SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO LOTTO N. 2

Piena proprietà della quota di 1/1 come bene personale, relativa ad un fabbricato interamente pignorato e costituito da quattro unità immobiliari in corso di costruzione, formanti un unico lotto di vendita, ubicato nel comune di Trabia (PA) contrada Cozzo Corvo snc:

- piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 11 del n.c.e.u.;
- piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 12 del n.c.e.u.;
- piano primo, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 13 del n.c.e.u.;
- piano primo, in catasto al foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 14 del n.c.e.u..

Descrizione delle unità immobiliari

Appartamento in corso di costruzione, in catasto foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 11 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione da adibire a civile abitazione. La stessa si trova al piano terra e si sviluppa su un'unica elevazione, ha una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e fa parte di una palazzina a due piani fuori terra, costituita da quattro unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo, nel complesso interamente pignorata e formante un unico lotto di vendita. Si accede attraverso una strada privata che si diparte dalla via pubblica, sino a raggiungere l'ingresso della corte comune con abitazioni di altra proprietà. Il prospetto principale non è rifinito, inoltre il cespite è interamente allo stato grezzo, privo di rifiniture, infissi, rivestimenti e impianti.

Esso è composto da quattro vani e un disimpegno, che rispetto alla planimetria a corredo del condono edilizio, dovrebbero assumere la destinazione di due camere da letto, una cucina-soggiorno, un disimpegno e un w.c.. In adiacenza al fabbricato è stato ricavato un ripostiglio con accesso dalla corte esterna.

Appartamento in corso di costruzione, in catasto foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 12 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione da adibire a civile abitazione. La stessa si trova al piano terra e si sviluppa su un'unica elevazione, ha una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e fa parte di una palazzina a due piani fuori terra, costituita da quattro unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo, nel complesso interamente pignorata e formante un

unico lotto di vendita. Si accede attraverso una strada privata che si diparte dalla via pubblica, sino a raggiungere l'ingresso della corte comune con abitazioni di altra proprietà. Il prospetto principale non è rifinito, inoltre il cespite è interamente allo stato grezzo, privo di rifiniture, infissi, rivestimenti e impianti.
Esso è composto da quattro vani e un disimpegno, che rispetto alla planimetria a corredo del condono edilizio, dovrebbero assumere la destinazione di una camera da letto, una cucina-soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio e un w.c..

Appartamento in corso di costruzione, in catasto foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 13 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione da adibire a civile abitazione. La stessa si trova al piano primo e si sviluppa su un'unica elevazione, ha una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e fa parte di una palazzina a due piani fuori terra, costituita da quattro unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo, nel complesso interamente pignorata e formante un unico lotto di vendita. Si accede attraverso una strada privata che si diparte dalla via pubblica, sino a raggiungere l'ingresso della corte comune con abitazioni di altra proprietà. Il prospetto principale non è rifinito, inoltre il cespite è interamente allo stato grezzo, privo di rifiniture, infissi, rivestimenti e impianti. La scala esterna in c.a. che dovrebbe condurre ai cespiti del piano primo non è stata realizzata.
Esso è composto da tre vani e due disimpegni, che rispetto alla planimetria a corredo del condono edilizio, dovrebbero assumere la destinazione di una camera da letto, una cucina-soggiorno, due disimpegni, un w.c. e un terrazzo

Appartamento in corso di costruzione, in catasto foglio di mappa n. 4, particella 1122 sub 14 del n.c.e.u..

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione da adibire a civile abitazione. La stessa si trova al piano primo e si sviluppa su un'unica elevazione, ha una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e fa parte di una palazzina a due piani fuori terra, costituita da quattro unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo, nel complesso interamente pignorata e formante un unico lotto di vendita. Si accede attraverso una strada privata che si diparte dalla via pubblica, sino a raggiungere l'ingresso della corte comune con abitazioni di altra proprietà. Il prospetto principale non è rifinito, inoltre il cespite è interamente allo stato grezzo, privo di rifiniture, infissi, rivestimenti e impianti. La scala esterna in c.a. che dovrebbe condurre

ai cespiti del piano primo non è stata realizzata.
Esso è composto da quattro vani e due disimpegni, che rispetto alla planimetria a corredo del condono edilizio, dovrebbero assumere la destinazione di una camera da letto, una cucina-soggiorno, due disimpegni, un w.c., un ripostiglio e un terrazzo.

Conformità catastale

Il classamento catastale assegnato in sede di costituzione non prevede il deposito della planimetria, poiché il bene è in corso di costruzione, pertanto privo delle rifiniture necessarie che costituirebbero il requisito della produzione di reddito da parte dell'unità immobiliare. L'intestazione catastale è errata, poiché il cognome dell'esecutata è "Franconfonte". La suddetta incongruenza è scaturita da un errore riportato nell'atto di compravendita del 22/09/1977, rep. n. 20711, racc. n. 9904, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, con il quale sono stati acquisiti i terreni ove è ubicata l'unità immobiliare staggita. La stessa incongruenza è stata riportata nel tipo mappale, prot. n. 6837 del 02/03/1999.

