Arch. Gian Vito LUPPINO
Via Enrico Medi n° 5
91022 Castelvetrano
Tel. 0924-44566
C.F. LPP GVT 69H27 C286R
P.I. 02067720819

DITTA : [redacted]

CONSULENZA TECNICA ASSEVERATA

SULLA REGOLARITA URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Nell'interesse del [redacted] a cura

dell'Arch. Gian Vito LUPPINO

IDENTIFICAZIONE

Trattasi di un immobili sito nel comune di Campobello di Mazara, adibito a civile abitazione, ubicato nella via Mosca n. 8/10 nella frazione di Tre Fontane.

DATI CATASTALI E PROPRIETA'.

L'immobile oggetto di perizia dal punto di vista catastale risulta essere iscritto al N.C.E.U. del Comune di Campobello di Mazara al foglio di Mappa 33 Sez. I p.lla 609, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 5, consistenza 4,5 vani, con una rendita **di €.** 209,17 intestato a:

- [redacted] Diritto di Proprietà 1000/1000.

La proprietà viene ad essere attestata dalla Dichiarazione di Successione n. 237 Volume 179 aperta in data 24.09.2001 in morte di [redacted] e presentata presso **l'Agenzia delle Entrate di Castelvetrano il 26.04.2005 annota al n. 237 Vol. 179.**

ESAME DELL'INCARTAMENTO

Acquisiti parte degli atti presenti nel fascicolo, effettuato il relativo sopralluogo in data 13.01.2022, il sottoscritto, a seguito della richiesta di accesso agli atti avanzata dal [redacted] in data 23.02.2022 Prot. n. 4658 del 23.02.2022, prendeva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

visione della predetta pratica di Condono Edilizio Prot. n. 5112 del 22.03.1986 intestata a [redacted] (Pratica UTC 411/47) ed estraendo copie fotostatiche di:

- ✓ Modello 47/85-A
- ✓ Modello 47/85-R con relativi versamenti oblazione;
- ✓ Dichiarazione Sostitutiva Atto di Notorietà a nome di [redacted] ove dichiara la consistenza **dell'immobile e l'anno di realizzazione;**
- ✓ Certificato di ammissibilità a Sanatoria;
- ✓ **Richiesta documentale indirizzata al [redacted] ove si chiede l'integrazione** della pratica;
- ✓ Comunicazione avvio del procedimento di improcedibilità della domanda e conseguente diniego della Concessione Edilizia in Sanatoria;

Dall'esame dell'incartamento tecnico depositato presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Campobello di Mazara, si è accertato che la pratica di condono edilizio n. 411/47 non ha ancora ottenuto definizione urbanistica in quanto:

1) In data *16.07.2007* si notificava al [redacted] via T. Tasso n. 14 Campobello di Mazara richiesta integrazione documentale perché la pratica risultava manchevole di:
   - Perizia giurata sulle dimensioni e consistenza delle opere superiori a mc. 450,00;
   - **Certificato di Idoneità Sismica depositato all'Ufficio del Genio Civile di Trapani oppure dichiarazione di mancanza di pregiudizio …..;**
   - **Elaborati grafici, tali da potere individuare l'importo dell'ob**lazione, la volumetria **e l'esatta ubicazione sui luoghi;**
   - Parere igienico sanitario rilasciato dal responsabile U.S.L. di Campobello di M.;
   - Nullo Osta Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Trapani;
   - Attestazione di pagamento oneri concessori;
   - Attestazione di versamento diritti.

   Tale richiesta recitava nella parte finale che la predetta documentazione doveva pervenire entro mesi tre dalla data di notifica.
2) In data *25.01.2010* veniva rilasciato al [redacted] un certificato attestante:
   - ***Che l'immobile non risulta ed****ificato su area sottoposta a vincolo di* ***inedificabilità assoluta ……. E che l'eventuale rilascio della Concessione***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Edilizia in Sanatoria è subordinata all'ottenimento del N.O. da parte della *Soprintendenza;*

- *Che alla data odierna non è ancora pervenuto detto nulla osta;*
- *Che la pratica non ha ancora ottenuto definizione amministrativa;*
- ***Che l'oblazione calcolata dalla ditta proprietaria risulta interamente versata;***
- *Che per il fabbricato costruito nel 1974 sono dovuti i soli oneri di urbanizzazione;*
- *Che per detti oneri non risulta alcun versamento.*

3) In data *25.01.2011* con Prot. 1177 il VI Settore, Urbanistica e Pianificazione del Territorio, Servizio di Condono Edilizio con Raccomandata AR indirizzata al [redacted] via Indipendenza n. 5, Campobello di Mazara, **comunicava l'avvio del procedimento di improcedibilità della domanda e** conseguenziale diniego della concessione in sanatoria.

