

Dott. Agr. Vincenzo Lo Meo
Via Papa Giovanni XXIII n. 105
90011 – Bagheria – (Pa)
tel 091/932618; 320-4319727;
p.e.c. v.lo_meo@conafpec.it
mail: vincenzo.lomeo56@gmail.com

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Di Bernardi Laura

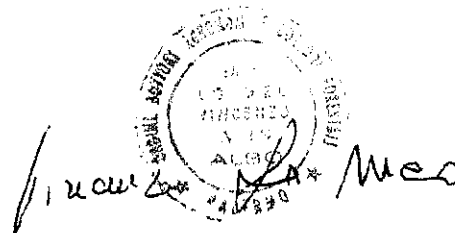
ULTERIORI NOTE INTEGRATIVE

ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G. Es. Imm. n. 165/2016

Termini Imerese 26 luglio 2023

Il C.T.U.
Dr. Agr. Vincenzo Lo Meo

The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Vincenzo Lo Meo". To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE" around the perimeter, "C.T.U." in the center, and "ALBO" at the bottom. There are some handwritten marks and numbers within the stamp, including "165/2016".



Preg.mo Sig. G.D.

Dott.ssa Di Bernardi

Con ordinanza del 14.04.2023 la S.V. disponeva che questo c.t.u. *“acquisisse informazioni presso la Pubblica Amministrazione circa il tenore del verbale di accertamento di inottemperanza ad ingiunzione a demolire n. 3 del 22.03.2017 notificato in data 15.06.2017, ed in particolare riguardo alla comprensione o meno nell'area acquisita dal comune della cisterna in cemento armato di metri 6 x 8 insistente sul foglio 11, p.lle 723 e 724, munita di licenza edilizia n. 4 del 5.2.2015, rilasciata dal comune di Bolognetta.”*

Il sottoscritto pertanto con istanza del 06.06.2023, acquisita al prot. 5509 del 07.06.2023 chiedeva al Comune di Bolognetta di *“precisare i contenuti del citato verbale di accertamento in quanto esso fa riferimento all'acquisizione dell'intero lotto della sig.r _____ senza tenere conto che per la cisterna esistente all'interno di esso era stata rilasciata concessione in sanatoria n. 4 del 05.02.2015”*.

In riscontro a tale richiesta, con nota prot. 7206/2023 del 25.07.2023, allegata alla presente, il Comune di Bolognetta precisava che il lotto in argomento ricade in zona di *Verde agricolo*, riportava i parametri urbanistici della zona, la consistenza e caratteristiche delle opere abusive realizzate sul lotto e, sulla base del presupposto per il quale la superficie da cui trarre la cubatura per la realizzazione di opere analoghe a quelle abusive già realizzate dovrebbe essere pari a mq 2.254,47, mentre la superficie del lotto è di appena mq 890,00, ne è scaturita la decisione di acquisire l'intera superficie catastale di mq 890.

Tuttavia da tale superficie, precisa il Comune, *“deve essere decurtata quella di mq 48,00 (m 6 x m 8) corrispondente alla superficie della cisterna di riserva idrica in cemento armato per la quale questo Ente ha rilasciato l'autorizzazione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, n. 4 del 05.02.2015, superficie che per mero errore è stata inclusa nella superficie da acquisire al patrimonio comunale. Pertanto l'area da acquisire al patrimonio comunale risulta pari a mq 842,00 (mq 890 superficie del lotto – mq 48 corrispondente alla cisterna).*



Precisa infine il Comune di Bolognetta che *"comunque si lascia al proprietario il diritto di passaggio per l'accesso alla cisterna"*.

Tanto si rassegna a chiarimento di quanto richiesto.

Si allega alla presente: Nota prot. 7206 del 25.07.2023 del Comune di Bolognetta.

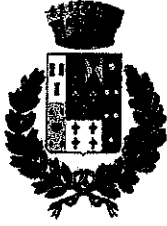
Termini Imerese 26 luglio 2023

Il C.T.U.

