DAietti, giusta procura rep. n. 49420 del 26/07/2004, dichiara di accettare il presente provvedimento e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui esso è subordinato.

Addì 04/11/2004

IL BENEFICIARIO

Progetto approvato con concessione edilizia n.8/23 del 14 DIC. 2009, a seguito di istruttoria tecnica del 26 NOV. 2009, alle condizioni riportate nell'allegata concessione.
Pantelleria, li 14 DIC. 2009

Il Dirigente del VII Settore

Il Responsabile del Settore VII°
Ing. Gaspare INGLESE

Località : PUNTA SAN LEONARDO -PANTELLERIA- (TP)	Proprietà progetto PAN ENGINNERING CO.SR L

Oggetto : Sanatoria ex art.13 L.47 / 1985 Difformità dal Progetto approvato con Provvedimento Unico n.55 del 04 Novembre 2004

Il commitente	Coordinatore	Capo progetto
Soc/Punta San Leonardo s.a.s di prof.Benito D'Aietti e C.		ni

Disegno :
Rilievo Area Demaniale e Sconfinamento edifici in costruzione

Progettisti

Tav.n.	Scala 1:200	Progetto n°	Revisione n°
10	Data 10/12/2009	9801	

LEGENDA

- Confine di proprietà secondo Provv.Unico n.55 04/11/2004
- Confine di proprietà secondo rilevamento
- Fabb. esistenti secondo Provv.Unico n.55 04/11/2004
- Fabbricati esistenti secondo rilevamento
- Fabbricati di progetto secondo Provv. Unico n,55 04/11/2004
- Fabbricati oggetto di variante
- Area parcheggi secondo Provv.Unico n.55 04/11/2004
- Area parcheggi oggetto di variante
- Area demaniale in concessione secondo rilevamento
- Strada perimetrale secondo rilevamento
- Modifiche e/o spostamenti dei fabbricati di variante

QUANTIFICAZIONE DELLE AREE A VERDE E PARCHEGGIO CI CUI D.M.1444/68

Volumi peri quali è stata richiesta la sanatoria ex art.13 L.47/85 mc.5506 da cui 5506/100 = 55 abitanti

Aree a parcheggio = mq.2,5/ abitante = mq.2,5x55= mq.137,5
Parcheggio previsto = mq 50+50+50 =150 > mq.137,5 (mq.2,5x37) VERIFICATO

Aree a verde = mq.12/abitante = mq12x55= mq.660
Verde previsto = mq [redacted] =666 > mq.660 (mq.12x55) VERIFICATO

Aree a parcheggio privato = vol.f.t.x10% = 5506x10% = mq.550,6
Parcheggio previsto = mq.560 > mq.550 VERIFICATO

LA LOCALIZZAZIONE E' INTERNA ALLA DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO

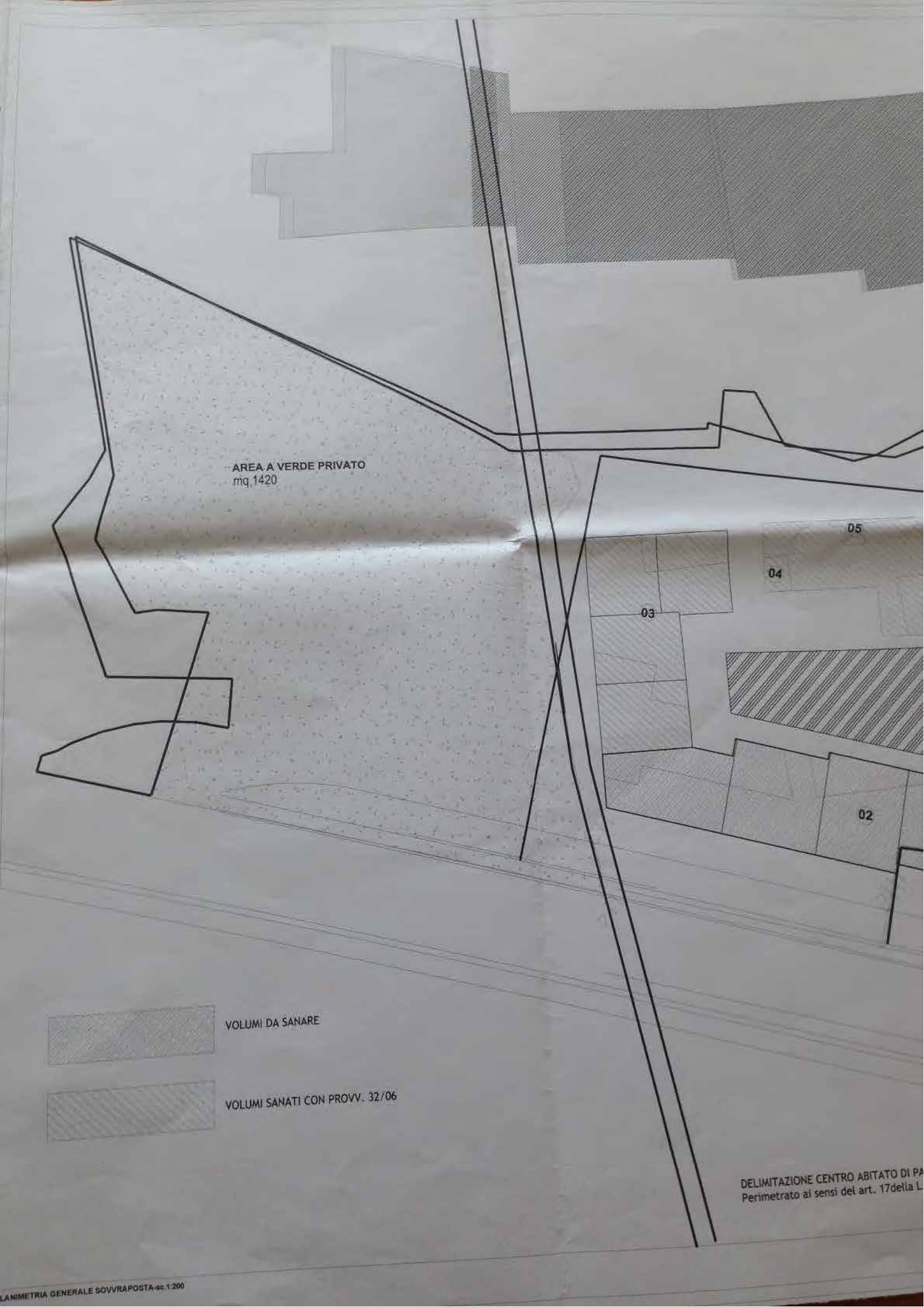
Verifica superficie a verde privato = mq.7176 (sup.area) - mq.2606(sup. cop.) - mq.380 (park) = mq.419

Mq.1420 / 55abitanti da insediare = mq.25,81/abitante > mq 4,5/abitante VERIFICATO

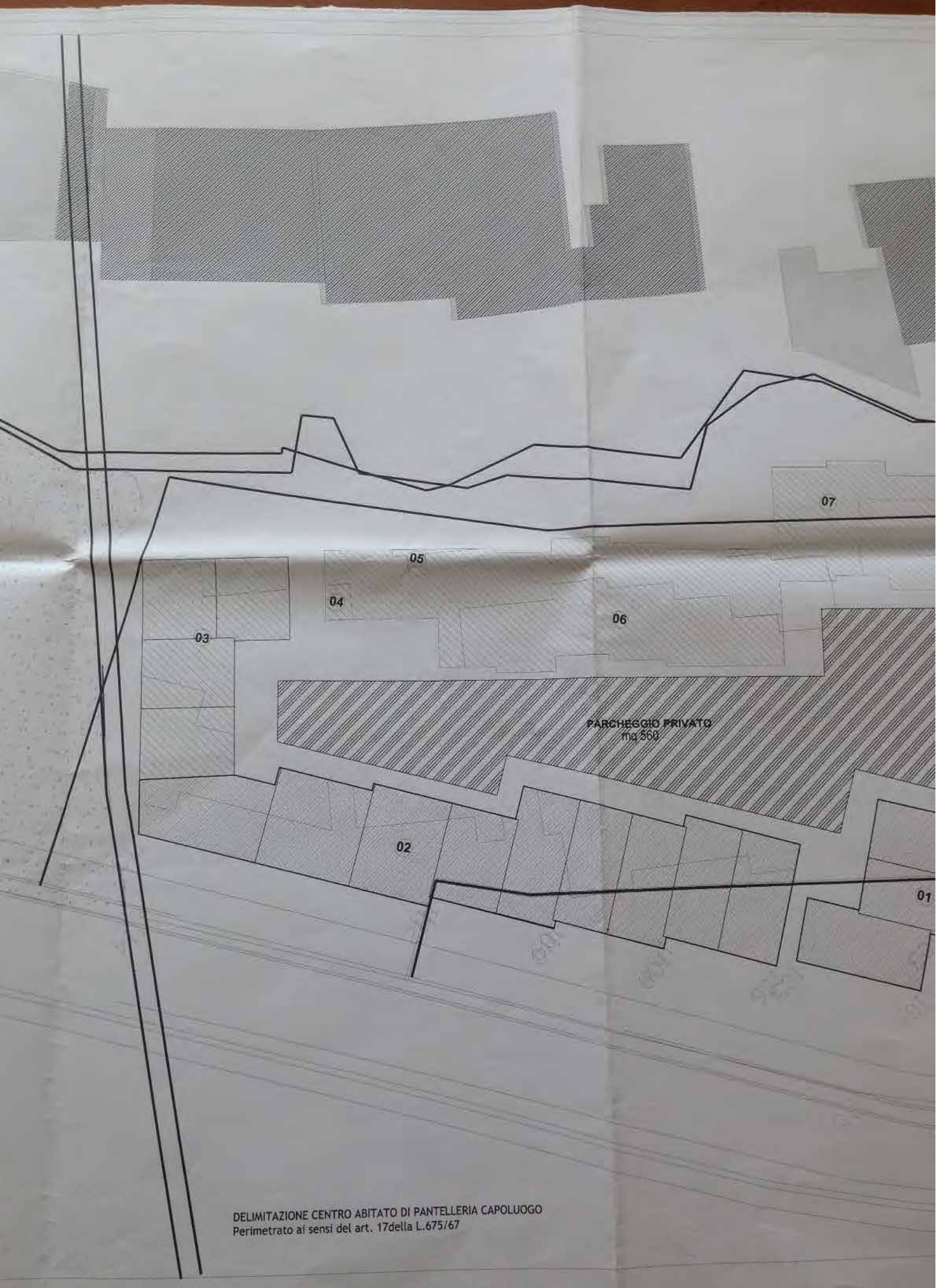
VERIFICHE PLANOVOLUMETRICHE

	Autorizzata	Di variante	NOTA 18/01/06
Superficie coperta	mq.2215	mq.2206,70	mq.2170,70
Volumi	mc.5584,02	mc.6028,75	mc.5506,02

	Superfici modificate	volumi modificati
Blocco "A"	mq.	mc.
1	139,53	344,6391
2	285,49	705,1603
3	98,41	243,0727
4	6,32	15,6104
5	4,99	12,3253
6	149,33	368,8451
7	82,81	204,5407
Blocco "B"		
8	98,95	244,4065
Blocco "C"		
9	7,35	18,1545
10	14,26	35,2222
11	20,46	50,5362
12	59,79	147,6813
13	34,44	85,0668
14	5,4	13,338
15	3,63	8,9661
16	89,37	220,7439
17	26,84	66,2948
Totale spostamenti	**1127,37**	**2784,6039**

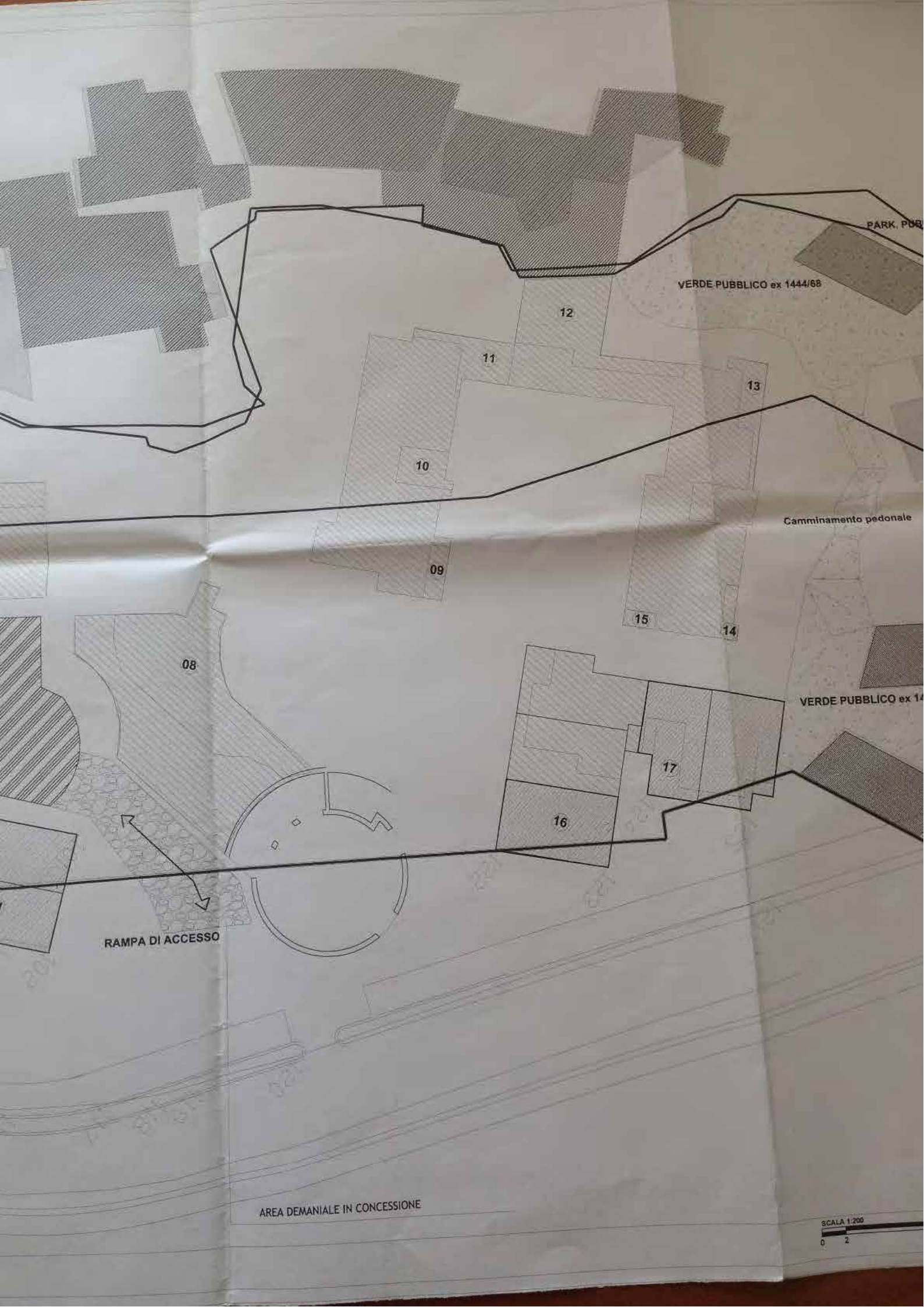


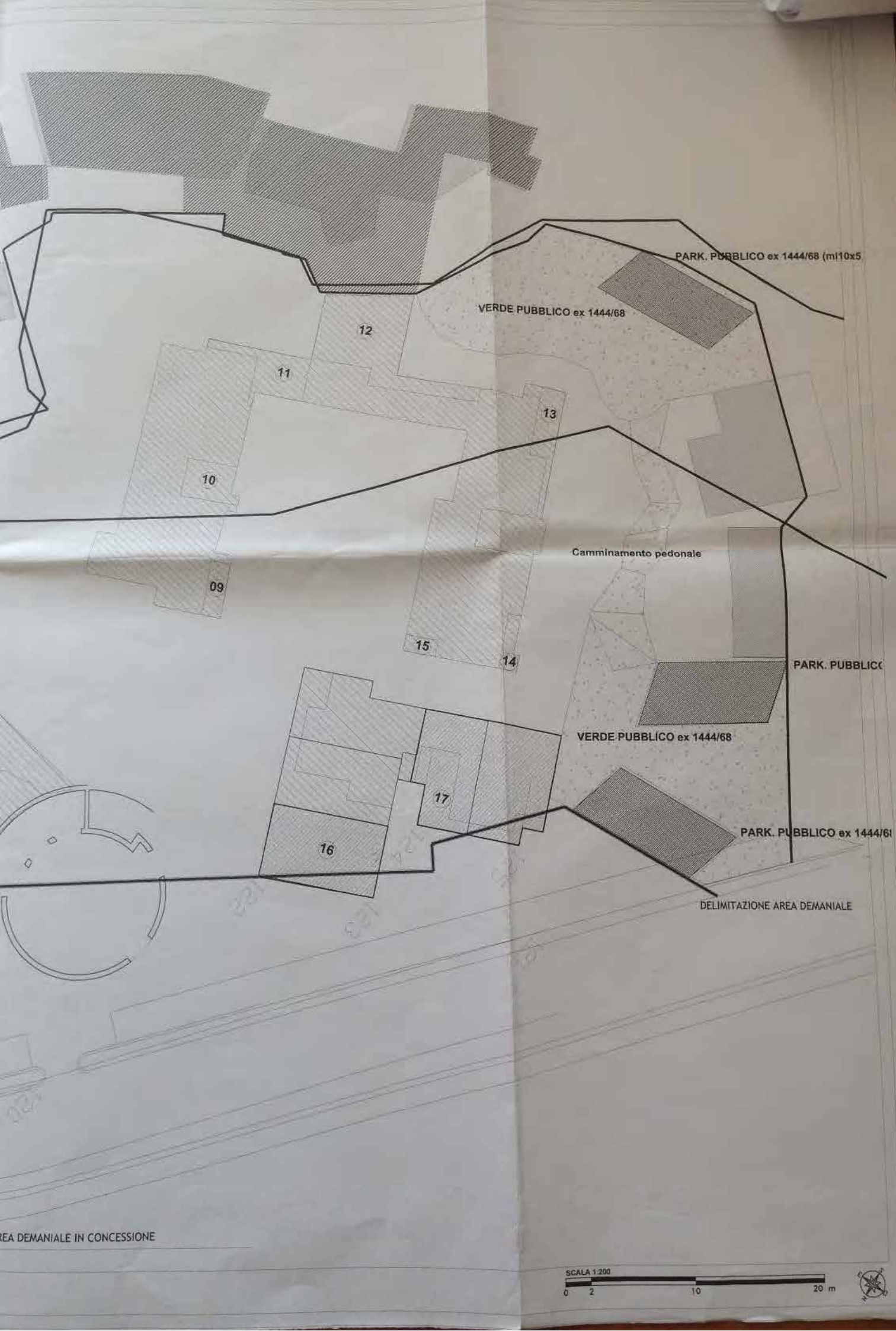
LANIMETRIA GENERALE SOVVRAPOSTA-sc.1:200



DELIMITAZIONE CENTRO ABITATO DI PANTELLERIA CAPOLUOGO
Perimetrato ai sensi del art. 17della L.675/67

10
07
09
06
08
PARCHEGGIO PRIVATO
mq 560
01
RAMPA DI ACCESSO
RIA CAPOLUOGO
AREA DEMANIALE IN CONCESSIONE


PARK. PUB
VERDE PUBBLICO ex 1444/68
12
11
13
10
Camminamento pedonale
09
15
14
08
VERDE PUBBLICO ex 14
17
16
RAMPA DI ACCESSO
AREA DEMANIALE IN CONCESSIONE
SCALA 1:200
0
2


PARK. PUBBLICO ex 1444/68 (ml10x5
VERDE PUBBLICO ex 1444/68
12
11
13
10
09
Camminamento pedonale
15
14
PARK. PUBBLICO
VERDE PUBBLICO ex 1444/68
17
16
PARK. PUBBLICO ex 1444/6
DELIMITAZIONE AREA DEMANIALE
REA DEMANIALE IN CONCESSIONE
SCALA 1:200
0 2 10 20 m

Progetto approvato con concessione edilizia n. 899 del 14 DIC. 2009, a seguito di istruttoria tecnica del 26 OTT. 2009, alle condizioni riportate nell'allegata concessione.

Pantelleria, lì 14 DIC. 2009

Il Dirigente del VII Settore

Il Responsabi

Ing. Co

Progetto approvato con concessione edilizia n. 859 del 14 DIC. 2009 a seguito di istruttoria tecnica del 26 OTT. 2009, alle condizioni riportate nell'allegata concessione.
Pantelleria, lì 14 DIC. 2009

Il Dirigente del VII Settore
Il Responsabile del Settore VII°
Ing. Gaspare INGLESE

PAN
ENGINEERING COMPANY SRL
COSTRUTTIVO: VIA R.CAVERNI n.30 - 50056 MONTELUPO F.NO - (FI) - ITALY
TEL. 0571/91 1204 - e-MAIL: pan.free@tin.it

Località : PUNTA SAN LEONARDO -PANTELLERIA- (TP)	Proprietà progetto PAN ENGINNERING CO.SRL

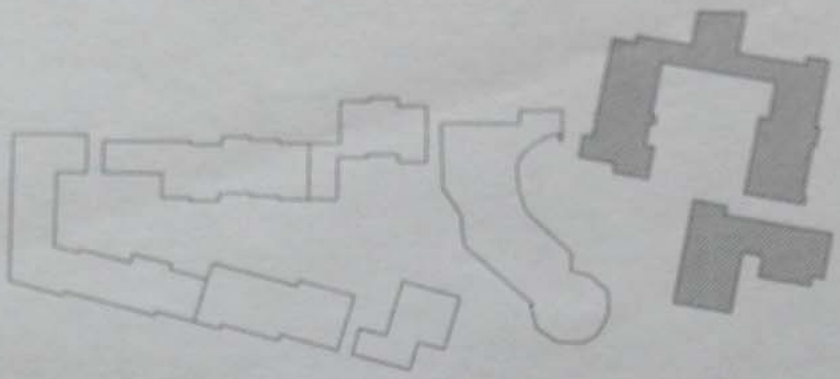
Oggetto : Progetto di variante al Provvedimento Unico n.55 del 04 Novembre 2004

Il commitente	Coordinatore
Soc.Punta San Leonardo s.a.s di prof.Benito D'Alietti e C.	

