

ASPEP NOTAI

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.I. DOTT.ssa ANNA LANDRIANI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.339/93

CREDITORE PROCEDENTE:

CONTRO:

Relazione tecnica d'ufficio

Arch. Alessandro Gaeta

Palermo, li 04-08-02

Il C.T.U.
Arch. Alessandro Gaeta

Allegati:

- 1- Verbale di sopralluogo
- 2- Rilievo architettonico dell'immobile allo stato attuale
- 3- Documentazione Fotografica dell'immobile
Planimetria catastale e Visura catastale
- 4- Copia della Istanza di Concessione in sanatoria
- 6- Corrispondenza con le parti



ALESSANDRO GAETA
ARCHITETTO

Consulente Tecnico del Tribunale di Palermo
Via G.Stampa n.15, 90135 Palermo
Cell.338-2761139 e-mail jalongo@libero.it

Depositato in Cancelleria
oggi 9 MAGGIO 2002
Il Cancelliere

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Anna Landriani dell'Esecuzione
Immobiliare Civile n.339/93. del Tribunale di Palermo.

La presente relazione tecnica è composta da una premessa introduttiva
dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, da sei capitoli per gli
immobili stimati e dalle conclusioni, come così di seguito specificato:

- PREMESSA;
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;
- CAPITOLO I-- Ubicazione, confini, dati catastali, descrizione
degli immobili;
- CAPITOLO II - Difformità ai sensi delle Leggi n.47 del 28-02-85
- CAPITOLO III - Considerazioni;
- CAPITOLO IV-- Metodo di stima;
- CAPITOLO V - Valutazione degli immobili;
- CAPITOLO VI - Titolarità dei beni. creditori iscritti;
- CONCLUSIONE

PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 26-03-1993 ai

sigg. [redacted] (nato a [redacted])
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] coniugi, e ai sigg. [redacted]
[redacted] nata a [redacted] e [redacted] nato a [redacted]
[redacted] coniugi, su istanza del [redacted]



rappresentato e difeso dall'Avv. Giorgio Cutrano con studio in Palermo via

Libertà n.39, veniva sottoposto a pignoramento le seguenti unità immobiliari

appartenenti precedentemente alla data del Pignoramento ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e alla data del Pignoramento (succedendo ai

debitori ai sensi dell'art.603 del c.p.c.) i sigg. [REDACTED] e

*Casetta sita in Ficcarazzi (PA) contrada marina con terreno circostante
comprendente un piano interrato di quattro vani e accessori; il terreno è
catastrato all'art.3413 Foglio 1 p.llo 782-783, mentre la casa è stata
dichiarata con scheda del 08-08-1978 n.462.*

Successivamente in data 24 aprile 1993, il difensore del Creditore procedente,

Avvocato Giorgio Cutrano depositava in Cancelleria l'istanza di vendita dei

beni immobili pignorati.

richiesta del Legale della parte ricorrente alla nomina del C.T.U. nella persona del sottoscritto Arch. Alessandro Gaeta, fissando il termine di gg. 90, per il deposito di una Relazione scritta rinviando l'udienza al 26-11-2002.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In seguito alla nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione in oggetto, il sottoscritto procedeva con l'ausilio della Produzione ritirata in data 21/05/2002, e con preventive indagini presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo ad iniziare le operazioni di consulenza, accertando in primo luogo se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento fossero sufficienti a identificare i beni immobili pignorati.

Da Visure catastali si apprendeva così che:

- 1) il terreno risulta identificato al Catasto terreni del Comune di Ficarazzi al Foglio di mappa n.1 particella n.782, vigneto classe 2 superficie are 2 ca 55, reddito dominicale Euro 1,65, reddito agrario Euro 0,66; e al Foglio di mappa n.1 particella n.783, vigneto classe 2 superficie are 1 ca 60, reddito dominicale Euro 1,03, reddito agrario Euro 0,41;
- 2) il terreno di cui alle part. 782-783 risulta attualmente in testa alla ditta [REDACTED] precedente proprietario del terreno prima di alienarlo ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] nato presso Notaio Tripodi del 05-10-1979).
- 3) della costruzione citata nell'Atto di pignoramento ovvero la casetta situata in Ficarazzi (PA) contrada marina con terreno circostante



comprendente un piano interrato di quattro vani e accessori non è risultata alcuna identificazione al Catasto urbano del comune di Ficarazzi. Nel modello 58 risulta l'accatastamento dell'immobile alla scheda n.462 del 08-08-78 ma non risulta alcuna planimetria catastale.

Il sopralluogo negli immobili oggetto del pignoramento ovvero nella casa sita in Ficarazzi, viale Europa n.71 - fu effettuato in data 17-06-2002 alle ore 15.30, previo avviso delle parti interessate.

Sul luogo erano presenti il signor [redacted] a parte esecutata [redacted] avvisato con lettera raccomandata A/R n° 11878519013-3 del 06-06-02 ricevuta come da talloncino di riscontro il 08-06-02; il Legale di questi, Avv. Antonio Giuseppe Martorana avvisato a mezzo raccomandata A.R. n. 11878519014-4 spedita in data 06-06-02 e ricevuta come da talloncino di riscontro in data 11-06-02.

Si rileva l'assenza dell'Avv. Cutrano della parte ricorrente, avvisato con lettera raccomandata A/R n° 11878519012-2-2 del 06-06-02 ricevuta come da talloncino di riscontro il 08-06-02 e della sig. [redacted] della parte esecutata avvisata a mezzo raccomandata A.R. n.11878519014-4 spedita in data 06-06-02 e ricevuta come da talloncino di riscontro in data 11-06-02.

Alla presenza degli intervenuti il sottoscritto C.T.U. con il proprio collaboratore alle ore 15,30 prendeva visione dei luoghi, effettuava le necessarie riprese fotografiche e le misurazioni planimetriche interne ed esterne dell'immobile.



Sul luogo si rileva che la costruzione dichiarata nell'atto di pignoramento come casetta costituita da un piano interrato di quattro vani e accessori è stata ampliata con sopraedificazione di un piano superiore e un piano mansardato con copertura a falde inclinate. Il terreno dichiarato al catasto terreni di Ficarazzi F.mappa n.1 part.lie 782-783 è interamente occupato dalla predetta costruzione in tre elevazioni a meno di una fascia antistante l'immobile di circa 10 metri di profondità confinante con la spiaggia del litorale di Ficarazzi.

Dei tre livelli, di cui il seminterrato ad uso esclusivo del sig. [REDACTED] [REDACTED] restanti due livelli dati in affitto a due diversi inquilini, si sono valutate le condizioni generali dal punto di vista strutturale e delle finiture esteriori, lo stato generale di conservazione e di manutenzione e si è proceduto ai necessari rilevamenti metrici e fotografici.

Alle ore 17,00 il sottoscritto C.T.U. dichiarava momentaneamente chiuse le operazioni peritali, riservandosi di tornare sui luoghi solo se strettamente necessario.

Le operazioni di consulenza proseguirono con indagini presso l'Ufficio Tecnico comunale del Comune di Ficarazzi, volte ad accertare la regolarità di costruzione del fabbricato o l'esistenza in mancanza di eventuali istanze di Sanatoria ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94, risultati che hanno permesso di appurare l'assoluta mancanza di Concessioni edilizie riguardanti l'edificazione dell'immobile, come specificheremo meglio in appresso al capitolo II e l'esistenza di connesse problematiche circa la regolarizzazione.

