

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare

n° 35/2017 R.G.Es.

Promossa da [REDACTED]

Nei confronti di

[REDACTED]

**Immobile in San Giovanni La Punta – via Rosario Livatino civv.13/15
Identificato al foglio 2 part.779 sub.2**

Consulenza Tecnica d'ufficio

RELAZIONE

G.E.: Dott.ssa Chisari Maria Angela

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Leone Giuseppe

PREMESSA

Con la presente relazione lo scrivente CTU dott. Ing. Giuseppe Leone da risposta ai quesiti del mandato di conferimento incarico, ad integrazione di una precedente relazione di stima a firma dell'arch. Oliveri Vincenza, avente come oggetto:

“Rilevato che l'immobile abusivo è stato erroneamente valutato, pertanto il consulente va invitato a rideterminare il valore dell'immobile abusivo, il quale non costituisce lotto autonomo, ma pertinenza dell'immobile pignorato. Il perito dovrà individuare il valore tenuto conto delle due modalità di valutazione più diffuse, su cui le parti e il custode sono chiamati a pronunciarsi, ovvero: valore del suolo detratta la demolizione, e tenuto conto della circostanza se sia possibile o meno realizzare altri immobili, anche di diverse dimensioni, o valore d'uso, valutando il periodo in cui lo stesso non verrà demolito e quindi utilizzato dal debitore”.

Sulla scorta di quanto riscontrato a seguito di sopralluogo condotto dallo scrivente in data 26/09/2023 e **dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni La punta si dà risposta al mandato dell'Ill.mo G.E.**

EVASIONE DEL MANDATO

Quanto oggetto di pignoramento è una villa singola disposta ai piani terra e seminterrato con pertinenza un terreno a perimetrazione. L'accesso a tale lotto avviene dai civv. 13 e 15 della via Rosario Livatino (traversa della via Monaci Mantia).

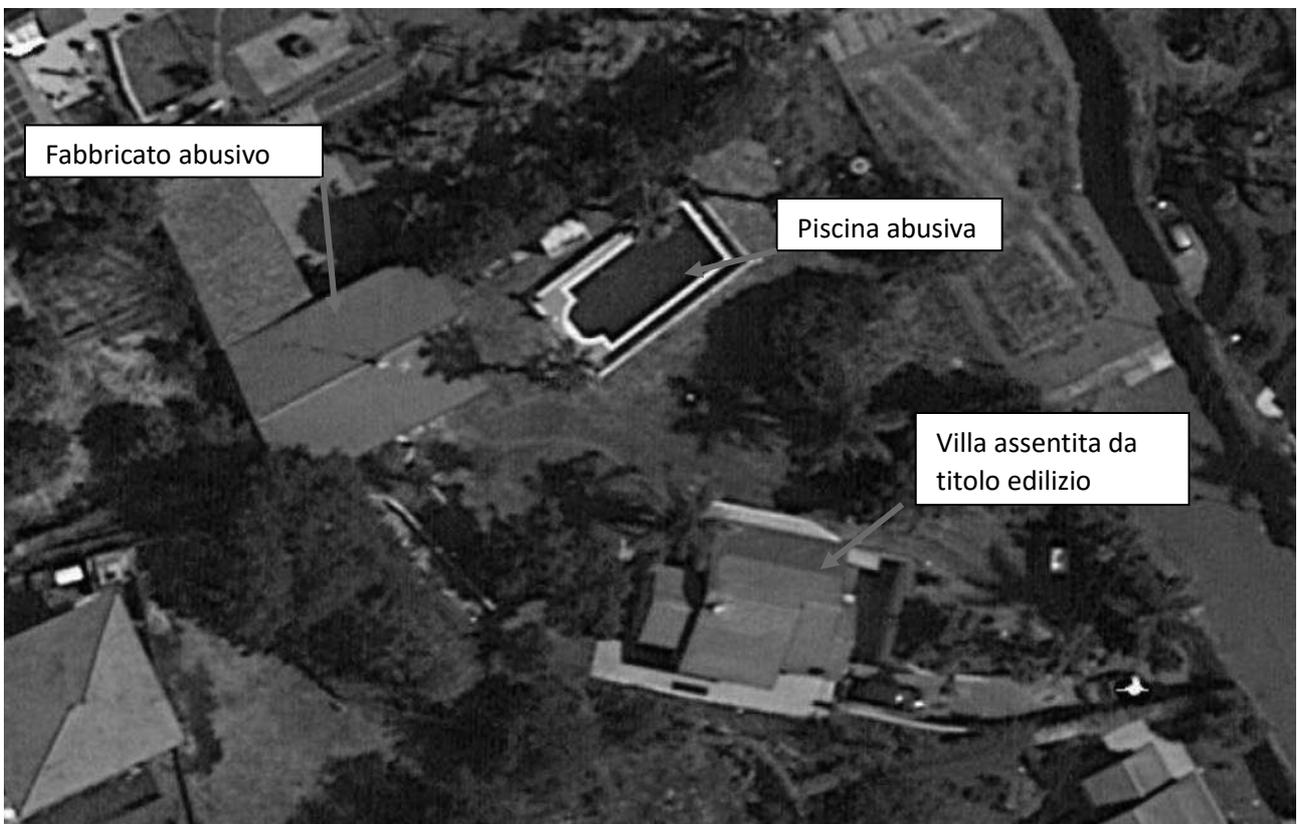
Sul terreno di pertinenza ed in particolare nella porzione più a nord-ovest dello stesso venivano realizzate, in assenza di titolo edilizio, un fabbricato indipendente ad una sola elevazione fuori terra con copertura a tetto ed una piscina interrata (vi è inoltre un casotto in legno realizzato su base di Cemento).