Disegno : PIANTE e PROSPETTI Blocco C Mod.27/41

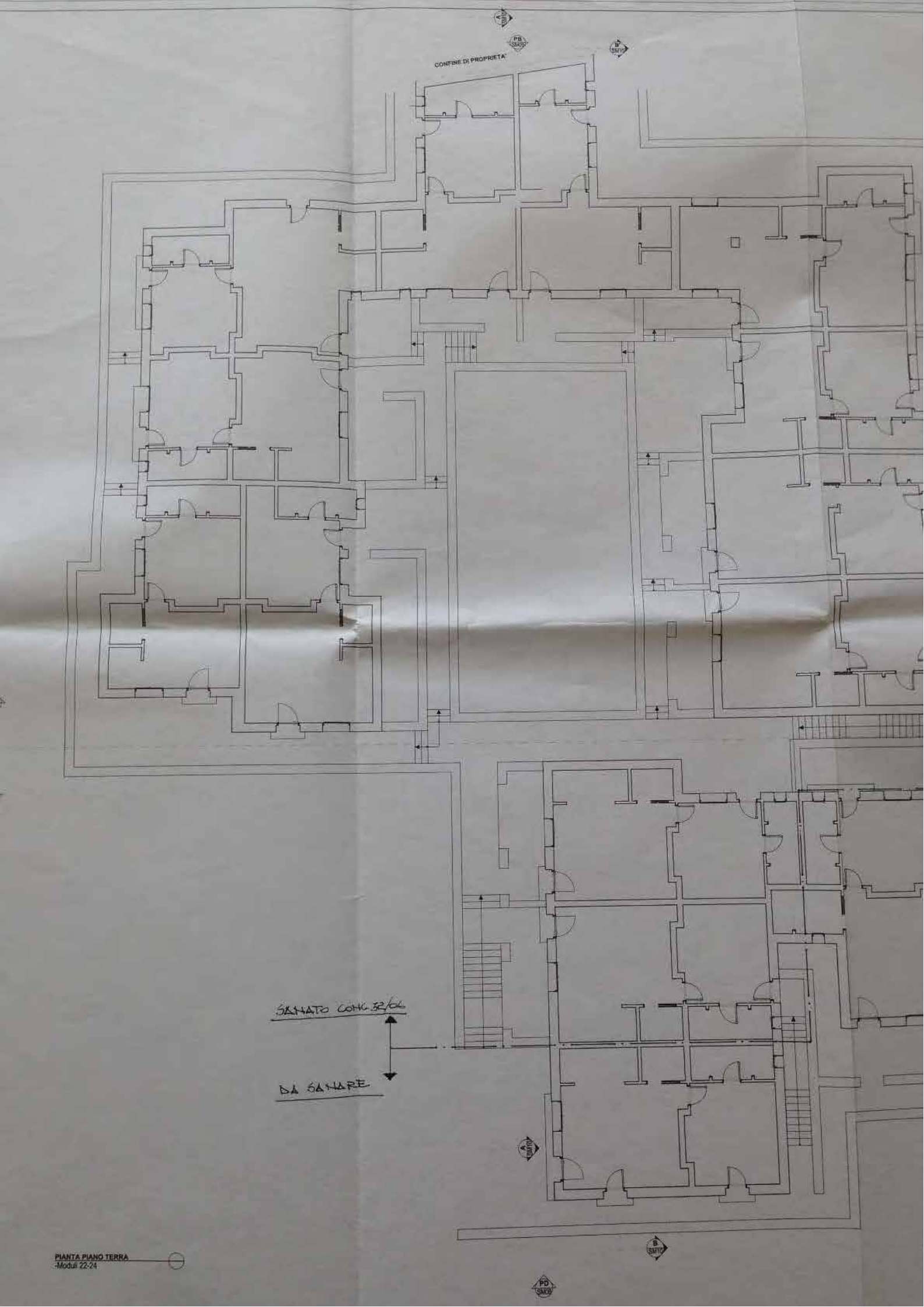
Progettisti
Arch. Massimo Santini
Coll. Edmond Hysi

Tav.n.	Scala 1:100	Progetto n°	Revisione n°
07	Data 05/12/2005	9801	01

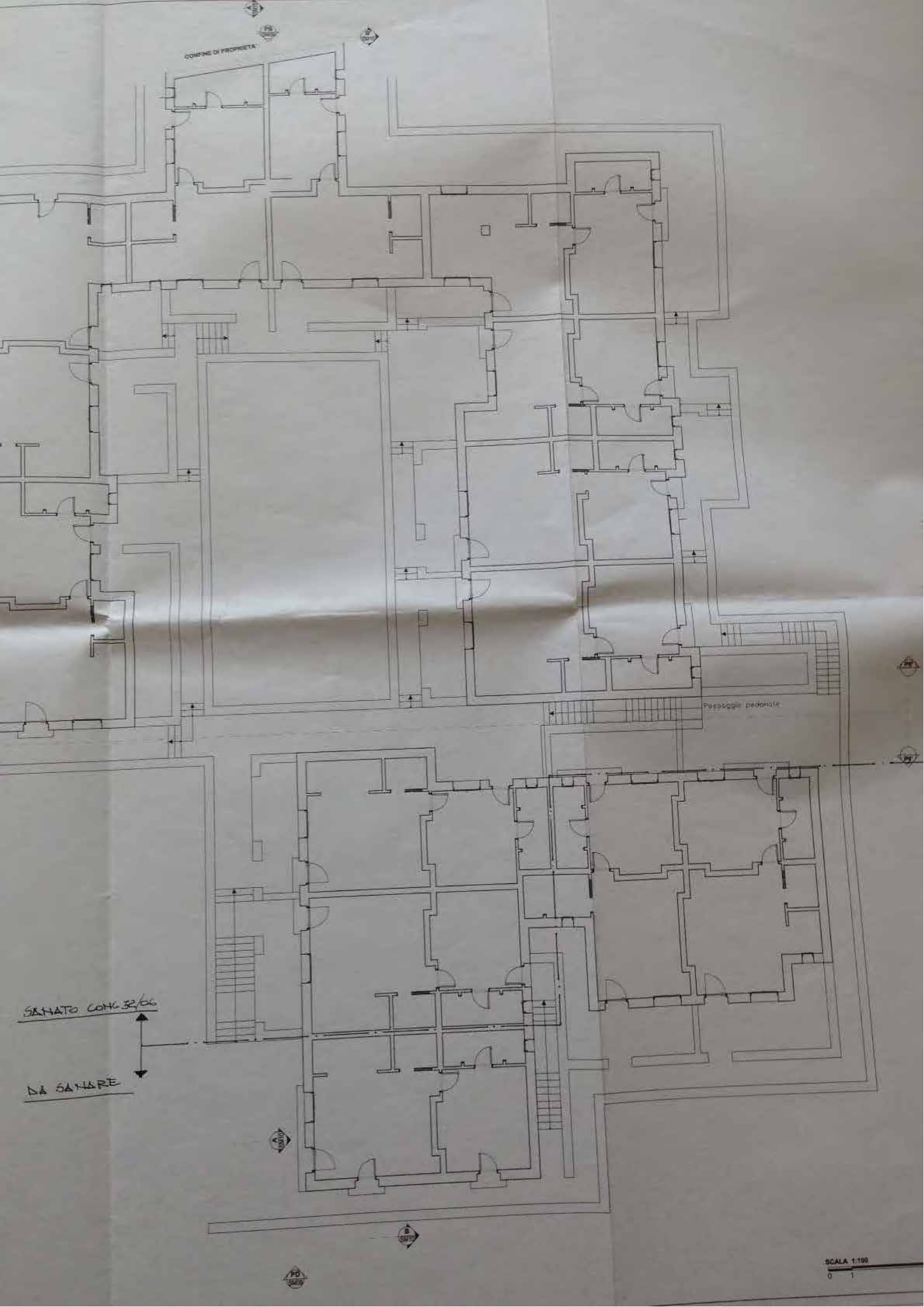


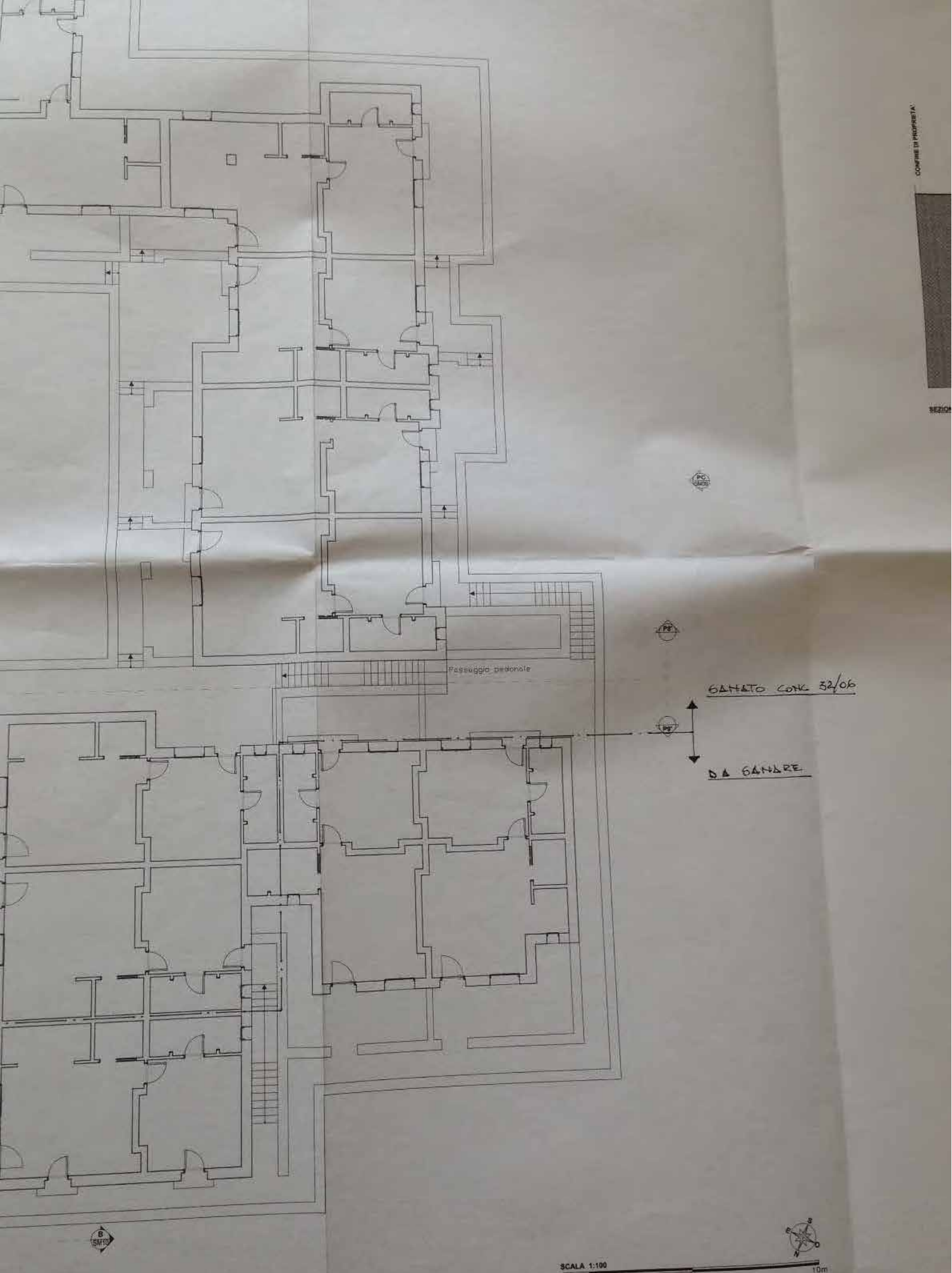
PIANTA CHIAVE

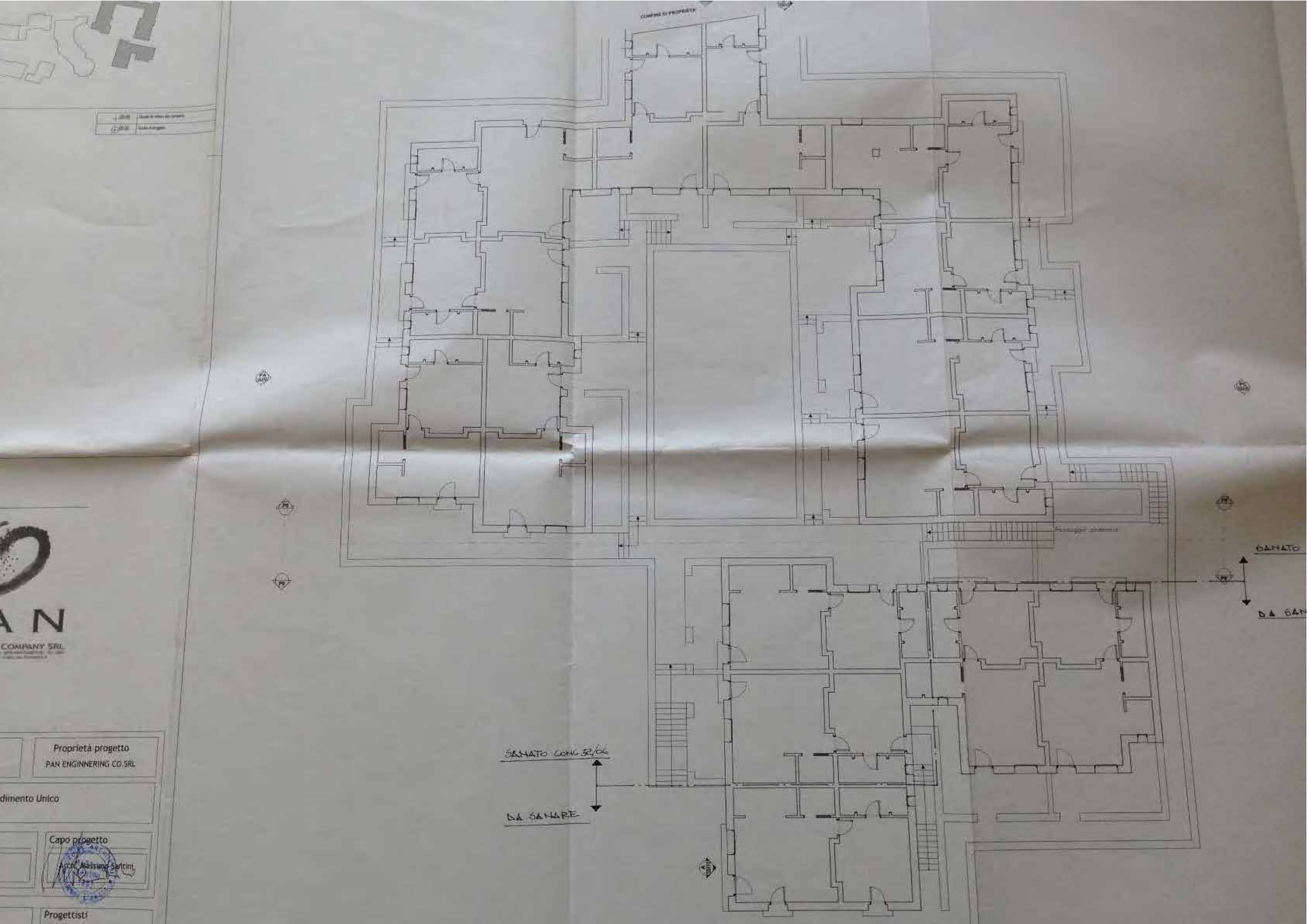
+00.00	Quote da rilievo del comparto
⊕00.00	Quote di progetto

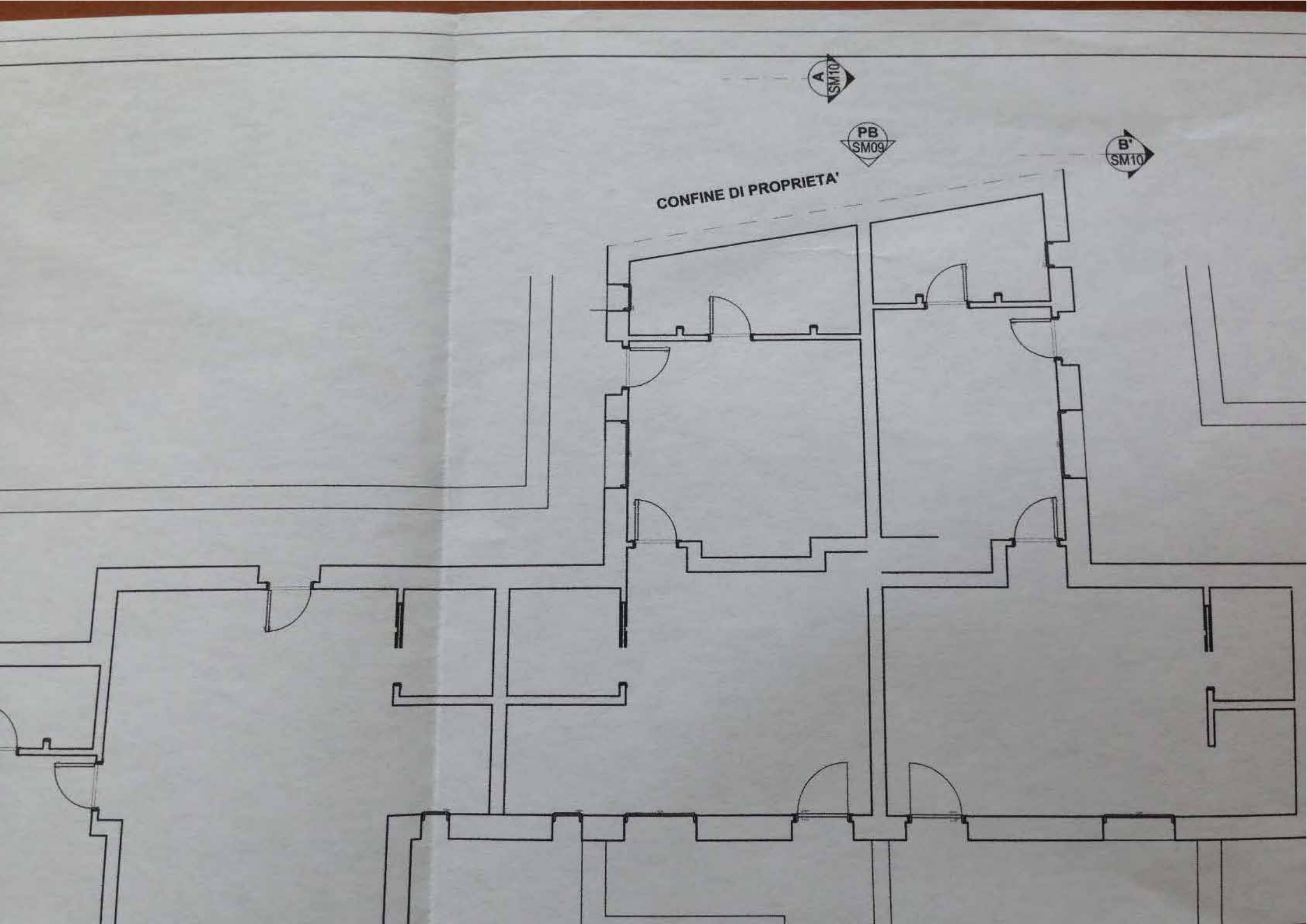


PIANTA PIANO TERRA
-Moduli 22-24


CONFINE DI PROPRIETA'
Passaggio pedonale
SANATO CONC. 32/06
DA SANARE
SCALA 1:100


CONFINE DI PROPRIETA'
PC
Passaggio pedonale
DA SANARE
SCALA 1:100
0
1
5
10m


CONFINE DI PROPRIETA'
Passaggio pedonale
SANATO
DA SANA
SANATO CONC. 32/06
DA SANARE
AN
COMPANY SRL
Proprietà progetto
PAN ENGINNERING CO.SRL
dimento Unico
Capo progetto
Arch. Massimo Santini
Progettisti


A
SM10
PB
SM09
B'
SM10
CONFINE DI PROPRIETA'

PIANO TERRA
2-24

SANATO CONC. 32/06

DA SANARE

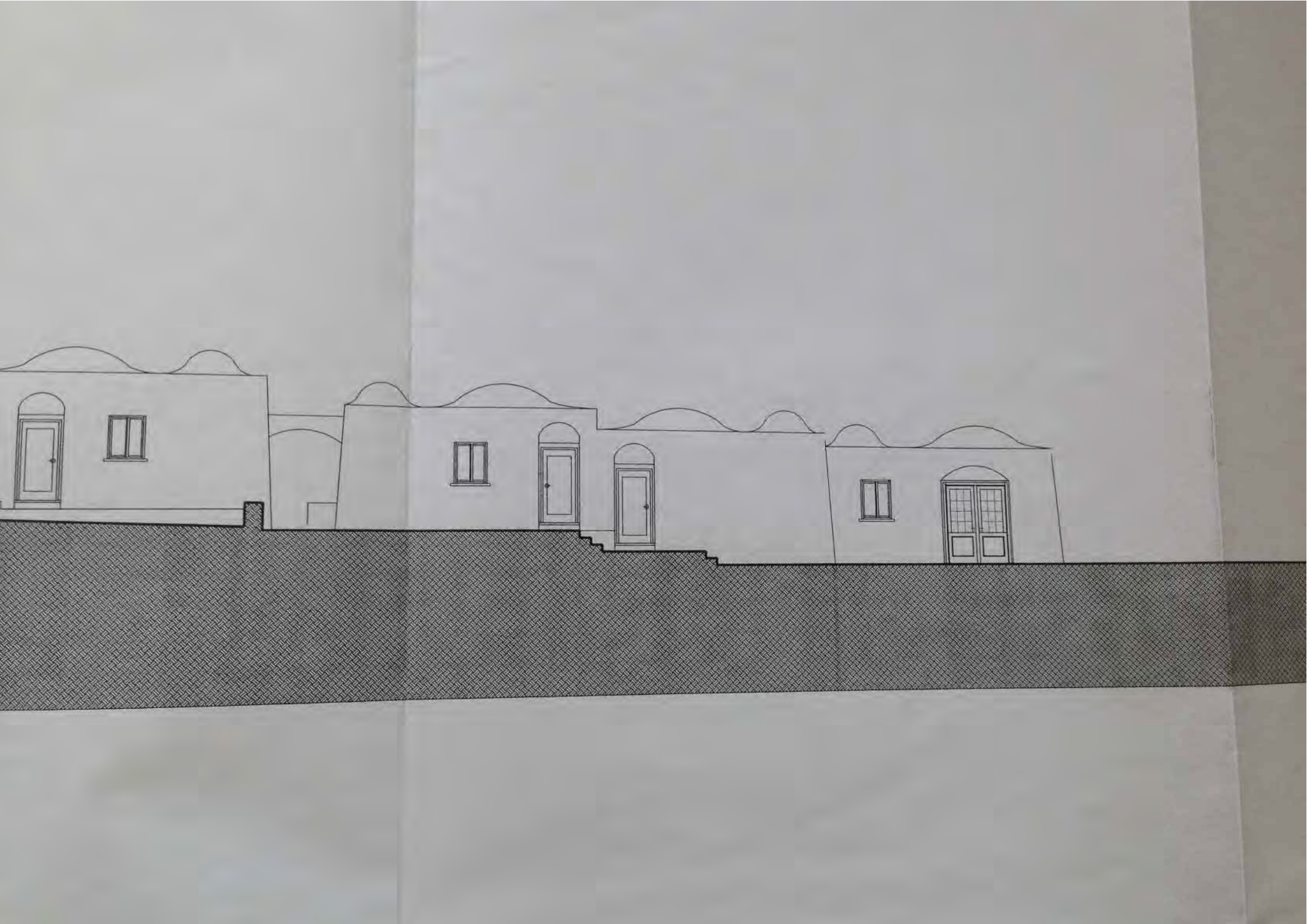
A
SM10

PD
SM08

B
SM10

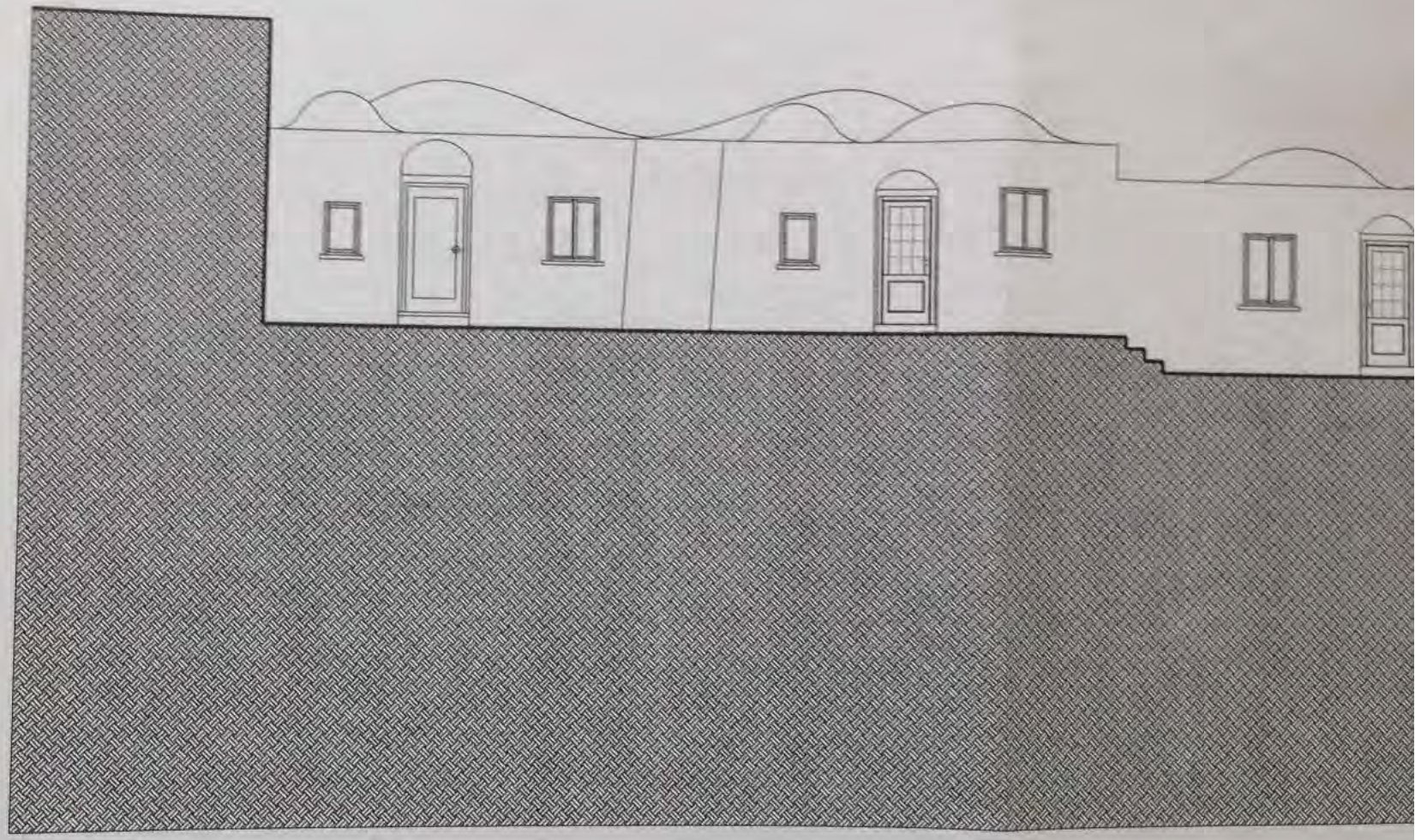
SEZIONE LONGITUDINALE A-A'