2007
GIUDIZIARI
€ 2,50

2007
€ 2,50

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo
Dott. Arch.
ALESSANDRO
GAETA
N. 3929

CAPITOLO I - Ubicazione, confini, dati catastali, descrizione degli immobili

Casa sita in Ficarazzi contrada marina, viale Europa n.71 edificata su terreno in N.C.T. F.1 parti.782-783

- **Ubicazione** - L'immobile oggetto di stima ricade in un'area periferica rispetto al centro urbano di Ficarazzi. E' edificato infatti a stretto ridosso della battigia del litorale marino. L'edificio su tre elevazioni fuori terra con struttura intelaiata in cemento armato, confina da nord appunto con il mare, da sud con il viale Europa, da ovest con terreno libero, da est con altra costruzione.

- **Dati catastali** - l'immobile, come precedentemente detto risulta accatastato solo in parte, relativamente al piano seminterrato, con scheda n.462 del 08-agosto-1978; da ricerche effettuate all'Ufficio tecnico erariale di Palermo risulta presentata una variazione catastale per ampliamento n.2268 del 01-10-85.

Il terreno su cui sorge il fabbricato, già vincolato, è iscritto in N.C.T. del comune di Ficarazzi al Foglio di mappa n.1, parti. nn. 782 (classe 2 superficie are 2 ca 55, reddito dominicale Euro 1.65, reddito agrario Euro 0.66); e parti n.783 (classe 2 superficie are 1 ca 60, reddito dominicale Euro 1.03, reddito agrario Euro 0.41); terreno di complessive are 4 centiare 15 (2.55+1.60) al 90% occupato dalla costruzione dell'immobile.

- **Descrizione dell'immobile:** 1)-L'appartamento di piano seminterrato, 2)- L'appartamento di piano terra, 3)- Il piano primo -mansarda

Fatta questa premessa, il sottoscritto C.T.U. passa a descrivere l'edificio nei tre livelli che lo compongono, realizzati come ora lo osserviamo, in due fasi successive (v.infra cap. II).



Il primo livello accatastato nel 1978, (come dichiarato nella scheda di accatastamento) costituisce piano seminterrato per via del declivio del terreno e della differenza di quota di circa 3 metri tra il viale Europa a monte, e il mare a valle. I quattro prospetti dell'edificio sono intonacati con intonaco liscio di tipo Li vigni tinteggiato bianco; ad eccezione di alcune porzioni identificate sul fronte ovest, a livello della mansarda, dove il prospetto è rivestito da piastrelle ceramiche color cotto e sul fronte nord in corrispondenza del parapetto esterno del balcone di piano terra, rivestito da ceramica bianca di piccolo formato (v. allegato 3 foto n.1-4; 11-13;17).

Il prospetto sul mare si compone nel primo livello di pilastri liberi a sezione circolare in C.A. che sorreggono un balcone a tutta lunghezza del fronte, chiuso con parapetto in muratura e infisso in alluminio e vetro e superiormente con tettoia in lamiera posta a livello della terrazza di copertura, che costituisce lastrico solare calpestabile annesso al corpo della mansarda, di cui sempre sul prospetto nord si nota la finestra della cucina.

L'ingresso all'immobile avviene dal civ.71 del viale Europa, tramite cancellata in ferro che si apre su un muretto perimetrale con canellata superiore.

Il prospetto dell'edificio sul viale Europa si presenta in soli due livelli: il piano terra (primo piano rispetto al fronte -mare) e il piano primo -mansarda. Questo prospetto si distingue per un corpo a pianta curvilinea che raccorda i fronti dell'edificio dall'andamento a "L" (v. planimetria allegata sub 2), costituente il vano della cucina. Accanto a questo si nota una scala in ferro scoperta che conduce al piano superiore, alla terrazza e alla mansarda (v. allegato 3 foto n.12-17).

1)- L'APPARTAMENTO di PIANO SEMINTERRATO

Fatta questa premessa il sottoscritto C.T.U. passa a descrivere lo stato dell'immobile di piano seminterrato.

Come precedentemente detto, è raggiungibile dal viale Europa tramite gradinata, rivestita nelle alzate e pedate con elementi in griglia di cemento color rosato che si collega ad una piazzuola di arrivo, pavimentata con griglia di cemento (v. allegato 3 foto n.2). I muri d'ambito della scala sono invece rivestiti con mattonelle ceramiche color rosso e bianco di dimensioni cm 20x20.

Nella piazzuola si trova una piscina attualmente in disuso, e un piccolo corpo edilizio ospitante una doccia non funzionante. L'ingresso all'appartamento è posizionato sul fronte dell'edificio rivolto a mare, ricoperto da un infisso in alluminio e vetro poggiante su muretto alto m. 1,0 rivestito con mattonelle ceramiche rosse e bianche di dimensioni cm 20x20, che ricopre l'intero interpiano e rigira sugli altri due lati della costruzione per una profondità di ml 2,60 (v. allegato 3 foto n.1-4); dall'ingresso si accede ad un ampio salotto distribuito in due ambienti; questo è pavimentato con elementi ceramici di cm 30x30 a tinta marrone, con battiscopa in ceramica, ed è definito a parete e pavimenti da intonaco civile per interni tinteggiato bianco.

In asse all'ingresso dell'abitazione si accede alla cucina-soggiorno tramite portoncino in ferro tinteggiato bianco; l'ambiente è illuminato su due lati in corrispondenza del salone verandato, con finestra in alluminio e vetro con serranda in plastica protetta da inferriata esterna verniciata di bianco; e dell'intercapedine ovest, tramite finestra dalle analoghe caratteristiche.



20x25 con sanitari di ceramica vetrificata color bianco. Il locale è dotato di scaldabagno e box doccia in alluminio verniciato bianco. E' illuminato e aerato da finestra con serranda in plastica e telaio in alluminio color argento, protetta da inferriata verniciata color bianco. Il soffitto è definito con intonaco civile per interni tinteggiato bianco (v. allegato 3 foto n.8).

In fondo al corridoio si trovano due camere, a sinistra e a destra in fondo, illuminate entrambe da finestre che corrispondono all'intercapedine est e ovest del fabbricato (le finestre hanno serrande in plastica e telaio in alluminio color argento, con inferriata esterna verniciata color bianco). Entrambe le camere sono rifinite a pavimento da piastrelle ceramiche a disegno di cm.30x30 a tinta marrone con battiscopa in ceramica, e a parete da intonaco civile per interni tinteggiato bianco. Sono dotate di armadio a muro con ante in legno tinteggiate a tinta naturale. In entrambe le camere si nota la presenza di umidità ascendente che provoca macchie di umidità e distacchi di pellicola pittorica nei tratti parietali prossimi al pavimento (v.allegato 3 foto 9-10).

Tutti gli infissi interni sono in legno tamburato.

Per quanto riguarda gli impianti tecnici, l'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento; gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia.

Complessivamente l'appartamento è composto da cinque vani + accessori e ha una superficie commerciale di mq 171,25 (v. All. 2)

2)- L'APPARTAMENTO DI PIANO TERRA

Il piano terra dell'edificio ospita un appartamento autonomo rispetto al piano inferiore, raggiungibile direttamente dal cancello del civ.71 del viale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Europa. Entrando si trova un'ampia piazzuola pavimentata da piastrelle ceramiche a tinta chiara. Il prospetto principale dell'abitazione è caratterizzato come si diceva precedentemente, da un corpo cilindrico esterno, con struttura leggera in legno definito esternamente da un infisso continuo con persiane apribili in legno e vetro verniciato bianco, coperto da tegole in cotto, che occupa il locale della cucina.