Il fabbricato abusivo ad una sola elevazione presenta una superficie coperta di circa 150 mq (comprensiva della loggia di circa 16 mq) e la piscina una superficie di circa 60 mq. I fabbricati abusivi oltre a quello principale, assentito, insistono su un lotto di pertinenza di circa 1.800 mq (misurazione condotta esclusivamente mediante applicativo Stimatrix – si sottolinea come tale consistenza si discosta da quella riportata nella relazione di stima dell'arch. Oliveri Vincenza che ne attribuisce una superficie di 800 mq).

Di seguito si riporta una vista satellitare con individuazione delle unità abusive ed ancora alcune immagini degli stessi fabbricati abusivi e del terreno di pertinenza sul quale questi insistono.



Vista d'insieme su immagine satellitare



Individuazione dei fabbricati che insistono sul lotto oggetto di pignoramento



Vista del fabbricato abusivo



Vista del fabbricato abusivo



Vista della piscina abusiva



Vista della piscina abusiva con l'immagine a Dx che evidenzia la piscina, il fabbricato ed il casotto oggetto di abuso

La villa principale (assentita) fa parte del Piano Attuativo del progetto pilota di riqualificazione urbana (autorizzato con delibera di C.C. n.66 del 14/10/1998). Questa è una villa singola in tipologia B1 e risulta in particolare identificata come fabbricato B/1b.

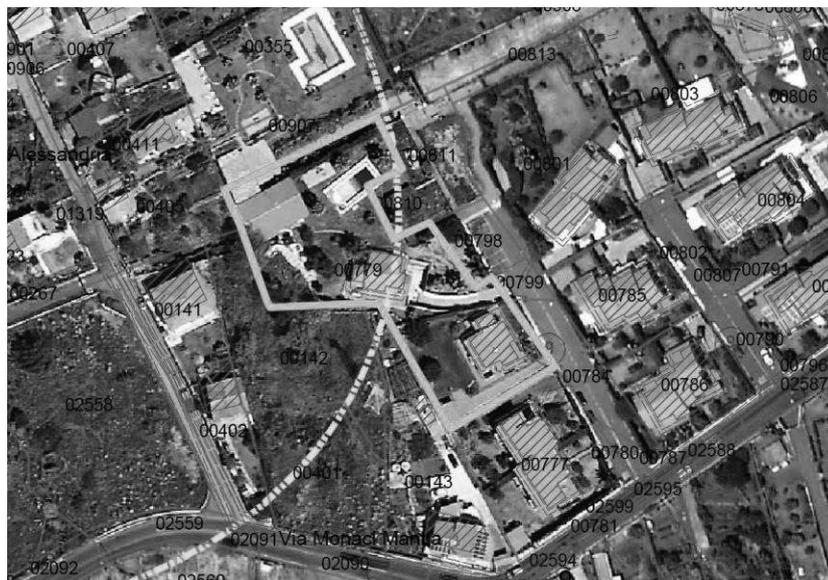
Sulla scorta della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni La Punta (a seguito di richiesta di accesso atti effettuata dallo scrivente), la villa principale è stata realizzata con C.E. n.33/2003 (Concessione assentita per silenzio assenso ai sensi dell'art.2 comma 5 della L.R. n.17/94), con inizio lavori del 04/07/2003 prot.20780, e successiva C.E. in Variante n.18/2005 del 12/05/2005 (Variante anch'essa assentita per silenzio assenso), ed ancora ulteriore variante n.14/2006 del 11/05/2006, con Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania del 18/01/2006 prot. n.12074/05.