SM10

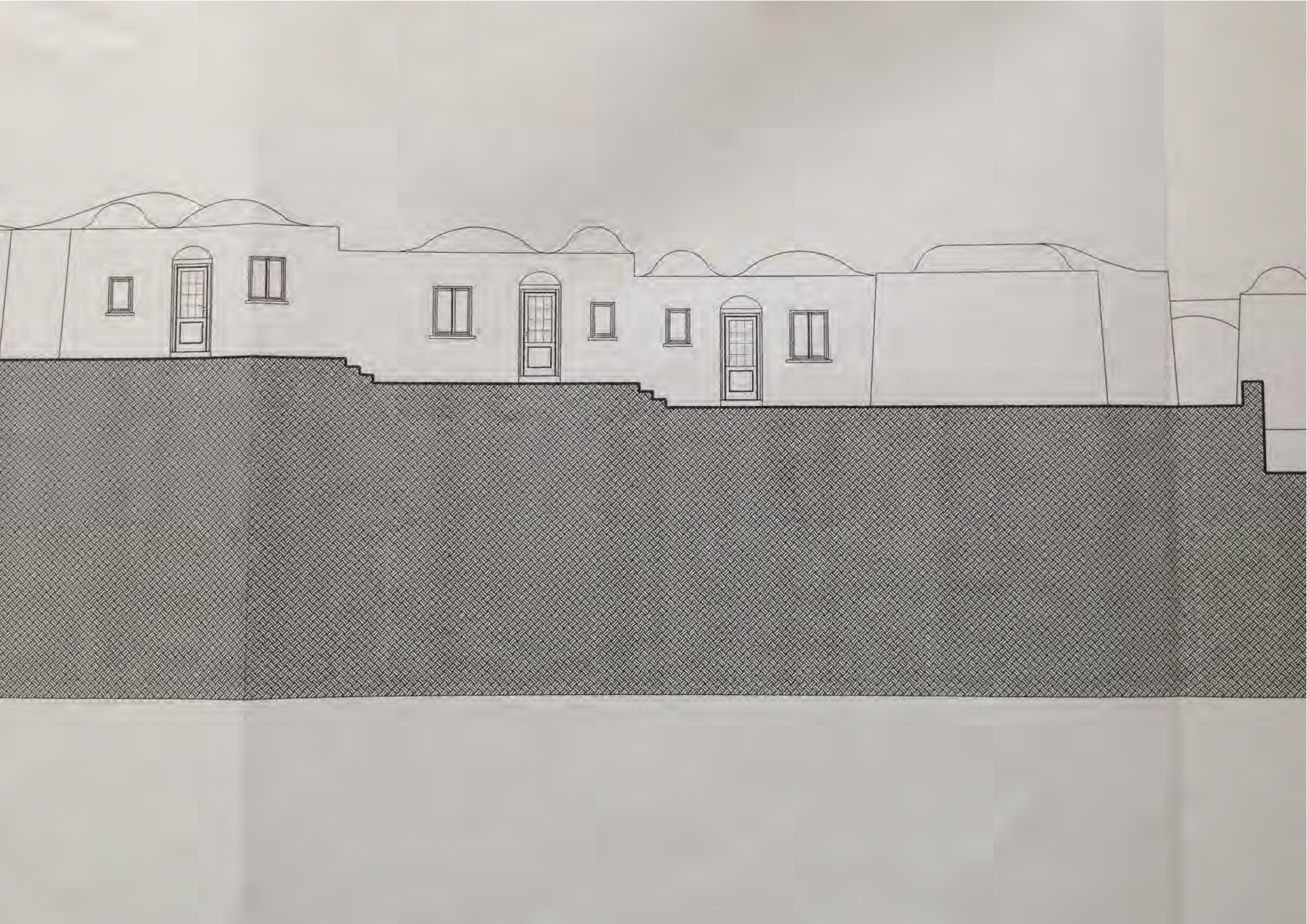


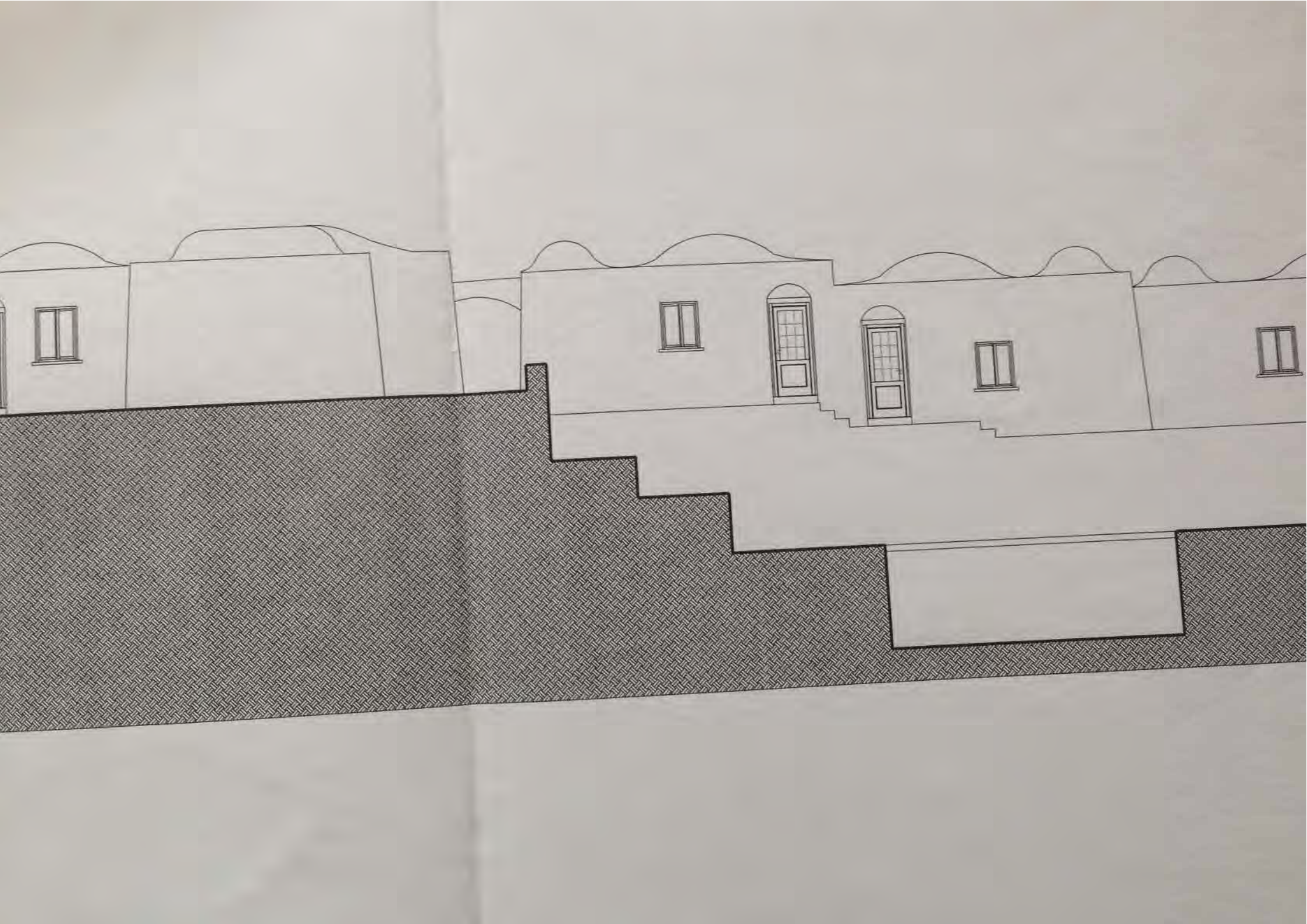
CONC 32/06

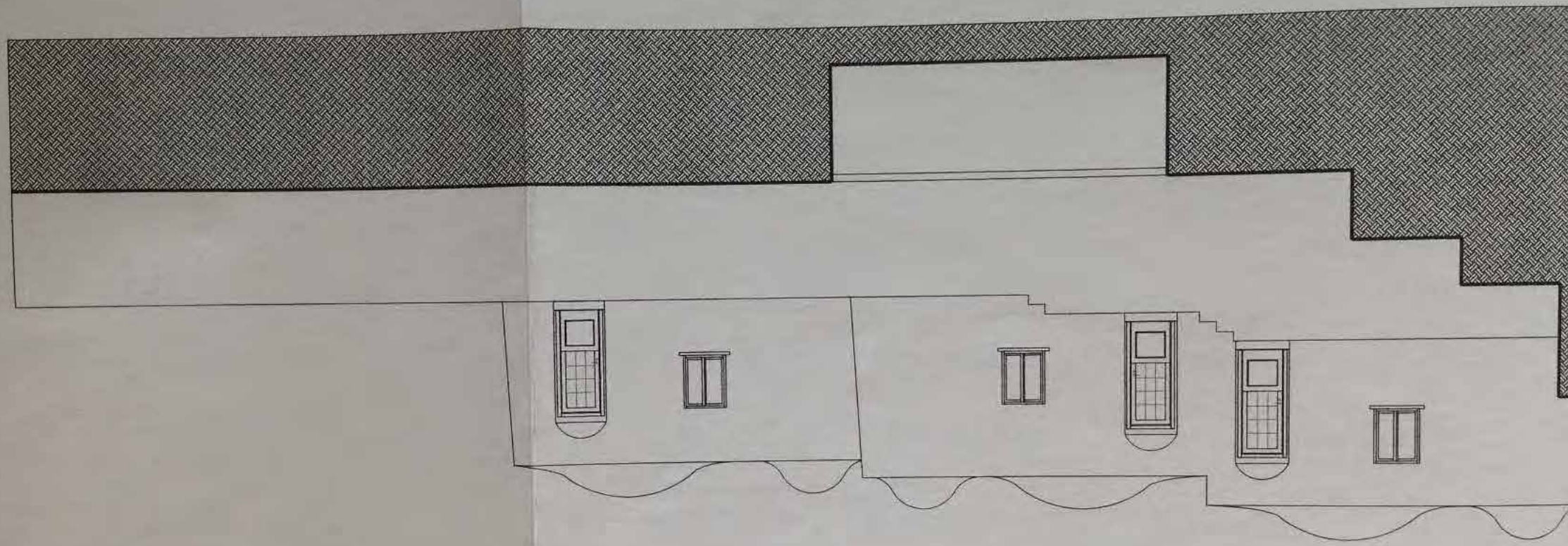
ARE

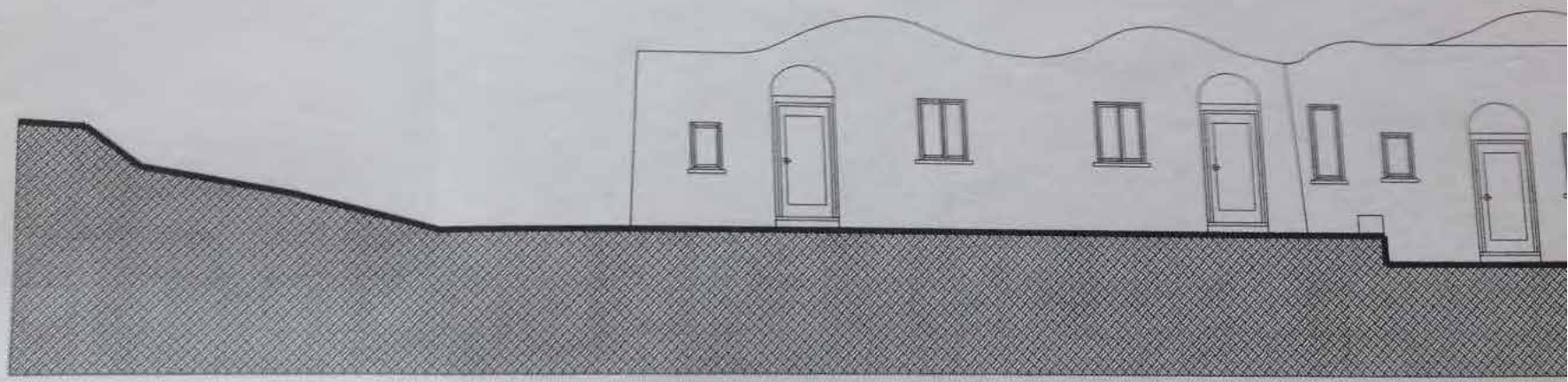


PROSPETTO P3
-Allineamento Nord SM09



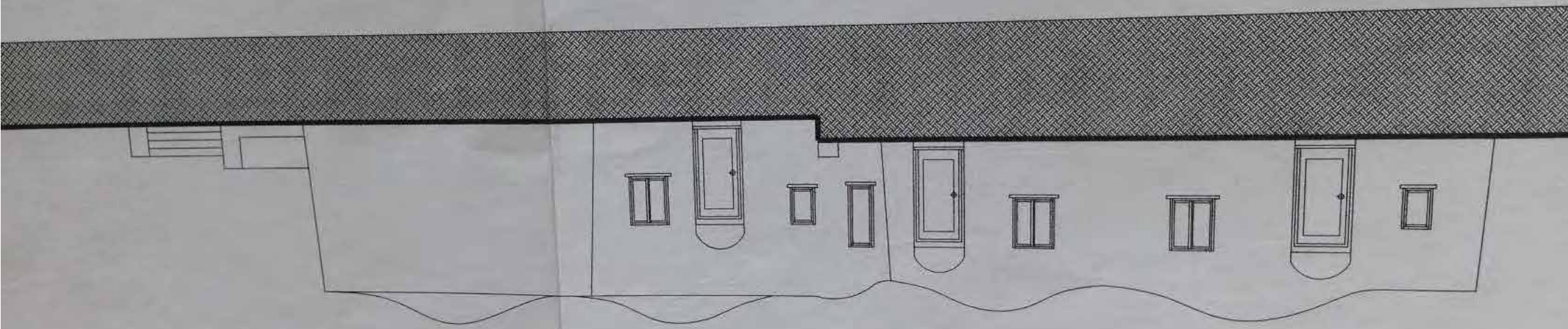


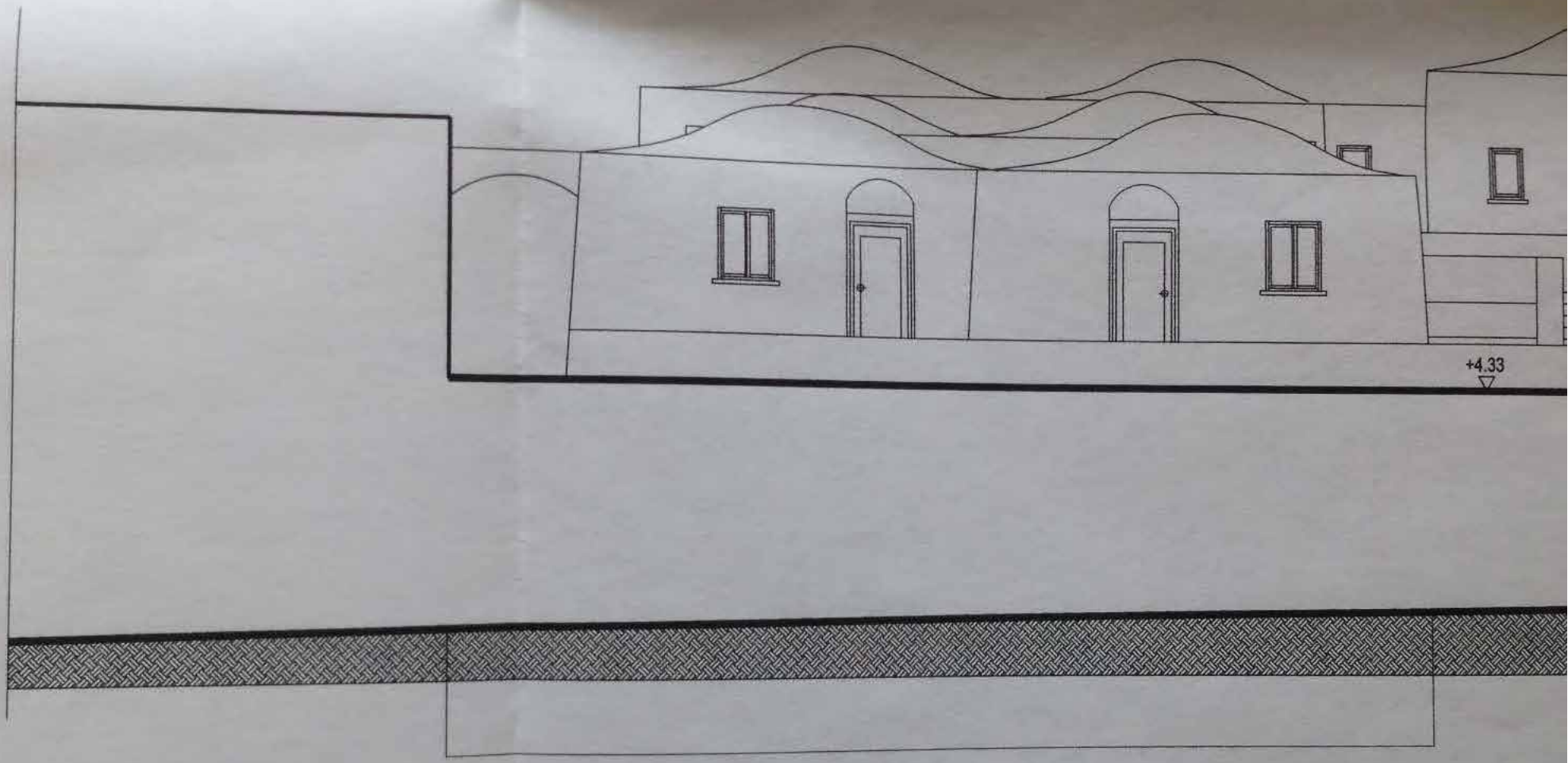




PROSPETTO
-Allineamento Sud

P8
SM09





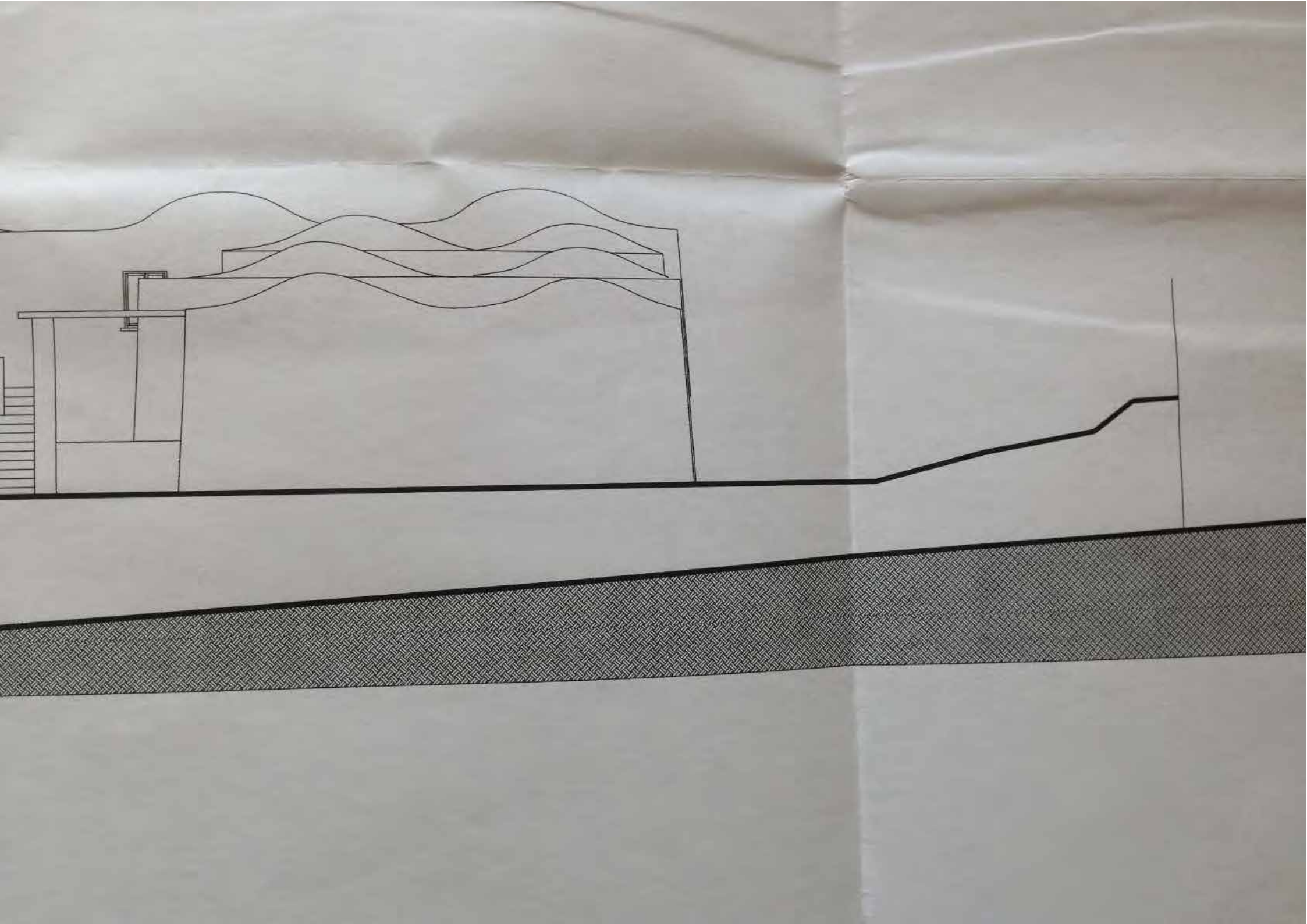
PROSPETTO
-Allineamento Nord

P8
SM09

+4.33

+4.83

+3.83



Progetto approvato con concessione edilizia n. 892 del 14 DIC. 2009 seguito di istruttoria tecnica del 26 NOV. 2009, alle condizioni riportate nell'allegata concessione.
Pantelleria, li 14 DIC. 2009

Il Dirigente del VII Settore

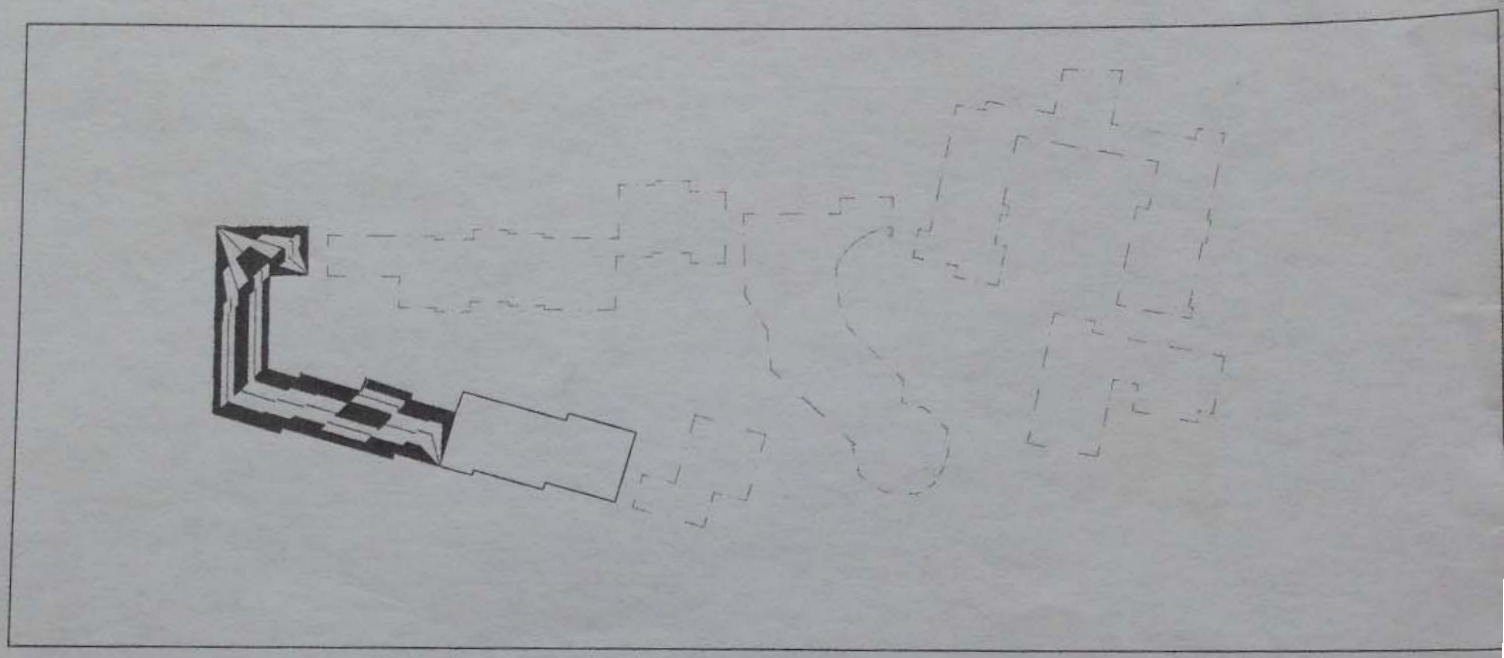
Il Responsabile del Settore
Ing. Gaspare INGLESE

