

Palermo 28.08.2025

ILL.MO S.G.ES.

DOTT. GIGI OMAR MODICA

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE -ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio disposta nell'ambito della procedura esecutiva a carico di
xxxxxxxxxxxxx (n. R.G.ES. 246/2024) – NOTE TECNICHE IN RISPOSTA AL
PROVVEDIMENTO DEL 06/08/2025

Con provvedimento del giorno 06/08/2025 la S.V.Ill.ma disponeva quanto di seguito riportato:

«... rilevato che il perito segnala quanto segue :

La particella n. 396 del foglio di mappa n. 70 ricade in minima parte all'interno della Fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo dei corsi d'acqua interrati (art. 3 delle N. di A.). Vista la nota n°207588 del 07/11/2016 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo che riconferma il vincolo di inedificabilità in questione "per tutti i canali di intercettazione delle acque meteoriche";

che non è chiaro se ciò abbia una incidenza sulla regolarità urbanistica del bene o se comporti la necessità di una demolizione di parte del fabbricato tale da incidere sulla stima del bene esecutato;

che quanto al resto non vi sono ostacoli per la vendita del bene e la perizia è esaustiva ed analitica;

P.Q.M.

Dispone che il perito stimatore relazioni su quanto sopra entro il 15 settembre 2025 e si riserva all'esito».

Al fine di fornire i chiarimenti richiesti si ritiene preliminarmente opportuno richiamare quanto riportato dallo scrivente nella depositata perizia di stima in merito alla regolarità urbanistica del bene staggito.

La costruzione è stata realizzata in forza di Licenza di costruzione n. 232 del 13.04.1972 e successiva Licenza di costruzione n. 687 del 23.07.1974 per opere in variante al progetto originario.

Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme ai grafici del provvedimento autorizzativo delle opere in variante.

L'immobile staggito veniva dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal Municipio di Palermo recante prot. 15273 del **22.11.1974**, pertanto a tale data può ricondursi l'epoca di realizzazione dell'immobile.

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica del 14.01.2025, allegato alla perizia di stima, emerge che:

- La particella n. **396** del foglio di mappa n. **70** ricade in Zona territoriale omogenea B4b (artt.6-10-2-25-23bis-27 delle N. di A.).
- La particella n. 396 del foglio di mappa n. 70 ricade in minima parte all'interno della Fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo dei corsi d'acqua interrati (art. 3 delle N. di A.). Vista la nota n°207588 del 07/11/2016 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo che riconferma il vincolo di inedificabilità in questione "per tutti i canali di intercettazione delle acque meteoriche".
- La particella n. **396** del foglio di mappa n. **70** ricade all'interno del Vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 42/04 -art. 142.

Tanto premesso si precisa che, relativamente al menzionato vincolo di inedificabilità, l'articolo 3 delle Norme tecniche di attuazione - richiamato nel certificato di destinazione urbanistica - dispone, al comma 3, quanto segue:

*« In adempimento a quanto prescritto dall'Ufficio del Genio Civile con parere del **22/09/2000** sono state introdotte nelle tavole di zonizzazione alcuni perimetri all'interno dei quali l'attività edilizia ha subito le seguenti modificazioni:*

... Omissis...

d) Corsi d'acqua, fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo in cui, ferma restando la destinazione di zona omogenea, non è consentita nuova attività edificatoria. È consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente...»

Pertanto la zonizzazione relativa al menzionato vincolo di inedificabilità, riconfermato con nota n°207588 del 07/11/2016 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, risulta essere stata prescritta dal Genio Civile con parere del 22/09/2000, data successiva all'edificazione dell'immobile, dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal Municipio di Palermo recante prot. 15273 del 22/11/1974.

Tale circostanza è stata confermata allo scrivente dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Palermo, che, previo appuntamento telefonico, ha fornito allo scrivente CTU copia cartacea dei seguenti documenti:

- Stralcio della Tav. 5013 dell'elaborato di zonizzazione adeguato al parere reso dal Genio Civile con provvedimento del 22/09/2000 (**v. All. 1**);

- Stralcio delle tavole di PRG deliberato in data 45/97, antecedente al parere reso dal Genio Civile con provvedimento del 22/09/2000 (v. **All. 2**);

Dal confronto dei due stralci (riportati di seguito per confronto diretto) emerge che la fascia di rispetto - evidenziata da linea continua violetta – presente nell'elaborato adeguato al parere reso dal Genio Civile con provvedimento del 22/09/2000 riportato in fig. 1, risultava assente nella medesima tavola di PRG antecedente al provvedimento del 22/09/2000 (v. fig. 2).