I titoli nella consistenza integrale sono riportati nel documento "Allegati alla Relazione" che contiene i documenti a supporto della presente relazione tecnica.



Elaborato di progetto con identificazione delle ville B/1a e B/1b

Facendo seguito all'istanza dello scrivente finalizzata al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (prot.9223 del 27/02/2023), l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni La Punta, 4° Settore Governo del Territorio, richiedeva accertamento nel lotto oggetto di causa mediante intervento del 1° Settore della Polizia Locale. Tale accertamento risultava finalizzato ad accertare la consistenza delle opere e/o fabbricati ricadenti sulla particella 779 del foglio 2. Il sopralluogo veniva effettuato dalla Polizia Locale in data 27/10/2023.



Elaborato grafico redatto dal Comune con individuazione della part.779 oggetto di richiesta CDU

In data 19/12/2023, con prot.53236, veniva quindi rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica che di seguito si riporta.



COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

C.F.: 00453970873

Fax: 095 7417139

email: sangiovannipunta@pec.it

CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA
4° SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Riscontro prot.n° 52870

Del 19/12/2023

Prot. N° 53236

Del 19 DIC. 2023

Vista l'istanza prot.n°9223 del 27/02/2023 con la quale il dott. ing. **LEONE Giuseppe** nato a Catania il 04/11/1963 e residente ad Acireale (CT) in Via Costiglio Casino n°9, nella qualità di CTU del Tribunale di Catania P.E. 35/2017, richiede certificato di destinazione urbanistica degli immobili sotto riportati;

Visto l'estratto di mappa acquisito d'ufficio;

Vista la dichiarazione di notorietà del 26/02/2023 prodotta dal richiedente, nella quale il dott. ing. Leone Giuseppe dichiara quanto segue: <<Nella particella 779 (oggetto della procedura esecutiva n.35/2017) insistono fabbricati realizzati con C.E. del 11/08/2003 n.33 e successiva variante del 14/05/2005 n.18 ed a nord-est della part.779 è presente un fabbricato ed una piscina privi di titolo edilizio (informazione desunta da precedente CTU)>>;

Che con nota prot. 12020 del 14/03/2023 è stato richiesto accertamento al 1° Settore Polizia Locale AA. GG. II. Servizi Territoriali Controllo Abusivismo Edilizio e Pubblicità di questo comune, effettuando sopralluogo nell'immobile sito in questa Via Rosario Livatino n°11/15, al fine di accertare la consistenza delle opere e/o fabbricati ricadenti sulla particella 779 del foglio 2;

Vista la comunicazione di apertura procedimento amministrativo (art. 7 legge 241/90) prot. 52870 del 19/12/2023 finalizzata all'applicazione della sanzione prevista dal D.P.R. n°380 del 06/06/2001, inerenti gli esiti dell'informativa del 1° Settore Polizia Locale AA. GG. II. Servizi Territoriali Controllo Abusivismo Edilizio e Pubblicità, trasmessi a questo Settore con nota prot.n°52641 del 18/12/2023 a seguito del sopralluogo del 27/10/2023 compiuto per l'accertamento della consistenza delle opere e/o fabbricati presenti in questa Via Rosario Livatino n°15 particella 779 del foglio 2;

