

TRIBUNALE DI ENNA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 58/2013 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

[REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Enna, 19 dicembre 2013

IL CTU

dr.ing. GIOVANNI PETRONIO

PREMESSA

Con provvedimento del 25 settembre 2013 cron. n. 382/2013 il Giudice dell' esecuzione immobiliare ha nominato lo scrivente ing. Giovanni Petronio, con studio in Enna via Roma n. 132, convocandolo per il giorno 9 ottobre 2013, esperto stimatore nel procedimento n. 58/2013 RGE in cui il creditore procedente [REDACTED] con sede a Siena, piazza Salimbeni 3, ha proposto istanza di vendita dei beni pignorati dei debitori F [REDACTED]

- **porzione di fabbricato in Piazza Armerina**, via Nino Bixio, consistente in un locale destinato a magazzino, composto da un vano ed accessori, sito al piano terra di un edificio elevato a cinque piani fuori terra oltre un seminterrato, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 132 part. 859 sub 3. Categ. C/2 cl. 7- consistenza mq 46;

- **fabbricato consistente in un capannone elevato un piano fuori terra, con annesso corpo uffici** esteso mq 620, insistente su terreno della superficie di mq 6000, ubicato nel Comune di Piazza Armerina- strada statale 117 bis, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 102 part. 236 Categ. D/7;

- **terreno censito in Catasto terreni del Comune di Piazza Armerina** al Foglio 102, particelle 235 di Ha 0.17.60 e 236 di Ha 0.42.40.

Nella suddetta data del 9 ottobre 2013, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto l'assegnazione dei quesiti che, per completezza, si riportano di seguito:

.....omissis....

A) descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (.omissis..) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo.....omissis.....

B) dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero .omissis.....corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo

C) dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote. Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio

D) indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo

esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo. Dica se l'eventuale regolamento condominiale..omissis.. preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati

E) dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto, provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto

F) determini il valore attuale degli immobili pignorati

G) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. Specifici in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie: 1- elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità riscontrate; 2- dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.

Lo scrivente, per espletare l'incarico ricevuto, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- esame degli atti del fascicolo, acquisiti in fotocopia in data 9 ottobre 2013;
- acquisizione delle visure catastali storiche, delle planimetrie catastali, della porzione di mappa catastale, nonché, per quanto riguarda l'immobile del foglio 102 part. 236, delle visure catastali relative alle particelle confinanti (18 ottobre 2013, 22 ottobre 2013; 26 novembre 2013; 12 dicembre 2013);
- consultazioni di base informativa presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Enna dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al soggetto esecutato [REDACTED] 2013);
- consultazione ed acquisizione documentazione presso Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina, previa richiesta scritta dell'11 ottobre 2013, in data 23 ottobre 2013; acquisizione poi completata mediante ricezione a mezzo posta in data 26 novembre 2013; ulteriore consultazione ed approfondimento della documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina in data 18 dicembre 2013.
- sopralluoghi in data 10 dicembre 2013;
- esame e studio della documentazione acquisita. dei rilievi effettuati e stesura della presente relazione.

RISPOSTE AL QUESITO A)

Descrizione sommaria immobili

Porzione di fabbricato in Piazza Armerina via Nino Bixio

Si tratta di un locale al piano terra di una palazzina a cinque elevazioni la cui costruzione risale agli anni settanta, sito al n. civico attuale 66 ed accessibile direttamente dalla via pubblica Nino Bixio.

Il locale è composto da un unico vano, oltre ad un ripostiglio sottoscala ed un locale w.c.. Esso è ben rifinito, con pavimento in parquet di legno, porta di accesso dall'esterno in vetro e acciaio verniciato ed antistante saracinesca metallica, porte interne in legno tamburato, sanitari di buona qualità, climatizzatore con pompa di calore, impianti elettrico, TV e di allarme.

La superficie utile è di circa 46 mq.

Lo stato di conservazione è buono.

