

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. : Dott. F. Minutoli

Esecuzione immobiliare R. Es. 356/2021

Consulenza tecnica d'ufficio

Relazione generale

Arch . Paolo Lombardo

Via G. Sciuti n. 138 – 90144 Palermo – Tel./fax 0916252124

Mail: paololombardoarch@gmail.com - *pec* : paolo.lombardo@archiworldpec.com



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. : Dott. F. Minutoli

Esecuzione immobiliare (R. G. 356/2021)

Ill.mo Sig. G. Es. Dott. F. Minutoli della Sezione Esecuzioni immobiliari del Tribunale Civile di Palermo.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S. V. e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, ho redatto la presente relazione .

RELAZIONE DI PERIZIA

IL MANDATO

La S. V. all'udienza del 18.11.2022 incaricava me Arch. Paolo Lombardo, residente in Palermo, Via Sciuti n. 138, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento inerente l'espropriazione in oggetto, per procedere alla valutazione dell'immobile di propr. degli esecutati.

Esame degli atti

Oltre ad esaminare gli atti depositati nel fascicolo, ho effettuati i seguenti adempimenti: mi collegai con l'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo, per rilevare i dati relativi all'immobile in oggetto, richiedere le planimetrie e effettuare le visure catastali storiche; ho fatto eseguire una visura ipocatastale per il titolo di proprietà, mi recai presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carini per la richiesta e il ritiro del certificato di destinazione urbanistica degli immobili; mi recai presso l'ufficio Edilizia



Privata del Comune di Carini per la richiesta e la visione della documentazione inerente l'immobile; Ho richiesto presso l'Ufficio Anagrafe di Palermo e Carini, i certificati personali degli esecutati.

Sopralluoghi

L'inizio delle operazioni peritali si sono svolte in data 24.01.23 alle ore 15:30 sui luoghi, e precisamente presso l'immobile oggetto della procedura sito in via A. Vespucci n. 48 a Carini (PA).

Era presente l'Avv. Mauro Barresi, custode della procedura che ha scritto il verbale che si allega al n. 01. Non è stato possibile accedere all'immobile, non essendo presente nessuno sui luoghi che ne consentisse l'accesso. Abbiamo chiesto informazioni ai vicini, che non hanno dato notizie rilevanti sugli occupanti dell'immobile.

Il verbale è stato chiuso alle ore 16:10.

Il secondo sopralluogo è avvenuto il giorno 21.03.2023 alle ore 16:00 in Carini, via A. Vespucci 48 nell'immobile di propr. _____, al piano primo identificato con il sub 2.

Erano presenti l'Avv. Mauro Barresi, custode della procedura, i Sigg. _____, esecutati, la mia collaboratrice Arch. Daniela Gliozzo.

Ho effettuato il rilievo metrico e fotografico, coadiuvato dalla mia collaboratrice.

In questa sede ho chiesto agli esecutati l'indirizzo mail a cui inviare le comunicazioni ufficiali e ne ho preso nota su foglio a parte.

Avendo concluso le operazioni di sopralluogo alle ore 16:30 ho chiuso il verbale sottoscrivendolo con gli astanti.

Il terzo sopralluogo è avvenuto sui luoghi il 29 dicembre 2023 alle ore 11:00, in



Carini, via A. Vespucci 48 sull'intero lotto di terreno.

Sui luoghi era presente la mia collaboratrice Arch. Daniela Gliozzo che mi ha coadiuvato nelle operazioni di rilievo dell'intero edificio esterno e degli accessori, ed ha eseguito le riprese fotografiche.

Alle ore 13:00 ho chiuso il verbale.

QUESITO N.1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Piena proprietà di appartamento in villa trifamiliare, sito nel Comune di Carini, Via A. Vespucci n. 48, piano primo; identificato al NCEU di Carini al foglio 8, particella 1825, sub. 2.

L'intero edificio è ubicato su un terreno di pertinenza, contrassegnato in catastato al NCT di Carini al foglio 8, particella 2757.

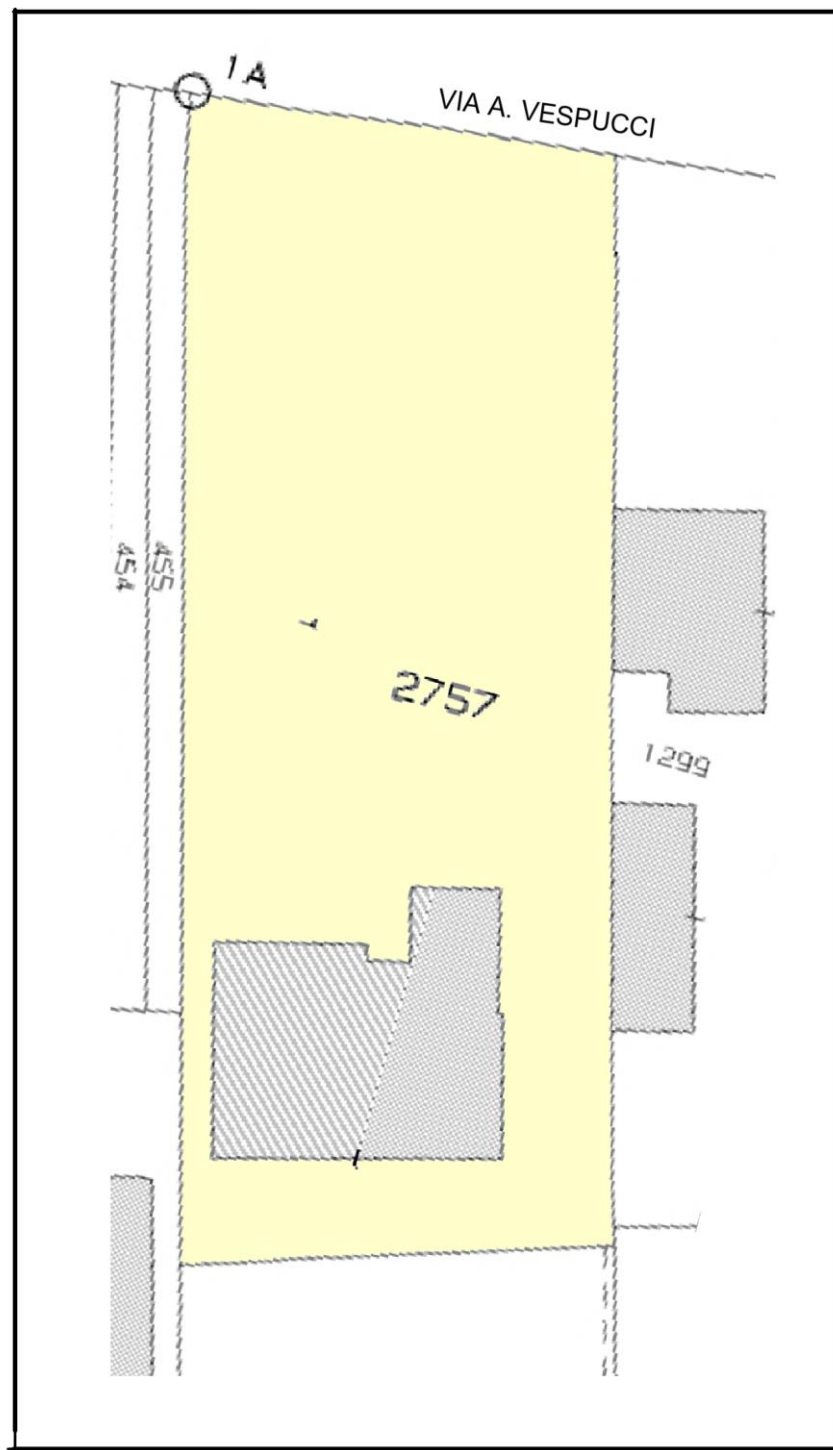
Su detto terreno è stata riscontrata la presenza di: una grande piscina semi-interrata, un locale limitrofo di servizio ad essa (spogliatoio-servizio igienico), un corpo basso ad uso ripostiglio.

Si evidenzia che lo scrivente ha appurato, come meglio specificato nel corpo della relazione di consulenza, che l'intero edificio è stato costruito in abusivismo; inoltre ricade all'interno della fascia dei 60 metri di rispetto della sede autostradale, all'interno della fascia dei 150 metri dal mare.