Alla data del sopralluogo effettuato in data 13.01.2022 si riscontra **che l'immobile si** compone di due piani fuori terra, di cui un piano terra composto da un cortile coperto in parte con solaio in latero cemento ed in parte con solaio in legno, una cucina/pranzo, una camera da letto, un bagno e una scala di accesso al piano primo, mentre il piano primo si compone da un ballatoio con copertura in coibentato, che **permette di accedere al bagno anch'esso coperto da struttura leggera, alle due camere** da letto con solaio in latero cemento e al terrazzo coperto in parte da una tettoia in legno ad unica falda inclinata ed in parte da ondulino in metallo (parte sovrastante il piano di calpestio in legno).

Tale stato di fatto differisce dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Trapani (catasto) in data 04.04.1978 in quanto si rileva che la copertura del cortile posto al piano terra è stata ampliata inserendo un solaio in legno, inoltre nella cucina pranzo è stata realizzato un varco a collegamento con il sottoscala ed il **bagno. Al piano primo tutta l'area scoperta è stata coperta con una tettoia in** legno e con solai in coibentato e lamiera. È stato pure ricavato un bagno nel ballatoio della scala.

Da un'attenta visione della foto Aerea del 1977 (che si allega stralcio) si evince che non esisteva la copertura del terrazzo, della scala e relativo ballatoio, in quanto risultano visibili le due porte di ingresso ai vani posti al piano primo.,

- **Considerato che l'immobile** dista circa mt. 100,00 dalla battigia e quindi ricade

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'interno della fascia dei 150 mt. di inedificabilità, **come previsto dall'**art. 15, lett. a), della legge Regione Sicilia n. 78/1976, che consente solo opere che siano strettamente e direttamente finalizzate a rendere fruibile il mare e la sola ristrutturazione, entro rigorosi limiti, delle opere che esistevano prima **dell'indicata legge** regionale (C.G.A. sentenza 28 giugno 2021, n. 622);

- accertato che nella foto aerea del 1977 e nella planimetria catastale depositata il 04.04.1978, postume alla data del 31/12/1976, non si riscontrano le coperture sia di parte del piano terra che del terrazzo, scala e ballatoio del piano primo.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'immobile alla data odierna risulta insanabile e quindi non trasferibile, quindi di ripristinare lo stato dei luoghi come da planimetria catastale depositata presso il Catasto di Trapani in data 04.04.1978.

I lavori di ripristino dello stato dei luoghi consisteranno in:

- Smontaggio della tettoia al piano primo travi tipo fiume, tavolato e sovrastanti coppi siciliani;
- Smontaggio del solaio in legno a copertura di quota parte del cortile realizzato con travi in legno lamellare e tavolato;
- Smontaggio della copertura in coibentato del vano scala e del ballatoio e dismissione del bagno esistente al piano primo;
- Smontaggio della copertura in lamiera **dell'ampliamento del terrazzo al piano** primo.

A seguito di tali opere di adeguamento la ditta dovrà eseguire quanto segue:

- Richiesta parere alla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Trapani;
- **Trasmissione documentazione mancante all'ufficio condono;**
- Deposito Certificato di Idoneità Sismica al Genio Civile di Trapani.

Tali opere di ripristino dello stato dei luoghi comporterà un costo a corpo non inferiore a **€. 2.500,00 oltre spese tecniche per completamento pratica pari a circa €. 2.000,00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Castelvetrano lì 23.05.2022

Il Tecnico

Arch. Gian Vito LUPPINO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TRAPANI
Dott. Arch. LUPPINO GIAN VITO N. Iscr. 794

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Tecnico Arch. Gian Vito Luppino, nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali, nella redazione della presente perizia, confermo **sotto la propria personale responsabilità, l'autenticità dei dati** contenuti nella presente consulenza tecnica di stima in nome e per conto del [redacted]. Il sottoscritto dichiara, infine, di assumere con la presente asseverazione, la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, e di essere a conoscenza delle sanzioni di legge per la falsità nelle dichiarazioni rese in tale veste.

Castelvetrano 23.05.2022

IL TECNICO ASSEVERANTE

Arch. Gian Vito Luppino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009