Fabbricato consistente in un capannone in Piazza Armerina strada statale 117 bis

Si tratta di un edificio produttivo industriale con annessi uffici, sito il località Bellia di Piazza Armerina, direttamente accessibile dalla ss. 117 bis con cui confina su un lato dell'area all'interno della quale sorge.

L'edificio è composto da due parti distinte, attigue e collegate, una costituente il capannone industriale vero e proprio e l'altra formante gli uffici.

Il capannone, dove si svolgono le lavorazioni (carpenteria metallica e relativa impiantistica per ascensori e montacarichi) è composto da quattro corpi di fabbrica, tutti affiancati in serie a costituire un unico locale. I diversi corpi di fabbrica sono chiaramente distinguibili per le differenti tipologie di copertura, diverse sotto il profilo strutturale e sotto quello geometrico delle falde e delle relative pendenze. Tutti i corpi, comunque, hanno copertura con struttura portante reticolare di acciaio, pannelli di copertura e di tamponamento esterno del tipo prefabbricato metallico coibentato. La pavimentazione è in massetto cementizio.

La superficie del capannone è di circa 950 mq coperti, con un'altezza utile variabile da un minimo di m. 4.00 ad un massimo di m. 5.80. Annessi al capannone ed accessibili direttamente da questo sono i locali w.c. per gli operai, estesi circa mq 15 ed una zona di disimpegno di circa mq. 20.

La parte di edificio adibita ad uffici è composta da quattro corpi di fabbrica tutti attigui e collegati. Essa comprende cinque stanze e tre locali w.c.. La tipologia strutturale è sempre del tipo metallico, sia per la copertura, sia per la controsoffittatura, sia per i tamponamenti esterni (pannelli in parte vetrati e coibentati). Le finiture sono del tipo civile, con pavimenti in ceramica monocotta, porte interne metalliche vetrate, climatizzazione con pompe di calore, impianti elettrico, di illuminazione e TV.

La superficie coperta della zona uffici è di circa mq 125.

Tutto l'edificio è dotato di impianto di allarme con n. 8 telecamere.

Lo stato di conservazione è mediocre per quanto riguarda il capannone vero e proprio, mentre è normale per quanto riguarda gli uffici.

Terreno in Piazza Armerina

Si tratta dell'area su cui sorge l'edificio produttivo industriale sopra descritto, cioè di quella coperta dallo

stesso e di quella esterna sistemata e recintata (per un totale di circa mq. 5.500) oltre a quella posta al di fuori ed a sud dell'area recintata che è stata occupata per la realizzazione di una stradella di fatto aperta al transito e non identificabile quale strada pubblica regolarmente classificata (per altri mq. 500 circa).

L'area completamente recintata e sistemata è accessibile da due cancelli di ingresso , uno principale automatico ed uno di servizio ad apertura manuale, entrambi posti lungo la recinzione sul lato confinante con la ss.117 bis.

La sistemazione dell'area è per buona parte a piazzale di manovra e parcheggio (compresa una parte coperta con tettoia), pavimentata in conglomerato bituminoso. Le restanti parti sono una in terra battuta con spolvero di pietrischetto e l'altra sistemato a verde alberato e con siepi.

Lo stato di conservazione è mediocre per quanto riguarda le pavimentazioni, mentre è buono per quanto riguarda le zone sistemate a verde.

Ubicazione

Porzione di fabbricato in Piazza Armerina via Nino Bixio

Piazza Armerina, via Ninio Bixio n. 66.

Capannone in Piazza Armerina strada statale 117 bis

Piazza Armerina, località Bellia, SS. 117 bis, progr.va Km.ca 43,900

Terreno in Piazza Armerina

Comune di Piazza Armerina, località Bellia, ss.117 bis

Dati catastali

Porzione di fabbricato in Piazza Armerina via Nino Bixio

Oggi risulta al Catasto Fabbricati- Comune di Piazza Armerina- Foglio 132 part. 859 sub 3- Categoria C/2 classe 7- consistenza mq. 46

Capannone in Piazza Armerina strada statale 117 bis

Oggi risulta al Catasto Fabbricati- Comune di Piazza Armerina -Foglio 102 part. 236 sub 1- Categoria D/7.