Pertanto, sebbene sia stata presentata richiesta di sanatoria edilizia, la stessa non potrà essere accolta e l'intero edificio resta passibile di demolizione, comprese le opere accessorie (corpo basso, piscina e locale spogliatoio).

Si riproduce, di seguito, lo stralcio della planimetria catastale del lotto di terreno.

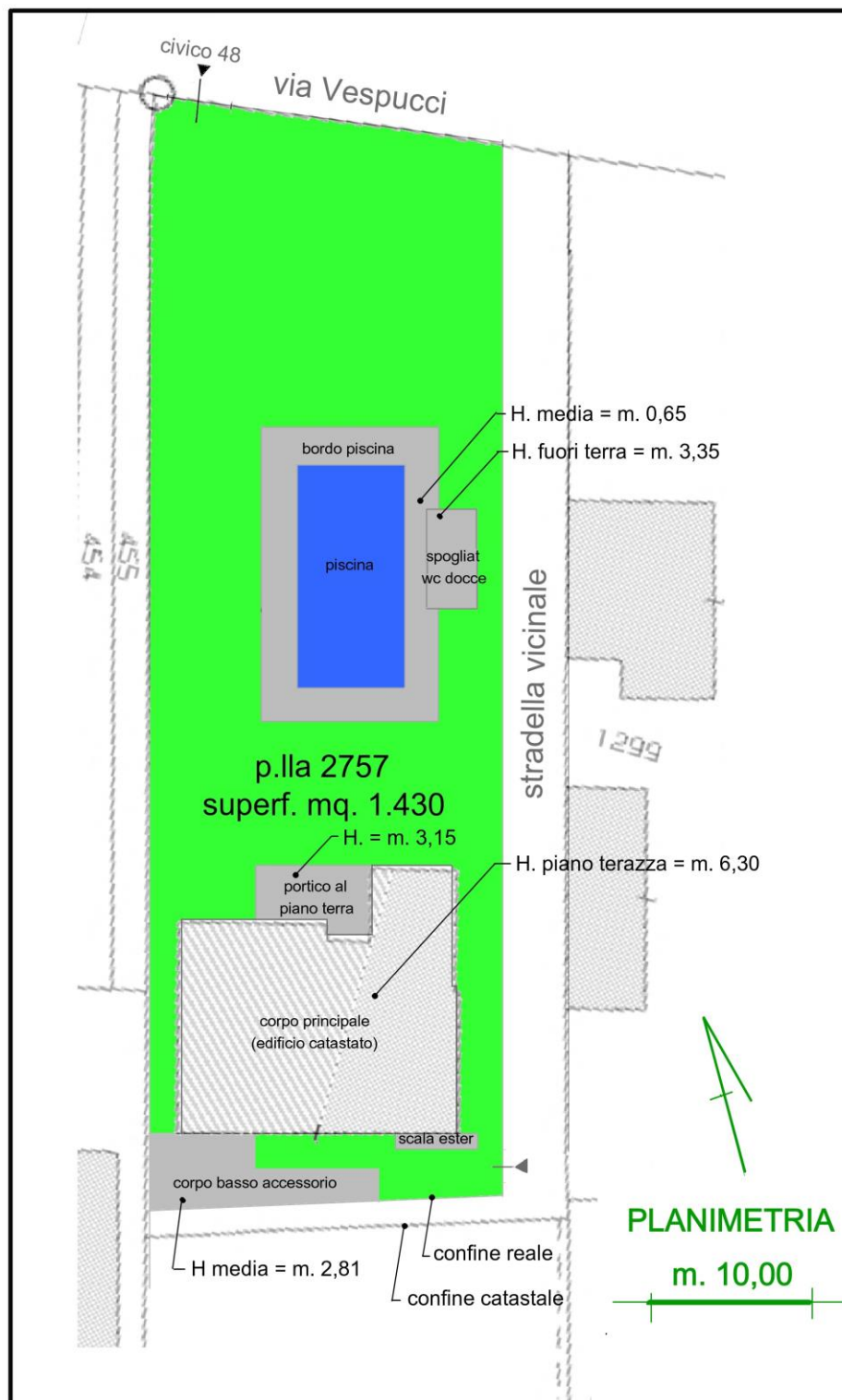




Lo scrivente ha effettuato il rilievo completo del lotto di terreno al fine di evidenziare le differenze riscontrate con l'elaborato catastale.



A questo scopo si riscontri la sovrapposizione dello stralcio di mappa catastale con la planimetria dello stato attuale del lotto, raffigurato di seguito.



L'elaborato sopra riprodotto evidenzia che la superficie reale del lotto è minore della superficie catastale in quanto occupata dalla stradella vicinale (ad est) e dalla differenza di posizionamento del confine sul lato sud.

Di seguito, si riproduce la sovrapposizione dell'ortofoto con lo stralcio di mappa catastale.



QUESITO N. 2 – ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI
CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI
CIASCUN LOTTO

Lotto A) Piena proprietà di abitazione in villa trifamiliare, con annesso lotto di terreno in proprietà indivisa; sito nel Comune di Carini (PA), via Amerigo Vespucci n. 48, piano primo; identificato al NCEU al foglio 24, particella 1166 (ex 260); confina: a nord con via Amerigo Vespucci, ad est con stradella vicinale, a sud con la p.lla 2335, a ovest con la p.lla 451 e p.lla 455. **Immobile costruito in abusivismo e non sanabile.**

Accesso

Ingresso carrabile che immette nel terreno di pertinenza dell'intero edificio, al civico 48 della via Amerigo Vespucci; accesso pedonale dalla stradella vicinale posta sul confine est del lotto.

L'appartamento in esame ha accesso da un pianerottolo scoperto posto al primo piano, collegato al piano terra da una scala, anch'essa scoperta.

Il pianerottolo permette l'accesso all'altra unità abitativa complanare.

Pertinenze e Accessori

L'immobile ha come pertinenza e accessori: il terreno in propr. indivisa, una grande piscina semi-interrata, un locale limitrofo di servizio ad essa (spogliatoio-servizio igienico), un corpo basso ad uso ripostiglio.