L'ingresso all'appartamento è posizionato sul fronte ovest del fabbricato, protetto da una tettoia in ferro che costituisce rampa di accesso al piano superiore collegata alla piazzuola del piano terra tramite una scala in ferro; (v. allegato 3 foto n.11-12). L'appartamento è distribuito da un corridoio centrale definito a pavimento da piastrelle ceramiche color bianco di dimensioni 30x30 con battiscopa in ceramica, e a parete e soffitto da intonaco civile per interni tinteggiato bianco (v. allegato 3 foto n.14).

La cucina è raggiungibile dal corridoio, entrando sulla sinistra: è definita a pavimento e a parete da piastrelle ceramiche di dimensioni cm. 20x20 a tinta chiara (v. allegato 3 foto n.13). Dalla cucina si accede ad un ampio soggiorno dotato di camino, definito a pavimento da piastrelle ceramiche color bianco di dimensioni 30x30 con battiscopa in ceramica, e a parete e soffitto da intonaco civile per interni tinteggiato bianco. Il locale è dotato di camino per il riscaldamento invernale ed è collegato ad un balcone apertosi direttamente sul retroprospetto per tutta la larghezza del vano, tramite infisso in legno tipo pich-pine con riquadri "all'inglese" e vetro, tinteggiato a tinta naturale (v. allegato 3 foto n.15).

Il balcone esterno, chiuso a veranda, è pavimentato con piastrelle ceramiche a tinta marrone con battiscopa in ceramica; è coperto da tettoia in lamiera (v. allegato 3 foto n.4) e chiuso frontalmente con infisso verniciato bianco e vetro. Il bagno dell'abitazione, raggiungibile dal corridoio sulla destra, è rivestito a parete e pavimento da piastrelle ceramiche di dimensioni cm 20x25 a tinta chiara. È dotato di pezzi sanitari in porcellana vetrificata a tinta beige ed è illuminato da una finestra in legno con persiana dipinta di bianco.

Le altre tre camere dell'abitazione, raggiungibili dal corridoio, sono definite a pavimento da piastrelle ceramiche a tinta chiara di dimensioni cm 30x30 con battiscopa in ceramica e a parete e soffitto da intonaco civile tipo Li Vigni tintecciato bianco. Tutti gli infissi esterni delle camere sono in legno con persiana dipinta color bianco; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato tintecciato a tinta naturale.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, l'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento; gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia.

Complessivamente l'appartamento è composto da cinque vani+ accessori e ha una superficie commerciale di mq 153,80 (v. allegato 2).

3)- IL PIANO PRIMO -MANSARDA

Il piano primo dell'edificio ospita un piccolo appartamento autonomo dato in affitto, raggiungibile direttamente dal cancello del civ.71 del viale Europa dalla piazzuola del pian terreno tramite scala esterna in ferro e rampa che scavalca il corpo cilindrico della cucina dell'appartamento del piano inferiore (v. Allegato 3 foto 11-12).

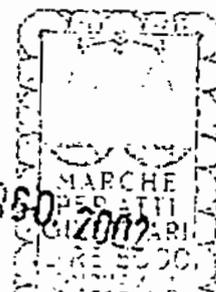
L'ingresso alla mansarda avviene dalla terrazza piana che costituisce
lastrico solare di copertura del piano terra, pavimentata con elementi in ceramica
color marrone di dimensioni cm 30x30, e delimitata da muretto d'attico e
parapetto in ferro.

La mansarda ha copertura a due falde inclinate, con trave di colmo al
centro posizionata trasversalmente rispetto allo sviluppo planimetrico. Il primo
vano è costituito da un saloncino con altezza massima nella predetta trave di
colmo di ml 2,90 e minima di 2,10, corrispondente al tramezzo che divide il
locale dalla cucina. L'ambiente è definito da piastrellatura a pavimento di
elementi ceramici di cm 30x30 color marrone e a parete e soffitto da intonaco
per interni tipo Li Vigni tinteggiato color bianco (v. allegato 3 foto n.19-20).

La cucina attigua si apre verso il mare con finestra a nastro in alluminio;
l'ambiente non è abitabile in quanto l'altezza minima risulta in corrispondenza
della finestra, pari a ml. 1,50. È pavimentato da elementi di ceramica di
dimensioni cm 30x30 ed è definito a soffitto e pareti da intonaco per interni tipo
Li Vigni tinteggiato color bianco (v. allegato 3 foto n.18). Una tramezzatura
costituita da infisso in legno e vetro la separa dal saloncino.

Dal saloncino si accede al servizio igienico, ricavato in un vano
contenuto nel primo, piastrellato a parete e pavimento da elementi ceramici color
beige con orlatura gialla di dimensioni cm 20x25 e rifinito con pezzi sanitari in
porcellana color beige. Il locale è illuminato e aerato da una finestra a filo di
soffitto in legno con persiana (v. allegato 3 foto n.21).

In prosecuzione del saloncino si trova a sud una cameretta, collegata a
sua volta ad un locale di sgombero sul retro; la cameretta è definita da



€ 2,58



piastrellatura a pavimento di elementi ceramici di cm 30x30 color marrone e a parete e soffitto da intonaco per interni tipo Li Vigni tintecciato color bianco. (v. allegato 3 foto n.22).

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento: gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia. **Complessivamente è composto da vani 1+ servizio igienico ha una superficie commerciale di mq 46,10** (v.allegato 2).

CAPITOLO II - Difformità ai sensi della Legge 28-02-1985 n.47

L'edificio oggetto di stima risulta realizzato in mancanza di regolare Concessione edilizia su terreno originariamente vigneto, a ridosso del mare.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ficarazzi si rileva che l'immobile è interessato da Istanza di Concessione in sanatoria Prot.3149 del 29-04-1986 a nome di [REDACTED] precedente proprietaria prima del sigg [REDACTED]

[REDACTED] atica di sanatoria è la n.472/86.

Nei modelli presentati, n.2 47/85-A con numeri progressivi 04408859308/1 e 04408859308/2, si specifica che l'edificio veniva terminato nell'anno 1976: Il primo modello è relativo alla realizzazione abusiva di porzione di fabbricato di mc 518,40 e superficie utile abitabile mq 120,33 pertinente secondo il sottoscritto C.T.U. alla struttura del piano seminterrato; il secondo modello 47/85-A è relativo a costruzione di mc 445,92 con superficie utile abitabile di mq 142,31 e superficie non residenziale pari a mq 35,64. pertinente secondo il sottoscritto C.T.U alla costruzione dei piani terra e superiore.



La pratica risulta mancante dei seguenti documenti necessari alla definizione burocratica della stessa (v. Allegato n.5):

- 1-Elaborati tecnici in n.5 copie
- 2-Perizia giurata a firma di un Tecnico abilitato sulle dimensioni e consistenza dell'opera e sullo stato dei lavori
- 4-Certificazione a firma di un Tecnico abilitato attestante idoneità statica/sismica dell'opera
- 5-Copia dichiarazione dei redditi;
- 6-N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA;
- 7-Atto notorio e Titolo di proprietà
- 8-documentazione probante l'esistenza dell'immobile entro il 12-06-1976;

In seguito a colloqui effettuati con i Tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ficarazzi, è emersa l'impossibilità di emettere un giudizio ufficiale circa la sanabilità dell'immobile. La questione risiede nella mancata integrazione della documentazione prodotta dalla ditta richiedente, secondo l'elenco di documenti sopracitato, e principalmente nella mancata dimostrazione ad oggi della realizzazione dell'edificio alla data del 1976, anno cruciale per definire la sanatoria, nella Regione siciliana, degli immobili abusivamente costruiti in area prossima o ricadente nel Demanio marittimo.