Vista la delibera del Consiglio Comunale n°10 del 13/04/2023 ad oggetto:<<Modifica del Regolamento Edilizio Unico, di cui al Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 531 del 20/05/2022, pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 1 della G.U.R.S. Parte prima n. 26 del 03/06/2022, già adottato ope legis da parte di questa Amministrazione Comunale.>>;

Vista la delibera del Consiglio Comunale n°11 del 14/04/2023 ad oggetto:<<Presa d'atto della esecutività del Piano Regolatore Generale>>;

Visto il comma 3° dell'art. 18 della Legge 28/02/1985 n°47, come sostituito dall'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n°380;

SI CERTIFICA

- **Che** secondo il Piano Regolatore Generale vigente di cui alla delibera del Consiglio Comunale n°11 del 14/04/2023, i seguenti immobili riportati in Catasto Terreni di questo territorio comunale ricadono nelle zone di cui al seguente prospetto:

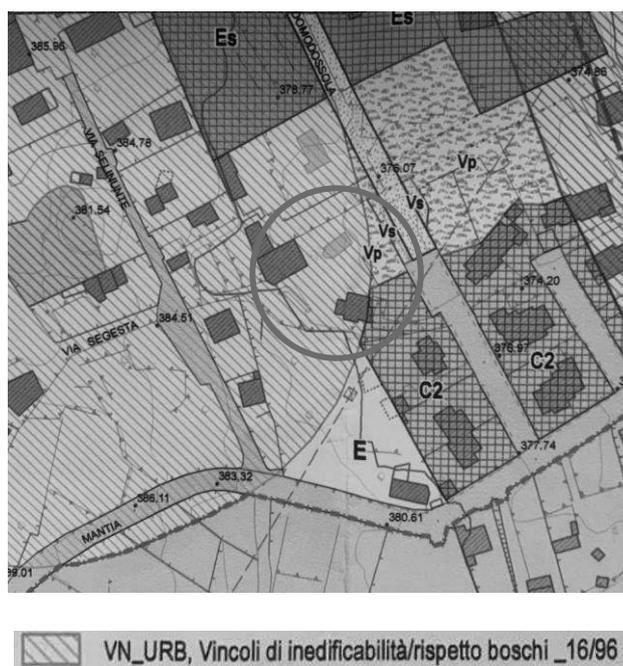
Foglio	Particella	Zona PRG	Descrizione	Ricadenzia
2	779	ZN_C2	Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone C2 e C4	in parte
2	779	VN_URB	Vincoli di inedificabilità/rispetto boschi_16/96	in parte

Salvo i casi in cui norme sovraordinate consentano diversamente, le predette zone sono disciplinate dagli articoli delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n°11 del 14/04/2023 e sono visionabili sul sito internet istituzionale di questo Comune all'indirizzo <https://www.comune.sangiovanilapunta.ct.it>, restando invariati il valore e l'efficacia di quanto trascritto, secondo le relative fonti.

I criteri per la determinazione dei parametri edilizi sono indicati dal Regolamento Edilizio Comunale vigente (Delibera di C.C. n°10 del 13/04/2023), dalle eventuali norme di leggi sovraordinate o con questo compatibili, nonché, ove occorra, da questa Amministrazione a mezzo del proprio Ufficio Tecnico.

Si precisa:

- che per la specifica destinazione urbanistica delle aree, nei casi in cui ricadono all'interno di piani attuativi approvati, si rimanda alle previsioni dello stesso visionabile presso i ns. uffici;
- che l'intero territorio comunale è soggetto a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi della Legge 29/06/1939 n°1497 giusto D.A. 29/08/1978, per il quale è competente la Soprintendenza per i BB. AA. CC. di Catania;
- che l'intero territorio comunale è soggetto a vincolo sismico, giusto D.M. 23/09/1981, per il quale è competente l'Ufficio del Genio Civile di Catania;
- con il Decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana n°31/Gab del 03/10/2018 si è proceduto all'adozione della proposta di Piano Paesaggistico degli ambiti ricadenti nella provincia di Catania;
- che sono in vigore i vincoli sovraordinati e prescrizioni relativi allo Studio Geologico di supporto al Piano Regolatore Generale vigente; In caso di utilizzo del terreno a scopo edificatorio, andranno redatti studi geologici di dettaglio coerenti con la classe di suscettività assegnata.



