

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

Piena proprietà del seguente cespite:

- Appartamento sito nel comune di Ficarazzi (PA) via Piersanti Mattarella n. 48-50-52, in catasto al foglio di mappa n. 1, particella 964 sub 8 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terra di un edificio a tre elevazioni fuori terra oltre lastrico solare. Il prospetto principale è sprovvisto di ultimo strato di finitura. Esso è composto da una cucina soggiorno, due camere da letto, due w.c., tre disimpegni e un ripostiglio.

Internamente l'immobile si presenta con un mediocre stato di manutenzione e le rifiniture sembrano essere quelle risalenti alla costruzione dell'edificio avvenuta nel 1978. In alcuni punti sono visibili fenomeni di umidità di risalita. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario. Non c'è l'impianto di riscaldamento ed è presente un climatizzatore nell'ambiente soggiorno. La pavimentazione e i rivestimenti sono realizzati in ceramica.

Gli infissi interni ed esterni, sono realizzati con struttura in legno, corredati da vetro singolo. Le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'ingresso posta nell'androne condominiale è anch'essa in legno.

Il lotto in questione è confinante a nord con la via Piersanti Mattarella, a sud con la particella 982 e con la particella 964 sub 7, a ovest con la particella 965, a est con la particella 963, rispettivamente del foglio di mappa n. 1 del comune di Ficarazzi.

Conformità catastale:

Analizzando il rilievo effettuato presso l'immobile pignorato, con la planimetria catastale depositata in data 07/03/2000 - prot. n. B00810.1, si è constatata la presenza di alcune difformità. All'interno di un vano adibito a camera da letto, la finestra è stata trasformata in porta, inoltre è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella realizzazione di un vano che ha occupato una porzione del disimpegno. Si è anche riscontrata una traslazione dei muri divisorii dei vani adibiti a cucina, soggiorno, salone e w.c..

A proprio parere, verosimilmente le dette difformità sembrano scaturire da un'errata rappresentazione grafica del cespite in questione, poiché nel progetto architettonico a corredo della domanda di condono edilizio, la cui istruttoria sarà meglio descritta nel

quesito corrispondente, l'infisso della camera da letto era già una porta, inoltre il vano ripostiglio ricavato nel disimpegno era già rappresentato con l'attuale consistenza. Stessa tesi sembrerebbe anche essere valida per quanto riguarda lo spostamento dei tramezzi divisori, che tra l'altro non hanno variato la disposizione dei vani. Il numero civico indicato in visura con il n. 48-52 è stato rilevato sui luoghi con il n. 48-50-52.

Per le sanare le dette difformità, è stata eseguita una variazione catastale attraverso la procedura DO.C.FA., presentando la nuova planimetria catastale contenente la consistenza e la toponomastica corretta.

La variazione catastale è stata eseguita in data 26/10/2022, prot. n. PA0143580/2022 con documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio. In data 27/10/2022 la denuncia di variazione è stata approvata e l'unità immobiliare ha assunto la nuova consistenza con il classamento aggiornato

Conformità urbanistica:

Per l'immobile staggito è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, prot. n. 6893 del 26/09/1986 – pratica n. 974.

Da indagini eseguite attraverso l'esame della planimetria catastale aggiornata con modifiche del 07/03/2000 – prot. n. B00810.1/2020, l'ufficio ha accertato che l'unità immobiliare staggita di piano terra, è stata oggetto di opere di frazionamento. Invero nella detta unità, censita originariamente con il sub 2, è stata stralciata la corte retrostante (ex sub 3 graffato), per essere fusa con l'unità immobiliare di piano secondo censita originariamente con il sub 5. Con le suddette modifiche catastali, l'immobile pignorato ha assunto il nuovo identificativo contrassegnato con il sub 8.

Dal confronto dell'elaborato architettonico a corredo della pratica di condono, con il rilievo metrico eseguito in occasione del secondo accesso, sono state accertate dal sottoscritto, ulteriori difformità.

Si è riscontrata una traslazione dei muri divisori dei vani adibiti a cucina, soggiorno, salone, camera da letto e w.c.. Inoltre l'altezza netta interna è stata riscontrata in m 3,27, anziché m 3,00 come indicato nella sezione contenuta nei grafici.

A proprio parere, verosimilmente le dette difformità sembrano scaturire da un'errata rappresentazione grafica del cespite in questione, poiché i lavori sembrano essere stati eseguiti in un unico arco temporale e tra l'altro non hanno variato la disposizione dei vani.

A parere dell'ufficio, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, relativo al condono edilizio del piano terra, è subordinato alla regolarizzazione del frazionamento eseguito. Pertanto propedeuticamente alla definizione della pratica di condono edilizio, occorrerà sanare l'irregolarità attraverso la presentazione di una C.I.L.A. tardiva (comunicazione di inizio lavori asseverata) ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i., per la quale verrà irrogata una sanzione di € 1.000,00., avendo cura di rappresentare correttamente la consistenza dell'unità immobiliare in questione.

Altresì l'ufficio ha certificato che per la definizione della pratica di condono, occorrerà pagare gli oneri di urbanizzazione, oltre il costo di costruzione, quantificati per il piano terra in € 497,09, oltre sanzione pecuniaria di 1/3 dell'importo come stabilito. L'oblazione è congrua come attestato dall'Ufficio Tecnico con certificato prot. n. 1016/UT del 23/12/1999.

Infine l'Ufficio ha dichiarato che con ci sono altri motivi ostativi al rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Considerato che, il grafico contenuto nel progetto architettonico a corredo della domanda di condono, presenta delle difformità causate da un'errata rappresentazione grafica, lo stesso dovrà essere oggetto di revisione, presentando tutti gli elaborati ritenuti necessari.

Pertanto gli importi che dovrà corrispondere l'eventuale aggiudicatario per le definizioni delle irregolarità, sono i seguenti:

- Spese tecniche per presentazione C.I.L.A. tardiva - € 2.000,00;
- Irrogazione sanzione pecuniaria C.I.L.A. tardiva - € 1.000,00;
- Spese tecniche per completamento pratica di condono edilizio - € 3.000,00;
- Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, compresa sanzione pecuniaria di 1/3 - € 662,79.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n. 158 D.R.U. dell'A.R.T.A. del 10/04/2002, la particella 964 del foglio di mappa n. 1, ricade per intero nella zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "B1", ove è possibile l'edificazione con singola Concessione Edilizia nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle N.T.A.. L'intero territorio del comune di Ficarazzi è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L. 64/74.

Prezzo base d'asta proposto - € 80.782,00