PAN

ENGINEERING COMPANY SRL

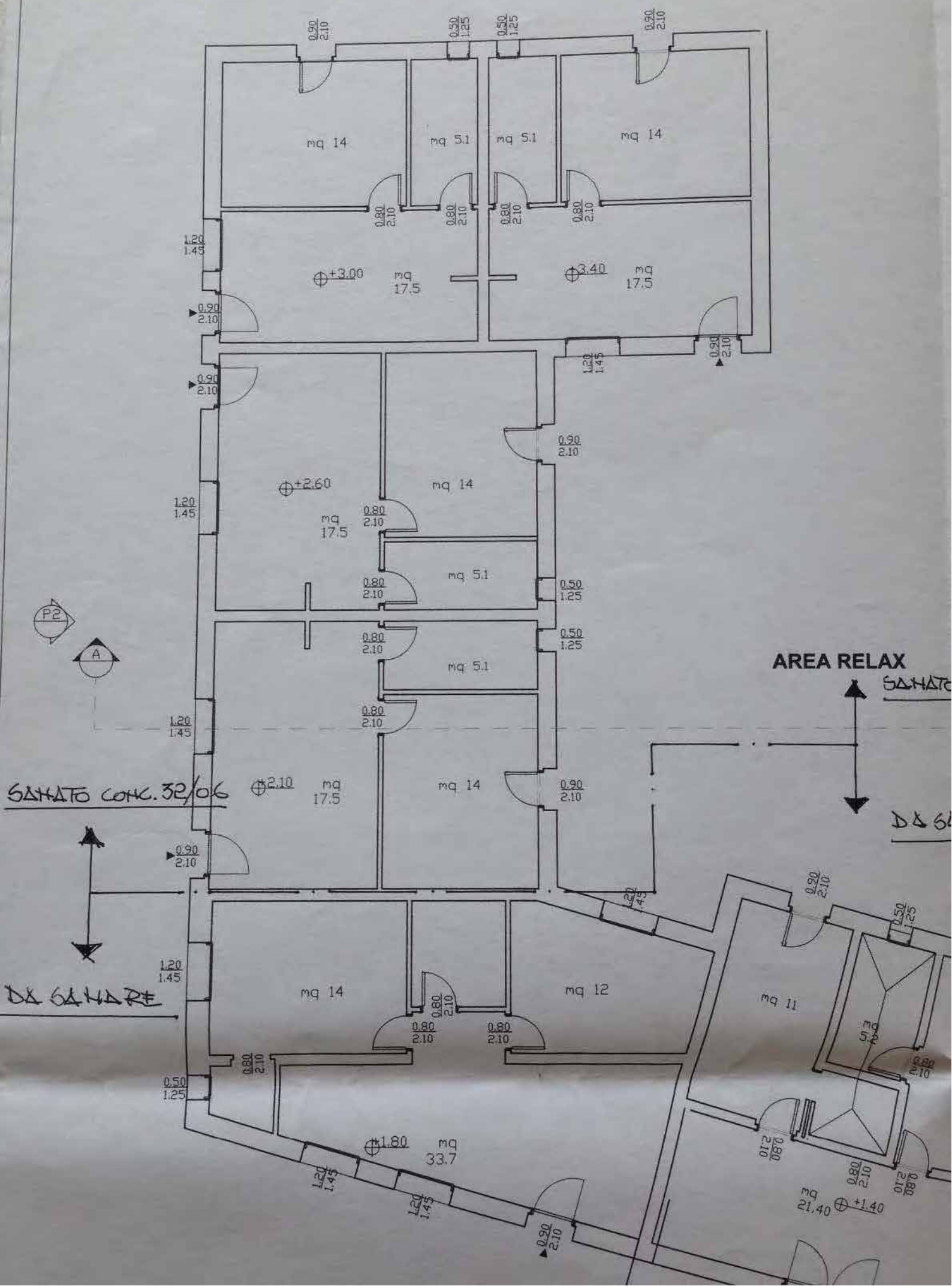
CENTRO OPERATIVO: VIA R. GAVERNI n30 - 50056 MONTELUPO F.NO -(FI) -ITALY
TEL./FAX R.a +39-0571913704 - e-MAIL: pan.firenze@tin.it

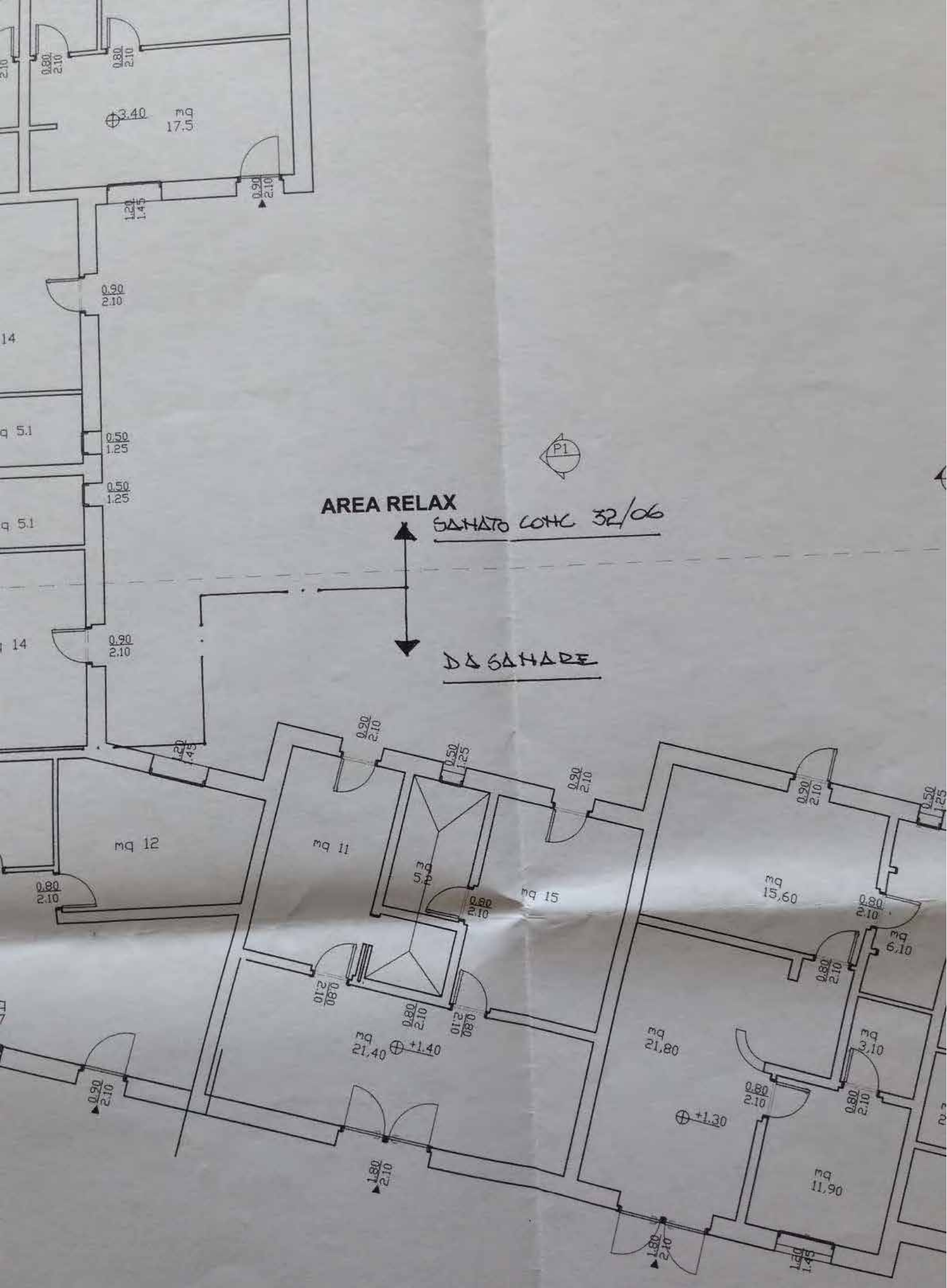
Località : PUNTA SAN LEONARDO -PANTELLERIA- (TP)	Proprietà progetto PAN ENGINNERING CO.SRL
Oggetto : Progetto di variante al Provvedimento Unico n.55 del 04 Novembre 2004	
Il commitente: Soc. Punta San Leonardo s.a.s di prof. Benito D'Aietti e C.	Coordinatore: [redacted]
Disegno : PIANTE PROSPETTI SEZIONI Blocco A Mod. 25/06	Progettisti: Pa Im n
Tav.n. 05b	Scala 1:100
Data 05/12/2005	Progetto n° 9801 — Revisione n° 01



PIANTA CHIAVE

00.00	Quote da rilievo del comparto
00.00	Quote di progetto


mq 14
mq 5.1
mq 5.1
mq 14
+3.00
mq 17.5
+3.40
mq 17.5
+2.60
mq 14
mq 17.5
mq 5.1
mq 5.1
+2.10
mq 17.5
mq 14
mq 14
mq 12
mq 11
mq 5.2
+1.80
mq 33.7
mq 21.40
+1.40
P2
A
AREA RELAX
SALITA CONC. 32/06
DA SALIRE
0.90 2.10
0.80 2.10
0.50 1.25
1.20 1.45


AREA RELAX
ΣΑΗΑΤΟ COHC 32/06
ΔΑ ΣΑΗΑΡΕ
P1
mq 17.5
3.40
mq 12
mq 11
mq 5.2
mq 15
mq 15,60
mq 6,10
mq 21,40
+1.40
mq 21,80
+1.30
mq 3,10
mq 11,90
0.90 2.10
0.80 2.10
0.50 1.25
1.20 1.45
1.80 2.10

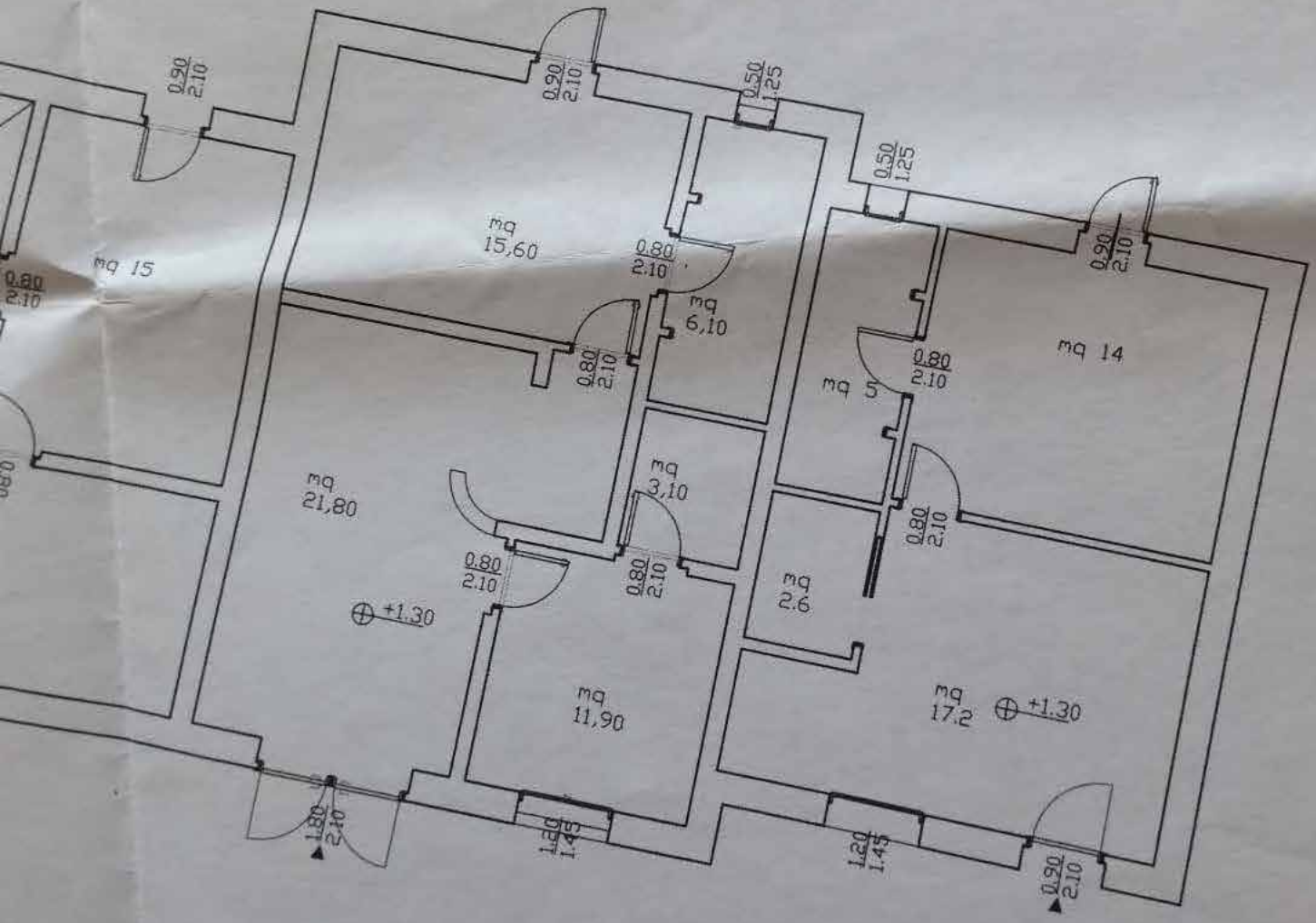
P1

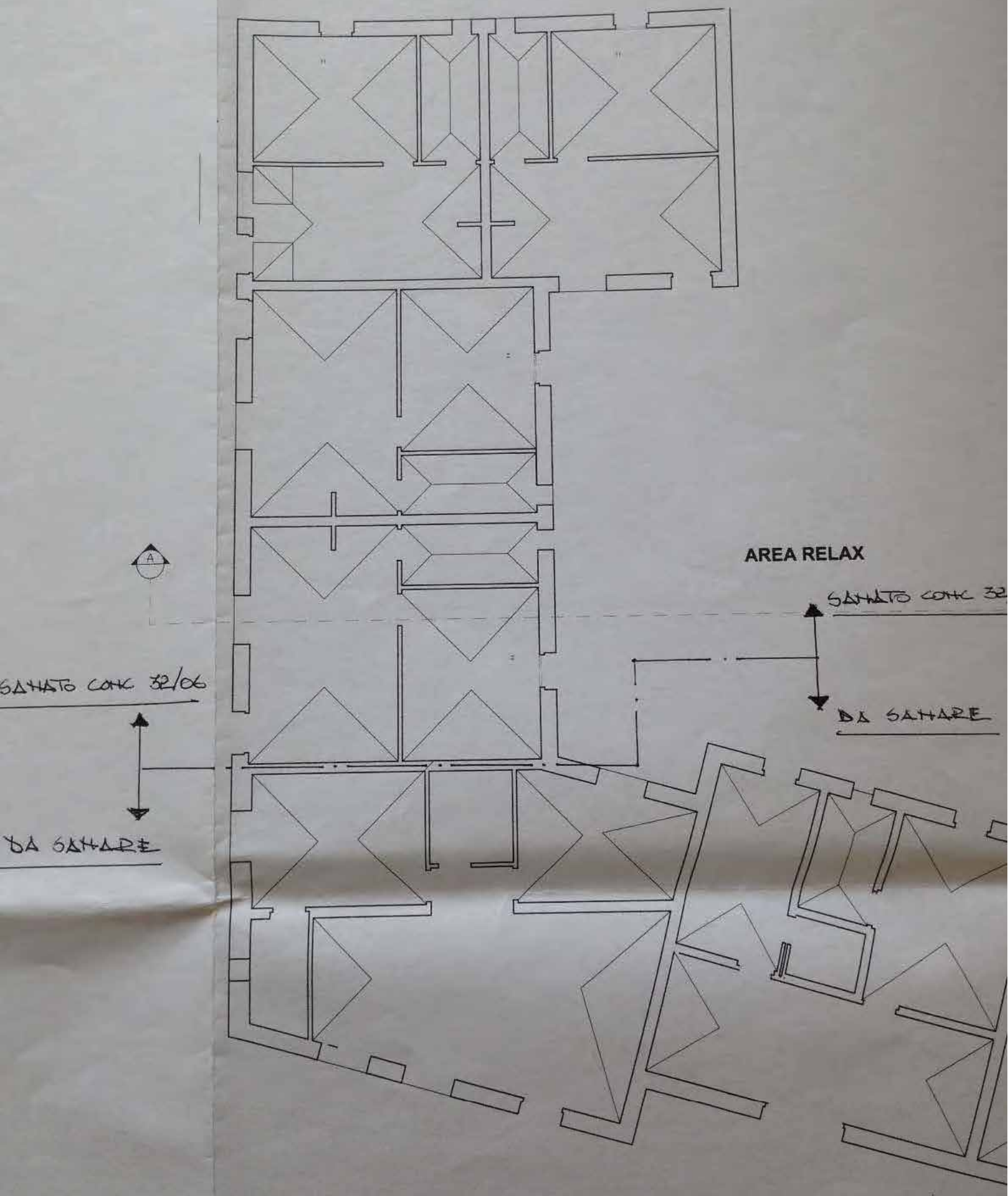
A'

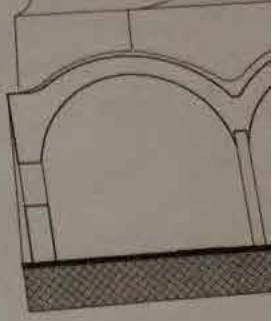
ΔΑΤΟ COMC 32/06

SΔHΔTO

Δ SΔHΔRE




AREA RELAX
SABBATO CONC 32
DA SABBARE
SABBATO CONC 32/06
DA SABBARE



SEZIONE TRASVERSALE AA

A'

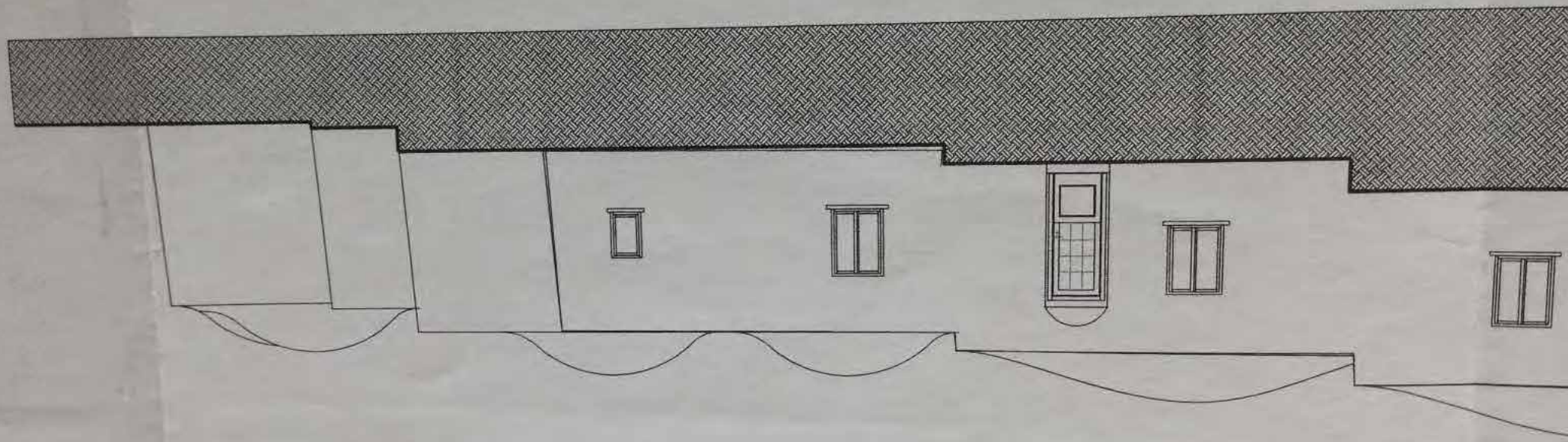
AREA RELAX

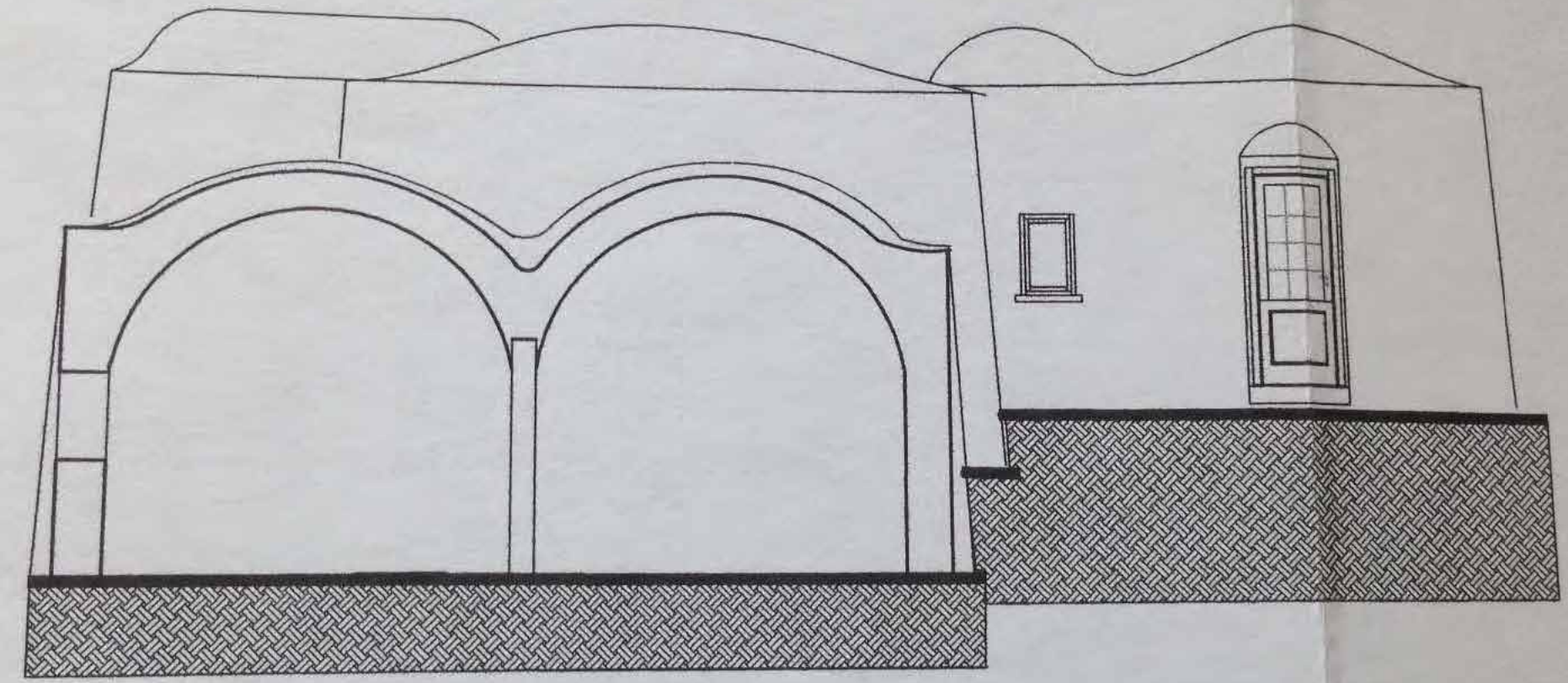
SANATO CONC 32/06

DA SANARE

PROSPETTO EST P2

PN

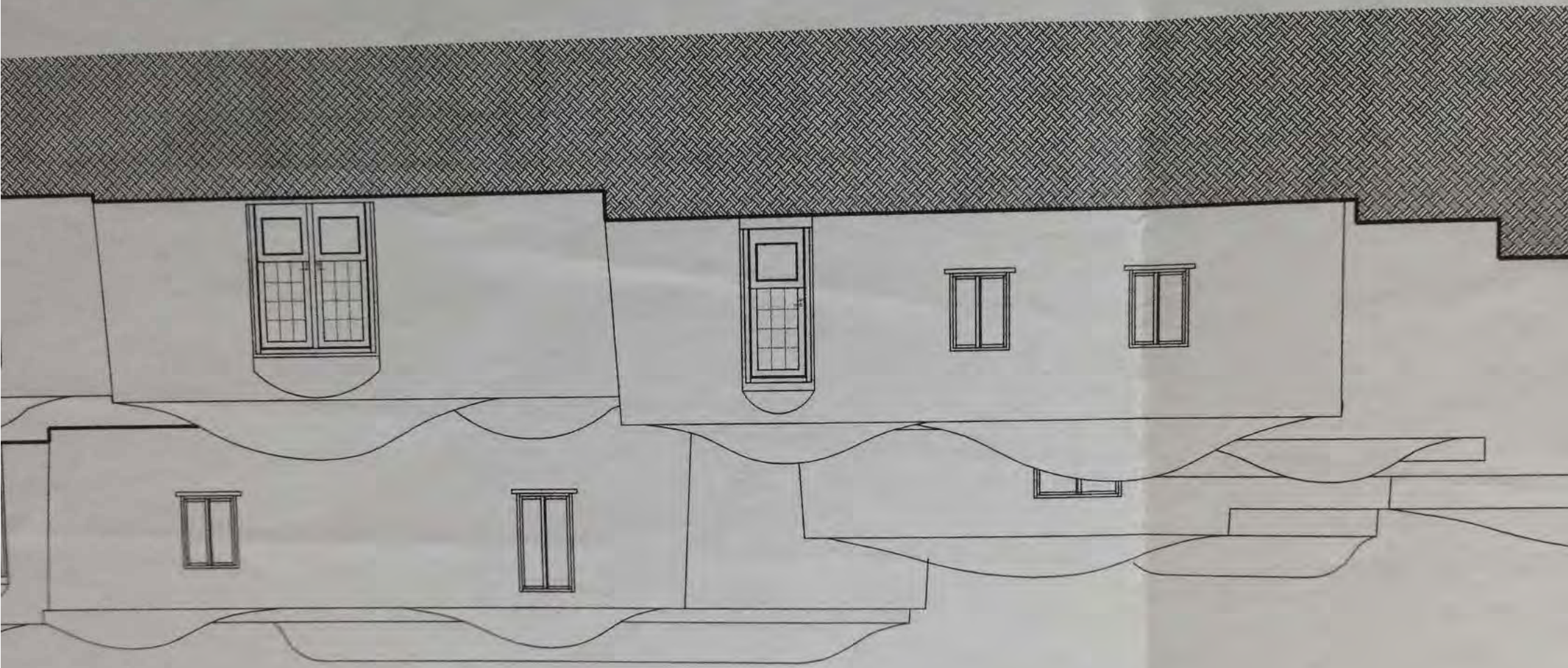




SEZIONE TRASVERSALE AA

PROSPETTO NORD

PN



Progetto approvato con concessione edilizia n. 8909 del 14 DIC. 2009 a seguito di istruttoria tecnica del 26 OTT. 2009, alle condizioni riportate nell'allegata concessione.
Pantelleria, li 14 DIC. 2009