Dott. agr. Vincenzo Lo Meo

LO MEO
VINCENZO
DOTT.
AGRONOMO
26.07.2023
18:58:39
GMT+01:00





COMUNE DI BOLOGNETTA

Città Metropolitana di Palermo
Piazza Caduti in Guerra 7 Bolognetta C.A.P. 90030
PEC prot.bol@peccomunebolognetta.it

SETTORE III – PIANIFICAZIONE URBANISTICA AMBIENTE E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Al DR Vincenzo LO MEO
PEC: v.lo_meo@conafpec.it

OGGETTO: Risposta nota “chiarimenti in ordine al contenuto del verbale di inottemperanza ad ingiunzione a demolire n°3 del 22-03-2017, ai sensi ai sensi dell’art. 7 commi 3 e 4 L.47/85”.

Premesso che:

Che secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale, dal Piano Particolareggiato e dal Regolamento Edilizio approvato con Decreto Assessoriale n° 660 del 07.09.95 e il P.A.I. trasmesso dall’Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto Assessoriale n° 5304 del 20.09.2006, l’appezzamento di terreno descritto in catasto al Fg. 11 Part.lle 723 e 724 del Comune di Bolognetta risulta classificato:

"ZONA E - Verde Agricolo" con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Densità edilizia fondiaria massima 0,03 mc./mq.;
- Destinazione d'uso: insediamenti agricoli e zootecnici, serre, agriturismo;
- Prescrizioni tipologiche: costruzioni isolate;
- Altezza massima m. 6,00;
- Numero dei piani fuori terra 1;
- Distanza minima tra i fabbricati secondo il D.M. 2.4.68 n°1444;
- Distanza minima dal ciglio strada secondo il D.M. 1.4.1968 n°1404;

Costruzioni accessorie non ammesse.

Inoltre il suddetto terreno ricade:

“ZONA E + H3”, zona suscettibile di trasformazione subordinatamente alla sistemazione idraulica o idraulica forestale delle singole aree per la presenza, in genere di forte attività erosiva delle acque fluenti in superficie e subordinatamente naturalmente, alla esecuzione di indagini geognostici - geotecniche ed alla verifica di stabilità del pendio, qualora vengano previsti sbancamenti. In area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30 dicembre 1923 n. 3267;

Vista la richiesta del 06/06/2023, acquisita al protocollo con il n°5509 del 07/06/2023, del dr. Vincenzo LO MEO, in qualità di CTU, come da ordine del Sig. Giudice del 14/04/2023;

Si precisa, che il lotto di terreno è ubicato in contrada Scozzari nel territorio del Comune di Bolognetta ed è identificato nel N.C.T. al foglio di mappa 11 particella 723 (con consistenza catastale mq. 854) e particella 724 (con consistenza catastale mq. 36), per una consistenza complessiva di mq. 890,00;

Visto il progetto redatto dall’ing. ~~Giuseppe~~ ad oggetto rilievo in sanatoria ai sensi dell’art. 36 dpr 380/01 per la realizzazione di una cisterna interrata in c.a ai sensi dell’art.6 Lr. 37/85, sita in Bolognetta in contrada Scozzari fg. 11particella 723 che certifica la



Comune di Bolognetta - Protocollo n.0007206/2023 del 25-07-2023

Consistenza dell'opera abusiva La struttura in oggetto è posta all'interno di un lotto di terreno avente superficie di mq 890,00, ricadente in ZTO del PRG vigente come "E" - verde agricolo - e catastato al fg II particella 723 e 724 L'area interessata risulta ricadente in zona di classe II secondo le norme sismiche vigenti e ricadente in zona a vincolo idrogeologico. Dal quale vengono estratti i dati metrici e parametrici, di seguito riportati:

Densità edilizia fondiaria massima	mc./mq	0,03
superficie del lotto di terreno	mq	980

Fabbricati realizzati in assenza di PdC

	L	B	mq	H	mc
cucina	6,65	3,6	23,94	2,33	55,780
bagno	2,75	1,85	5,09	2,33	11,854
			29,03		67,634

superficie analoga per la realizzazione

Densità edilizia fondiaria massima mc/mq	calcolo della cubatura delle strutture esistenti = mc	sup. necessaria per realizzare le opere analoghe mq
0,03	67,634	2254,47

Battuto cementizio di

ml	ml	mq
20,00	25,00	500,00


Dato atto che la superficie necessaria alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, risulterebbe pari a mq. 2.254,47, nettamente maggiore dell'intera consistenza catastale, si è proceduto, pertanto ad acquisire l'intera superficie catastale pari a mq. 890,00, da tale superficie viene decurtata l'area di sedime della cisterna di riserva idrica realizzata in c.a., avente le dimensioni di 6,00*8,00=48,00, per la quale quest'Ente ha rilasciato l'autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13, della legge 47/85, n°4 del 05/02/2015, che per mero errore è stata inclusa nella superficie da acquisire al patrimonio comunale, pertanto l'area da acquisire al patrimonio comunale risulta pari a mq 842,00, comunque si lascia al proprietario il diritto di passaggio per l'accesso alla cisterna.