Terreno in Piazza Armerina

Oggi risulta al Catasto Terreni- Comune di Piazza Armerina- Foglio 102 part.236- Qualità Classe: Ente Urbano- superficie Ka 0.60.00.

Confini

Porzione di fabbricato in Piazza Armerina via Nino Bixio (Foglio 132 part. 859 sub 3)

A sud con via Nino Bixio

A [REDACTED]

Ad ovest con vano scala condominiale

Capannone in Piazza Armerina strada statale 117 bis (Foglio 102, part. 236, Categ. D/7)

Con area scoperta facente parte della particella 236 del Foglio 102 del C.T. di Piazza Armerina

Terreno in Piazza Armerina (Foglio 102, part. 236)

A sud con bosco demaniale statale

Ad est terreno in uso all'ANAS e di proprietà del demanio pubblico statale

Ad ovest con bosco demaniale statale

RISPOSTE AI QUESITI B) e C)

Corrispondenza dati documentazione ex art. 567 c.p.c.

I dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi, tranne che:

- il terreno indicato nell'atto di pignoramento quale partt. 235 e 236 del foglio 102 del Caatsto Terreni del comune di Piazza Armerina è oggi identificato nell'unica particella 236, di complessivi Ha 0.60.00, in seguito a variazione del 31.07.2006 n. 45700.1/2006 in atti dal 31.07.2006 con cui la part. 235 è stata soppressa ed accorpata nell'unica part. 236 (attuale identificazione catastale);
- la particella 236 del Foglio 102 del Catasto fabbricati di Piazza Armerina è soppressa dal 29.07.2011, in sede di variazione-ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione del 29.07.2011 n. 6211.1/2011 in atti dal 29/07/2011). La soppressione ha originato la part. 236 sub 1 del foglio 102 (attuale identificazione catastale).

proprietari attuali

Porzione di fabbricato in Piazza Armerina via Nino Bixio

[REDACTED] 1 per 1/2

[REDACTED] per 1/4

[REDACTED] per 1/4

Capannone in Piazza Armerina strada statale 117 bis

[REDACTED] per 1/2

[REDACTED] per 1/2

Terreno in Piazza Armerina

[REDACTED] per 1/2

[REDACTED] per 1/2

proprietari nei venti anni prima della data di trascrizione del pignoramento (15.07.2013)

Porzione di fabbricato in Piazza Armerina via Nino Bixio

Fino al 27.06.2011:

[REDACTED] per 1/2

[REDACTED] per 1/2

Dal 27.06.2011 al 15.07.2013:

[REDACTED] per 1/2

[REDACTED] per 1/4

[REDACTED] per 1/4

Capannone in Piazza Armerina strada statale 117 bis

Fino al 22.07.2005:

[REDACTED] sede in Enna

Dal 22.07.2005 al 27.06.2011:

[REDACTED]

Dal 27.06.2011 al 15.07.2013:

[REDACTED] per 1/2

[REDACTED] per 1/2

Terreno in Piazza Armerina

Fino al 22.07.2005:

[REDACTED] sede in Enna

Dal 22.07.2005 al 27.06.2011:

[REDACTED]

Dal 27.06.2011 al 15.07.2013:

[REDACTED] per 1/2

[REDACTED] per 1/2

RISPOSTE AL QUESITO D)

vincoli, oneri, formalità alla data di trascrizione del pignoramento

Porzione di fabbricato in Piazza Armerina via Nino Bixio

- Iscrizione nn.8706/2644 del 28/07/2005 a favore di [REDACTED] ipoteca di € 500.000,00;
- Iscrizione nn. 9655/988 del 16.11.2011 a favore di [REDACTED] ipoteca di € 320.000,00;

Capannone in Piazza Armerina strada statale 117 bis

- Iscrizione nn.8706/2644 del 28.07.2005 a favore di [REDACTED] ipoteca di € 500.000,00;
- Iscrizione n. 2871/724 del 02.03.2006 a favore di [REDACTED] ipoteca di € 240.000,00;
- Iscrizione n. 3596/417 del 04.04.2008 a favore di [REDACTED] ipoteca di € 264.236,64;
- Iscrizione n. 9655/988 del 16.11.2011 a favore di [REDACTED] ipoteca di € 320.000,00.