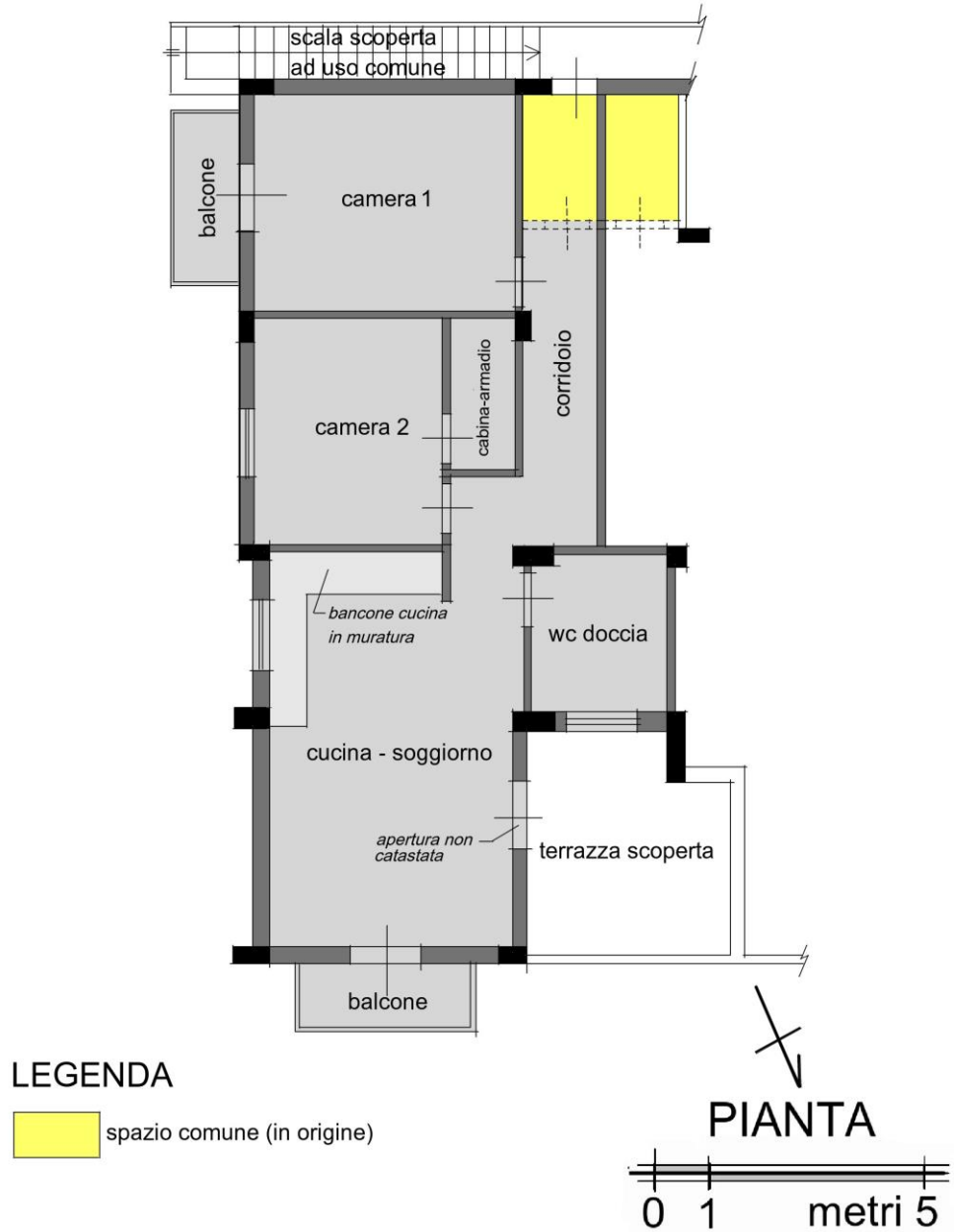
Quota millesimale

L'immobile è una abitazione in villa trifamiliare; le altre unità abitative sono utilizzate e in quota dello stesso nucleo familiare.

Non è stato costituito il condominio, né una tabella di ripartizione delle spese.



IMMOBILE SITO IN CARINI (PA), C.DA GIUMMARI, VIA AMERIGO VESPUCCI N. 83,
PIANO PRIMO, PRIMA PORTA A DX SALEDO.
ELABORATO: PIANTA STATO ATTUALE



Dotazioni condominiali

Sono presenti dotazioni condominiali, non costituite come tali, quali: il terreno, la piscina, il locale spogliatoio-servizio igienico, il locale ripostiglio, l'area parcheggio, le aiuole piantumate.

Tipologia

Edificio con tre unità abitative su due elevazioni fuori terra; tipologia: villino con area circostante.

Altezza interna utile

L'altezza dei locali dell'immobile staggiato è mediamente pari a m. 2,95.

Composizione interna

L'appartamento è costituito da: ingresso, due stanze, una stanzetta, cucina, w.c. bagno, due balconi, una terrazza scoperta.

L'appartamento presenta una distribuzione interna diversa dalla pianta depositata al catasto.

Dati metrici e superficie netta

La superficie lorda coperta è pari a mq. 116,16;

I due balconi, entrambi scoperti, hanno ciascuno superficie pari a mq. 3,84;

La terrazza scoperta ha una superficie pari a mq. 14,12.

Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla somma della superf. lorda coperta e delle superfici dei balconi e terrazza, ragguagliati con gli opportuni coefficienti di differenziazione. Si avrà:

- *superf. lorda coperta* *mq. 116,16 +*
- *superf. balconi scoperti* = $mq. 7,68 * 0,25 =$ *mq. 1,92*



- *superf. terrazza scoperta* (mq. 14,12* 0,33) = mq. 4,66
tot. superf. commerciale mq. 122,74

Esposizione

L'immobile è disposto su tre lati; è ben aerato e ben soleggiato, gode di un buon affaccio; la sufficiente distanza dal piano stradale e la discreta qualità dei materiali impiegati assicurano un appena sufficiente isolamento acustico.

Condizioni d'uso e manutenzione

L'appartamento è in condizioni d'uso buono ed in buono stato di manutenzione generale.

Caratteristiche strutturali

Dall'esame della pianta catastale, in raffronto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo, si desume che l'edificio abbia una struttura portante di tipo intelaiata in cls. armato e solai anch'essi in cls. armato;

Caratteristiche interne dell'immobile:

Pareti dipinte con pittura muraria (idropittura); pavimenti in gres; il wc bagno e il wc doccia hanno pareti rivestite con piastrelle di ceramica; gli infissi interni sono in legno tamburato; infissi esterni in parte in legno in parte in pvc, modello persiana, con scuri interni ed esterni e scalette orientabili;

Impianti

L'impianto elettrico e impianto idrico sono presenti e funzionanti in linea generale.

L'impianto del gas e di riscaldamento non sono presenti.

Attestato prestazione energetica

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica APE

Dislocazione urbana



L'immobile ricade in zona extra urbana, a sviluppo residenziale con tipologie abitative di tipo prevalentemente a villini, poco dotata di attrezzature pubbliche e negozi di prima necessità nelle immediate vicinanze.

Si trova a meno di un chilometro da un grande centro commerciale.

Descrizione dell'edificio

L'edificio, di cui fa parte l'immobile in esame, è di tipo trifamiliare, di tipologia comune e con rifiniture correnti; è privo di ascensore; è stato edificato nel 1975 circa senza autorizzazione edilizia.

L'immobile è composto da n. 2 livelli fuori terra; il tetto è del tipo piano, a terrazza con parapetto in muratura.

Il prospetto dell'edificio presenta un aspetto comune nella forma, caratterizzato dalla simmetria e dalla regolarità delle aperture; è in discreto stato.

L'accesso all'edificio avviene dal civico 48 della Via A. Vespucci, tramite cancello carrabile che immette nel lotto di terreno su cui insiste l'immobile.

Una scala esterna in muratura conduce agli appartamenti del primo piano.

Pertinenze

Sul lotto di terreno sono presenti:

- una piscina scoperta di grandi dimensioni (mq. 89,76), sporgente dal suolo per un'altezza media pari a m. 0,65;
- un locale limitrofo alla piscina, con funzione di spogliatoio e provvisto di doccia e servizio igienico; dimensioni mq. 18,30;
- un corpo basso con funzione locale ripostiglio / sgombero, posto a ridosso del confine.



Questi manufatti sono abusivi sotto il profilo urbanistico, non dichiarati al Catasto e non appartengono ad alcuna unità abitativa in particolare. Quindi, da considerare quali dotazione comune delle tre unità immobiliari.