Stralcio PRG

Successivamente al sopralluogo di accertamento dei VV.UU. e contestualmente al C.D.U., il 5° Settore Recupero Urbanistico, Servizio Repressione Abusivismo Edilizio del Comune di San Giovanni La Punta, comunicava l'apertura di un procedimento amministrativo (ai sensi dell'art.7 della Legge 241/90) con nota del 19/12/2023 prot.52870, nei confronti di Di Domenico Salvatore, per la presenza di opere abusive all'interno del lotto in oggetto, che di seguito si riporta integralmente.



COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

Fax 095 7410717

C.F. 00453970873

Città Metropolitana di Catania
5° SETTORE RECUPERO URBANISTICO
SERVIZIO REPRESSIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

Prot. n. 52820

del 19 DIC. 2023

Raccomandata A/R

All'Ing. Leone Giuseppe
Via Costiglio Casino n°9
95024 Acireale (CT)
Pec: giuseppe.leone10@ingpec.eu

Al Dirigente 1° Settore Polizia Locale AA. GG. II.
Servizi Territoriali Controllo
Abusivismo Edilizio e Pubblicità
Sede

Oggetto: Comunicazione di apertura procedimento amministrativo (art. 7 legge 241/90).

Con la presente si comunica che questa Amministrazione, a seguito di richiesta di accertamento nell'immobile sito in questa via R. Livatino n°15, con nota prot. 12020 del 14/03/2023 da parte del 4° Settore Governo del Territorio di questo Ente, inoltrata al 1° Settore Polizia Locale AA. GG. II. Servizi Territoriali Controllo Abusivismo Edilizio e Pubblicità, personale appartenente al medesimo 1° Settore, in data 27/10/2023 hanno compiuto sopralluogo al fine di accertare la consistenza delle opere e/o fabbricati ivi presenti, pertanto ha ritenuto di aprire un procedimento amministrativo finalizzato all'applicazione della sanzione prevista dal D.P.R. n°380 del 06/06/2001, inerenti gli esiti dell'informativa del 1° Settore Polizia Locale AA. GG. II. Servizi Territoriali Controllo Abusivismo Edilizio e Pubblicità, prot. n°52641 del 18/12/2023, consistenti per come testualmente riportato in detto accertamento del 1° Settore Polizia Locale AA. GG. II. Servizi Territoriali Controllo Abusivismo Edilizio e Pubblicità in:

"... *omissis* ... Si premette che tale richiesta afferisce a specifica istanza dell'Ing. Leone Giuseppe, n.q. di CTU del Tribunale di Catania in ordine ad un fabbricato ed una piscina privi di titolo edilizio nella sezione nord-est della particella 779 - foglio 2 in catasto, per esecuzione immobiliare post Legge 80 n. Ruolo Generale 35/2017 - debitore:

Nel corso del sopralluogo, è emerso che all'interno della predetta particella 779, insistono n.02 costruzioni in c.a., di cui una a due elevazioni piano cantinato e piano terra (edificio "A") ed una a solo piano terra (edificio "B"), nonché una piscina ("C") ed un box in legno ("D") per come di seguito elencato.

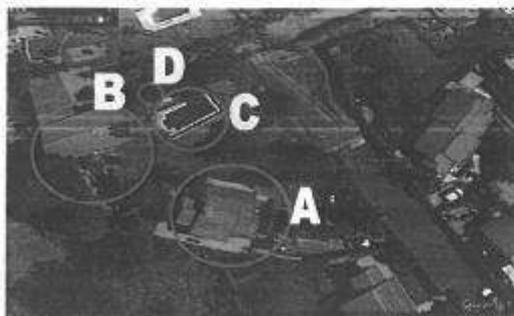


Figura 1 - Scatole google earth

EDIFICIO "A" (coordinate: 37°35'07.01"N - 15°05'06.75"E)

Ricadente sul prospetto sud della particella 779.

Trattasi di una costruzione in c.a., completamente rifinita in tutte le sue parti, a due elevazioni p. - 1 e p. t., della superficie di circa 250 mq, con copertura a falde spioventi e tegole.