Il piano seminterrato ingloba infatti un tratto di costa rientrante nella fascia dei 30 metri confinante con il Demanio marittimo: recintato e reso pianeggiante da terrazzamento artificiale pavimentato, che di fatto impedisce l'accesso pubblico al mare (v. Allegato n.3 foto 1-4); in ciò violando l'art.55 del Codice della Navigazione che impone: "E' vietata senza autorizzazione dell'autorità marittima competente, l'esecuzione di nuove opere

di qualsiasi genere entro una zona di trenta metri dal Demanio marittimo o del ciglio dei terreni elevati dal mare".

Il fiorale di Ficcarazzi in questa area è inoltre sottoposto a Vincolo sulle protezioni delle bellezze naturali e paesaggistiche ai sensi della Legge n. 1497 del 29-06-1939, Vincolo ai sensi del D.P.R.S. n. 861 del 06-09-67 e ai sensi della L.R. 12-06-76 n. 78.

In particolare l'art. 15 della Legge Regionale 12 giugno 1976 n. 78 impone il divieto di edificare nella fascia di rispetto di 150 metri dalla baia.

L'art. 23 comma 10 L.R. 37/85 esclude poi dalla sanatoria le costruzioni eseguite in violazione dell'art. 15 della L.R. 12 giugno 1976 n. 78 ad eccezione di quelle iniziate prima dell'entrata in vigore della medesima legge e le cui strutture essenziali siano state portate a compimento entro il 31-12-1976.

Ai sensi della predetta legge la dimostrazione della ultimazione del fabbricato al 1976 sarebbe conflitta sine qua non ai fini della sanabilità dell'immobile. La controversia non è di facile risoluzione se si analizzano i seguenti dati:

- 1- Relativamente al piano seminterrato veniva presentata scheda di accatastamento n. 462 del 08 agosto 1978.
- 2- Relativamente al piano terra e primo veniva presentata scheda di accatastamento n. 268 del 01-10-1985 dove si dichiarava l'ampliamento effettuato nel 1980.
- 3- In data 26 aprile 1982 veniva emesso Verbale di contravvenzione dei Carabinieri ai danni della proprietaria [REDACTED] per violazione delle leggi urbanistiche, dal quale si rileva che il piano terra del

ASTE
GIUDIZIARIE.it



lubrificato risultava realizzato relativamente ai pilastri e alla copertura mancante delle tegole, che si scaricavano in quel giorno.

4- In data 29-04-1982 il Sindaco di Ficarizzi emetteva Ordinanza di sospensione lavori in merito alla ultimazione dell'immobile.

Alla luce di quanto esposto, date comunque per accertate le condizioni di sanabilità, il costo della sanatoria comprenderebbe: il presunto Onorario di un Tecnico abilitato, comprese spese tecniche e amministrative, di Euro 1291.14 (E.2.500.000) per il prosieguo della pratica e la presentazione dei documenti mancanti, e il pagamento degli oneri concessori.

L'oblazione da corrispondere a titolo concessorio, determinata nella somma complessiva di E.2.595.180, risulta interamente pagata, come dai bollettini acclusi alla Pratica di sanatoria (v. allegato 5).

Per quanto riguarda gli oneri concessori, l'art.37 della L.R. 37/85 impone che per le opere abusive ultimate nel periodo compreso tra il 2 settembre 1967 ed il 29 gennaio 1977 non si applichi la quota relativa al costo di costruzione. Gli oneri di urbanizzazione da corrispondere sarebbero così determinati:

1- Volume piano seminterrato = mc 504,0 (168,0*3,0)*E/mc 1035,5 = E.521.892 pari a Euro 260.946, da ridurre del 50% ai sensi dell'art.27 L.R.37/85: si avrebbe quindi: E.260.946/2 = Euro 130.473

2- Volume piano terra e primo = mc 530,65 (385,6+145,05)*E/mc 1035,5 = E.549.488 pari a Euro 274.744, da ridurre del 50% ai sensi dell'art.27 L.R.37/85: si avrebbe quindi 274.744/2 = Euro 137.372.

9960/2002
MAR 2002
PER ATTI
GIUDIZIARI
LIRE 2000
€ 2,58

9960/2002
MAR 2002
PER ATTI
GIUDIZIARI
LIRE 2000
€ 2,58

9960/2002
MAR 2002
PER ATTI
GIUDIZIARI
LIRE 2000
€ 2,58

9960/2002
MAR 2002
PER ATTI
GIUDIZIARI
LIRE 2000
€ 2,58

17
Dott. Arch.
ALESSANDRO
GAETA
N. 3928
degli Archivi della Provincia di P...

il costo complessivo della sanatoria ammonterebbe così a
Euro 1567.79 (E.1291.14+134.76+141.89) pari a **€ 3.035.664**.

CAPITOLO III - Considerazioni

In merito alla valutazione dell'immobile si fanno le seguenti considerazioni: esso è costituito da tre unità autonome, comprendenti l'appartamento di piano seminterrato di 5 vani e accessori, l'appartamento di piano terra di 5 vani e accessori, la mansarda del piano superiore di 1 vano + wc + terrazza scoperta. Risultando tuttavia la scala di adduzione alla mansarda in stretta connessione funzionale con l'appartamento di piano terra, è d'obbligo in sede di stima, considerare il piano mansarda facente parte del piano terra, comprendendoli entrambi in un unico lotto. Gli immobili quindi sarebbero vendibili secondo il sottoscritto C.T.U. in due lotti separati denominati 1) e 2) comprendenti il lotto 1) Unità immobiliare sita in Ficarazzi, viale Europa n.71, piano seminterrato di 5 vani e accessori (da definire catastalmente) e il lotto 2) Unità immobiliare sita in Ficarazzi, viale Europa n.71, piano terra e mansarda (da definire catastalmente).

Il sottoscritto CTU ha proceduto alla valutazione dei due lotti riferendosi alla situazione attuale in cui si trovano.

CAPITOLO IV - Metodo di stima

Il metodo di stima adoperato consiste nel ricavare il valore venale degli immobili dalla media dei valori ottenuti sulla base di due metodi di stima: la *stima diretta sintetica* e la *stima tramite capitalizzazione del reddito* degli immobili considerati.



Il primo si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), in riferimento alla zona di ubicazione degli immobili, alle loro caratteristiche e allo stato di manutenzione degli stessi.

Il secondo consiste nel determinare il valore capitale di ogni immobile, basandosi sul reddito che essi danno o che presumibilmente possono dare.

CAPITOLO V - Valutazione degli immobili;

LOTTO 1) *Unità immobiliare sita in Ficarazzi, viale Europa n.71, piano seminterrato di 5 vani e accessori (da definire catastalmente).*

Per valutare il valore dell'unità immobiliare, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dello stato attuale, dell'area su cui sorge e dei prezzi di mercato della zona per gli immobili adibiti a civile abitazione.

Si premette che l'immobile ha una superficie commerciale di mq 171,25 calcolata sommando la superficie della abitazione comprensiva di muri perimetrali, sommata al 95% della superficie della veranda, e a porzione di superficie antistante l'immobile decurtato del 75% (v.all.2).

Stima diretta sintetica

Il sottoscritto ritiene di potere valutare l'unità immobiliare al prezzo unitario di Euro 960,00 per mq (E. 1.858.819).