Il Dirigente del VII Settore
Il Responsabile - Settore VII
Ing. Gaspare INGLESE

PAN

ENGINEERING COMPANY SRL

CENTRO OPERATIVO: VIA R.CAVERNI n30 - 50056 MONTELUPO F.NO - (FI) -ITALY
TEL. / FAX R.a +39-0571913704 - e-MAIL: pan.firenze@tin.it

Località : PUNTA SAN LEONARDO -PANTELLERIA- (TP)	Proprietà progetto PAN ENGINNERING CO.SRL

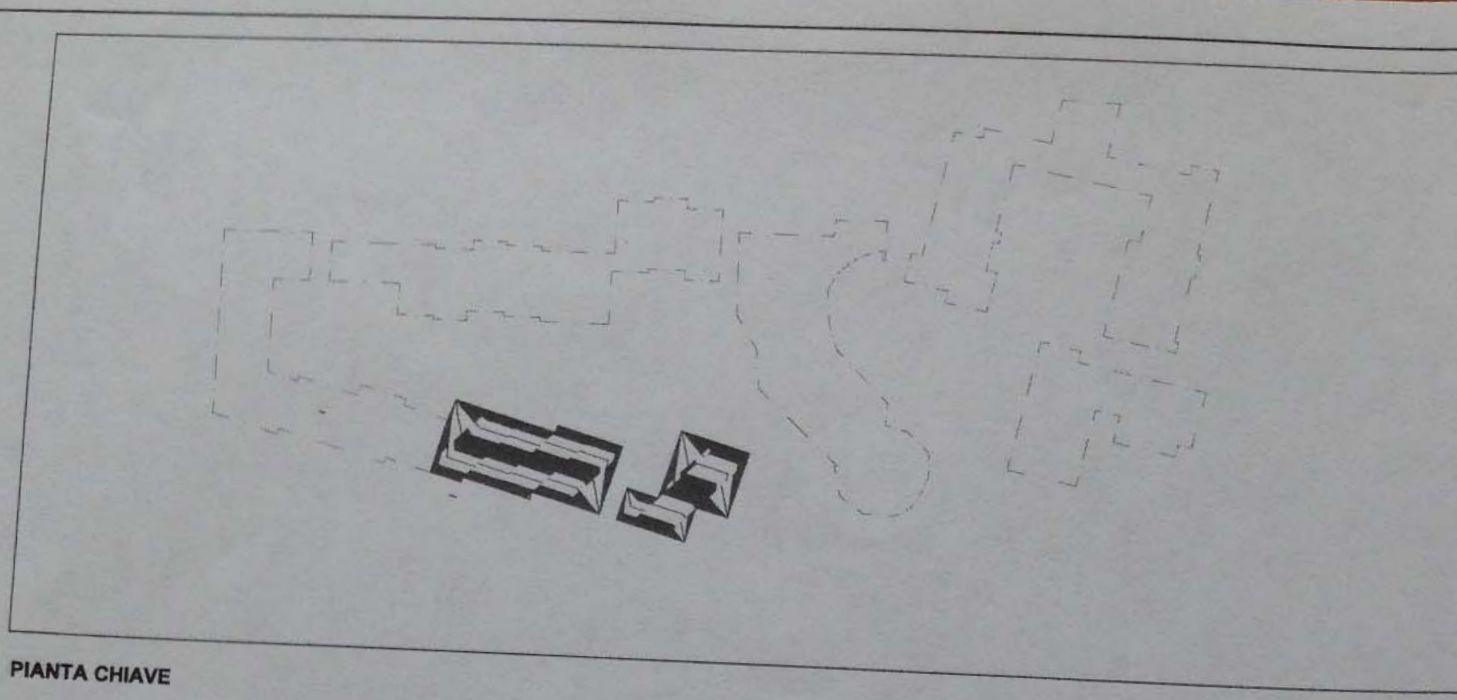
Oggetto : Progetto di variante al Provvedimento Unico n.55 del 04 Novembre 2004

Il commitente: Soc.Punta San Leonardo s.a.s di prof.Benito D'Aietti e C.	Coordinatore