RILIEVO FOTOGRAFICO



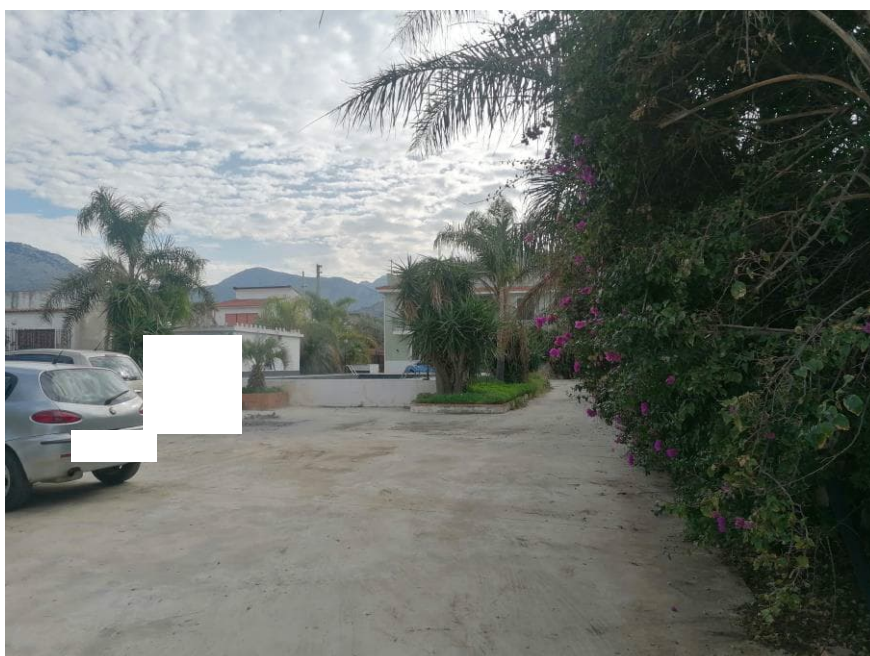
Vista esterna edificio



prospetto laterale visto dalla stradella esterna



Retro prospetto e ingresso sub 2



Vista dal cancello ingresso





piscina

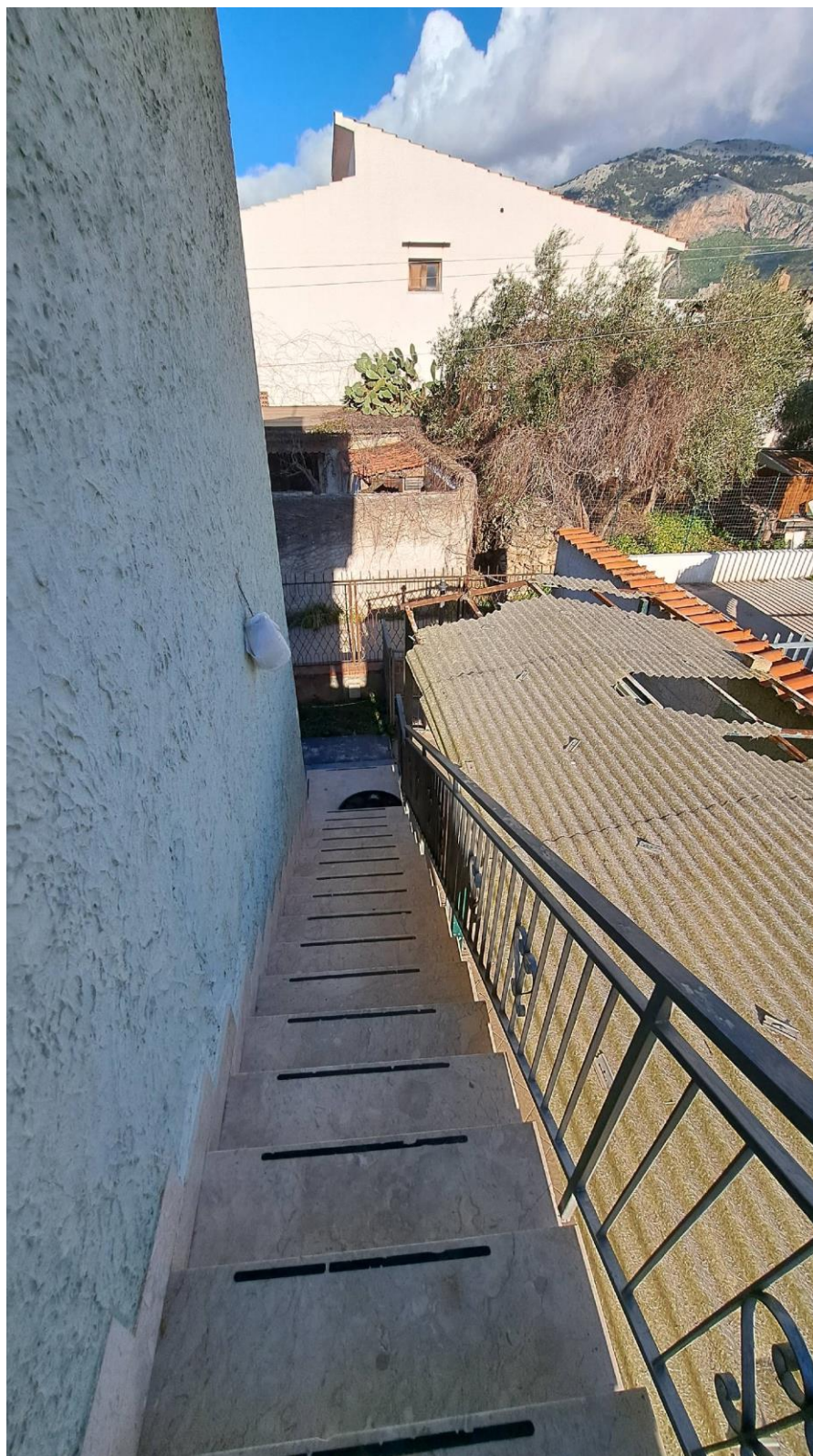


Locali accessori alla piscina con wc



Locali accessori al piano terra

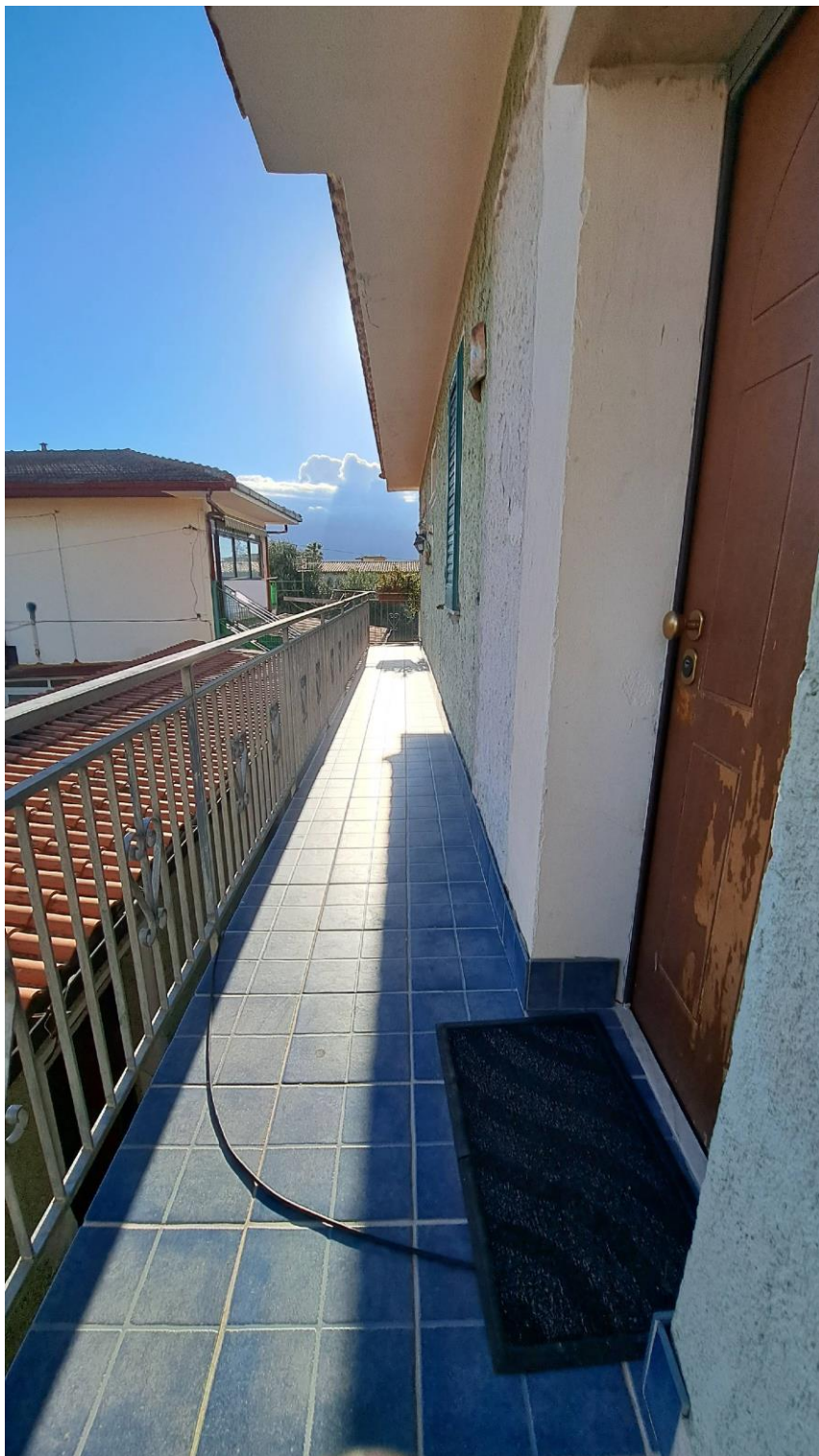




Scala esterna di accesso al primo

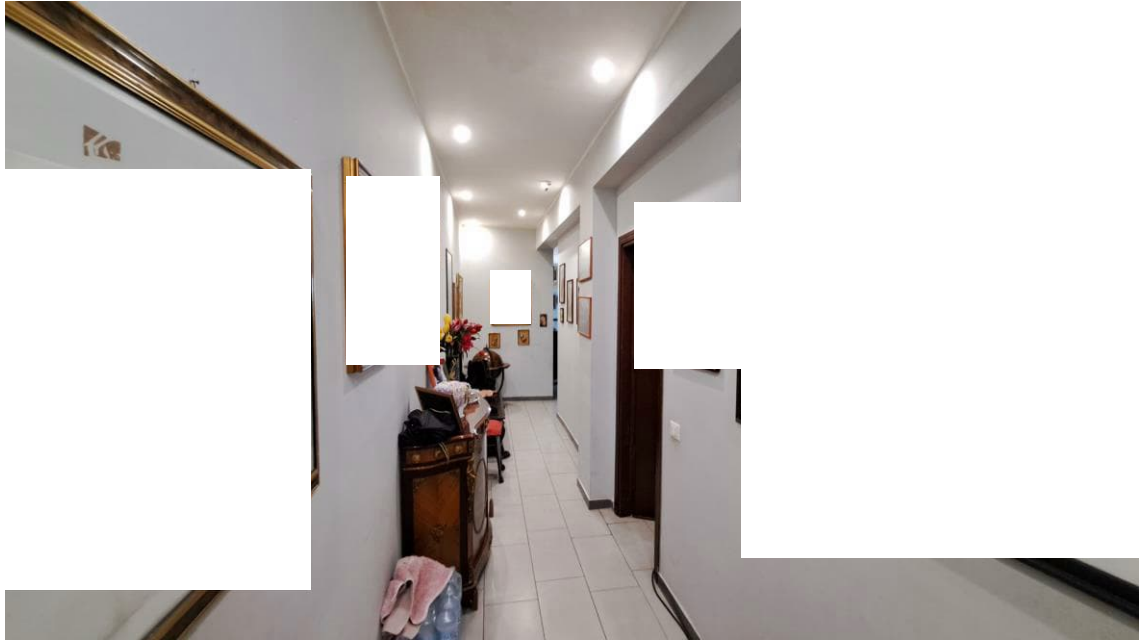
piano



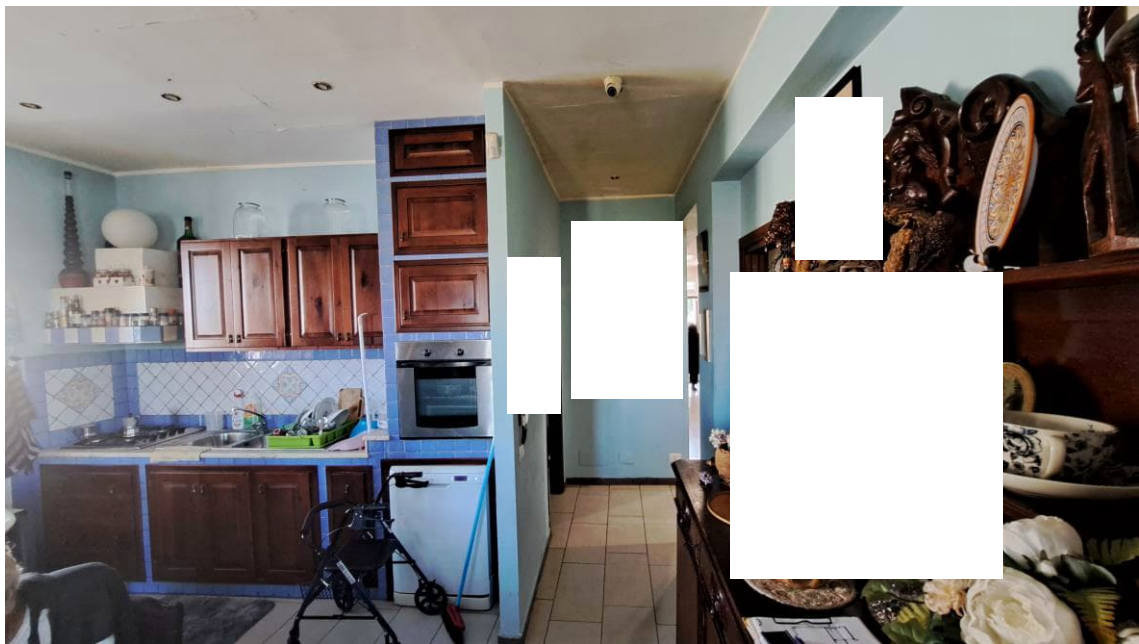


Ballatoio di accesso agli appartamenti al primo piano e porta ingresso del sub 2



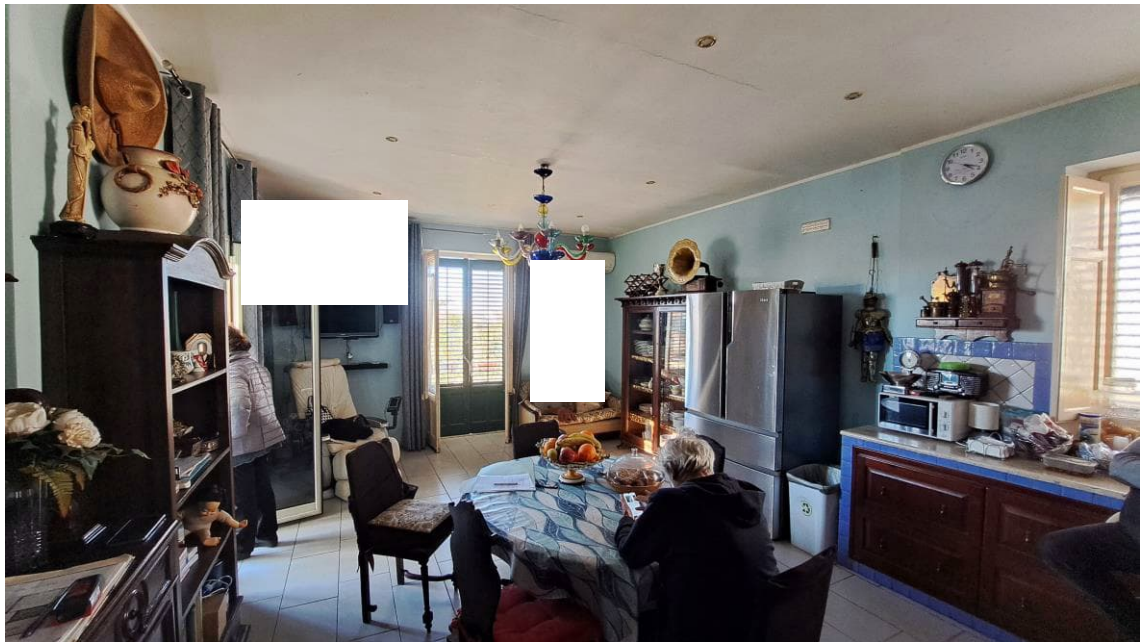


Ingresso e disimpegno



Cucina soggiorno





Cucina soggiorno



stanza



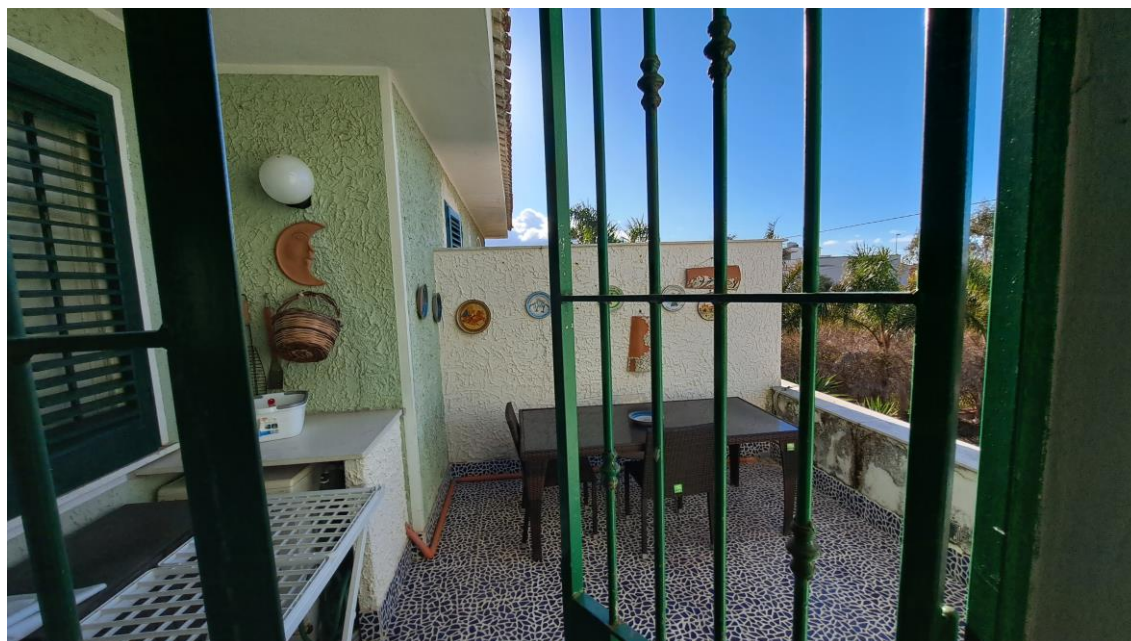


Stanza



wc doccia





Apertura non catastata sul terrazzo di copertura

QUESITO N. 3 - procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

LOTTO A

L'immobile ad uso appartamento è identificato al NCEU al foglio n. 8, particella 1825, sub 2.

Gli esecutati hanno acquistato congiuntamente, come si evince dal decreto di trasferimento del 08.03.2005 (all. 3)

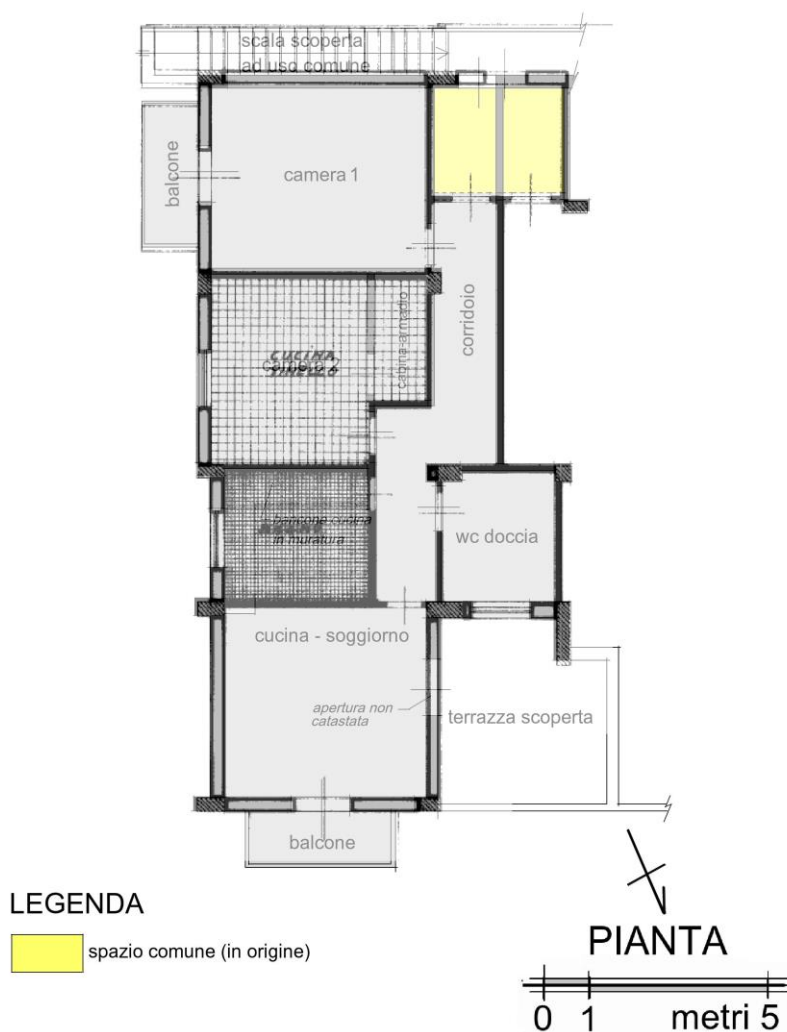
Si riproduce, di seguito, la pianta catastale dell'appartamento.



Sul lotto di terreno sono stati riscontrati due corpi bassi avente funzione accessoria all'edificio principale e una grande piscina semi-interrata, non dichiarati al Catasto e non presenti nella mappa catastale.