L'epoca di realizzazione della stessa è da individuarsi fra il 09/2003 ed il 05/2006, come dai sottostanti stralci google earth:

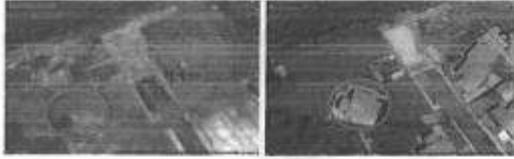


Figura 2 - Stralco google earth al 09/2003

Figura 3 - Stralco google earth al 05/2006



Foto 1 - Edificio "A" prospetto est

Foto 2 - Edificio "A" prospetto nord



Foto 3 - Edificio "A" prospetto ovest

Foto 4 - Edificio "A" prospetto sud

Detto immobile è in atto abitato al piano terra dal [redacted] unitamente alla moglie ... omissis ... e dai figli minorenni ... omissis ... mentre, al piano cantinato, risiedono i genitori ... omissis ...

EDIFICIO "B" (coordinate: 37°35'07.59"N - 15°05'05.57"E)
 Ricadente sul prospetto nord ovest della particella 779.

Trattasi di una costruzione in c.a., completamente rifinita in tutte le sue parti, a singola elevazione p. l., della superficie di circa 150 mq, con copertura a falde spioventi, legno e tegole.



Foto 5 - Edificio "B" prospetto sud-est

Foto 6 - Edificio "B" prospetto est



Foto 7 - Edificio "B" prospetto sud

Foto 8 - Edificio "B" prospetto sud

L'epoca di realizzazione della stessa è da individuarsi fra il 03/2007 ed il 07/2009, con ultimazione fra il 04/2012 ed il 07/2013, come dai seguenti stralci google earth:



Figura 4 - Stralco google earth al 03/2007

Figura 5 - Stralco google earth al 07/2009



Figura 6 - Stralco google earth al 04/2012

Figura 7 - Stralco google earth al 07/2013

Nella fase di sopralluogo era presente il sig. [REDACTED] il quale dichiarava di aver proceduto alla realizzazione dell'immobile in assenza di titoli autorizzativi.

Lo stesso riferiva altresì che la costruzione era oggetto di procedura esecutiva e che le chiavi di accesso erano nella disponibilità del custode nominato dal Tribunale.

PISCINA "C" (coordinate: 37°35'07.76"N - 15°05'06.37"E)
Ricadente sul prospetto nord della particella 779.

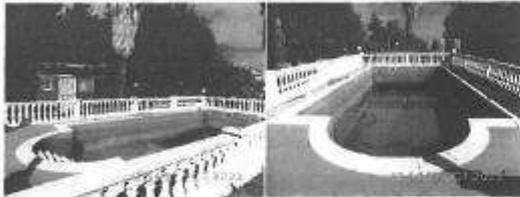


Foto 9 — Vista piscina prospetto nord

Foto 10 — Vista piscina prospetto est

Trattasi di una piscina delle dimensioni di circa mt. 12x5, avente profondità variabile fra i 1,5 mt e 2 mt.

Sul lato ovest della stessa è presente una scaletta con gradini in cemento per l'accesso alla stessa.

La piscina è altresì recintata da balaustre in cemento con pilastri esterni, colonnine e corrimani aventi altezza di circa 1 mt.

L'epoca di realizzazione dello stesso è da individuarsi fra il 05/2006 ed il 03/2007, come dai sottostanti stralci google earth:



Figura 8 - Stralco google earth al 05/2006

Figura 9 - Stralco google earth al 03/2007

EDIFICIO "D" (coordinate: 37°35'07.83"N - 15°05'06.08"E)

Ricadente sul prospetto nord della particella 779.

Trattasi di un box in legno, con porta e finestre, delle dimensioni di circa mt. 3x3, con copertura in legno e lamiera, ancorato su base di mattonelle in cemento ed utilizzato per deposito di materiale di giardinaggio.