Disegno : PIANTE PROSPETTI SEZIONI Blocco A Mod. 7/14

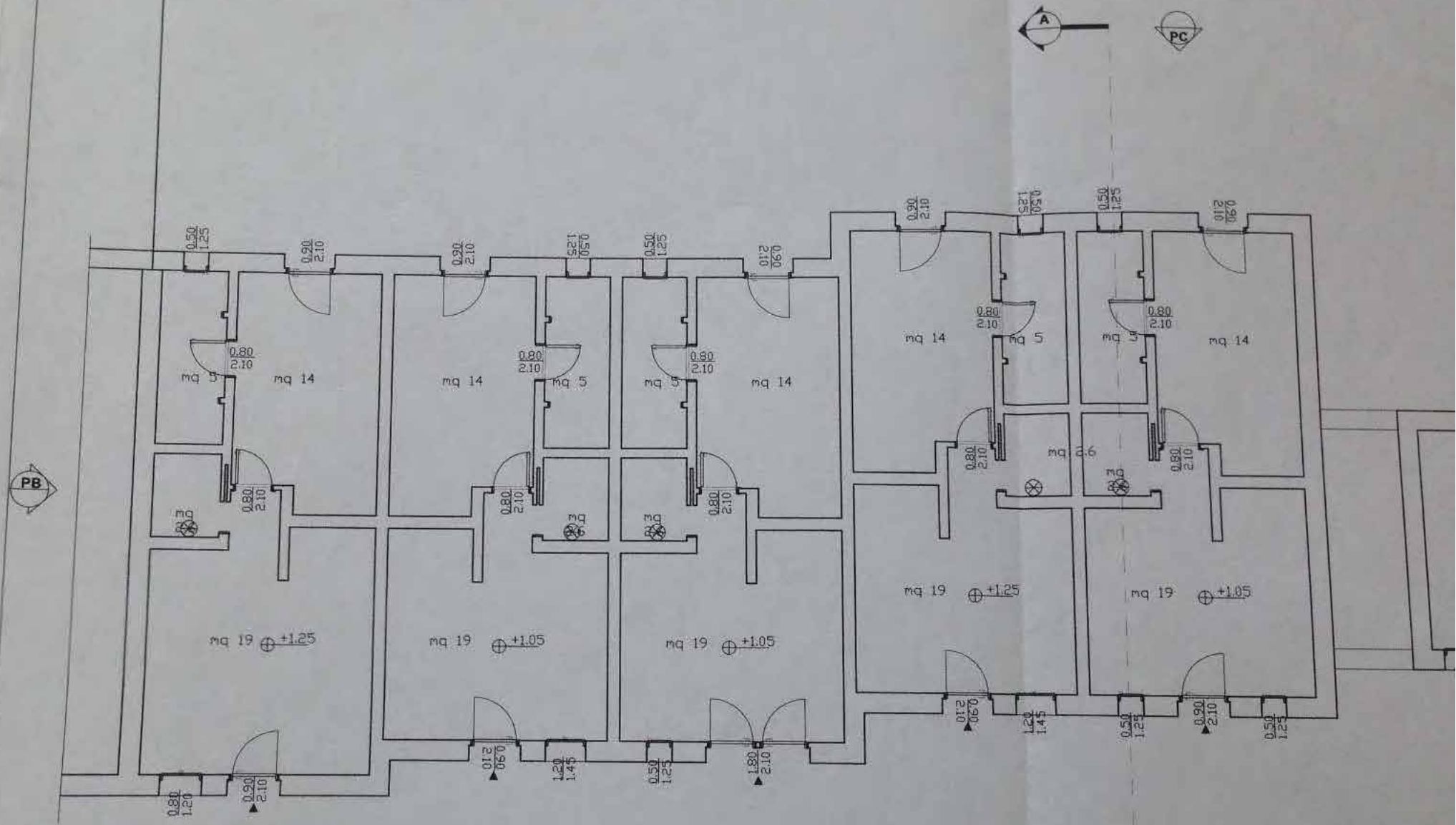
Progettisti

Tav.n. 05a	Scala 1:100	Progetto n° 9801	Revisione n 01
	Data 05/12/2005		



PIANTA CHIAVE

00.00	Quote da rilievo dell'edificato
00.00	Quote da progetto di adeguatamento

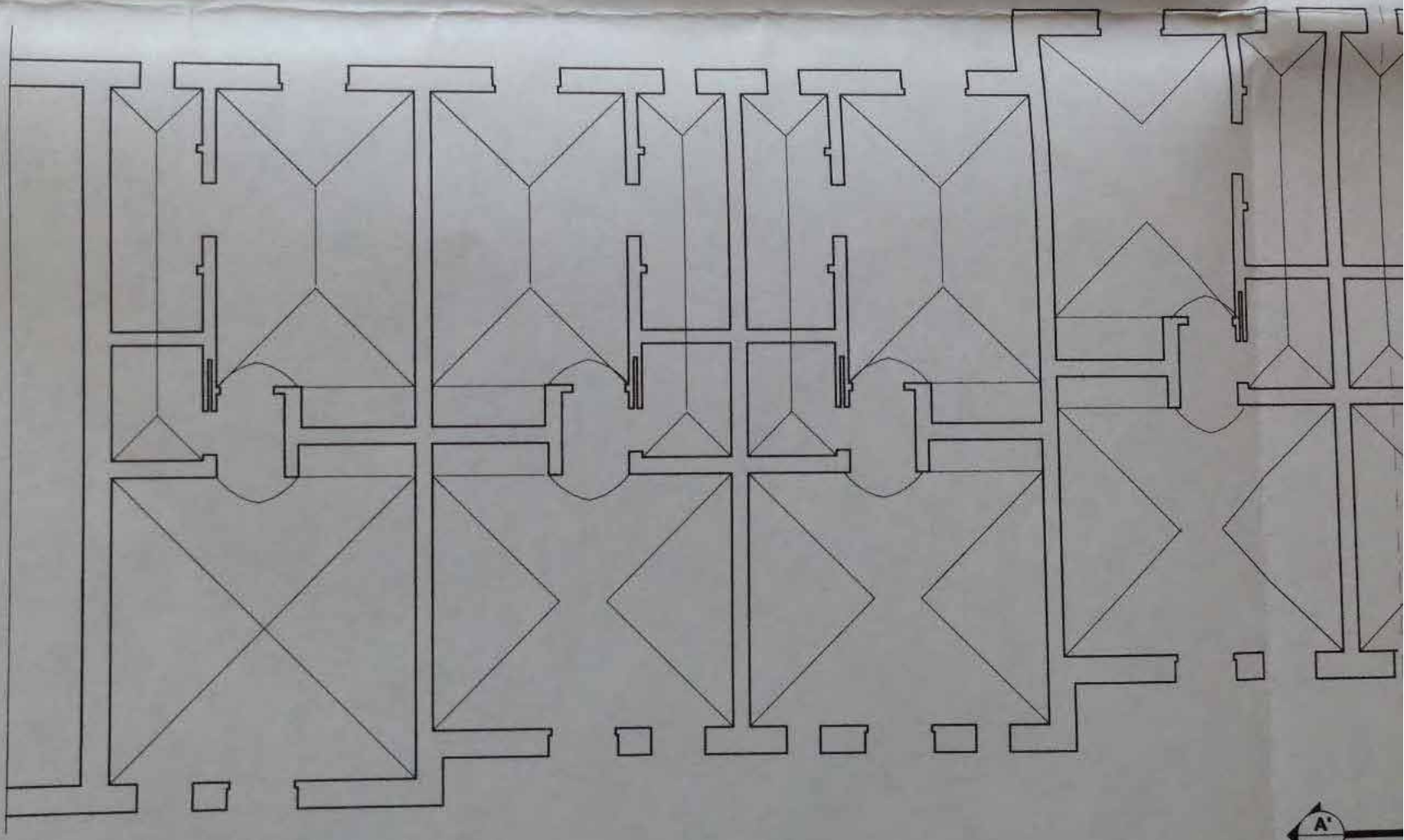


PIANTA PIANO TERRA

-Livello +0.00

DA SANARE

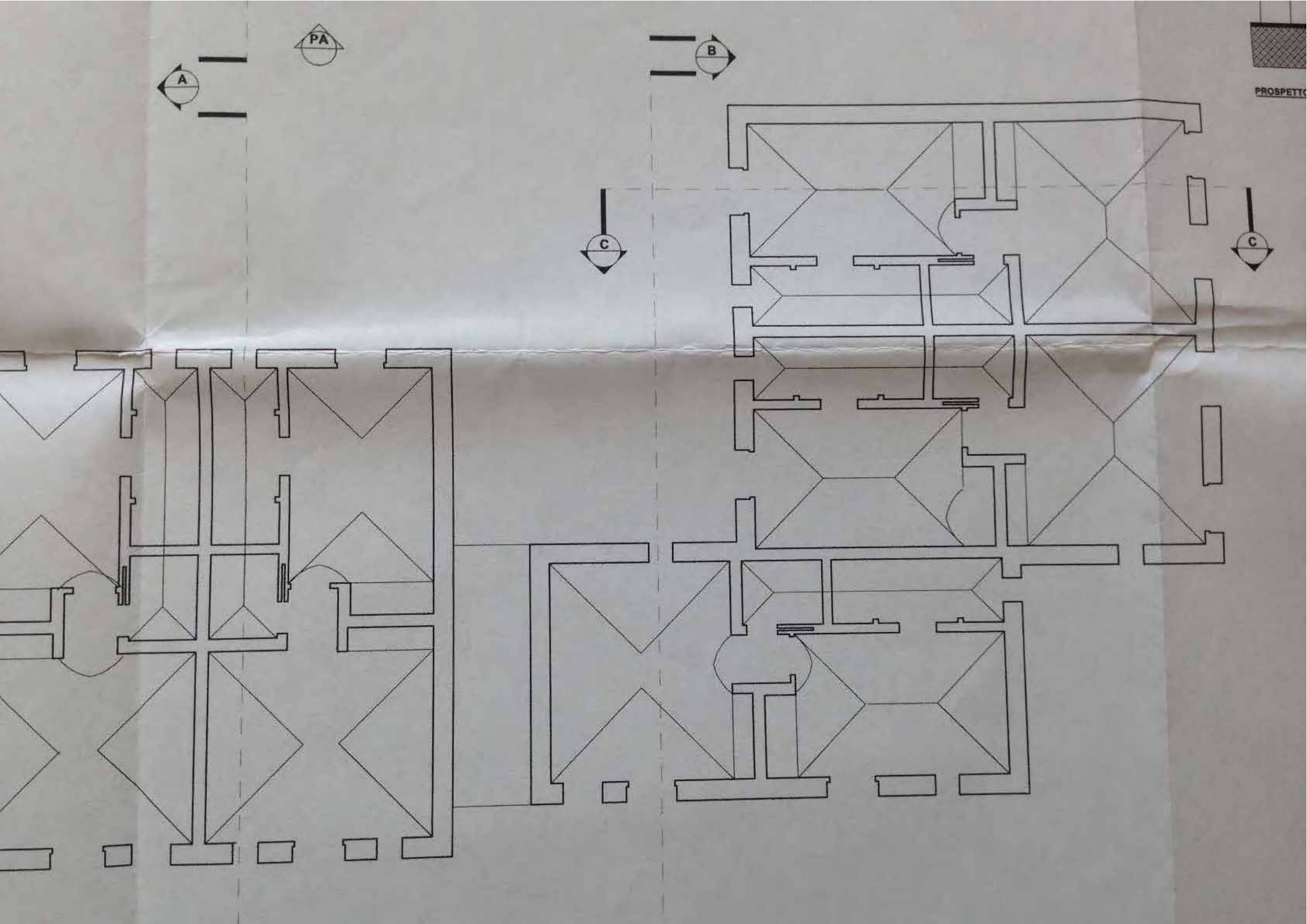
mq 19
mq 14
mq 5
mq 2.6
A
B
PA
PC

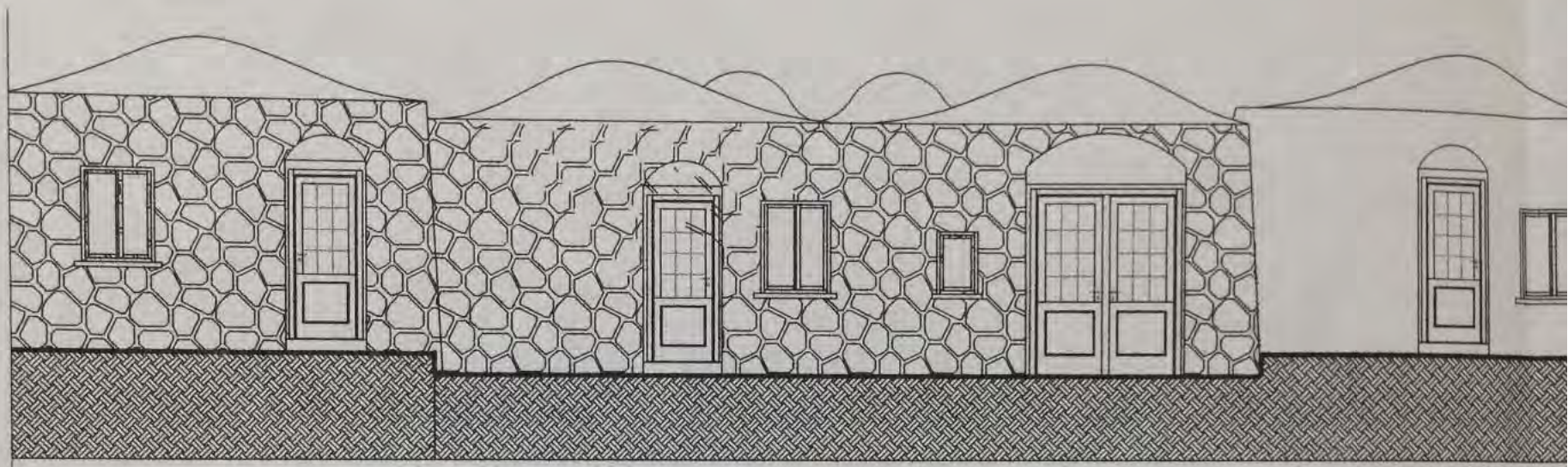


PIANTA DELLE COPERTURE
-Livello +0.00

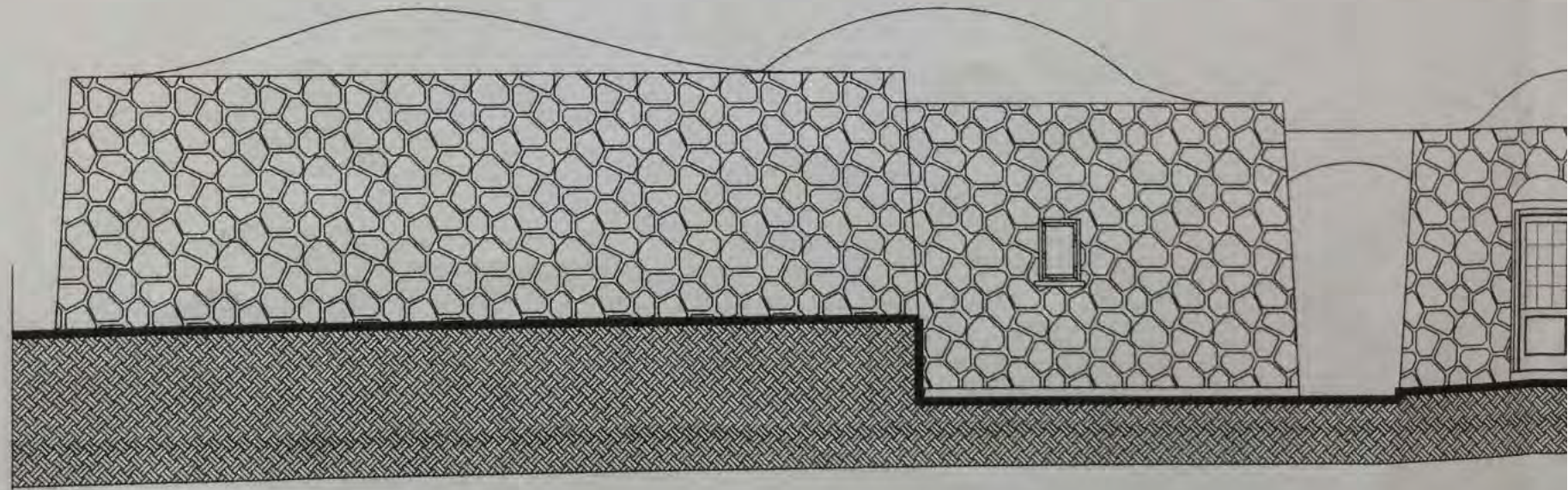
DA SANARE

A'
B
C

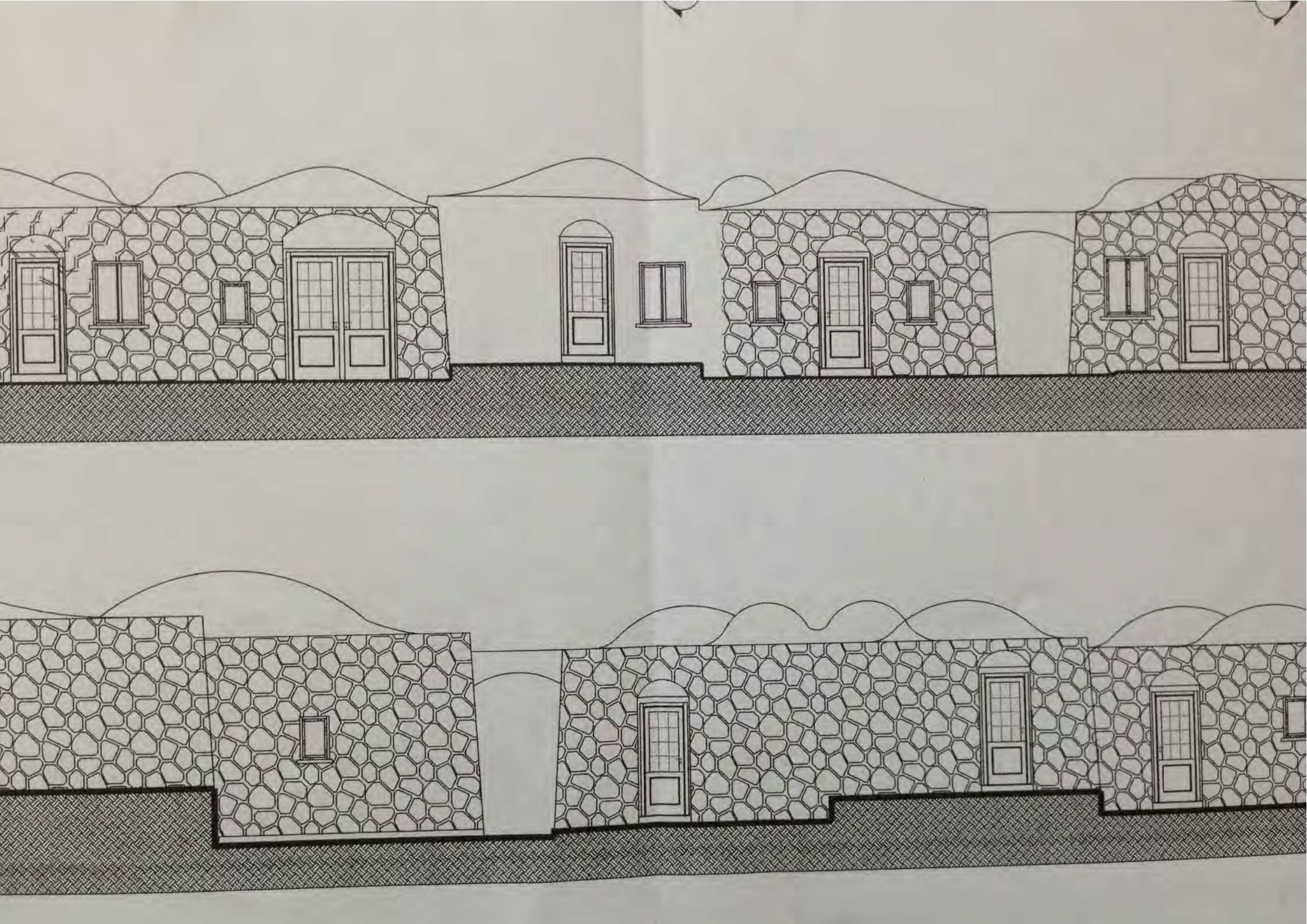

PA
A
B
C
C
PROSPETTO



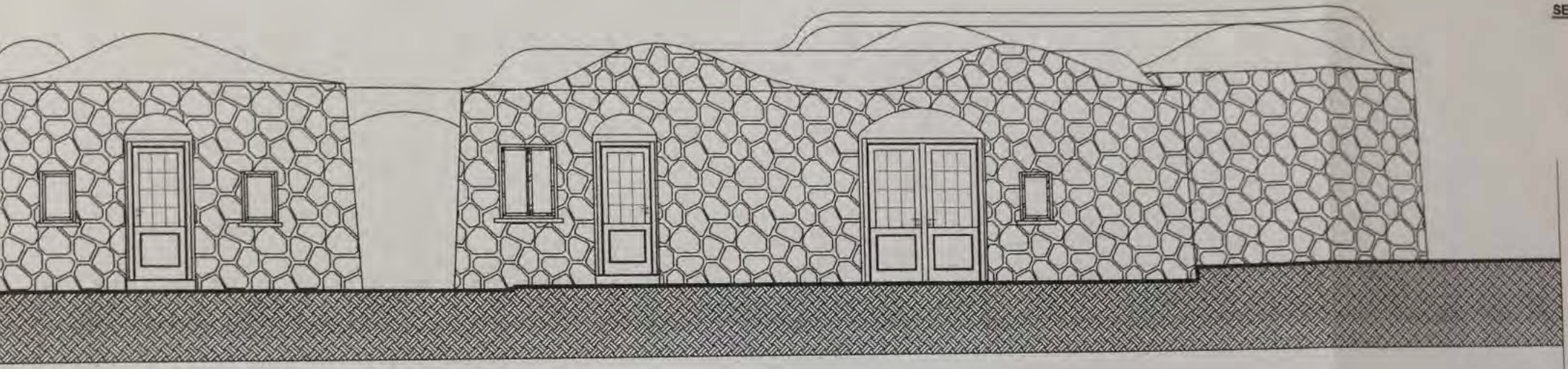
PROSPETTO NORD PA

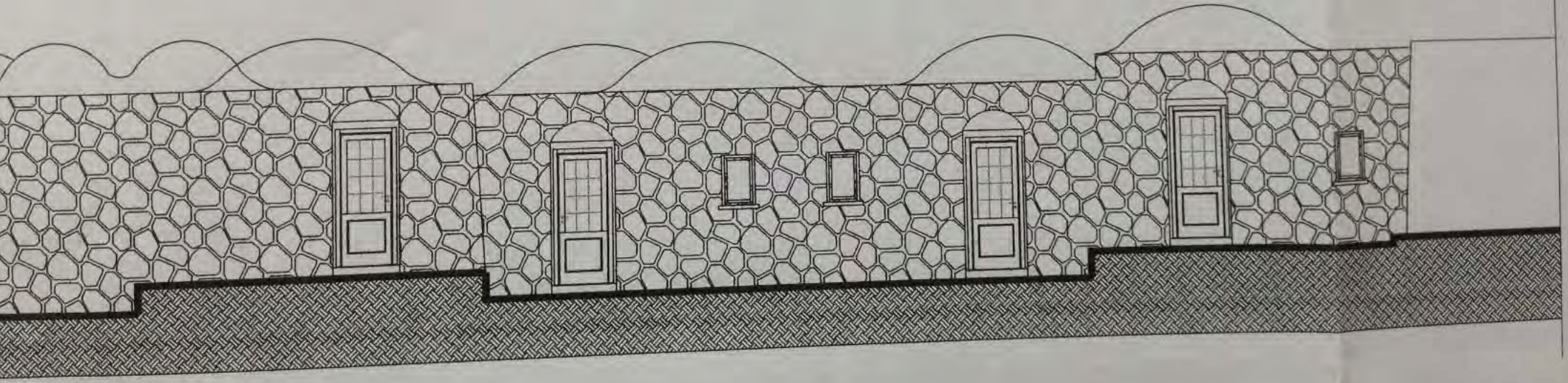


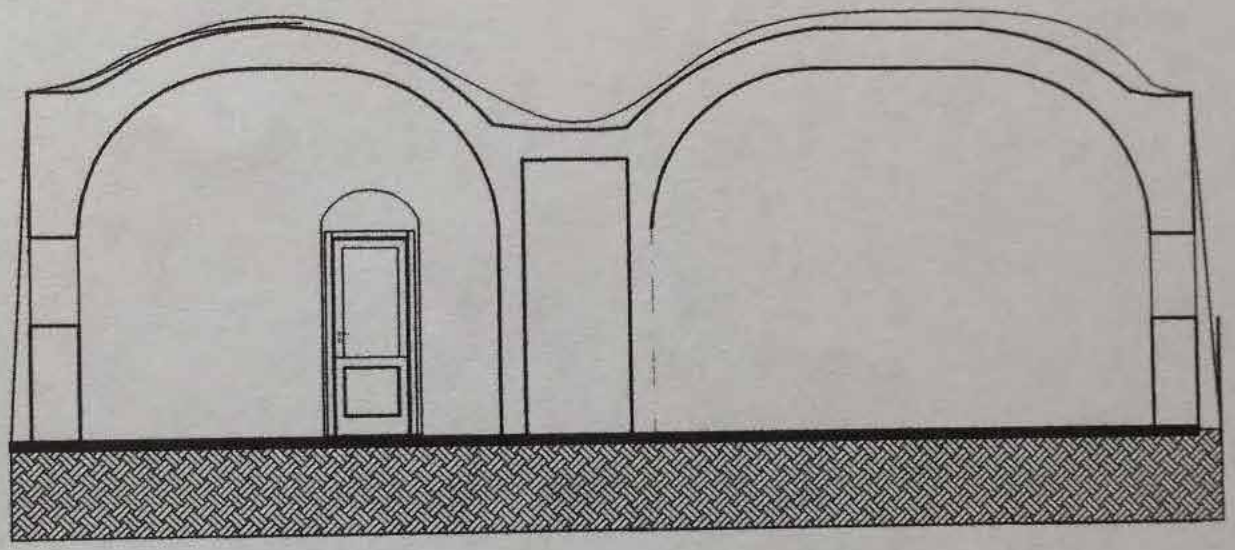
PROSPETTO SUD PB



SEZIONE TR





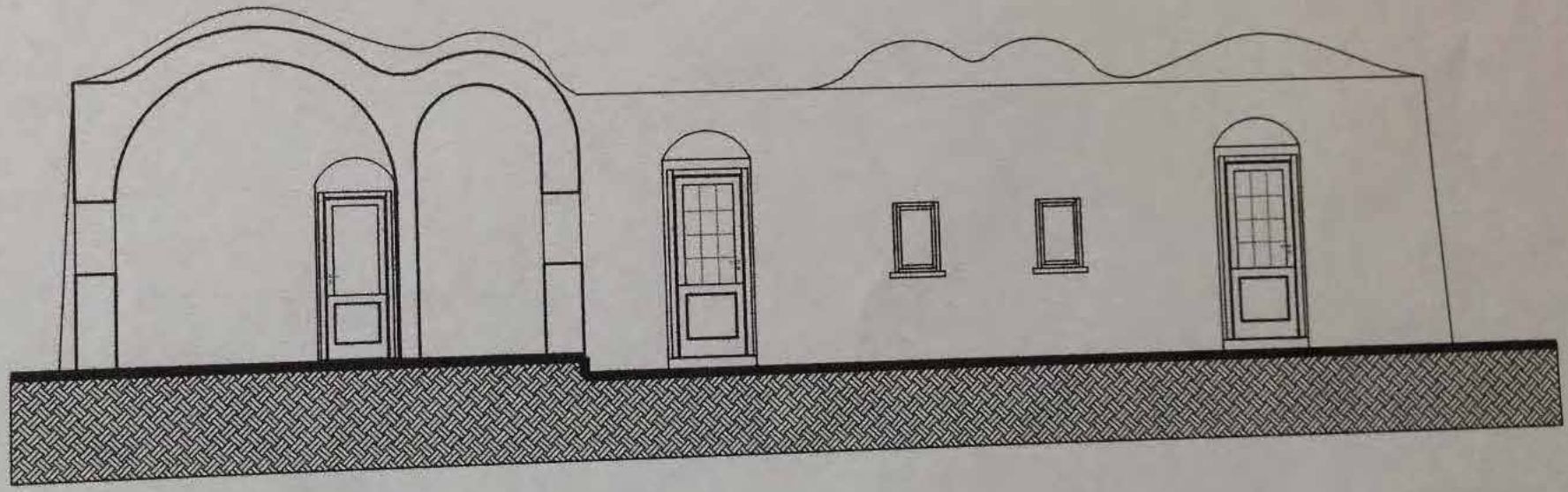


SEZIONE TRASVERSALE CC

SCALA 1:100

0 1 5 10m

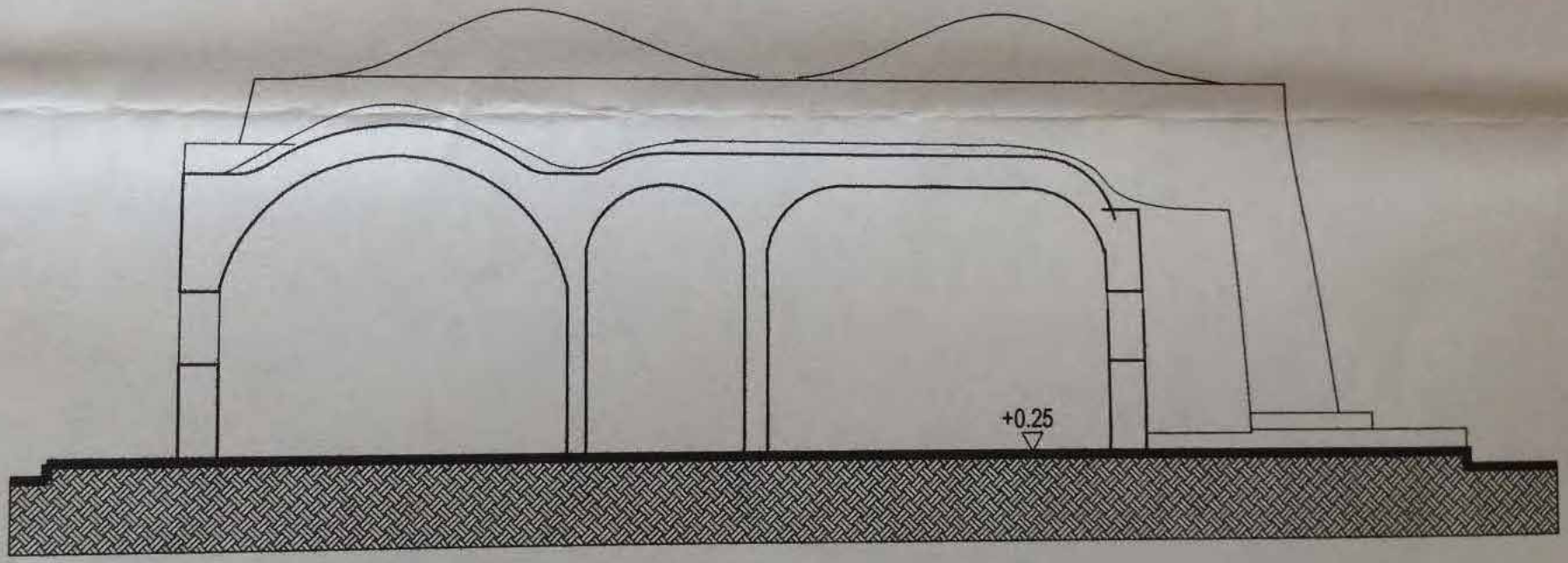
SEZIONE TRASVERSALE AA



SEZIONE TRASVERSALE BB

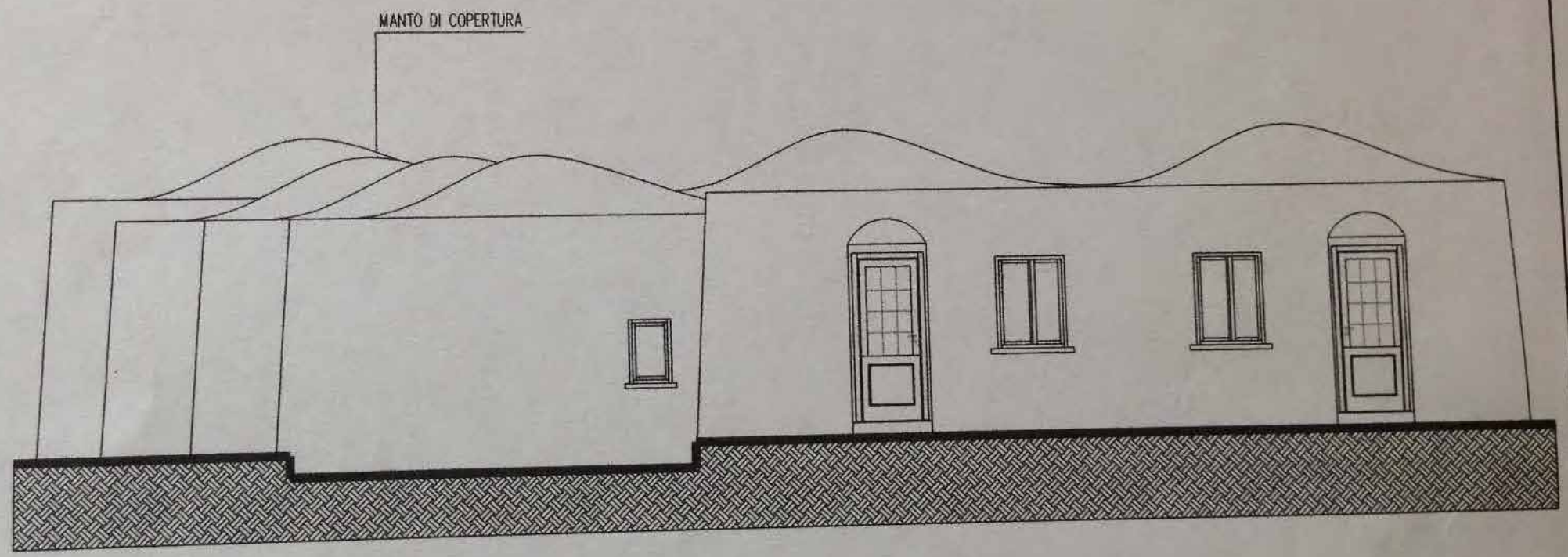
PROSPETTO EST PB

C

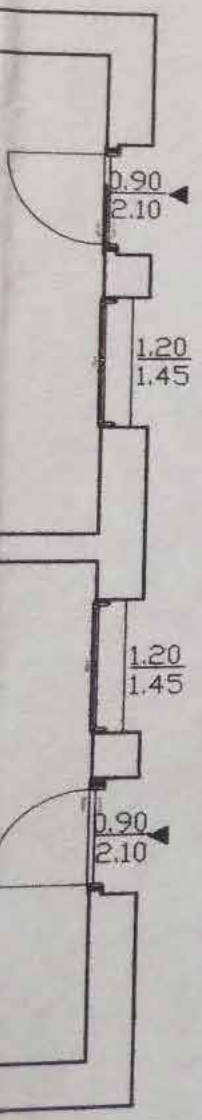


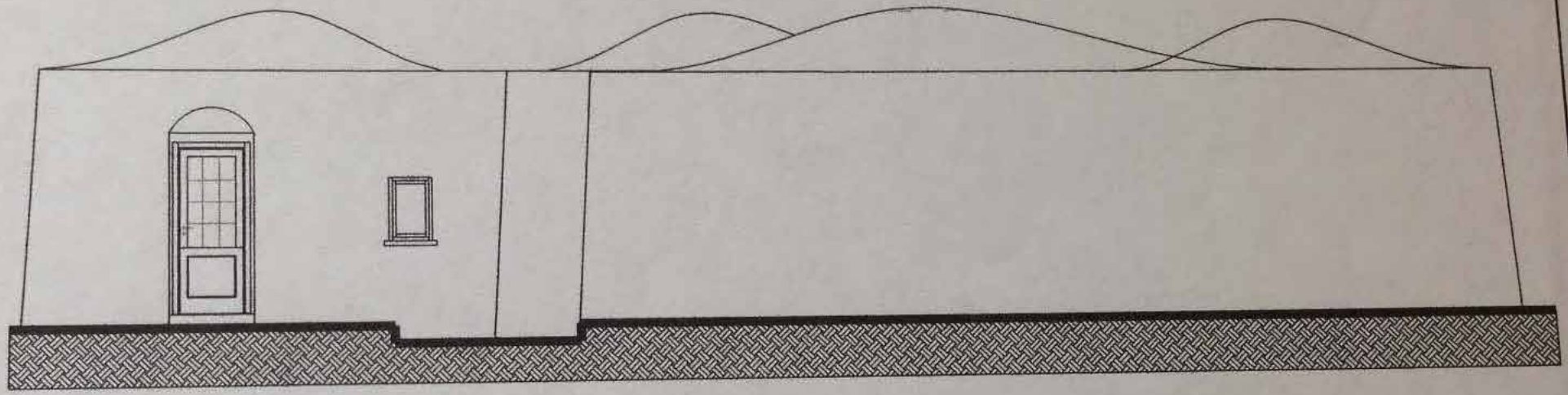
SEZIONE TRASVERSALE AA

PD



PROSPETTO EST PB





PROSPETTO OVEST PB

PD

⊕ 00.00	Quote di progetto

PAN

ENGINEERING COMPANY SRL

Località :	PUNTA SAN LEONARDO -PANTELLERIA- (TP)
Proprietà progetto	PAN ENGINNERING CO.SRL
Oggetto :	Progetto di variante al Provvedimento Unico n.55 del 04 Novembre 2004
Il commitente	Soc.Punta San Leonardo s.a.s di prof.Benito D'Aietti e C.
Coordinatore	
Disegno :	PIANTE e PROSPETTI Blocco A Mod.19/24
Progettisti	ntini
Tav.n.	05d
Scala 1:100	
Data 05/12/2005	
Progetto n°	9801
Revisione n°	01

COMUNE DI PANTELLERIA

PROVINCIA DI TRAPANI

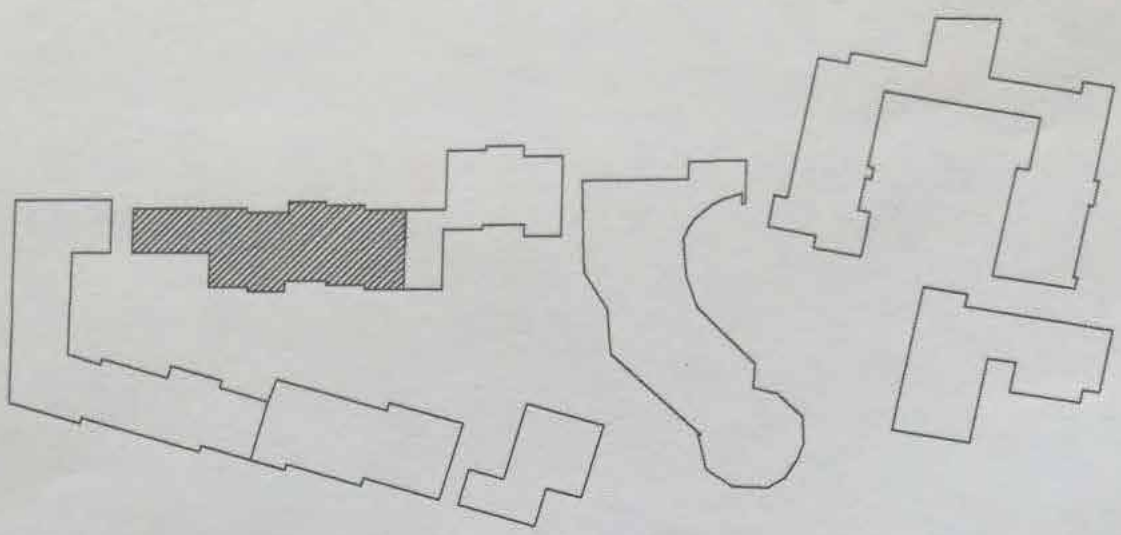
LEGGE EDIL. EX ART. 13 L. 47/85

Progetto approvato con concessione edilizia n. 32 del 26 MAG. 2006 seguito di istruttoria tecnica dei 19.05.06, alle condizioni riportate nell'allegata concessione.

Pantelleria, lì 26 MAG. 2006

Il Dirigente del VII Settore

COMUNE DI PANTELLERIA - UFFICIO TECNICO

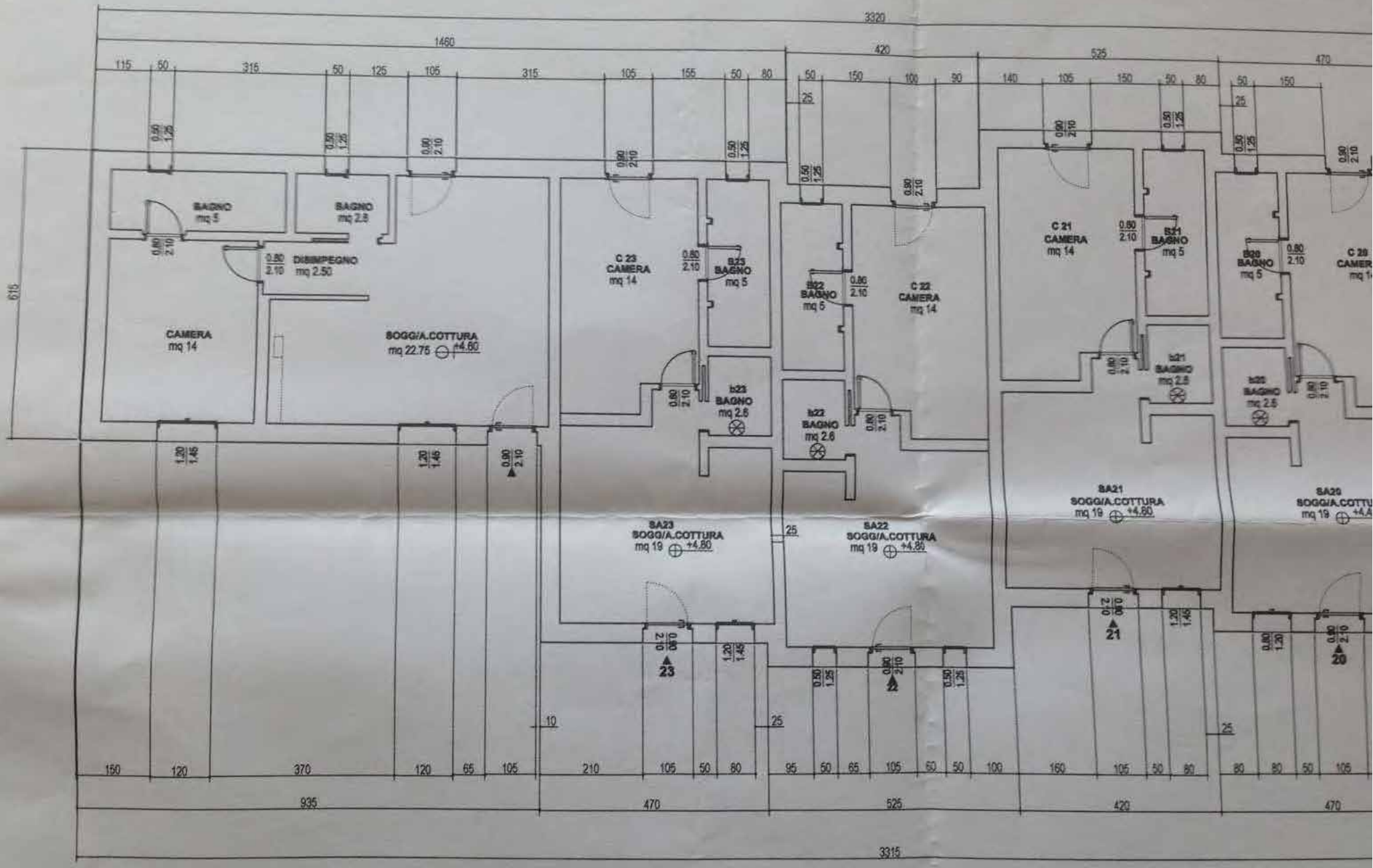


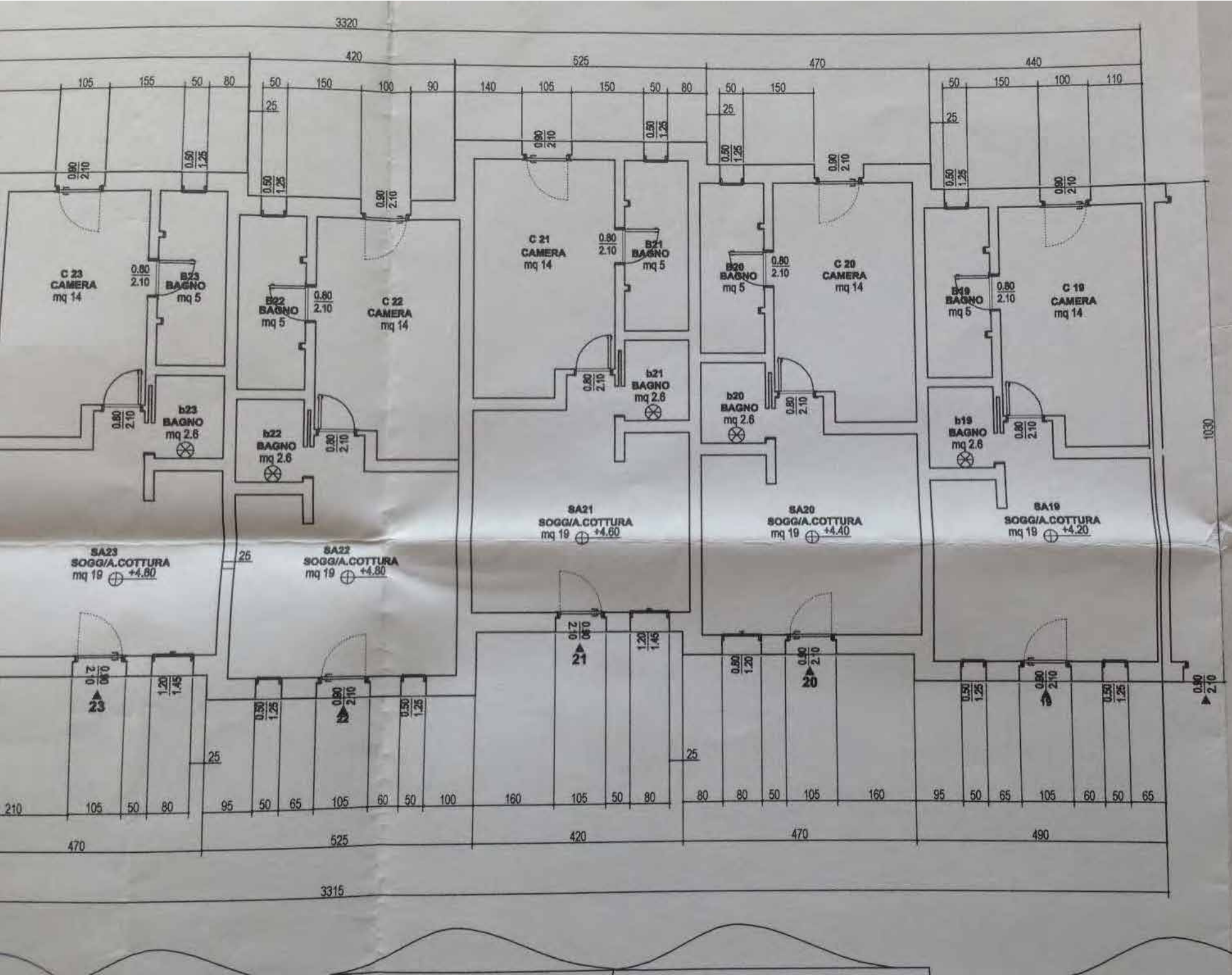
PIANTA CHIAVE

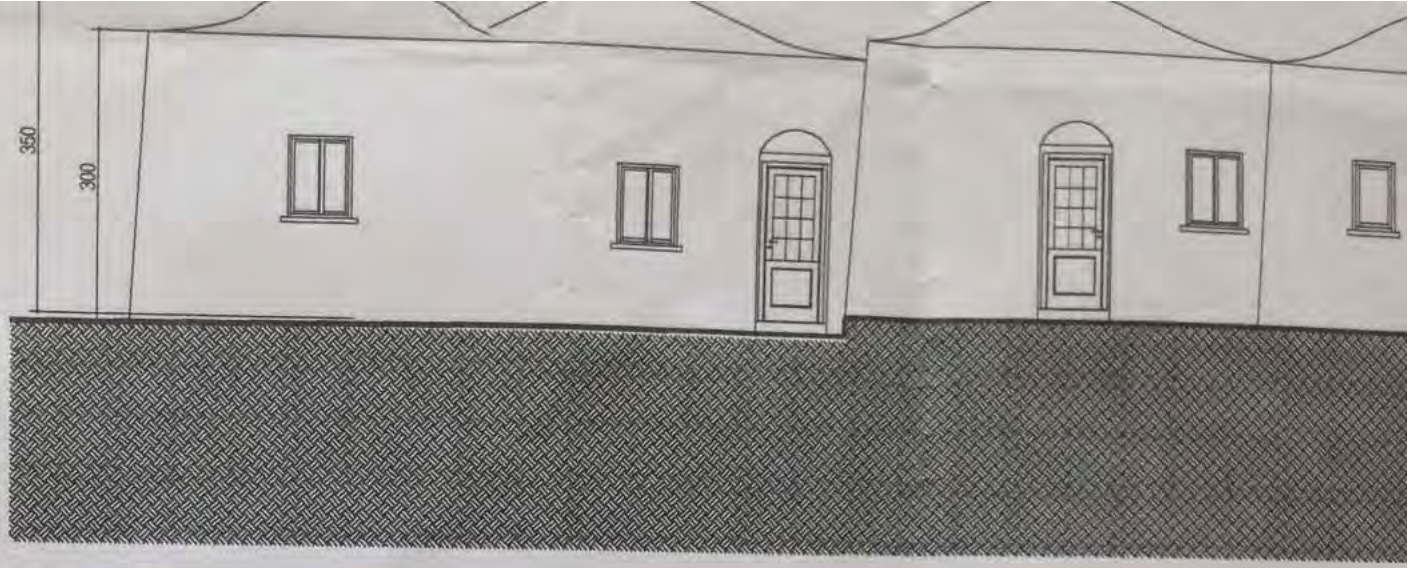
00.00	Quote da rilievo del comparto
00.00	Quote di progetto