Da cui avremo: superficie commerciale di mq. 199,9 si ha:

$$\text{mq. } 171,25 \times \text{E/mq. } 960,00 = \text{Euro } \underline{164.400,00} \text{ (E.318.322.788)}$$

Stima in base al reddito

Considerando per l'unità immobiliare un canone mensile di Euro 438,98 (E.850.000), si ha un reddito annuo lordo di:

$$\text{E. } \underline{5267,76} \text{ (438,98 x 12 mesi) = } \underline{5267,76} \text{ (E.10.199.805)}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Considerando il 20% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, etc., si ha un reddito annuo netto di:

$$E. 4214,20 (5267,76 - 20\%) = 4214,20 (E. 8.159.844).$$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,0% il valore sarà di:

$$E. 140473,33 (E.4214,20/0,030) = E.140.473,33 (E.271.994.294).$$

Mediando i due valori ottenuti dalle due stime, avremo:

$$1/2 \times (164.400,00 + 140.473,33) = E. 152.436,66 (E.293.500.610) \text{ ed}$$

in c.t. E. 152.436,66 (E.293.500.610) valore immobile

A questa cifra va decurtata la spesa richiesta per la sanatoria come specificato al cap. II; si avrebbe quindi Euro 151.656,33 (E.152.436,66

(1291,14x1/2+134,76)) ed in c.t. Euro 151.600,00 pari a

E.293.538.532 VALORE LOTTO

LOTTO 2) Unità immobiliare sita in Ficarazzi, viale Europa n.71, piano terra e mansarda (da definire catastalmente).

Per valutare il valore dell'unità immobiliare, il sottoscritto CTU ha tenuto conto dello stato attuale, dell'area su cui sorge e dei prezzi di mercato della zona per gli immobili adibiti a civile abitazione.

Si premette che la superficie commerciale dell'immobile su due livelli, di mq 199,9 complessivi, è stata calcolata sommando la superficie della abitazione del piano terra comprensiva di muri perimetrali, del 25% dell'area antistante, del 95% della cucina e della veranda retrostante, sommata alla superficie abitabile della mansarda e al 10% delle superfici inabitabili della stessa oltre al 25 % della terrazza superiore. (v.all 2).

Stima diretta sintetica

Il sottoscritto ritiene di poter valutare l'unità immobiliare al prezzo unitario di 980,00 per mq (€ 1.897.544).

Da cui avremo: superficie commerciale di mq. 199,9 si ha:

$$\text{mq. } 199,9 \times \text{E/mq. } 980,00 = \text{Euro } \underline{195.902,00} \text{ (€ 379.319.165)}$$

Stima in base al reddito

Considerando per l'unità immobiliare un canone mensile di Euro 438,98 (€ 850.000), si ha un reddito annuo lordo di:

$$\text{E. } \underline{5267,76} \text{ (438,98 x 12 mesi) = } \underline{5267,76} \text{ (€ 10.199.805)}$$

Considerando il 20% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, etc., si ha un reddito annuo netto di:

$$\text{E. } \underline{4214,20} \text{ (5267,76 - 20\%) = } \underline{4214,20} \text{ (€ 8.159.844)}$$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,0% il valore sarà di:

$$\text{E. } \underline{140.473,33} \text{ (€ 4214,20/0,030) = E. } \underline{140.473,33} \text{ (€ 271.994.294)}$$

Mediando i due valori ottenuti dalle due stime, avremo:

$$1/2 \times (195.902,00 + 140.473,33) = \text{E. } \underline{168.187,66} \text{ (€ 325.656.730) ed}$$

in c.t. E. 168.187,66 valore immobile.

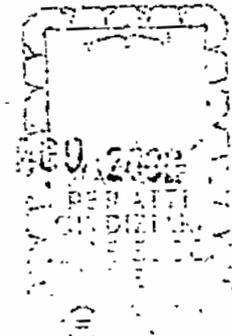
A questa cifra va decurtata la spesa richiesta per la sanatoria come specificato al cap. II: si avrebbe quindi Euro 167.400,20 (E. 168.187,66-

(1291,14x1/2+141,89)) ed in c.t. Euro 167.400,00 pari a

€ 324.131.598 - VALORE LOTTO

CAPITOLO VII - Titolarità dei beni, creditori iscritti;

Titolarità dei beni - Dalle ricerche effettuate, il sottoscritto CTU ha riscontrato la titolarità dei beni oggetto di pignoramento in testa alla parte



esecutata. Come riportato nella relazione notarile di notar Enrico Maccione
prodotta su istanza della parte ricorrente si ha:

Trascrizioni a favore:

1)-Trascrizione 30-11-79 nn.38807/32821: atto di vendita ai rogiti di
notaio Tripoli del giorno 5-10-79 avente per oggetto il trasferimento da potere di
[redacted] in favore di [redacted] di casa in
[redacted] con terreno circostante, composta da quattro vani e
accessori: ricadente sul foglio di mappa n.1 part.782-783 di are 2,55 e are
1,60; scheda n.462 del 08-08-78.al dante causa il terreno di maggiore
estensione pervenuto per atti di acquisto ai rogiti di notaio Scoma del 06-03-74
trascritto in data 25-03-74 ai nn.12503/10551 da potere di [redacted]
[redacted] detto bene era
pervenuto per atto di vendita ai rogiti di notaio Serraino il 11-12-1970;

Iscrizioni contro:

1)-23-12-1988 ai nn.54407/7027: ipoteca nascente da Decreto
ingiuntivo del Tribunale di Palermo del giorno 13-12-1988 iscritta a favore
della Banca popolare siciliana per il montante di £.40.000.000 contro [redacted]
[redacted] gravante su casa in Ficarazzi, contrada marina
con terreno circostante e composta da quattro vani e accessori, ricadente al F. I
part.782-783, scheda n.462 del 08-08-78;

2)-14-1-1989 ai nn.2192/174: ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo
del Tribunale di Palermo del giorno 12-01-1989 iscritta a favore della Cassa di
risparmio per il montante di £.120.000.000 contro [redacted] nato il



gravante su casa in Ficcarazzi.

contrada marina:

3)-10-06-1989 ai nn.23207/3273: ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo del giorno 08-06-1989 iscritta a favore del Banco di Sicilia per il montante di £.56.631.092 contro [redacted] e [redacted] gravante su casa in Ficcarazzi, contrada marina:

4)-07-10-89 ai nn.41131/5643: ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo del giorno 01-09-1989 in favore della Banca sicula per il montante di £.70.000.000 contro [redacted] gravante su casa in Ficcarazzi, contrada marina:

Trascrizioni contro

1) -01-04-89 ai nn.13856/10603: Atto di vendita ai rogiti del notaio Sangiorgi del 20-03-89 avente per oggetto il trasferimento da potere di [redacted]

[redacted] in favore di [redacted]

F.Paola di casa in Ficcarazzi, contrada marina viale Europa n.71, composta da quattro vani e accessori a piano sottostrada, quattro vani a piano terra un vano e terrazza a primo piano e area sovrastante oltre terreno annesso di metri quadrati 415 ricadente nel F. I part. 782-783 schede n.2268 e 2269 del 01-10-85;

2) -10-12-90 ai nn.4708/35107: pignoramento C d.a. Palermo del giorno 15-11-90 su istanza della Banca del sud contro [redacted] e [redacted] gravante tra gli altri su: villa sita in Ficcarazzi contrada marina di 5 vani e accessori a piano terra, cinque vani e accessori a primo piano e mansarda di mq 200 il tutto su terreno esteso mq 455 ricadente al foglio di mappa n. I part. 782-783;



3) -23-04-91 ai nn.18486/14107: pignoramento C d.a. Palermo del giorno 28-02-91 su istanza della Cassa di risparmio contro [redacted] e [redacted] avente per oggetto tra gli altri: villa sita in Ficarazzi contrada marina;

4) -15-04-93 ai nn.14764/11203: pignoramento C d.a. Palermo del giorno 26-03-93 su istanza della [redacted] contro [redacted] [redacted] avente per oggetto tra gli altri: villa sita in Ficarazzi contrada marina con terreno circostante;

CONCLUSIONI Si riporta di seguito un riepilogo sintetico della situazione esposta nei precedenti capitoli: l'immobile identificato nell'atto di pignoramento immobiliare come *casetta con terreno circostante comprendente un piano seminterrato di quattro vani e accessori* è da intendersi come immobile su tre elevazioni f.t. realizzato in assenza di regolare Concessione edilizia, su terreno accatastato al F.1 partt.782-783 originariamente vigneto; in due tempi per ampliamento dell'originario piano seminterrato -dichiarato con scheda n.462 del 08-08-78- con un piano terra e una mansarda con terrazza annessa, terminati secondo il modello di Sanatoria ai sensi della L.47/85 inoltrato da [redacted] [redacted] (fra cap.II) nel 1976.