L'epoca di realizzazione dello stesso è da individuarsi fra il 05/2022 ed il 05/2023, come dai sottostanti stralci google earth:



Figura 10 - Stralco google earth al 05/2022

Figura 11 - Stralco google earth al 05/2023

Tanto si comunica nell'intesa che questo territorio è soggetto a vincolo paesaggistico ambientale con DPRS n.1980 del 29/10/1978 attraverso il quale il territorio del comune di San Giovanni La Punta era stato sottoposto a vincolo di notevole interesse pubblico con verbale della Commissione Provinciale per la Tutela delle Bellezze Naturali e Panoramiche affisso all'Albo Pretorio del Comune in data 31/03/1967.

Pertanto, tutto il territorio dell'Ente risulta gravato dal 31/03/1967 di vincolo paesaggistico a cui compete la Sovrintendenza BB.CC.AA. di Catania.

*Non è stato comunque possibile reperire tale documento.
Tanto si formalizza a Codesti Settori attraverso la presente informativa allegando ritrazioni fotografiche eseguite nelle fasi del sopralluogo, dando altresì atto che con separata nota verrà notiziata l'Autorità Giudiziaria.*

... omissis ...

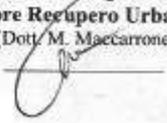
Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 5 e 10 della legge 07/08/1990 n. 241 si informa che:

- ⚡ l'unità organizzativa responsabile del procedimento è il 5° Settore Recupero Urbanistico Servizio Repressione Abusivismo Edilizio, ed il tecnico incaricato dell'istruttoria è il geom. Mario Calvagno;
- ⚡ il responsabile del procedimento è il Dott. Marcello Maccarrone;
- ⚡ Il procedimento avrà termine entro 30 (trenta) giorni dalla data di notifica del presente atto;
- ⚡ il destinatario della presente, ai sensi dell'art. 10, legge n°241/90 può intervenire nel procedimento con memorie scritte inviando documenti, informazioni, autorizzazioni e quant'altro riterranno utile, che il responsabile valuterà ove siano attinenti all'oggetto e ne farà menzione nel provvedimento che chiuderà il procedimento.

Tanto si avverte e si resta in attesa di comunicazione in merito.

San Giovanni La Punta, li

L'Istruttore
(geom. M. Calvagno)


Il Funzionario Elevata Qualificazione
V° Settore Recupero Urbanistico
(Dott. M. Maccarrone)


Sentito il geom. M. Calvagno (funzionario istruttore) in merito all'iter successivo all'avvio del procedimento amministrativo sopra riportato, venivo da questi informato che quanto oggetto di azione repressiva da parte dell'Ufficio Abusivismo Edilizio risultavano solo i fabbricati identificati con le lettere **B**, **C** e **D** (il fabbricato a nord-ovest, la piscina interrata, oltre al piccolo casotto in legno) se pur il procedimento citava anche la villa principale assentita da titolo edilizio (A).

Il geom. M. Calvagno comunica quindi, che al ricevimento della notifica di consegna del procedimento amministrativo al proprietario il Comune procederà ad emettere ordinanza dirigenziale di demolizione ai sensi dell'art.31 del DPR 380/01.

Trascorsi 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza il Comune richiederà un accertamento di ottemperanza a cura della Polizia Locale.

Se da sopralluogo della Polizia Locale venisse accertato che il proprietario non ha provveduto alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, ai sensi del comma 3 dell'art.31 del DPR 380/01, i beni oggetto di abuso e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, saranno acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non potrà comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

Se pur non sia stata data una tempistica in merito all'avvio del procedimento di acquisizione, fermo restando l'applicazione delle sanzioni ai sensi del comma 4-bis dell'art.31 del DPR 380/01, lo stesso art.31 al comma 4 recita come l'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa

notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che dovrà essere eseguita gratuitamente.

Sulla base di quanto sopra in via prudenziale e cautelativa, essendo già avviato un procedimento amministrativo da parte del Servizio Repressione Abusivismo Edilizio, si considerano, in merito ai fabbricati abusivi, i costi della loro demolizione (si è ritenuto non adottare il valore d'uso poiché se pur non sia possibile definire la data di demolizione delle opere abusive, queste in caso di inottemperanza all'ordinanza di demolizione, verranno acquisiti, contestualmente all'area di sedime, nonché quella necessaria secondo prescrizioni comunali, al patrimonio comunale con immissione in possesso ai sensi del comma 3 dell'art.31 del DPR 380/01).