Si produce, di seguito, l'elaborato grafico raffigurante la pianta dell'immobile allo stato attuale, sovrapposta alla pianta depositata in Catasto.

IMMOBILE SITO IN CARINI (PA), C.DA GIUMMARI, VIA AMERIGO VESPUCCI N. 83,
PIANO PRIMO, PRIMA PORTA A DX SALENDO.
ELABORATO: PIANTA STATO ATTUALE



**QUESITO N. 4 – procedere alla predisposizione di schema sintetico-
descrittivo del lotto**

LOTTO n.1

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un edificio di tipologia a villa trifamiliare, con pertinenza di terreno in quota indivisa, su cui ricadono alcuni corpi accessori (piscina, spogliatoio, locali ripostiglio).

L'immobile è sito in Carini (PA), via A. Vespucci n. 48.

Tutti i volumi edificati sul lotto sono abusivi sotto il profilo urbanistico, non sanabili e passibili di demolizione.

L'edificio principale consta di due piani fuori terra.

L'immobile oggetto del procedimento è costituito da un appartamento sito al primo piano, con accesso su pianerottolo collegato al p.t. mediante scala esterna scoperta; è composto da: ingresso, due stanze, una stanzetta, cucina, w.c. bagno, due balconi scoperti, terrazza scoperta.

Il lotto di terreno è confinante: a nord con via Amerigo Vespucci, ad est con stradella vicinale, a sud con la p.lla 2335, a ovest con la p.lla 451 e p.lla 455;

L'immobile in esame è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 8, particella 1825, sub. 2. Esso confina: a ovest con l'immobile al sub. 1e sugli altri lati con area soprastante il terreno su cui è edificato l'edificio.

