

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA E CHIARIFICATRICE

ad integrazione dell'elaborato peritale depositato agli atti

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 116/2023 – Lotto n. 2

Immobile sito in Palermo – Via Platani n. 1

Il sottoscritto Arch. Salvatore Chimenti, nella qualità di Esperto Stimatore nominato nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe, facendo seguito alle osservazioni formulate in ordine ai profili edilizio-urbanistici dell'immobile costituente il Lotto n. 2, ad integrazione e chiarimento di quanto già rappresentato nell'elaborato peritale depositato in atti, espone quanto segue.

Con riferimento alla porzione immobiliare posta al secondo livello del fabbricato, costituita da manufatto di limitata consistenza plano-volumetrica, arretrato rispetto al fronte principale dell'edificio, non prospiciente direttamente sulla pubblica via e morfologicamente configurato quale sopraelevazione parziale secondaria rispetto al corpo di fabbrica principale, si precisa che le valutazioni contenute nel precedente elaborato in ordine al relativo inquadramento edilizio-urbanistico erano formulate sulla base della documentazione esaminata, degli elementi rilevabili dallo stato dei luoghi e del quadro normativo urbanistico astrattamente riferibile alla tipologia edilizia in esame.

In particolare, il richiamo operato alla disciplina urbanistica comunale vigente era riferito *alla scheda norma P3b* del vigente strumento urbanistico, la quale, con riguardo alla tipologia edilizia classificata quale *"edilizia rurale e a schiera di borgata"*, descrive organismi edilizi costituiti da unità sviluppate anche su più elevazioni fuori terra e riconosce, ai fini della relativa classificazione urbanistica, anche unità edilizie che abbiano subito nel tempo alterazioni, modifiche prospettiche o interne nonché sopraelevazioni, purché risulti ancora leggibile la regola urbana di aggregazione dell'edificato desumibile dalle relative dimensioni planimetriche e dall'allineamento sul fronte stradale.

La medesima disciplina contempla, inoltre, per tale tipologia edilizia, modalità d'intervento comprendenti la ristrutturazione semplice, la ristrutturazione con aumento di volume, il ripristino e la ricostruzione, ammettendo altresì la riorganizzazione delle coperture, nel rispetto degli elementi della tradizione storica e delle caratteristiche tipologiche del contesto urbano di riferimento.

Per mera esigenza di puntualizzazione espositiva, si chiarisce che il riferimento contenuto nell'elaborato originario al parametro volumetrico del 10% era da intendersi quale richiamo descrittivo al complessivo quadro normativo relativo agli interventi sul patrimonio edilizio storico, e non quale autonoma o definitiva attestazione della concreta applicabilità di detto parametro al caso

di specie, la cui eventuale verifica postula necessariamente una compiuta valutazione tecnico-amministrativa nell'ambito di procedimento edilizio formalmente istruito.

Resta conseguentemente fermo che la puntuale definizione del regime edilizio-amministrativo riferibile alla predetta porzione immobiliare, sotto il profilo della relativa qualificazione tecnico-giuridica e delle determinazioni eventualmente assentibili secondo normativa, potrà essere compiutamente accertata esclusivamente nell'ambito di specifica istruttoria amministrativa, supportata da idonea documentazione tecnica di dettaglio, completa rappresentazione dello stato dei luoghi ed opportuni riscontri tecnico-documentali utili ad una più puntuale ricostruzione storico-edilizia del manufatto, rispetto alla quale l'Amministrazione competente eserciterà le valutazioni di propria competenza secondo legge.

Per quanto sopra esposto, le valutazioni contenute nell'elaborato peritale devono intendersi rese nei limiti dell'accertamento tecnico-estimativo demandato allo scrivente, con funzione ricognitiva dello stato dei luoghi e di preliminare inquadramento edilizio-urbanistico del compendio pignorato, senza che le stesse possano assumere valore di attestazione, certificazione o anticipazione di determinazioni riservate alla competenza dell'Amministrazione comunale, cui resta demandata ogni conclusiva valutazione nell'ambito di eventuale procedimento edilizio formalmente proposto.

La presente relazione viene resa ad esclusiva finalità integrativa e chiarificatrice del contenuto dell'elaborato peritale originario, del quale restano fermi, per quanto non espressamente precisato nel presente atto, gli ulteriori contenuti descrittivi, estimativi e tecnico-valutativi già depositati in atti.

Li, 06/05/2026

Il C.T.U.

Arch. Chimenti Salvatore