Terreno in Piazza Armerina

- Iscrizione nn.8706/2644 del 28.07.2005 a favore di [REDACTED] ipoteca di € 500.000,00;
- Iscrizione n. 2871/724 del 02.03.2006 a favore di [REDACTED] ipoteca di € 240.000,00;
- Iscrizione n. 3596/417 del 04.04.2008 a favore di [REDACTED]
- Iscrizione n. 9655/988 del 16.11.2011 a favore di [REDACTED] ipoteca di € 320.000,00.

RISPOSTE AL QUESITO E)

Porzione di fabbricato in Piazza Armerina via Nino Bixio

E' libero e nel pieno possesso [REDACTED]

Capannone in Piazza Armerina strada statale 117 bis

E' libero e nel pieno possesso dell'azienda [REDACTED]

Terreno in Piazza Armerina

E' libero e nel pieno possesso dell'azienda [REDACTED] per quanto riguarda la parte recintata e sistemata (di circa 5.500 mq)

E' di fatto nella disponibilità pubblica quale stradella, per quanto riguarda la parte esterna all'area recintata e sistemata (di circa 500 mq)

RISPOSTE AL QUESITO F)

Porzione di fabbricato in Piazza Armerina via Nino Bixio

Ai fini della stima del valore di mercato attuale, appare abbastanza attendibile fare riferimento ai valori unitari pubblicati sulla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi ad immobili con uguale destinazione e siti nella stessa zona del comune di Piazza Armerina.

Per la buona qualità delle finiture del locale rispetto alla destinazione catastale (magazzino/locale di deposito) si ritiene di potere assumere il valore massimo della Banca Dati, indicato in 300 € /mq di superficie lorda. Quest'ultima si può considerare pari a 1,10 x mq. 46 = mq 50 circa e, quindi, il valore attuale di mercato pari a € 300 x mq 50 = € **15.000,00**

Capannone in Piazza Armerina strada statale 117 bis

La stima del valore di mercato attuale, in questo caso, si ritiene possa essere condotta con due differenti metodi ed effettuando, poi, la media aritmetica dei valori ottenuti.

Primo metodo:

stima sommaria del costo di costruzione attuale, da ridurre di una quota media del 20% per tenere conto dello stato di conservazione e delle necessarie manutenzioni straordinarie.

Secondo metodo:

stima sommaria con l'uso di un valore unitario scelto entro i valori limiti unitari pubblicati sulla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi ad immobili con uguale, destinazione nella stessa zona del comune di Piazza Armerina.

Con il primo metodo, stimando sommariamente un costo di costruzione vxp di 400 €/mq di superficie lorda per il capannone e di 450 €/mq di superficie lorda per gli uffici, si ottiene:

mq. (950+20+15) x €/mq 400 x 0,80 + mq. 125 x €/mq 450 x 0,80 = € 360.200,00

Con il secondo metodo, assumendo il valore intermedio di € 300/mq di superficie lorda si ottiene:

mq 1.110 x €/mq 300 = € 333.000,00

Il valore di mercato attuale, allora può stimarsi:

€ (360.200,00 + 333.000,00) / 2 = € **346.600,00**

Terreno in Piazza Armerina

Si prende in considerazione solo la parte recintata e sistemata (di circa mq 5.500) e non si tiene conto, ai fini della stima, della parte esterna all'area recintata (di circa mq 500) perché di fatto sottratta all'uso ed al

possesso dell'esecutato.