Tutti i volumi edilizi presenti sul lotto di terreno sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione urbanistica. E' stata presentata domanda di concessione in



sanatoria solo per le tre unità abitative di cui ai sub. 1- 2 - 3, in data 13/10/1985 prot. 6528 pratica n. 7518 intestata a ; nulla risulta agli atti riguardo la realizzazione dei corpi accessori (piscina, spogliatoio, locali ripostiglio) e le relative autorizzazioni.

Allo stato attuale non risulta agli atti alcuna emissione di ordinanza di demolizione degli edifici.

QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'immobile sito in Carini Foglio 8 Particella 1825 Sub. 2, è pervenuto agli esecutati:

- ad , la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni,
- a , la quota pari a 1/2 di piena proprietà.

per decreto di trasferimento immobili del 15/03/2005 Numero di repertorio 132 TRIBUNALE DI PALERMO sede PALERMO trascritto il 06/04/2005 nn. 17851/10572 da potere di Nato il a PALERMO Codice fiscale

A , la quota pari all'intero di piena proprietà, del terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 06/06/1975 rep. n.41891 Notaio Matteo Pennisi di Carini, trascritto il 23/06/1975 nn.18912/15432 da potere di nata a il , nata a il

QUESITO N. 6 - verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico



Lo scrivente ha appurato, presso gli uffici del comune di Carini, che in data 13/10/1985, prot. 6528, pratica n. 7518 intestata a _____, è stata presentata domanda di concessione in sanatoria solo per le tre unità abitative di cui ai sub. 1- 2 – 3.