PAN

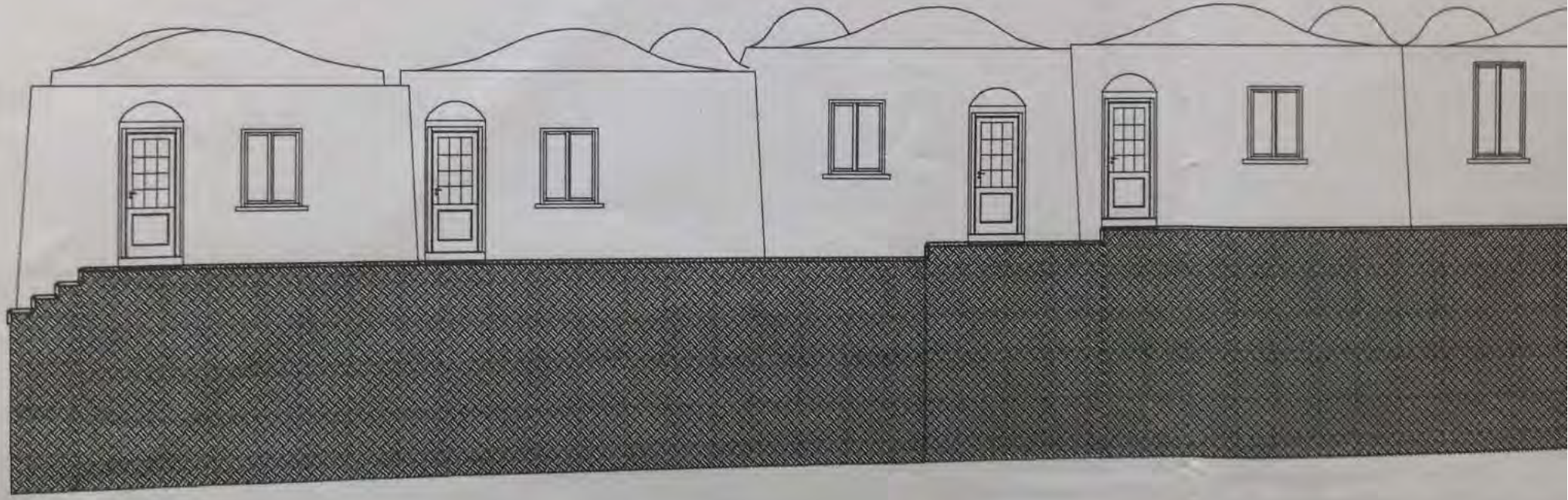
ENGINEERING COMPANY SRL


3320
1460
420
525
470
BAGNO mq 5
BAGNO mq 2.8
DISIMPEGNO mq 2.50
CAMERA mq 14
SOGG/A.COTTURA mq 22.75 +4.60
C 23 CAMERA mq 14
B23 BAGNO mq 5
b23 BAGNO mq 2.6
SA23 SOGG/A.COTTURA mq 19 +4.80
B22 BAGNO mq 5
C 22 CAMERA mq 14
b22 BAGNO mq 2.6
SA22 SOGG/A.COTTURA mq 19 +4.80
C 21 CAMERA mq 14
B21 BAGNO mq 5
b21 BAGNO mq 2.6
SA21 SOGG/A.COTTURA mq 19 +4.80
B20 BAGNO mq 5
b20 BAGNO mq 2.6
C 20 CAMER mq 1
SA20 SOGG/A.COTTU mq 19 +4.8
615
935
470
525
420
470
3315

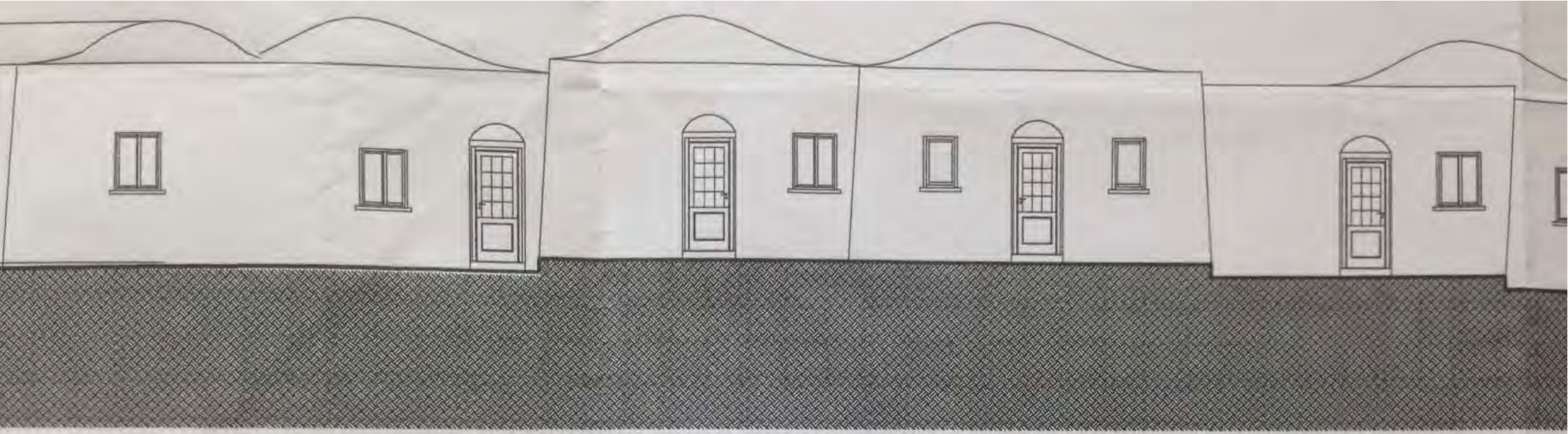

C 23
CAMERA
mq 14
B23
BAGNO
mq 5
b23
BAGNO
mq 2.6
SA23
SOGG/A.COTTURA
mq 19
+4.80
B22
BAGNO
mq 5
C 22
CAMERA
mq 14
b22
BAGNO
mq 2.6
SA22
SOGG/A.COTTURA
mq 19
+4.80
C 21
CAMERA
mq 14
B21
BAGNO
mq 5
b21
BAGNO
mq 2.6
SA21
SOGG/A.COTTURA
mq 19
+4.60
B20
BAGNO
mq 5
C 20
CAMERA
mq 14
b20
BAGNO
mq 2.6
SA20
SOGG/A.COTTURA
mq 19
+4.40
B19
BAGNO
mq 5
C 19
CAMERA
mq 14
b19
BAGNO
mq 2.6
SA19
SOGG/A.COTTURA
mq 19
+4.20
3320
3315
1030



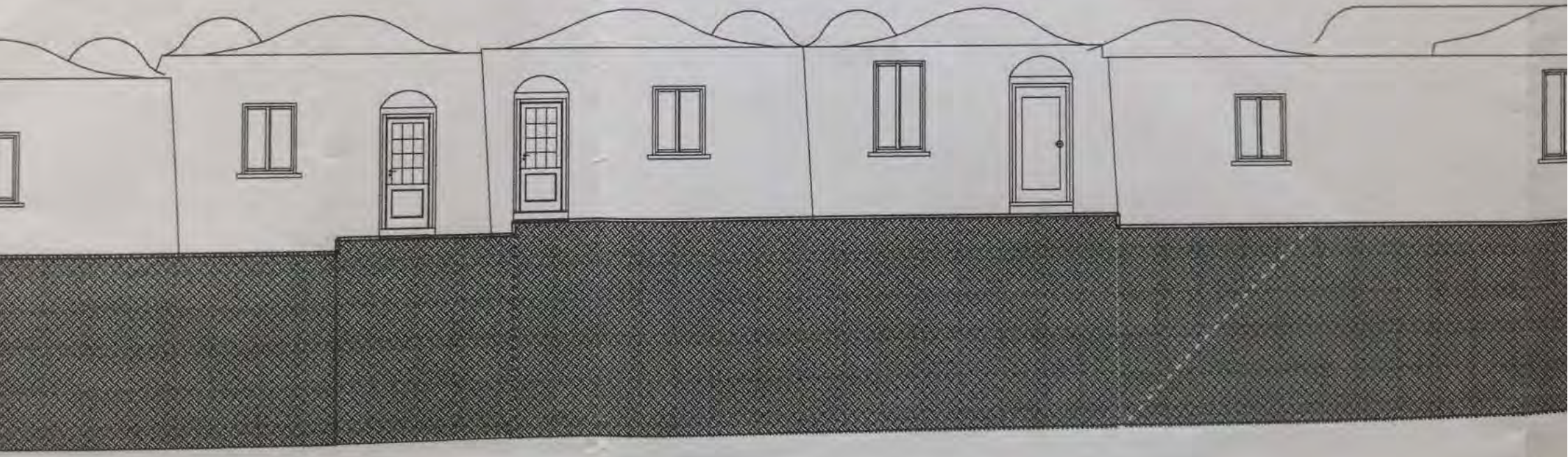
PROSPETTO 1

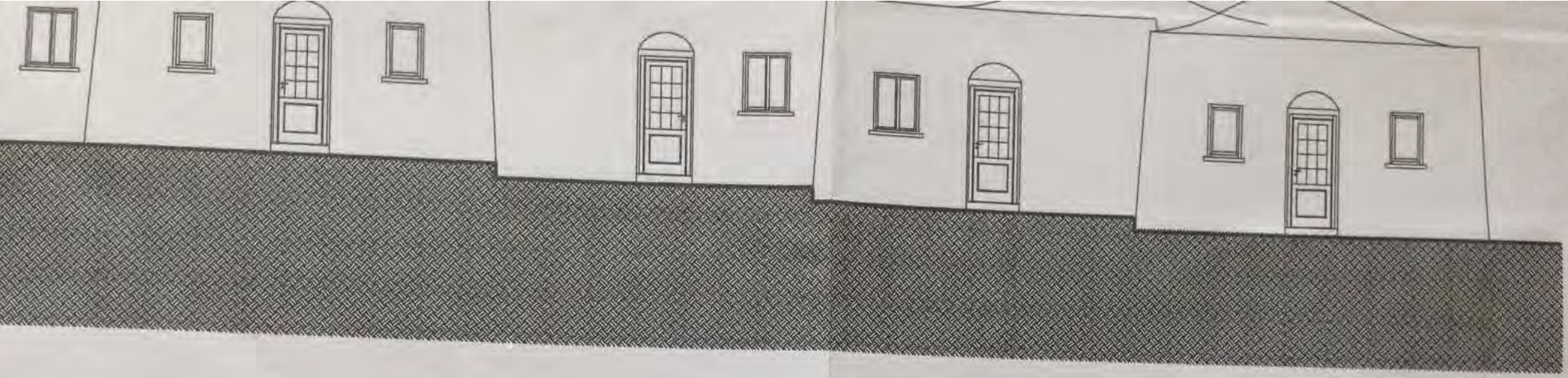


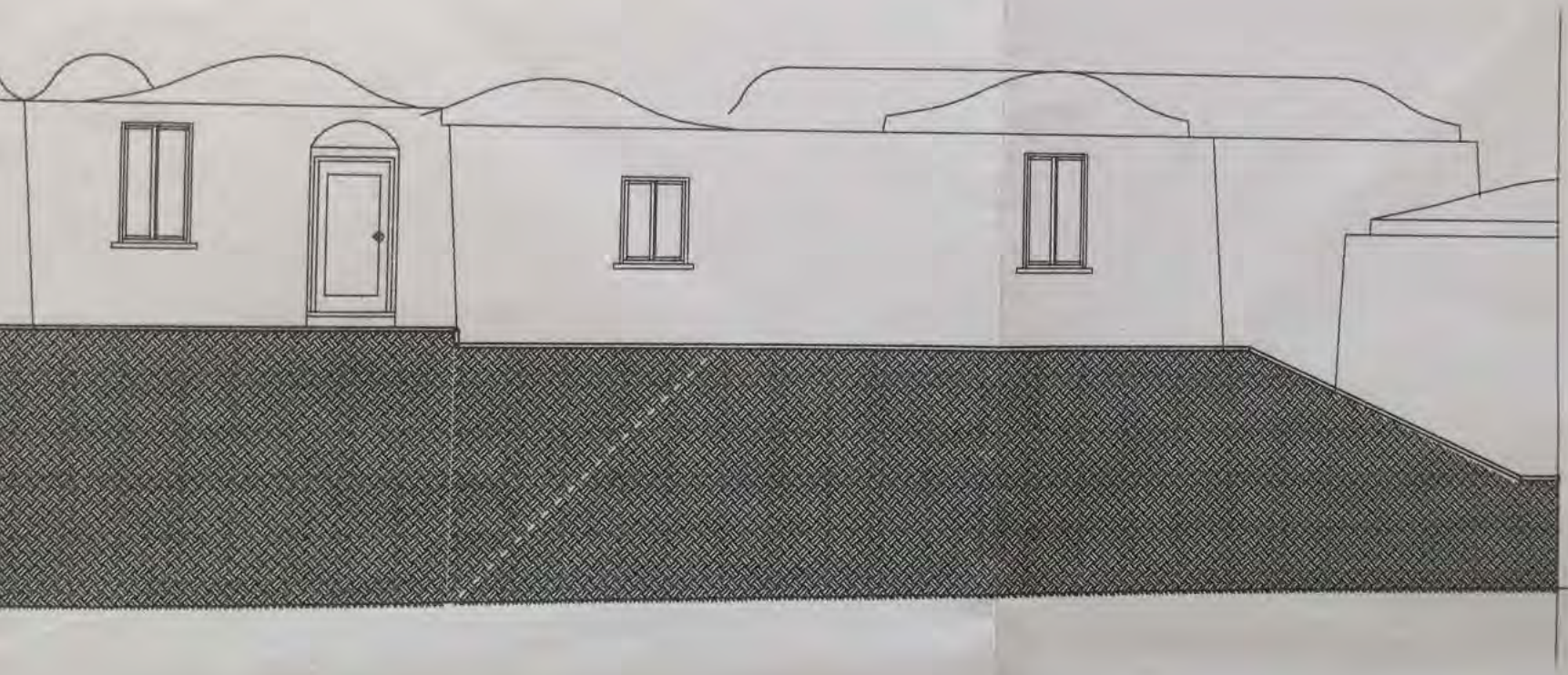
PROSPETTO 2



TO 1







SCALA 1:100

0 1 5 10m

PAN

ENGINEERING COMPANY SRL

Località : PUNTA SAN LEONARDO -PANTELLERIA- (TP)	Proprietà progetto PAN ENGINNERING CO.SRL
Oggetto : Progetto di variante al Provvedimento Unico n.55 del 04 Novembre 2004	
Il commitente: Soc. Punta San Leonardo s.a.s di prof. Benito D'Aietti e C.	Coordinatore: [redacted]
Disegno : PIANTE e PROSPETTI Blocco A Mod.15/18	Progettisti: Ing. Marco Pan mo Coll. Edmond[redacted]
Tav.n. 05c	Scala 1:100
	Data 05/12/2005
	Progetto n° 9801 — Revisione n° 01

COMUNE DI PANTELLERIA
PROVINCIA DI TRAPANI

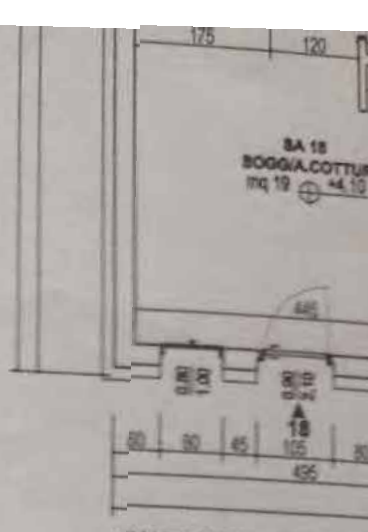
SAN. EDIL. EX ART. 15 L. 47/85

Progetto approvato con concessione edilizia n. 32 del 26 MAG. 2006, a seguito di istruttoria tecnica del 19.05.06, alle condizioni riportate nell'allegata concessione.