I costi di demolizione, sulla scorta del nuovo Prezzario LL.PP. della Regione Siciliana adottato con Decreto n.2/Gab. Del 17/01/2024, risultano pari, in via puramente orientativa ed approssimativa, ad €16.000,00.

Se ne deduce, sulla scorta della perizia originaria depositata dall'arch. Oliveri Vincenza in data 23/06/2019, come il valore a base d'asta risulta pari esclusivamente al valore della villa 1 (fabbricato assentito + area di pertinenza), dedotti i costi di demolizione sopra riportati. Nessun valore verrà quindi attribuito ai fabbricati abusivi per i quali si considera di contro un deprezzamento pari al costo di demolizione e messa in pristino.

Il Funzionario Elevata Qualificazione del V° Settore Recupero Urbanistico, dott. M. Maccarrone, ha inoltre informato lo scrivente come se pur gli immobili abusivi e le aree esterne di cui al comma 3 dell'art.31 del DPR 380/01 verranno immesse in possesso al patrimonio comunale, provvedendo alla demolizione e messa in pristino delle opere abusive, l'intera area acquisita verrà restituita agli aventi diritto.

In merito al quesito circa la possibilità o meno di realizzare altri immobili, anche di diverse dimensioni lo scrivente evidenzia come da documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni La Punta, l'immobile fa parte del Piano Attuativo del progetto pilota di riqualificazione urbana (delibera di C.C. n.66 del 14/10/1998, oggetto di Convenzione Urbanistica giuso atto del 18/06/2001, Rep.18579/6780, rogante notaio Emanuele Magnano di San Lio, atto registrato il 09/07/2001 al n.4598 e trascritto il 05/07/2001 ai nn.24539/18364).

Dalla disamina della documentazione messa a disposizione si evince come la cubatura prevista in progetto, relativa all'intero insediamento del piano attuativo, ha una consistenza di 11.698,00 mc su una volumetria complessiva realizzabile di 12.424,00 mc. Ne consegue

che la cubatura residua edificabile risulta pari a soli 726 mc. Poiché non è possibile, viste le dimensioni del piano attuativo, pari a 41.416 mq, verificare se siano stati effettuati ulteriori interventi edilizi che hanno assorbito la cubatura residua, non è possibile esprimersi in merito alla possibilità di realizzare ulteriori fabbricati sul lotto oggetto di pignoramento o per lo meno nella porzione a sud dove insiste il fabbricato assentito.

Tuttavia la quasi totalità dell'area del lotto oggetto di pignoramento ricade in area sottoposta a vincolo di inedificabilità/rispetto boschi ex L.R. 16/96, normata dall'art.48 delle norme di attuazione che così recita: Sono vietate le nuove costruzioni a esclusione delle infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale. È altresì consentita la realizzazione di infrastrutture connesse all'attraversamento di reti di servizio di interesse pubblico, e strutture connesse alle stesse... Ai sensi dell'art.10 della legge regionale 6 aprile 1996, n 16 e ss.mm.ii, in deroga al divieto di cui al comma 1 del medesimo articolo, nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per una densità territoriale massima di 0,03 mc/mq. Il calcolo delle volumetrie da realizzare viene computato e realizzato separatamente per le attività edilizie, rispettivamente all'interno del bosco e nelle relative fasce di rispetto.

Sulla base di quanto sopra, se pur ricadessero le condizioni di edificabilità pari a 0,03 mc/mq, ed ipotizzando di applicarle alla porzione a nord della villa assentita, ne scaturisce quindi un volume di circa 35 mc. Si ribadisce come l'edificazione in tale area è tuttavia subordinata a parere dell'Ufficio Tecnico ed a Nulla Osta della Soprintendenza BB. CC. AA. di Catania.

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie ad espletamento dell'incarico affidatomi, lo scrivente C.T.U. dott. Ing. Giuseppe Leone, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Chisari Maria Angela e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 10/02/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Leone

A circular professional stamp of the C.T.U. (Catastrologo Tecnico) for Giuseppe Leone, with the number 2820. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione catastale
3. Documentazione urbanistica
4. Procedimento amministrativo abusivismo edilizio
5. Certificato di Destinazione Urbanistica
6. Convenzione edilizia