E' presente la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dall' ex proprietario in data 30/09/1986, l'opera edilizia è stata realizzata in data 1976;

L'opera abusiva risulta restituita nel rilievo aereofotogrammetrico del periodo immediatamente successivo alla data di realizzazione dell'opera sopra citata e precisamente del 1982;

L'opera abusiva consiste in un fabbricato per civile abitazione comprendente n. 3 unità immobiliari per civile abitazione oltre una piscina con un locale limitrofo adibito a doccia e w.c, locale impianti, e locali ripostigli.

L'opera abusiva ha la seguente destinazione: civile abitazione e pertinenze;

L'opera abusiva è stata oggetto di P.V. di contravvenzione del 27/11/1 975 — Prot. n. 3044;

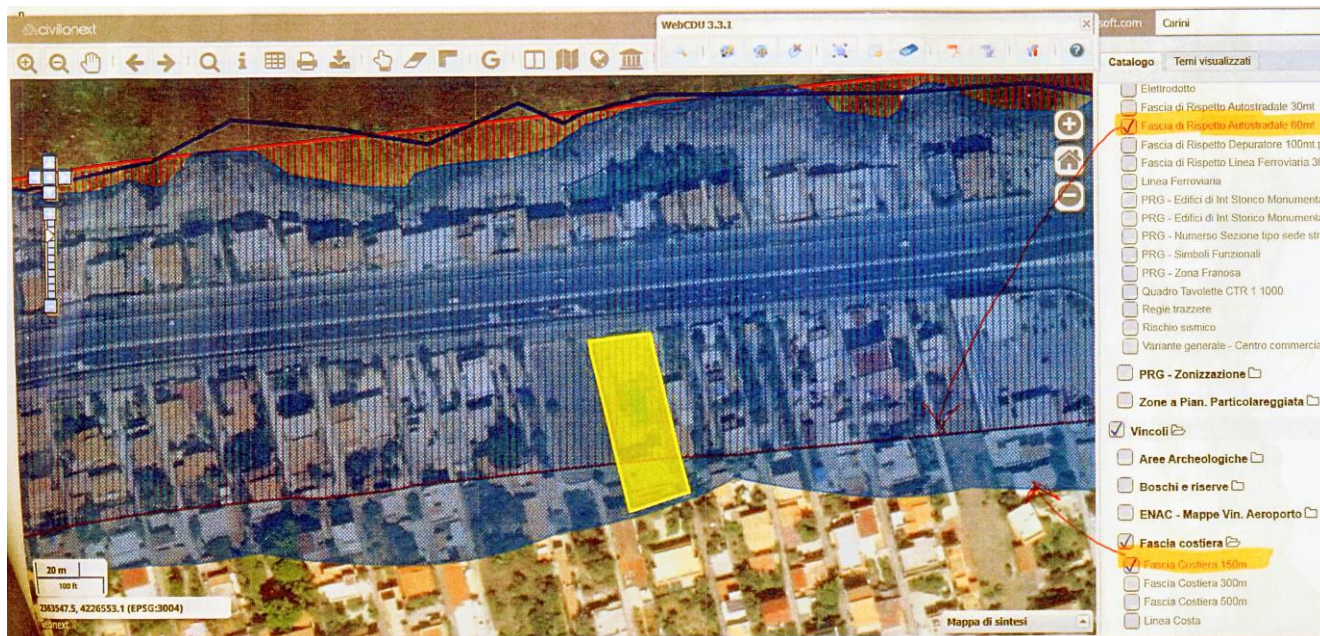
Sull'intero lotto di terreno ove ricade il bene in esame gravano i seguenti vincoli:

- nel P.P.R. del Comune di Carini oggi decaduto, l'immobile ricadeva in parte in edilizia residenziale esistente, in parte in verde di rispetto stradale, autostradale e del distacco dalla battigia ed una esigua parte destinata a godimento del mare, oggi nel Piano Regolatore Generale del Comune di Carini, l'area ricade in parte in zona "G3 "di P.R.G. e per la restante parte in zona di **inedificabilità assoluta** all'interno dei 150 ml da mare;
- L' immobile ricade in un'area che risulta essere sottoposta a vincolo "paesaggistico" dai 150 mt ai 300 mt, ai sensi della L. n. 1497/1939 e s.i.m.;
- Il lotto è interessato dai vincoli ambientali n. 431/85 art. 1 lettera a, fascia di inedificabilità di cui alla L.R. n. 78/1976 ed inoltre grava il vincolo di arretramento al nastro stradale A.N.A.S.;

Per i vincoli sopracitati non risultano essere stati presentati nessun tipo di richiesta presso la soprintendenza di Palermo e A.N.A.S.;



In relazione a quanto sopra si riporta, di seguito, la planimetria a corredo del Certificato di Destinazione Urbanistica, ove si evincono graficamente le aree soggette a vincolo, in rapporto al lotto; quest'ultimo è evidenziato in colore giallo.



Il Certificato di Destinazione Urbanistica stabilisce che il lotto di terreno (p.lla 2757) ove è allocato il bene staggito, ricade “... all'interno delle aree circoscritte in rosso da regolamentare con apposito Piano Regolatore Particolareggiato. Nel PRG adottato dal comune di Carini con delibera n. 273 del 19.12.1980 l'anzidetta particella ha destinazione urbanistica prevalente di di “zona di rispetto” , la rimanete esigua parte ricade in zona “C3 da ristrutturare”, normate rispettivamente dagli art. 10 e 13 delle NTA del PRG Nel P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 273 del 19/12/1980 l'anzidetta parti-cella ha destinazione urbanistica prevalente di “zona di rispetto” la rimanente esigua parte rica-de in zona “C.3 da ristrutturare“, normate rispettivamente dagli art.10 e 13 delle NTA del PRG di cui di seguito:



Art. 10 N.T.A. : Nelle zone di rispetto sono consentite soltanto culture di qualsiasi genere, campi sportivi, piscine scoperte o parcheggi scoperti con esclusione di qualsiasi edificazione fuori terra. Resta salva la facoltà di deroga prevista dall'art. 57 della L.R. 27.12.1978 n. 71.

(verbale n. 21 del 2.5.1963 della Soprintendenza ai Monumenti) è consentita la edificazione nel rispetto della normativa e delle particolari previsioni del Piano Regolatore Generale.

Art. 13-NTA:"Nelle zone da ristrutturare non è consentita alcuna attività edificatoria tranne la manutenzione ordinaria e straordinaria fino all'approvazione dei piani particolareggiati che dovranno coordinare il loro assetto interno in funzione della situazione urbanistica e giuridica dei singoli edifici esistenti e risolvere la connessione delle stesse zone con le zone adiacenti. In particolare per le zone "C," nell'ambito stesso delle zone da ristrutturare, dovranno essere reperite le aree per attrezzature nelle quantità di cui all'art. 3 del D.M.2/4/68".

Allo stato attuale l'efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione è venuta meno a causa dell'intervenuta decadenza del PRG, e ciò ai sensi dell'art.1 della L.R. n. 38/73 e successive modificazioni.

Nel successivo "Piano Regolatore Particolareggiato delle Zone Rosse", di cui alla Delibera Commissariale n. 50 del 29.02.2000, divenuta esecutiva a seguito riscontro di legittimità da parte del CO.RE.CO. al n. 1265 del 23.03.2000, l'area di che trattasi, ha destinazione urbanistica di "Zona F.1 a monte dell'autostrada destinata al godimento del mare".

Le suddette zone "F.1" sono regolamentate dall'art. 19 delle NTA del PRP di seguito riportato: Sono gli spazi pubblici di proprietà privata individuati dal piano con



specifico simbolo grafico, all'interno dei quali possono essere realizzati tutti i servizi finalizzati al godimento del mare, consentiti dalla Legge 78/76. Sono inoltre consentiti:

-ADEGUATE SISTEMAZIONI ATTE A MIGLIORARE LE INFRASTRUTTURE PREDISPOSTE AL SUPERAMENTO DELLA BARRIERA AUTOSTRADALE, come sottopassi e sovrappassi;

-LA SISTEMAZIONE DI SPAZI A "SOLARIUM" per uso ricreativo e terapeutico;

-LA SISTEMAZIONE DI CABINE SPOGLIATOIO, ammissibili del tipo prefabbricato in legno;

- IL RIPRISTINO DEI LUOGHI DI RISULTA OTTENUTI DALLA DEMOLIZIONE DI EDIFICI la cui costruzione non sia stata ritenuta ammissibile;

- PICCOLI PREFABBRICATI IN LEGNO, da accantonare fuori stagione, atti all'accoglimento dei cosiddetti "BAGNI";

- PERCORSI PEDONALI E LUOGHI DI RIUNIONE E SOSTA a fondo naturale.