Conformità urbanistica

L'unità immobiliare staggita è stata costruita senza alcun permesso edilizio e per tale abuso è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, prot. n. 15886 del 31/12/1986, pratica n. 1525, in testa alla ditta Francofonte Rosalia.
È stato inoltre accertato che in data 27/03/2024, prot. n. 54 è stato emesso il Diniego di Concessione in Sanatoria, per mancata presentazione dei documenti previsti entro il termine perentorio di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal comune.
A tal riguardo, in data 14/09/2024 è stata presentata presso l'Ufficio Urbanistica, un'istanza contenente la richiesta di rilascio di un'attestazione certificante la procedibilità della pratica edilizia, lo stato di avanzamento della richiesta di condono con riguardo a tutta la documentazione mancante, eventuali pagamenti da eseguire a qualsiasi titolo per il completamento della pratica e l'esistenza dei vincoli che richiedono il rilascio dei nulla osta da parte degli enti preposti.
In data 16/01/2025, l'ufficio preposto in risposta all'istanza di cui sopra, ha rilasciato una certificazione in cui si attesta che in base alla tipologia, ubicazione, epoca dell'abuso ed eseguite le dovute verifiche, l'istanza di condono edilizio è procedibile dal punto di vista urbanistico, a condizione che venga integrata la documentazione qui di seguito elencata:

- autorizzazione allo scarico;
- parere igienico sanitario;
- titolo di proprietà;

- attestazione di pagamento oneri concessori edificio “B” € 1.845,06 oltre interessi legali dall’anno 2008;
- attestazione di pagamento oneri concessori edificio “A” € 563,03 oltre interessi legali dall’anno 2008;
- diritti fissi di istruttoria per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, € 750,00;
- atto di vincolo a parcheggio e inedificabilità con una marca da bollo di € 16,00 con spese di trascrizione a carico della ditta;
- marche da bollo da quantificare al momento del rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Inoltre è stato attestato che a seguito della superiore integrazione, ai sensi delle statuizioni contenute nella Delibera di Giunta Comunale n. 151 del 20/11/2016, si potrà procedere con la revoca del Provvedimento di Diniego del 27/03/2014, prot. n. 54. In conseguenza dell’ubicazione dell’immobile in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il mantenimento delle opere abusive in argomento e, pertanto, la procedibilità della predetta istanza di condono edilizio, rimangono subordinate al parere favorevole della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo.

Analizzando il rilievo effettuato presso le unità immobiliari pignorate, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo della pratica di condono edilizio, sono state riscontrate delle difformità riguardanti la distribuzione interna, verosimilmente scaturite da un’errata rappresentazione grafica dei cespiti. È stata inoltre accertata la realizzazione di un piccolo magazzino ubicato nella corte di pertinenza del fabbricato in questione, censita in catasto con il sub 4.

<u>Oneri per il completamento della pratica di condono edilizio.</u>

La documentazione tecnica da integrare per il completamento della pratica di condono edilizio è riassunta come segue:

- ripresentazione dell’elaborato architettonico e relazione tecnica, a seguito degli errori di rappresentazione grafica riscontrati;
- presentazione della richiesta di Nulla Osta alla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali, corredata dagli elaborati tecnici e di quanto altro occorrente;
- relazione igienico sanitaria;
- autorizzazione allo scarico;
- atto di vincolo a parcheggio e inedificabilità, con spese di trascrizione a carico dell’aggiudicatario.

Occorre inoltre eseguire i seguenti pagamenti:

- € 1.845,06 a titolo di oneri concessori, oltre interessi legali, per l'edificio "B" in questione;
- € 750,00 per diritti di segreteria rilascio PDC in Sanatoria;
- € 16,00 per marca da bollo vincolo a parcheggio e inedificabilità;

L'Onorario previsto per il tecnico abilitato che si occuperà della presentazione degli elaborati necessari è di € 4.500,00 circa.

Regolarizzazione delle difformità accertate, ulteriori rispetto a quanto oggetto di condono edilizio.

Per l'abuso edilizio commesso, consistente nella realizzazione di un piccolo magazzino adiacente l'unità immobiliare censita in catasto con il sub 12, non è possibile applicare la sanatoria edilizia ai sensi degli art. 36, 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i., poiché in contrasto con i dettami normativi. Per la discrasia riscontrata inerente la distribuzione interna di tutti i cespiti staggiti, l'aggiudicatario dovrà ripresentare l'elaborato architettonico e la relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato.

Regolarizzazione ai sensi dell'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, delle difformità accertate, ulteriori rispetto a quanto oggetto di condono edilizio.

L'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni del credito sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326.

Pertanto l'abuso edilizio riscontrato, consistente nella realizzazione del magazzino adiacente l'unità immobiliare censita in catasto con il sub 12, dovrà essere demolito e lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato. La spesa per la messa in pristino è di € 1.500,00 circa.

Prezzo base d'asta proposto - **€ 62.277,75**