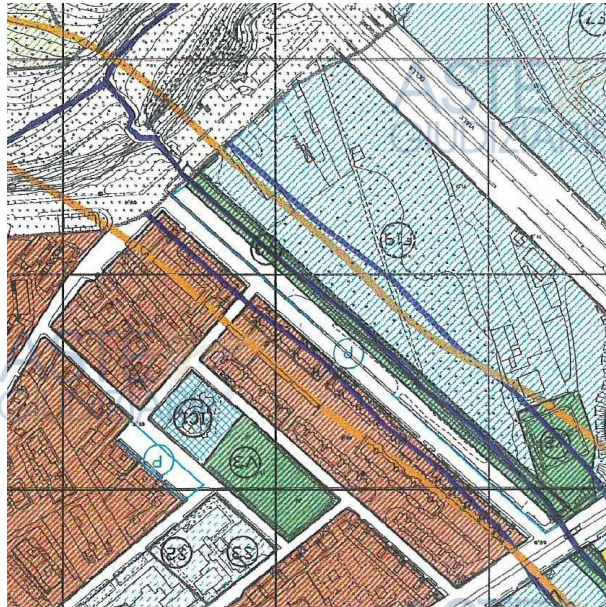


Fig. 1. Tavola PRG adeguata al provvedimento del Genio Civile del provvedimento del 22/09/2000

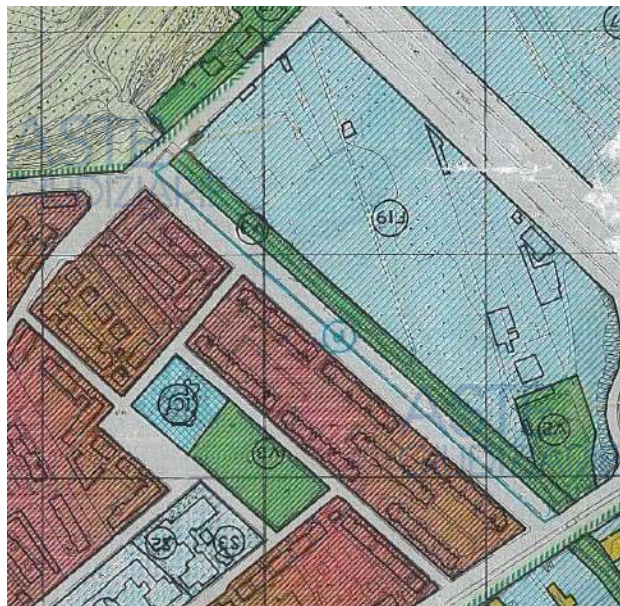


Fig. 2. Tavola PRG antecedente al provvedimento del Genio Civile del provvedimento del 22/09/2000

Alla luce di quanto testé esposto, dal momento che l'immobile staggito risulta edificato in data antecedente all'apposizione del vincolo inedificabilità ed il suddetto vincolo prescritto in data 22.09.2000 preclude la nuova attività edificatoria ma consente la possibilità di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente, si ritiene dalla documentazione in possesso dello scrivente che non vi sono circostanze che lascino desumere che sussista la necessità di una demolizione di parte del fabbricato tale da incidere sulla stima del bene esecutato.

Con Osservanza.



Ing. Domenico Caruso

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|------------|---|
| ALLEGATO 1 | Stralcio tavola PRG adeguata al provvedimento del Genio Civile del
22/09/2000 |
| ALLEGATO 2 | Stralcio tavola PRG antecedente al provvedimento del Genio Civile del
22/09/2000 |





CITTA' DI PALERMO

VARIANTE GENERALE DEL P.R.G. DI PALERMO

ELABORATO DI ZONIZZAZIONE (DELIBERAZIONE CC. 45/97 DI ADOZIONE)
INTEGRATO CON IL PIANO URBANO DEI PARCHEGGI APPROVATO AI SENSI DELLA
L.R. 22/87 (DEL. CC. 13/2000) E ADEGUATO AL PARERE RESO DAL GENIO CIVILE
CON PROVVEDIMENTO DEL 22/09/2000

TAV 5013

SCALA 1:5000

Palermo LI _____

Progettazione: Ufficio del Piano - Deliberazione di G.M. 423 del
15/03/1994 e successive integrazioni

Il Dirigente del Servizio V Formazione Strumenti Urbanistici
(Arch. V. Vadalà)

Il Capo Settore Urbanistica
(Arch. G. Schemmari)

e penitenziari

2 militari

sedili, culturali ed espositive

gici

sistenziali

rezionali sovracomunali

co

l. e speciali

ario

secutive

Pozzi acqua non potabile

Arete di pericolosità di cui al D.A.R.T.A.
4 Luglio 2000 "Piano per l'assetto
idrogeologico straordinario"

Arete di pericolosità di cui al D.A.R.T.A.
4 Luglio 2000 "Piano per l'assetto
idrogeologico straordinario" per le quali è stata
inoltata istanza di modifica del decreto