Gli immobili in questione costituirebbero tre unità autonome, comprendenti l'appartamento di piano seminterrato di 5 vani e accessori, l'appartamento di piano terra di 5 vani e accessori, la mansarda del piano superiore di 1 vano + wc + terrazza scoperta. Alla luce delle considerazioni fatte dal sottoscritto C.T.U. in sede di Consulenza, risultando la scala di



Verbale di sopralluogo del 17.06.02

Oggi lunedì 17 giugno 2002 ore 15.30.

Io sottoscritto Arch. Alessandro Gaeta

in qualità di Consulente Tecnico

all'Ufficio nella esecuzione immobiliare

M.339/93 promossa dalla [redacted]

contro [redacted]

[redacted] giusta Nomina del giudice

dell'Esecuzione dott. G. Annunziata

in data 14.05.02, mi sono recato

presso gli immobili oggetto della

predetta esecuzione immobiliare, in

virtù della sentenza con sentenza

n. 462 del 8.8.78, e terreno ~~casale~~

in N.C. ~~AT~~ del Comune di Frosinone

di F. 1, part. 782-783. L'anno

dell'obituario sopralluogo è stato fatto

alle parti a mezzo Raccomanda A.R.

all'Avv. G. Curiano legale della parte

rispettivamente con Raccomanda n. 11878519017-2

spedita in data 6.06.02 e ricevuta in data

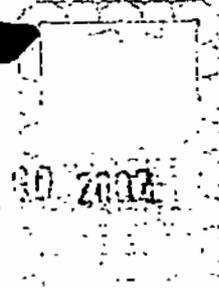
8.06.02; al sig. [redacted]

con l'Avv. A. Neri il 6.06.02 n. [redacted]

e ricevuta in data 8.06.02; all'Avv. [redacted]



€ 2,00



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.Es. DOTT. Ssa ALDO DE NEGRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.339/1993

CREDITORE PROCEDENTE:

CONTRO:

Relazione tecnica d'ufficio integrativa

Palermo, li 28.08.06

Il C.T.U.

Arch. Alessandro Gaeta

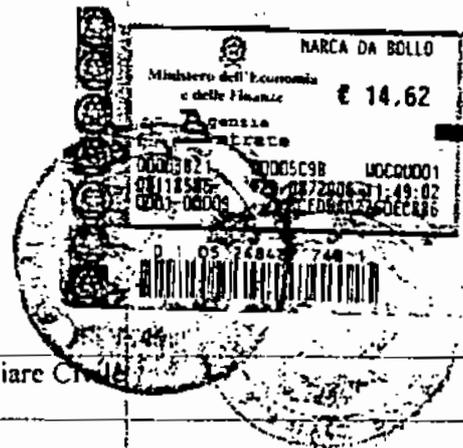
Det. Arch.
ALESSANDRO
GAETA
Arch. Alessandro Gaeta
Via G. Stampacchia, 90-101 Palermo
Tel. 091.404039 - Cell. 338.2761139

091/2512037

Allegati:

- 1- visura catastale
- 2- planimetria
- 3- estratto di p.r.g.
- 4- parcella professionale

ALESSANDRO GAETA
ARCHITETTO



Ill.mo Sig. Giudice Dott. Aldo De Negri dell'Esecuzione Immobiliare Circolo n.339/93 del Tribunale di Palermo.

La presente *relazione tecnica integrativa* è composta da una premessa introduttiva, dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, dalla risposta al quesito dell'Ill.mo sig. Giudice e dalle conclusioni, come così di seguito specificato:

- PREMESSA.....pag. 1
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....pag. 4
- RISPOSTA AL QUESITO DELL'ILL.MO SIG. GIUDICE.....pag. 5
- CONCLUSIONI.....pag. 11

PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 26-03-1993 ai sigg. [redacted]

[redacted] coniugi e ai sigg. [redacted]

[redacted] su istanza del [redacted] oggi Banco di Sicilia- Istituto già rappresentato e difeso dall'Avv. Giorgio Cutrano - ed oggi dall'avv. Elma

Mangione con studio in via E. Amari n.57, veniva sottoposta a pignoramento

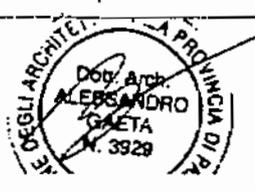
immobiliare la seguente unità immobiliare già appartenente in epoca antecedente al

Pignoramento ai sigg. [redacted] e alla data del

Pignoramento (succedendo ai debitori ai sensi dell'art. 603-c.p.c.) i sigg. [redacted]

[redacted]

-casetta sita in Ficarazzi (PA) contrada marina con terreno circostante



vendita con incanto dell'immobile pignorato nella procedura n.339/93 r.no. n.487/02
(sicilcassa contro [redacted] in esito all'esame della documentazione
in atti, rileva quanto segue: il pignoramento individua l'immobile pignorato come
"casetta in Ficarazzi, c.da marina con terreno circostante comprendente un piano
interrato di quattro vani ed accessori, il terreno è catastato all'art. 3413 jg.1 p.lla 782,
783 mentre la casa è stata dichiarata con scheda n. 8.8.78 n. 462 ma la scheda
indicata si riferisce esclusivamente al piano seminterrato e non vengono indicati i dati
relativi alla sopraelevazione, catastata autonomamente in data anteriore al
pignoramento (scheda n.2268 del 01.10.1985); il ctu ipotizza una suddivisione
dell'immobile in due lotti separati, aggiungendo "da definire catastalmente"; sarebbe
pertanto opportuna una precisazione in merito;

il c.t.u. non si esprime in ordine alla sanabilità dell'immobile atteso che la
pratica di sanatoria tuttora in itinere è subordinata alla prova dell'avvenuta
ultimazione dei lavori alla data del 1976 anno limite per la definizione della sanatoria
di immobili costruiti abusivamente in area prossima o ricadente nel demanio
marittimo, come nel caso di specie per una parte del piano seminterrato; ed invero da
quanto emerge dalla perizia in atti, sembrerebbe che il fabbricato sia stato costruito in
parte nel 1980 parte su regia trazzera e parte su terreno soggetto a vincolo di
inedificabilità assoluta; infine non risultano prodotti i certificati catastali relativi al
compendio pignorato, né certificazione ipotecaria o relazione notarile sostitutiva con
riferimento agli esecutati. Tutto quanto premesso, il sottoscritto notaio chiede che la
SV Illma voglia chiarire le modalità di svolgimento delle operazioni di vendita
delegate...".