Ai fini del valore attuale di mercato, vista la destinazione di PRG, i vincoli ivi esistenti (si veda il certificato di destinazione urbanistica allegato), la sistemazione dell'area (pavimentazione, verde, recinzione), si ritiene di potere procedere aggiungendo, al valore ottenuto applicando il valore agricolo medio dell'incolto produttivo nella regione agraria n. 4 (anno 2010- ultima pubblicazione) alla superficie esterna all'edificio produttivo, il costo di costruzione delle sistemazioni esterne ridotte del 30% per tenere conto delle necessarie manutenzioni straordinarie.

Il valore agricolo medio dell'incolto produttivo è € 450/Ha = € 0.045/mq

la superficie esterna all'edificio produttivo è mq (5.500 – 1.110) = mq 4.390

il costo di costruzione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, verde, tettoia parcheggio, incidenza recinzioni e cancelli) si stima in € 10/mq.

Il valore attuale di mercato, allora, risulta:

mq 4.390 x €/mq (0,045 + 10) x 0,70 = € 30.868,28

in c.t. € **30.800,00**

RISPOSTE AL QUESITO G)

dichiarazione/certificato di agibilità

Porzione di fabbricato in Piazza Armerina via Nino Bixio

E' munito, quale parte dell'intero edificio di cui fa parte, del certificato di abitabilità del 4.10.1978 prot. n. 12706 rilasciato dal Sindaco di Piazza Armerina sulla base dell'attestazione di abitabilità del 20.09.1977 rilasciato dall'Ufficiale Sanitario di Piazza Armerina.

Capannone in Piazza Armerina strada statale 117 bis (Foglio 102, part. 236, Categ. D/7

L'edificio, all'epoca della sua costruzione, non era soggetto a verifiche di abitabilità. Non risultano, comunque, sulla base degli accertamenti richiesti dallo scrivente CTU al Comune di Piazza Armerina (nota del 11.10.2013 acquisita in pari data al prot. n. 30861) dichiarazioni o certificati di abitabilità/agibilità.

licenza/concessione edilizia:

Porzione di fabbricato in Piazza Armerina via Nino Bixio

L'edificio di cui fa parte è stato realizzato sulla base dell'autorizzazione edilizia n. 332 del 24.04.1976 rilasciata dal Sindaco di Piazza Armerina sulla base del parere della Commissione Edilizia del 15.12.1975- verbale n.63 e del N.O. dell'Ufficio del Genio Civile di Enna n. 2991 del 14.04.1976.

Capannone in Piazza Armerina strada statale 117 bis

Sulla base degli accertamenti richiesti dallo scrivente CTU al Comune di Piazza Armerina (nota del 11.10.2013 acquisita in pari data al prot. n. 30861) risulta solamente la licenza edilizia n. 549 del 31.05.1966 rilasciata dal Sindaco di Piazza Armerina sulla base del parere della Commissione edilizia del 24.05.1966-verbale n. 1 e relativa alla costruzione di un'officina per assistenza autovetture, priva, però, del progetto presentato il cui rispetto è prescritto dalla licenza stessa (gli elaborati grafici non risultano più presenti in archivio).

Terreno in Piazza Armerina (Foglio 102, part. 236)

E' stato acquisito dal sottoscritto CTU il certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente relazione.

Irregolarità edilizie:

Porzione di fabbricato in Piazza Armerina via Nino Bixio

Non si rileva alcuna irregolarità edilizia.

Capannone in Piazza Armerina strada statale 117 bis

La mancanza degli elaborati grafici di progetto approvato, citati nella licenza edilizia del 31.05.1966 perché i lavori vi si uniformassero, nonché l'assenza di un documento come quello di certificazione di agibilità a lavori ultimati, non consentono oggi di conoscere quale fossero l'esatta ubicazione, la forma e le dimensioni dell'edificio autorizzato e, pertanto, di poterle confrontare con quelle attuali rilevate al fine di verificare in modo certo e formale la regolarità edilizia del complesso produttivo.

Alcuni accertamenti e costatazioni, di seguito specificati, inducono ad affermare, però, che l'edificio non è in regola sotto il profilo urbanistico.edilizio.