Corsi d'acqua
Fascia di rispetto a 50 metri dall'alveo

Corsi d'acqua interrati

Arete caratterizzate da cave storiche, cedimenti
del suolo, sprofondamenti e crolli per la presenza
di cavità sotterranee limitrofe *

Arete interessate da inondazioni e alluvionamenti *

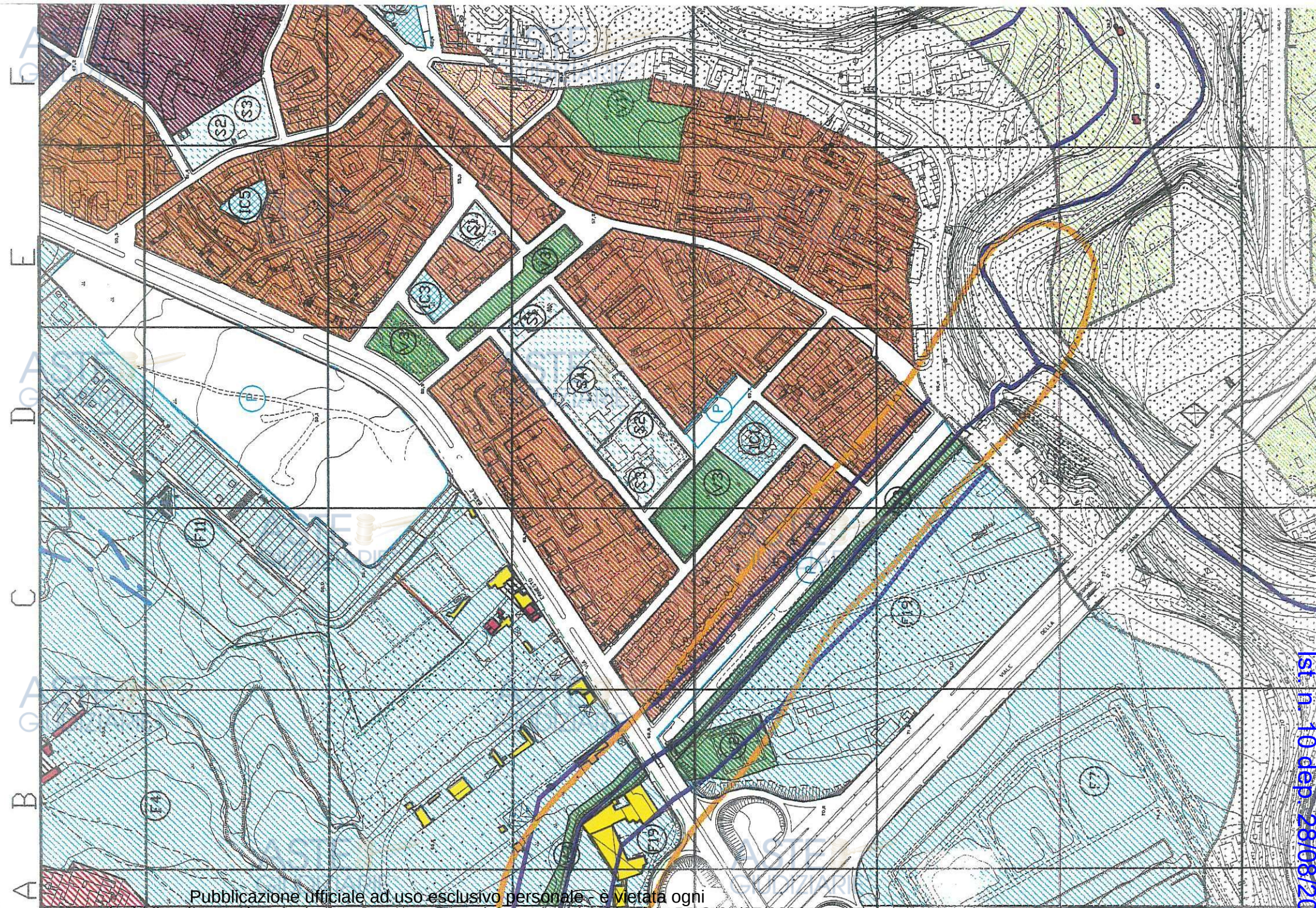
Arete con presenza di falde acquifere subaffioranti
o a piccola profondità *

Arete con ristagni d'acqua e allagamenti per substrato
argilloso; zone depresse *

Arete caratterizzate dalla presenza di "Qanat" *

* : Arete in cui le successive fasi attuative, regolate
da piani attuativi o da concessione edilizie sono
subordinate a specifici studi di carattere geognostico
e/o idrologico e idrogeologico.

Firmato Da: DOMENICO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 587b6e480fbcf2fea6c2d89e2fa7cc83



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

Firmato Da: DOMENICO CARUSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 587b6e480bfc2fea6c2d89e2fa7cc83

Ist. n. 10 dep. 28/08/2025