In data 13.04.06 il Giudice dell'Esecuzione dott. Aldo De Negri disponeva



il richiamo del sottoscritto c.t.u. rinviando all'udienza del 30.05.06 il conferimento dell'incarico. In tale udienza, presente l'avv. Elma MANGIONE per l'istituto creditore procedente banco di [REDACTED] G.Es disponeva che *il c.t.u. integri la propria relazione con le informazioni richieste dal notaio delegato con istanza depositata il 01.03.06* concedendo termine di giorni 90 per l'espletamento dell'incarico e rinviava la trattazione all'udienza del 5 ottobre 2006.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In seguito al richiamo disposto dal sig. G.Es. il sottoscritto c.t.u. procedeva, sulla scorta della perizia depositata e sulla base delle richieste formulate dal notaio delegato alla vendita dell'immobile pignorato nella procedura n.339/93 ad effettuare le indagini di rito presso i pubblici uffici; eseguiva in particolare nuovi accessi presso l'Agenzia del Territorio di Palermo in data 07.07.06 e 10.07.06, per verificare se nel torno di tempo intercorrente tra il deposito della c.t.u. e il richiamo disposto dal sig. G.Es, fossero state reperite a cura dei tecnici dell'Ente su menzionato, le planimetrie dell'immobile pignorato, in epoca coeva all'espletamento delle indagini del sottoscritto risultate infatti irreperibili; il sottoscritto c.t.u. eseguiva quindi nuova visura catastale e nuovo accesso in data 07.07.2006; le planimetrie sono risultate irreperibili anche ad oggi.

In data 12.07.2006 e in data 26.07.2006 il sottoscritto c.t.u. eseguiva nuovo accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Ficarazzi per verificare l'esistenza di atti o di note istruttorie inerenti le pratiche di sanatoria dell'immobile emanati in via ufficiale in epoca successiva al deposito della c.t.u.





In merito a questo ultima osservazione, il sottoscritto c.t.u. evidenziava l'assenza di qualsiasi atto istruttorio inerente la pratica in epigrafe (la 472/86) e quindi, allo stato, una invariata situazione già documentata nella c.t.u. depositata.

RISPOSTA AL QUESITO DELL'ILL.MO SIG. GIUDICE

In ordine alla consistenza materiale dell'immobile pignorato, il sottoscritto c.t.u. ricorda (vedi c.t.u. depositata) che la costruzione citata nell'Atto di pignoramento, ovvero la *casetta sita in Ficarazzi (PA) contrada marina con terreno circostante comprendente un piano interrato di quattro vani e accessori* dichiarata in NCEU con scheda n.462 del 08-08-78, veniva realizzata relativamente al piano seminterrato in assenza di regolare concessione edilizia su terreno identificato in NCT del Comune di Ficarazzi al Foglio di mappa n.1 particelle 782. (are 2,55) e 783 (are 1,60) e successivamente ampliata nel 1980 in assenza di regolare concessione edilizia con la realizzazione del piano terra e dei locali mansarda (vedi c.t.u. depositata) ad opera dei sig. [redacted] [redacted] proprietari dell'immobile in epoca antecedente al possesso degli esecutati.

Gli immobili sono tuttora *da definire catastalmente*, nel senso che non sono ancora stati attribuiti ad opera dell'Agenzia del Territorio, i dati censuari utili alla identificazione al catasto edilizio urbano, e i sub-catastali di pertinenza.

Nella Istanza di Concessione in sanatoria Prot. 3149 del 29-04-1986 a nome di [redacted] modelli 47/85-A 0440889308/1 e 0440889308/2 sono



relativi il primo alla realizzazione abusiva di porzione di fabbricato di mc 518,40 e superficie utile abitabile mq 120,33 pertinente alla struttura del piano seminterrato; il secondo modello 47/85-A a costruzione di mc 445,92 con superficie utile abitabile di mq 142,31 e superficie non residenziale pari a mq 35,64, pertinente alla costruzione dei piani terra e superiore.

Nella c.t.u. depositata veniva specificato che il *piano seminterrato* ingloba un tratto di costa rientrante nella fascia dei 30 metri confinante con il Demanio marittimo; recintato e reso pianeggiante da terrazzamento artificiale pavimentato che di fatto impedisce l'accesso pubblico al mare; in ciò violando l'art.55 del Codice della Navigazione che impone: *"E' vietata senza autorizzazione dell'autorità marittima competente, l'esecuzione di nuove opere di qualsiasi genere entro una zona di trenta metri dal Demanio marittimo o dal ciglio dei terreni elevati dal mare"*.

Il litorale di Ficarazzi è inoltre sottoposto a *Vincolo sulle protezioni delle bellezze naturali e paesaggistiche ai sensi della Legge n.1497 del 29-06-1939*, Vincolo ai sensi del D.P.R.S. n. 861 del 06-09-67 e ai sensi della L.R. 12-06-76 n.78.

In seguito a colloqui effettuati con i Tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ficarazzi, emergeva l'impossibilità di emettere un giudizio ufficiale circa la sanabilità dell'immobile. La questione risiedeva infatti nella mancata integrazione della documentazione prodotta dalla ditta richiedente, secondo l'elenco di documenti sopraccitato; e principalmente nella mancata dimostrazione della realizzazione dell'edificio alla data del 31-12-1976, anno cruciale per definire



la sanatoria nella Regione siciliana, degli immobili abusivamente costruiti in area prossima o ricadente nel Demanio marittimo.

L'art.23 comma 10 L.R.37/85 esclude infatti dalla sanatoria le costruzioni eseguite in violazione dell'art.15 della L.R. 12 giugno 1976 n.78 *ad eccezione di quelle iniziate prima dell'entrata in vigore della medesima legge e le cui strutture essenziali siano state portate a compimento entro il 31-12-1976* (vedi c.t.u. depositata pag.16).

In seguito a nuovi colloqui effettuati dal sottoscritto c.t.u. con i tecnici comunali dell'Ufficio tecnico del Comune di Ficarazzi in data 12 e 26 luglio 2006, è emersa la situazione di seguito descritta, che contempla in sostanza due distinte risoluzioni delle pratiche, relativamente la prima al piano seminterrato e la seconda alla sopraelevazione.

La sanabilità del piano seminterrato, sebbene, tuttora vincolata dalla dimostrazione dell'esistenza del fabbricato alla data del 30.12.1976 (vedi c.t.u. depositata) appare suscettibile di attuazione, in merito alle seguenti considerazioni.

L'esistenza dell'immobile pignorato da cui al piano seminterrato è dichiarata nella fotogrammetria aerea della S.A.S. scattata nel 1978, fotogramma n.187, strisciato n.7, ripresa aerea del 19.06.1978 (vedi allegato 1).

La ripresa aerea della S.A.S. documenta l'esistenza del corpo di fabbrica del seminterrato della superficie di mq 120.

La data dell'esistenza del fabbricato a quella data è confermata dalla scheda relativa all'accatastamento avvenuto con scheda n. 462 del 08.08.1978.



Considerando che non ci sono ulteriori dati ufficiali in possesso dell'amministrazione comunale, atti a risolvere la questione dell'epoca di costruzione, ovvero se essa sia anteriore al 31.12.1976, un indizio a favore potrebbe essere fornito dall'atto di compravendita del *terreno di pertinenza del fabbricato, acquistato a cura dei realizzatori l'opera* [redacted] in data 06 marzo 1974 ai rogiti di notaio Scoma trascritto in data 25-03-1974 ai nn. 12503/10551, da potere [redacted] [redacted] (vedi c.t.u. depositata pag. 22).