Infatti:

- la superficie coperta del capannone, compresa quella adibita ad uffici, è allo stato attuale, di circa 1.110 mq.. Quella precisata nel quadro D della nota di trascrizione nn.8705/5463 del 28/07/2005 nascente da atto di vendita Not. Renda Maria Pia del 22.07.2005 a favore di [REDACTED] peraltro indicata nell'atto di pignoramento, è invece di 620 mq.;
- dalla visura per immobile al Catasto Fabbricati di Piazza Armerina (visura n. EN0151387 del 12.12.2013) relativa alla part. 236 sub 1 del fg. 102 di Piazza Armerina (attuale identificazione catastale del capannone) risulta che è stata annotata una variazione del 29.07.2011 n. 6211.1/2011 in atti dal 29.07.2011 per "Ampliamento- Diversa distribuzione degli spazi interni- Ristrutturazione", variazione alla quale non corrisponde, come detto, alcuna pratica edilizia presso il Comune di Piazza Armerina;

- sulla cartografia della Carta Tecnica Regionale edizione anno 1994 (riprese aeree del 1992), l'edificio risulta di forma planimetrica diversa con una superficie coperta nettamente minore di quella (si veda allegato);
- sulla cartografia della stessa Carta Tecnica Regionale anno 2005 (riprese aeree del 2003) l'edificio risulta di forma planimetrica diversa sia da quella ripresa nel 1992, sia da quella attuale, con una superficie coperta compresa tra quella del 1992 e quella attuale.

In sostanza, si può affermare che l'edificio originario è stato successivamente ampliato, almeno due volte, in tempi successivi, entrambi dopo il 1992, senza le necessarie autorizzazioni.

Si precisa che l'irregolarità edilizia non può essere sanata, allo stato della vigente normativa, perchè la particella su cui sorge l'edificio, come indicato nel suddetto certificato di destinazione urbanistica, ricade interamente nel "rispetto del vincolo di bosco naturale (tav. 3 area n.16) ai sensi della l.r. 16/96 art. 4 e l.r. 13/99 art.1". Tale situazione preclude l'ammissibilità dell'unica sanatoria possibile, cioè quella ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia (DPR n. 380/2001 artt. 36 e 37), in quanto l'autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. ai sensi dell' art. 146 del Decreto Leg.vo n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali), necessaria proprio perchè l'area ricade all'interno della fascia di rispetto generata da un bosco naturale tutelata dall'art. 10 della l.r. n. 16/96 e s.m.i., non può essere rilasciata.

Appare utile aggiungere, comunque, che sotto il profilo urbanistico, cioè dei parametri urbanistico-edilizi (rapporto di copertura, altezza massima, distacco dai confini) e sotto quello degli altri vincoli presenti sull'area (vincolo idrogeologico; fascia di rispetto dei pozzi; fascia di rispetto stradale; fascia di rispetto di 2 Km area SIC (Sito Interesse Comunitario)), l'abuso edilizio risulterebbe sanabile, previa verifica della tipologia dell'impianto di depurazione delle acque nere esistente, che deve essere del tipo non disperdente, e previo pagamento, a titolo di oblazione, del doppio degli oneri relativi al costo di costruzione della parte ampliata abusivamente, oltre che , quale sanzione pecuniaria, del doppio del valore venale della stessa parte ampliata senza autorizzazione.

ALLEGATI:

- Planimetria porzione fabbricato Via Bixio
- Planimetria capannone ss.117 bis
- Porzione di mappa terreno c.da Bellia- ss.117 bis
- Certificato di destinazione urbanistica terreno c.da Bellia
- fotografie porzione fabbricato Via Bixio
- fotografie capannone ss. 117 bis
- n. 2 foto aeree (da Google Earth)
- aereofotogrammetria -anno 1994 - area capannone ss. 117 bis

- aereofotogrammetria- anno 2005 - area capannone ss 117 bis

Enna, 19 dicembre 2013

II CTU

ing. Giovanni Petronio