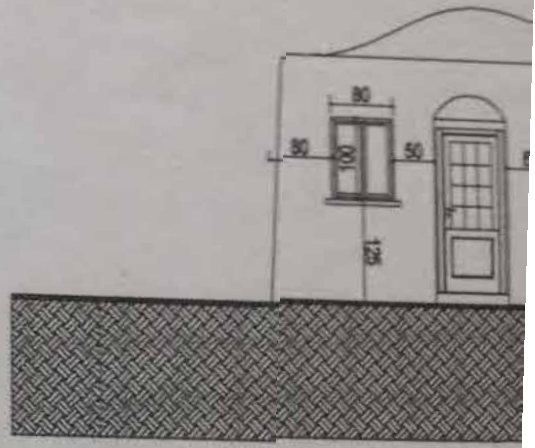
Pantelleria, lì 26 MAG. 2006

Il Dirigente del VII Settore

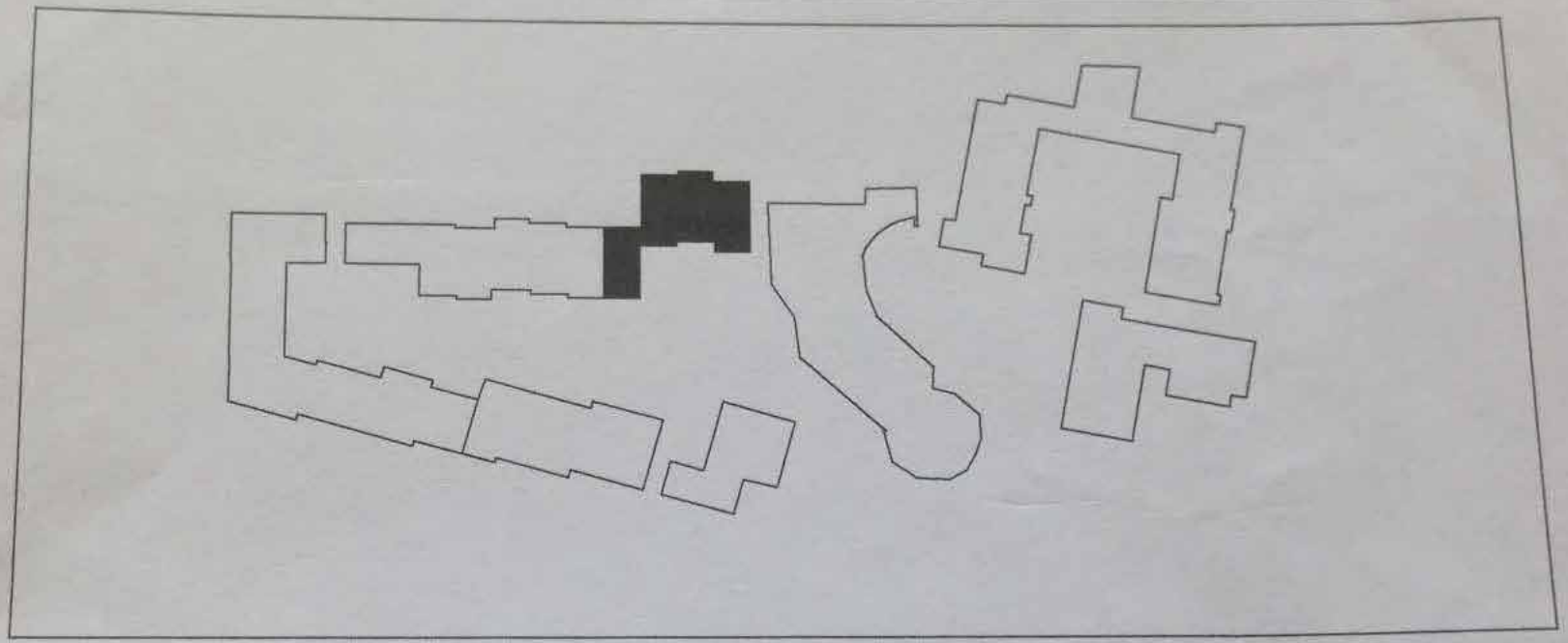
COMUNE DI PANTELLERIA
UFFICIO TECNICO



PIANTA PIANO TERRA
-Moduli 15-18



PROSPETTO 1
-Moduli 15-18



PIANTA CHIAVE

00.00	Quote da rilievo del comparto
00.00	Quote di progetto

A' SM10

1680
1010
640
30

SA 18
SOGG/A.COTTURA
mq 19
+4.10

0.80 1.00
0.90 2.10
0.50 0.90
0.80 2.10
0.50 1.25
1.80 2.10

510
175
165
295
120
140
445
390
190
10
360
425
15
375

17
16
15

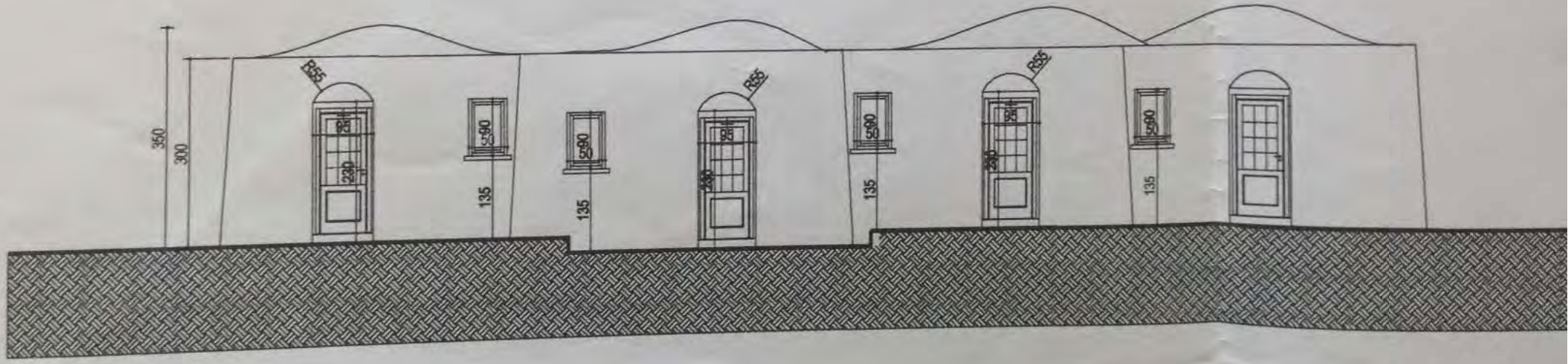
1435
495
470
120
105
155
50
40
65

1000
130
50
1725

A' SM10
PC SM09

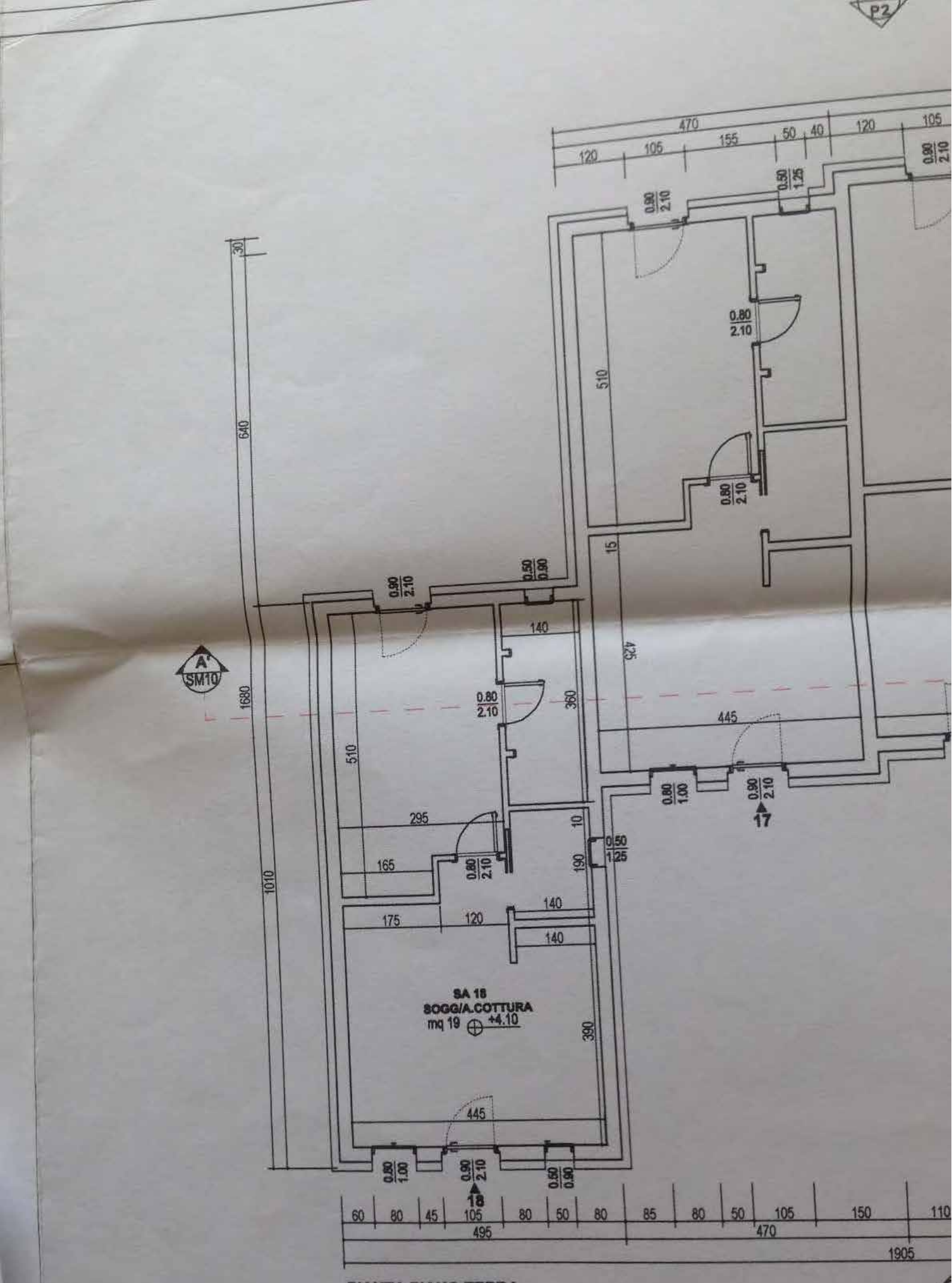
-Moduli 15-18

PROSPETTO 1
-Moduli 15-18

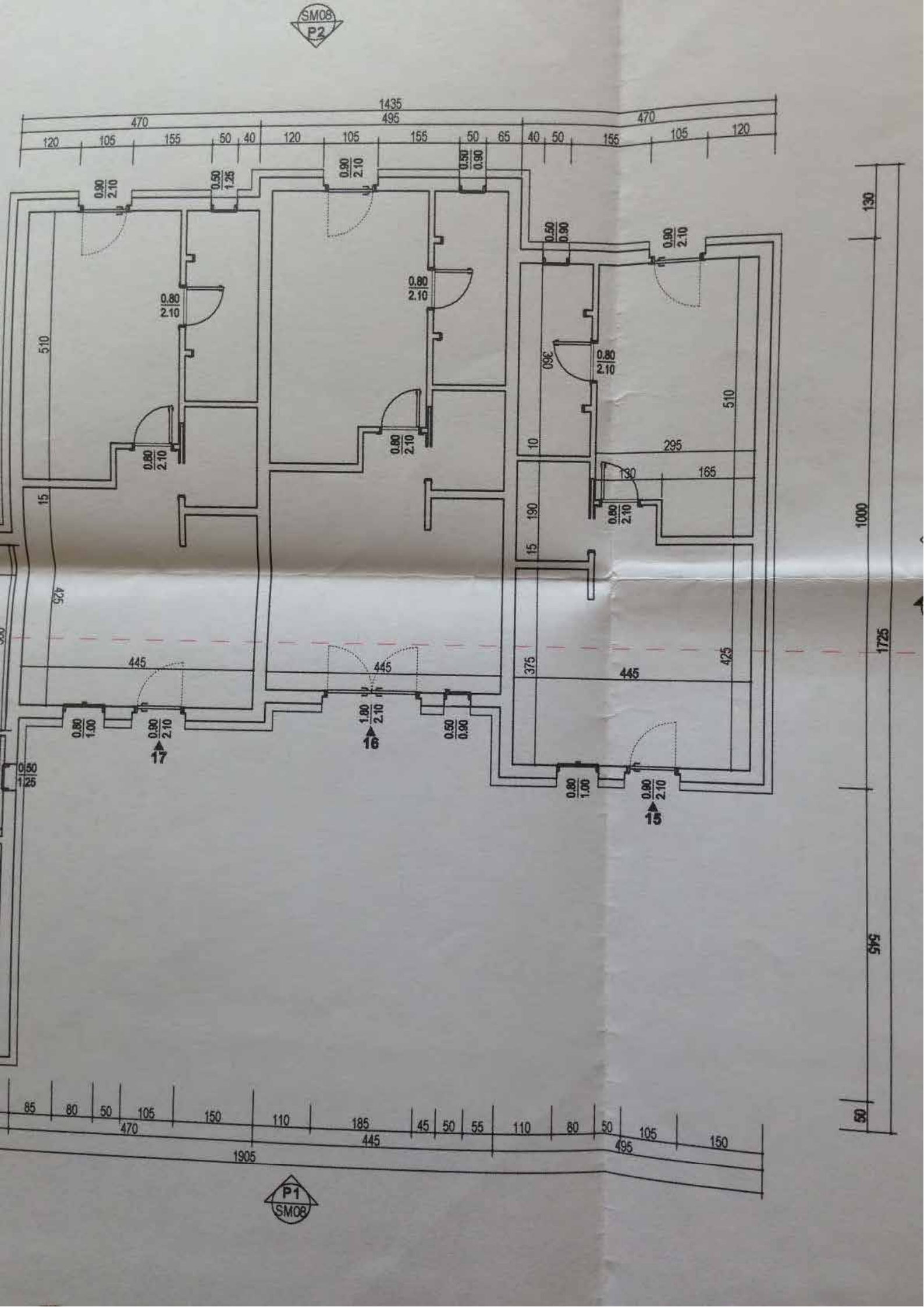


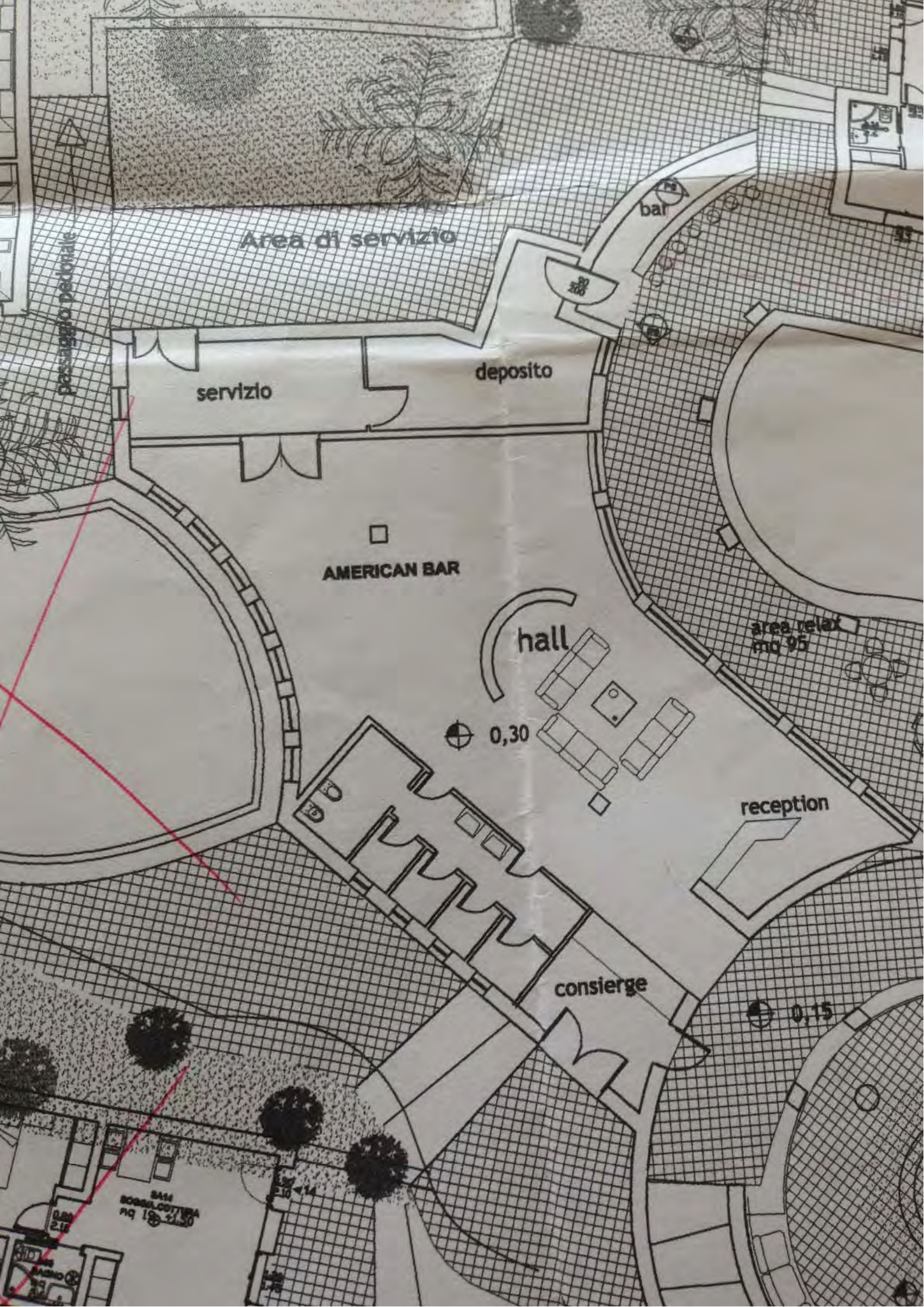
PROSPETTO 2
-Moduli 15-18

SC
0



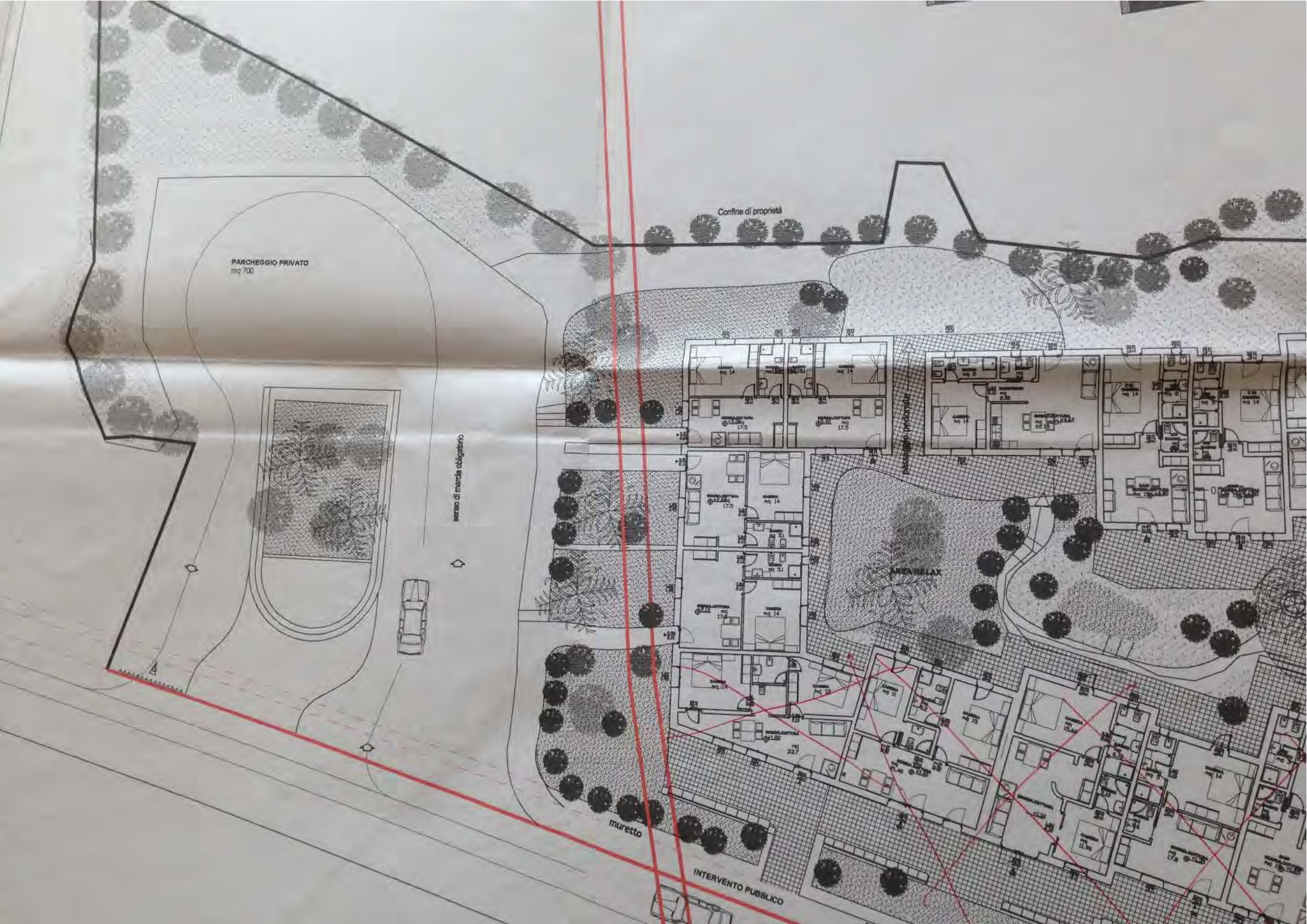
PIANTA PIANO TERRA
-Moduli 15-18


SM08
P2
1435
470
495
470
120
105
155
50
40
120
105
155
50
65
40
50
155
105
120
0.90
2.10
0.50
1.25
0.50
0.90
0.80
2.10
510
425
445
0.80
1.00
0.90
2.10
17
1.80
2.10
16
15
360
295
130
165
190
375
130
1000
1725
545
50
85
80
50
105
150
110
185
45
50
55
110
80
50
105
150
470
445
495
1905
P1
SM08


Area di servizio
bar
servizio
deposito
AMERICAN BAR
hall
area relax
mq 95
0,30
reception
consierge
0,15

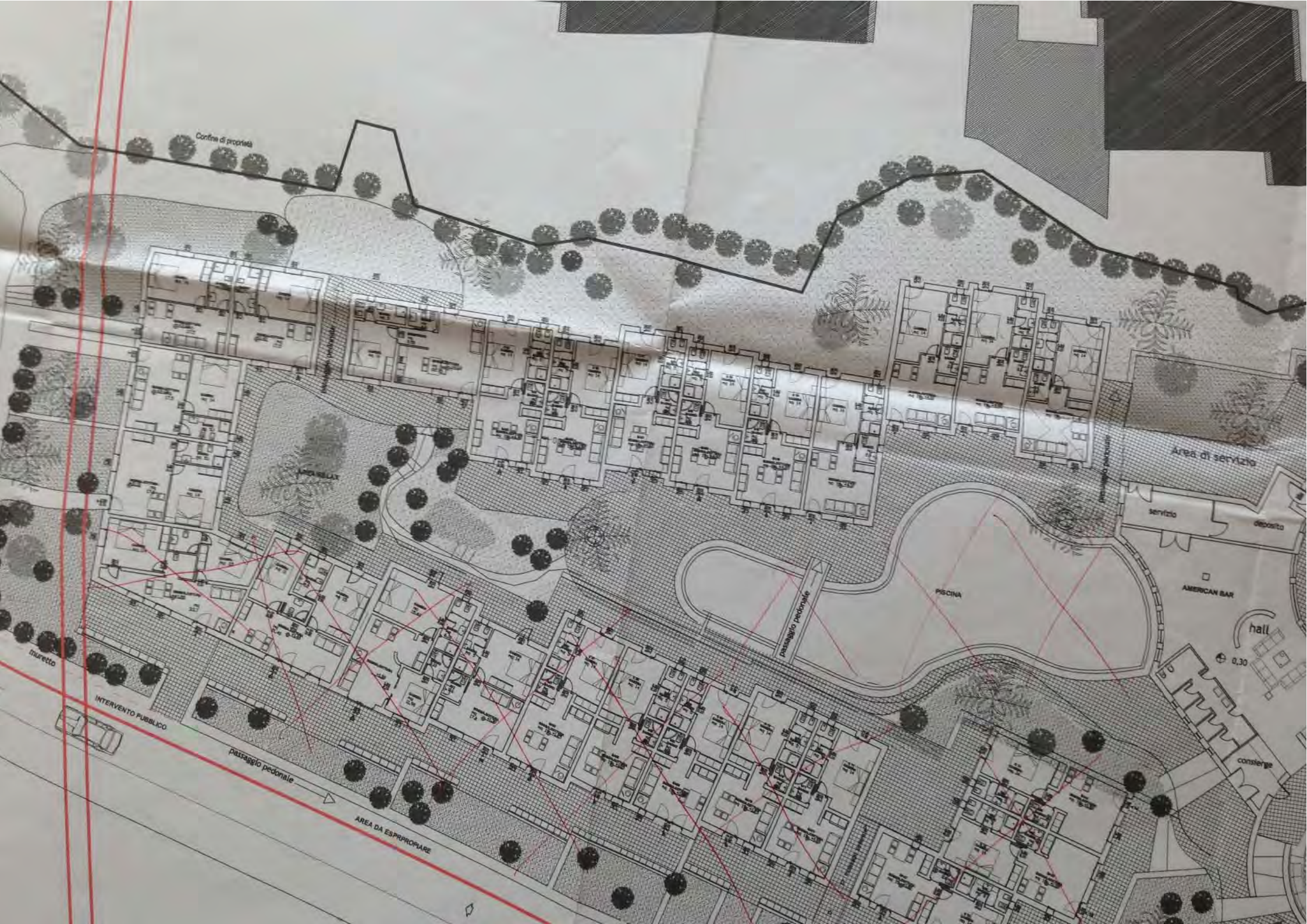
Area di servizio
bar
servizio
deposito
AMERICAN BAR
hall
0,30

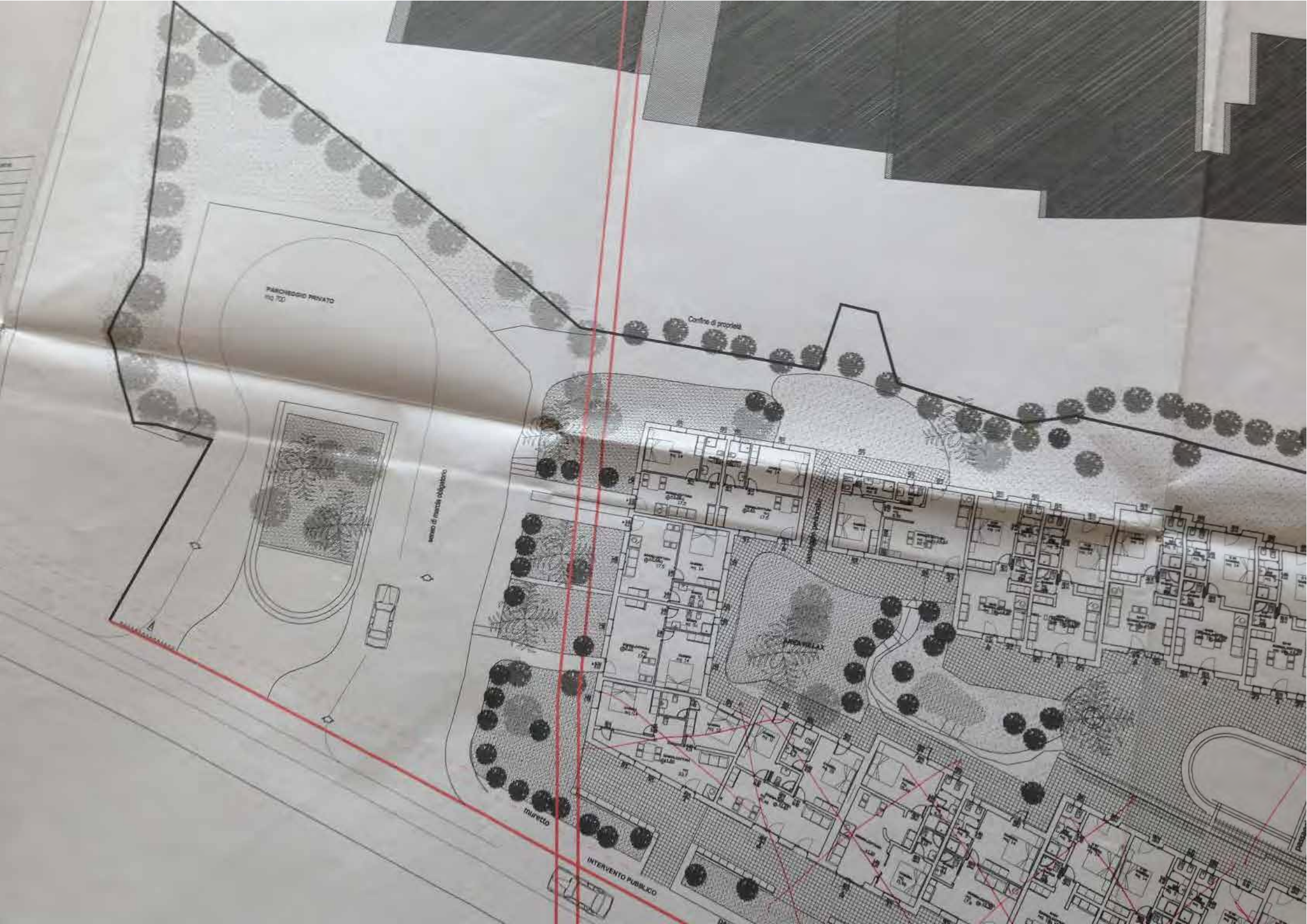
muretto
INTERVENTO PUBBLICO
passaggio pedonale
AREA DA ESPROPRIARE
passaggio pedonale
passaggio pedonale


Confine di proprietà
PARCHEGGIO PRIVATO
mq 700
senso di marcia obligatorio
AREA RELAX
muretto
INTERVENTO PUBBLICO

area autoctono
PISCINA
Area di servizio
bar
servizio
deposito
PISCINA
AMERICAN BAR
hall
area relax mq 90
0,30
0,15
reception
consierge
0,15
0,00
INGRESSO
INGRESSO
AREA DA ESPROPRIARE
INTERVENTO PUBBLICO
CENTRO ABITATO
1 piano fuori terra
h 4.00 circa
Prop. D'Ajetti
1 piano fuori terra
Prop. D'Ajetti
h 4.00 circa

area autoctono
PISCINA
Area di servizio
bar
servizio
deposito
AMERICAN BAR
hall
reception
consierge
PISCINA
PISCINA
area relax mq 95
0,30
0,15
0,15
AREA DA ESPROPRIARE


Confine di proprietà
AREA RELAX
Area di servizio
servizio
deposito
PISCINA
passaggio pedonale
AMERICAN BAR
hall
0,30
consierge
muretto
INTERVENTO PUBBLICO
passaggio pedonale
AREA DA ESPROPRIARE


PARCHEGGIO PRIVATO
no 720
Confine di proprietà
muretto
INTERVENTO PUBBLICO