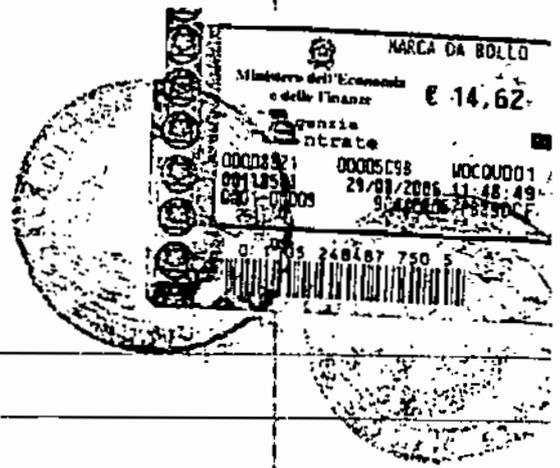
La costruzione risale quindi ad un periodo compreso tra il 06.03.1978 e il 19.06.1978, senza che in tal senso si possa negare abbia avuto luogo nel periodo prescritto ai fini della sanatoria.

A ciò si aggiunga la dichiarazione *apportata dalla sig.ra* [redacted] *proprietaria e realizzatrice dell'opera*, come sopra ricordato, nella istanza di Concessione in sanatoria modello 47/85-A 0440889308/1, attestante l'esistenza di essa alla data del 30.12.1976 (vedi c.t.u. depositata).

Le condizioni di sanabilità, seppure favorevoli per quanto attiene all'ufficio tecnico del comune di Ficarazzi, restano comunque vincolate al parere della Soprintendenza ai beni culturali (essendo l'area vincolata ai sensi della L.1497/39) e in ogni caso alla trasmissione, come avanti specificato, dei documenti citati nella ctu depositata (pag. 15) tuttora non prodotti, ossia:

- 1- Elaborati tecnici in n.5 copie
- 2- Perizia giurata sulle dimensioni e consistenza dell'opera e sullo stato dei lavori;
- 3- Certificazione a firma di un Tecnico abilitato attestante idoneità statica/sismica;
- 4- Copia dichiarazione dei redditi;





ella Soprintendenza BB.CC.AA.;

storia e Titolo di proprietà;

entazione probante l'esistenza dell'immobile entro il 12-06-1976;

zio della concessione in sanatoria è vincolato comunque

di due costruzioni precarie realizzate a confine della proprietà

osso della battigia, poiché situate entro la fascia di 30 m dal mare

sità all.3 foto n.4). Il costo della demolizione viene calcolato da

sulla scorta del vigente prezzario regionale opere pubbliche della

anno 2004, articolo 1.3.1.

ne vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, all'interno del
la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti
nell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di
re, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con
dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del comune in cui si
o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo
superiori a 5 km., o su aree da procurarsi a cura e spese dell'impresa
anza, puntellature, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie,
lozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e
nalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria compreso,
demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a
cati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a
e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del
pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con
getti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei
io a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore
di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda
ano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione)
de onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.

pratica e la presentazione dei documenti mancanti e il pagamento dei residui oneri concessori.

Se l'oblazione risulta infatti interamente pagata, (v. allegato 5 c.t.u. depositata), restano ancora da versare gli oneri di urbanizzazione (ai sensi dell'art.37 della L.R. 37/85) pari a € 134,76 oltre interessi legali (vedi c.t.u. depositata). Il costo totale della sanatoria ammonterebbe ad € 2.376,76 (€ 642,00 + € 1.600,00 + € 134,76).

Il valore venale dell'immobile è pari a € 151.600,00 (vedi c.t.u. depositata pag. 20).

Per quanto attiene alla sopraelevazione dell'immobile, ossia gli attuali piano terra e mansarda, da colloquio effettuato con i tecnici comunali emerge l'impossibilità di essere sanata e di rilasciare la relativa concessione in sanatoria, sussistendo i presupposti per un "diniego per forma e dimensione" del fabbricato ai sensi art. 15 lett. a) L. r. 78/76 art. 23 legge 37/85, che sanciscono il divieto di edificabilità assoluta per immobili realizzati in epoca successiva al 31.12.1976.

Il fabbricato è stato infatti realizzato nel 1980, come dichiarato nella scheda catastale n.2268 del 01-10-1985 che introduce al nuovo catasto edilizio urbano l'opera, in ampliamento e sopraelevazione del seminterrato, a firma della sig.ra [REDACTED] proprietaria e realizzatrice dell'opera (vedi c.t.u. depositata).

L'epoca di realizzazione viene poi confermata nel verbale redatto dai carabinieri per violazione delle leggi urbanistiche, il 20.04.1982 in capo a



[REDACTED] esso, dove viene specificato che sul piano di mq 120 circa del seminterrato già esistente era stata realizzata la pilastratura e relativa copertura del piano terra. [REDACTED] aveva presente che il predetto lavoro era stato eseguito dalla propria moglie, convivente, circa tre anni addietro, ossia tra il 1979 e il 1980 (vedi verbale allegato alla ctu depositata) senza alcuna autorizzazione.

Detto ciò il sottoscritto c.t.u. evidenzia che le spese di abbattimento dell'opera (che ha un volume edificato di mc 445,92 -vedi mod. 47/85 n.0440889308/2 allegato all'istanza prot 3149 del 29.04.1986 in allegato alla c.t.u. depositata), calcolate sulla scorta dell'art.1.3.1. del vigente prezzario regionale opere pubbliche regione siciliana ammontano ad € 4.280,00:

$$\text{mc } 445,92 \times \text{€}/\text{mc } 9,60 = \text{€ } 4.280,83 \text{ e in c.t. € } 4.280,00$$

CONCLUSIONI

Il lotto n.1) di cui alla c.t.u. depositata, coincidente con la casetta pignorata di cui all'atto del 26.03.1993, ossia l'unità immobiliare sita in Ficarazzi, viale Europa n. 71, piano seminterrato di 5 vani e accessori (da definire catastalmente a cura della Agenzia del territorio) è suscettibile di sanatoria ai sensi della L. 47/85 in base a colloqui effettuati con i tecnici comunali del comune di Ficarazzi.

Il valore venale dell'immobile, detratti gli oneri relativi alla sanatoria edilizia e le spese di abbattimento di due costruzioni precarie insistenti sulla battigia, è pari a complessivi € 149.223,24 (€ 151.600,00 - € 2376,76) e in c.t. €



149.000,00 valore lotto.

L'immobile di cui al lotto n.2 della ctu depositata, ossia l'unità immobiliare sita in Ficarazzi, viale Europa n.71, piano terra e mansarda (da definire catastalmente a cura della Agenzia del territorio) realizzato in sopraelevazione e come pertinenza autonoma dell'immobile di piano seminterrato pignorato, non è suscettibile di sanatoria, essendo edificato in data successiva al 30.12.1976.

La spesa per l'abbattimento del fabbricato ammonta a € 4.280,00.

Il sottoscritto c.t.u. ritiene con la presente *Relazione tecnica d'ufficio integrativa* alla c.t.u. depositata, che si compone di n.12 pagine e n.3 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, *l. 8.08.06*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. ALESSANDRO GAETA

Don. Arch.
ALESSANDRO
GAETA
N. 3929
Arch. Alessandro Gaeta
Via G. Stesani, 20 - 00125 Roma
Tel. 091.404039 - Cell. 338.2761139

ASTE GIUDIZIARIE.it DEPOSITATO
29/8/06

Il Cancelliere Cl
Argeta Fusco