Il P.R.P., per decorrenza del termine decennale di validità è divenuto "inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione , rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso" (art. 17 L. 1150/42) , ed altresì l'efficacia del vincolo preordinati all'espropriazione è venuta meno, ai sensi dell'art. 1 della L.R. n.38/73 e successive modificazioni.



Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 16 del 24/01/2013, avente oggetto: Approvazione linee di indirizzo per l'attuazione delle zone C del PRG ..per quanto attiene la disciplina di intervento nelle " Zone C.3 da ristrutturare ", ha determinato, che l'avvenuta approvazione del piano esecutivo delle "zone circoscritte in rosso" che comprende in piccola parte anche l'area di che trattasi di PRG con destinazione "C.3 da Ristrutturare", approvato con Delibera Commissariale n. 50/2000, ha reso inattuabile ed inapplicabile il dispositivo contenuto nell'Art. 13 della N.T.A. che limita l'intervento in tale zona alla sola manutenzione degli edifici esistenti, per cui, nelle zone C.3 da ristrutturare si applica la disciplina dell'art. 16 delle N.T.A., relativa alle zone "C" del P.R.G. che di seguito si riporta : Art. 16 -Zona"C 3": Sono destinate a nuovi insediamenti abitativi, con densità edilizia territoriale di 0,60 mc/mq, lotto minimo mq. 800; nelle zone " C 3 " l'edificazione (ad eccezione dei lotti interclusi) avviene esclusivamente attraverso piani di lottizzazione convenzionati o piani particolareggiati. Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti limiti:

- Altezza massima del fronte degli edifici ml. 8,00;
- Distanza fra le pareti degli edifici non inferiori a ml. 10,00;
- Distanza dai confini o dagli allineamenti stradali non inferiore a ml. 5,00."

La densità fondiaria o edilizia, nella quantità su indicata, si intende integra nel solo caso in cui la stessa non risulti già assorbita dalla costruzione di altri edifici, anche in sanatoria".

La suddetta area è soggetta ai seguenti "Vincoli ":

a) Ricade all'interno della perimetrazione del vincolo di tutela paesaggistica in quanto dichiarata "Area di notevole interesse pubblico" giusta Deliberazione n. 21 del 02 Maggio 1963 della "commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali e panoramiche", ai sensi e per gli effetti della Legge 1497/1939;



b) Ricade in area normata dalla L.R. n.78/1976 (Fascia di inedificabilità assoluta di 150 mt dalla battigia..,omississ..) per effetto della anzidetta L.R. n. 78/1976, resta fermo l'obbligo derivante dall'art. 15, lettera a), che così recita : "le costruzioni debbono arretrarsi di metri 150 dalla battigia; entro detta fascia sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati", come interpretato con Legge Regionale 15/1991, art. 2, comma 3, il quale dispone che: le disposizioni di cui all'art. 15, primo comma, lettera a, d, ed e della L.R. 12.06.197 n. 78, devono intendersi direttamente ed immediatamente efficaci anche nei confronti dei privati. Esse prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi"

c) "Vincolo sismico " di cui al Decreto Giunta Regionale n.ro 408 del 19/12/2003;

d) Fascia di rispetto di ml 60 a protezione del nastro stradale, della limitrofa autostrada A/29 per effetto del Decreto Ministeriale n. 1404/1968 e successivo D. Lgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada);

e) è soggetta alla Legge n. 431/1985 e ss mm, di tutela delle zone di particolare interesse ambientale, art.1 - lettera-a- (mt. 300 dalla battigia);

f) è ricadente nella ripermimetrazione del vincolo Paesaggistico, D.A. 2678 del 10/08/1991 (ex L.1497/1939 GURS n. 55 del 23/11/91);

g) "vincolo aeroportuale" istituito in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Decreto ENAC prot. 19975 del 26/02/2014, recepito dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 6 del 22/01/2015, divenuta esecutiva il 06/02/2015. Sul sito www.enac.gov.it sono consultabili le mappe di vincoli aeroportuali, dalle quali si evince che l'area di che trattasi è soggetta alle



limitazioni indicate nelle linee guida relative all'esecuzione di opere o di impianti in prossimità del sedime aeroportuale; difatti, l'area ricade all'interno della "superficie orizzontale esterna" (OHS). In tale aree, in particolare, per l'esecuzione di manufatti o per l'estensione di quelli esistenti è necessario acquisire preventiva autorizzazione/ nulla osta da parte dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC), con riferimento alla realizzazione di opere specificate come di seguito elencate: discariche, fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale ed impianti eolici. L'area in questione ricade all'interno della "superficie conica"....

Pertanto, per quanto appurato e sopra espresso, ne consegue che tutti i volumi e manufatti edilizi realizzati sul lotto di terreno risultano abusivi sotto il profilo edilizio e urbanistico e non possono ottenere la concessione edilizia in sanatoria. In conseguenza di ciò tali immobili sono passibili di demolizione a seguito di ordinanza sindacale.

QUESITO N. 7 – indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati.

QUESITO N. 8 – specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Non risultano altre procedure esecutive sull'immobile pignorato, né procedimenti giudiziari civili.

QUESITO N. 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

E' stato verificato che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Si è verificato che non esistono pesi od oneri di altro tipo sui beni pignorati.

QUESITO N. 11 – fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso



LOTTO A

Non ci sono informazioni su spese di gestione dell'immobile

QUESITO N. 12 – procedere alla valutazione del bene

Lo scrivente ha accertato, nello svolgimento della Consulenza e diffusamente espresso nel capitolo 6 della presente Relazione, la non regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Trattasi di bene abusivo, non sanabile, passibile di demolizione.

Pertanto, non si procede alla valutazione di stima perché l'immobile non potrà essere oggetto d'asta pubblica, in quanto facente parte di un edificio anch'esso abusivo e non sanabile, gravante su un lotto di terreno di propr. indivisa e non determinata, e pertanto non è possibile attribuire una quota dello stesso agli esecutati..

QUESITO N. 13 – procedere alla valutazione DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile in oggetto è stato pignorato per l'intero.

QUESITO N. 14 - acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Sono stati acquisiti:

- il certificato di residenza storico

- il certificato di residenza storico



- estratto per riassunto degli atti di matrimonio tra

Sono allegati alla presente i seguenti documenti, e fanno parte integrante della

CTU:

Sono allegati alla presente i seguenti documenti, e fanno parte integrante della

CTU:

- 1.1 – verbale 1° sopralluogo
- 1.2– verbale 2° e 3° sopralluogo
- 2 – riprese fotografiche
- 3 – decreto di trasferimento del 08.03.2005
- 4 –certificato di destinazione urbanistica
- 5 – mappa catastale part 2757
- 6 – mappa catastale part 1825
- 7 –pianta catastale fg. 8 , part. 1825, sub 2
- 8 – visura catastale storica terreno part. 2757
- 9 - visura catastale storica immobile fg. 8 , part. 1825, sub 2
- 10 – pianta stato di fatto redatta dal CTU, sub 2
- 11 – sovrapposizione pianta stato di fatto con pianta catastale
- 12 – sovrapposizione mappa catastale con ortofoto
- 13– certificati anagrafici eseguiti
- 13.1– certificati anagrafici eseguiti residenza comune di Carini
- 13.2– certificati anagrafici
- 13.3– certificati anagrafici
- 13.4– estratto matrimonio



14– documentazione richiesta in conservatoria

15 – documentazione ufficio urbanistica Carini

16 – rilievo lotto di terreno effettuato dal ctu

17 - ricevuta di spedizione Relazione Peritale alle parti

Il C. T. U.

ARCH. PAOLO LOMBARDO