Bolognetta, li 25/07/2023

Il Responsabile Del Procedimento
Geom. Francesco Greco



Il Responsabile Del III Settore Tecnico
Ing. Giovanni Piccione



GIOVANNI
PICCIONE
25.07.2023 12:45:47
GMT+01:00



Dott. Agr. Vincenzo Lo Meo
Via Papa Giovanni XXIII n. 105
90011 – Bagheria – (Pa)
tel 091/932618; 320-4319727;
p.e.c. v.lo_meo@conafpec.it
mail: vincenzo.lopeo56@gmail.com

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Di Bernardi Laura

NOTE INTEGRATIVE

ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedente: ~~Cert. di Es. n. 165/2016 (A. F. Porto)~~

Esecutata: ~~Faia V. n. 165/2016 Palermo~~

R.G. Es. Imm. n. 165/2016

Termini Imerese 5 gennaio 2023

Il C.T.U.
Dr. Agr. Vincenzo Lo Meo



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Di Bernardi Laura

NOTE INTEGRATIVE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedente: ~~Costruzioni Immobiliari S.p.A. (Avv. Francesco Leo Porto)~~

Esecutata: ~~Fata Vincenzo, nata a Palermo il 02.07.1990~~

R.G. Es. Imm. n. 165/2016

^^^

Con ordinanza del 12.12.2022, la S.V. nel rinviare la causa all'udienza del 15.12.2022 (poi rinviata al 16.02.2023), con riferimento a quanto rappresentato dall'Avv. Luca Di Pietrantonio (*"il verbale di constatazione della mancata ottemperanza all'ordine di demolizione del Comune non ha riguardato la vasca in cemento armato, perché sanata e che pertanto la stessa non rientra tra i beni oggetto di acquisizione"*) esprimeva l'intendimento di *"interloquire con il C.T.U. già incaricato"*.

Preso atto di ciò, il sottoscritto, ritenendo di contribuire a fare chiarezza rassegna la presente nota a integrazione della relazione di c.t.u. datata 23 luglio 2017.

- A pag. 9 della relazione era stato precisato che "In corrispondenza di tale slargo, e pertanto nella parte più lontana del fondo rispetto all'accesso sulla stradella interpodereale, è stata realizzata una cisterna semi-interrata, in conglomerato cementizio armato avente dimensioni di m 8 x m 6 circa ed un'altezza stimata entro terra di circa m 1.70 e fuori terra di circa cm 80 e complessivamente circa m 2.50;



- A pag. 12 della medesima relazione si era dato atto che sull'immobile grava decreto di sequestro preventivo emesso dal G.I.P. di Termini Imerese ex art. 321 c.p.p. (all. n. 7) proc. n. 4400/2012 R.G.P.M., proc. n. 732/2013 R.G.I.P. del 22.03.2013 per l'avvenuta esecuzione di opere abusive. Di tali opere è stata successivamente rilasciata autorizzazione per il mantenimento soltanto della vasca semi-interrata in cemento armato, di cui si dirà al paragrafo "e" che segue.
- A citato paragrafo "e" veniva riportato
"Sul fondo, come ricordato, sono stati realizzati interventi di sistemazione preceduti da movimenti di terra, quest'ultimi assentiti con nulla osta dal comando del Corpo Forestale della Regione Siciliana prot. 10430 del 28.07.2011. Con tale provvedimento venivano autorizzati movimenti di terreno in zona sottoposta a vincolo idrogeologico consistenti in "scavi di sbancamento ed a sezione obbligata necessari all'apertura della stradella poderale, alla realizzazione di una cisterna interrata ed alla messa in posa delle strutture fondanti dei muretti a sostegno delle terrazze e del cancello di ingresso". Di tali lavori ne veniva data comunicazione al Comune di Bolognetta con nota del 21.09.2011.

Successivamente il Genio Civile di Palermo con provvedimento prot. 291174 del 25.06.2012 (rettificato con altro prot. 237357 del 25.06.2012) autorizzava i lavori in cemento armato per la realizzazione di una vasca interrata sullo stesso fondo.

Con ordinanza n. 2 del 10 dicembre 2012, (all. n. 8), emessa a seguito di accertamento da parte della polizia municipale, il responsabile dell'area tecnica del comune di Bolognetta ordinava alla sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ la sospensione dei lavori riguardanti *"la realizzazione della vasca semi-interrata in cemento armato di forma rettangolare di m 6 x m 8, la costruzione di un locale in muratura adibito a bagno di m 1,50 x 2, la costruzione di un locale in muratura adibito a cucina ed attività abitativa di m 4 x m 5, un piano di calpestio in cemento armato di*



m 20 x m 25 circa, mediamente distribuito al servizio dei manufatti, una fogna a dispersione per lo smaltimento dei rifiuti organici”.

Con successiva ordinanza n. 02 del 15 febbraio 2013 (all. n. 9) lo stesso responsabile dell'area tecnica ingiungeva alla predetta ~~F. [redacted]~~ di demolire le sopra citate opere perché realizzate in assenza di concessione edilizia.

Con istanza del 16 maggio 2013, prot. 4202 la prefata sig.ra ~~[redacted]~~ richiedeva concessione in sanatoria, ex art. art. 13 legge 47/75 e art. 36 D.P.R. 380/2001 (sanatoria per opere conformi allo strumento urbanistico, sia al momento della realizzazione e sia al momento della domanda ma realizzate senza preventiva concessione) relativamente a tutte le opere contestate.

Con provvedimento n. 4 del 5.2.2015 (all. n. 10) il responsabile dell'area tecnica del comune di Bolognetta rilasciava autorizzazione in sanatoria per il mantenimento della sola cisterna in cemento armato semi-interrata ad uso irriguo delle dimensioni di m 6 x m 8.

Infine, accertato che l'ingiunzione di demolizione non aveva avuto esecuzione e che la sola opera che poteva essere mantenuta corrispondeva, per quanto appena riferito, alla cisterna semi-interrata in cemento armato, con verbale di accertamento di inottemperanza ad ingiunzione a demolire n. 3 del 22 marzo 2017 (all. n. 11) notificato in data 15.06.2017, sono stati individuati e descritti il bene e l'area di sedime da acquisire al patrimonio del Comune e precisamente :

- “Locale in muratura di m 1,50 x m 2 = mq 3 adibito a bagno;
- Locale in muratura di m 4 x m 5 = mq 20 adibito a cucina;
- Battuto di cemento di m 20 x m 25 = mq 500

Totale superficie utile da acquisire mq 523;

- Area di sedime distinta in catasto al foglio 11 part. 723 e 724 superficie catastale complessiva di mq 890...confinante con la stradella privata e con le p.lle 593 e 283”.

Tale verbale è stato notificato alla sig.ra Faia Vincenza in data 15.06.2017.”



Quanto sopra è ciò che risulta dalla relazione di c.t.u. datata 23 luglio 2017.

Sulla base del superiore verbale non sarebbe pertanto oggetto di acquisizione il manufatto corrispondente alla vasca semi-interrata in cemento armato, perché sanata.

Tuttavia e ciò costituirebbe una discrasia, il Comune prevede di acquisire tutta l'intera area di sedime del lotto edificato, corrispondente alla superficie catastale delle particelle 593 e 283 (ivi inclusa quindi quella, di mq 48, occupata dalla cisterna).

Si chiarisce al riguardo che nella determinazione del valore del lotto, come stimato nella relazione in argomento, (€ 15.000 complessivi, ed € 11.500 al netto del costo di demolizione dei fabbricati) questo C.T.U. ha ricompreso in questo anche il valore della cisterna, corrispondente al costo di ricostruzione forfettariamente determinato di tale manufatto (e pari a circa € 3.500).

Tanto a chiarimento e per fornire utili elementi di decisione alla S.V.

Termini Imerese 30.12.2022

Il C.T.U.

Dott. agr. Vincenzo Lo Meo

