

D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE-ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

PROCEDIMENTO N. 1445/96 R.G. ES.

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DALLA

XXXXXXX

NEI CONFRONTI DELLA

XXXXXXX

RELAZIONE TECNICA

**DI STIMA, ALL'ATTUALITÀ, DEI TERRENI RICADENTI NEL FG. 15 DEL
COMUNE DI MONREALE, GIA' INDIVIDUATI COME "LOTTO 1",
PIGNORATI NELL'AMBITO DELLA ES. IMM. N. 1445/96**

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. V. DI LORENZO



Via Don Orione n. 30 - 90142 Palermo
tel: 091 637 11 89 - cell. 337 964140

e-mail: giuseppedaddelfio@gmail.com -p.e.c. giuseppe.daddelfio@ordineingpa.it

C.F. DDD GPP 54R01 G273N
P.I. 00793080821



Tribunale di Palermo

Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

G. Es. Dott. Gianfranco Pignataro

Custode Giudiziario Avv. Vincenzo Di Lorenzo

Procedimento n. 1445/96 R.G. Es.

Espropriazione immobiliare promossa dalla XXXXXX nei confronti della XXXXXX

Relazione tecnica di aggiornamento della stima, dei terreni ricadenti nel fg. 15 del Comune di Monreale, già individuati come "Lotto 1", pignorati nell'ambito della Es. Imm. n. 1445/96

1) Premessa

L'Avv. Vincenzo Di Lorenzo, Custode Giudiziario dei beni staggiti in danno della "La Realizzatrice S.p.A." nell'ambito della procedura esecutiva n. 1445/96, in data 23.06.2020 ha presentato alla S.V. un'istanza nella quale ha esposto che *"... fra i beni oggetto di esecuzione vi sono circa duecento particelle di terreno in località Monreale, C.da Monte Caputo ... [e] il Comune di Monreale con pec del 27/02/2020 ha rimesso ... un elenco di particelle di terreno che sono state indicate nel P.A.I. Piano di Assetto Idrografico come aree interessate da fenomeni di crolli ..."*.

Ha inoltre rappresentato che lo scrivente *"... è stato incaricato ... di accertare l'attuale¹ valore di stima delle ... particelle di terreno interessate da pericolo di crolli, anche alla luce del provvedimento del Comune di Monreale prot. n. 10898 del 23.05.2017 che ha revocato alla società esecutata, XXXXXXXXXX, il permesso di costruire ... [ma] il*

¹ Riferito all'aprile 2020





richiamo del consulente tecnico, per l'attribuzione del nuovo valore, è stato limitato alle sole particelle interessate dal pericolo di crollo e che le stesse fanno parte dei un unico lotto più esteso con quasi duecento particelle di terreno ...".

Ha quindi evidenziato che "... il valore dovrebbe essere rideterminato per l'intero lotto essendo tutte interessate comunque dal provvedimento del Comune di Monreale prot. n. 10898 del 23.5.2017 che ha revocato alla società esecutata, La Realizzatrice spa, il permesso di costruire ...", chiedendo alla S.V. di "... disporre il richiamo ... [dello scrivente] affinché possa rideterminare il valore dell'intero lotto 1 essendo tutte le particelle di terreno interessate comunque dal provvedimento del Comune di Monreale prot. n. 10898 del 23.5.2017 che ha revocato alla società esecutata, XXXXXXXXXX, il permesso di costruire ...".

Con provvedimento del 20.01.2021 la S.V. ha disposto il mio richiamo per effettuare le attività tecniche finalizzate ad "... aggiornare il valore di stima dell'intero lotto 1, tenuto conto dei fatti sopravvenuti ..." esposti dal Custode Giudiziario nella sua istanza.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo l'acquisizione, da parte del Custode Giudiziario, delle certificazioni di destinazione urbanistica aggiornate delle particelle oggetto di aggiornamento della stima.

2) Particelle oggetto dell'aggiornamento della stima

Come indicato nel provvedimento di incarico, le particelle oggetto di aggiornamento della stima del più probabile valore di mercato all'attualità, tutte ricadenti nel foglio di mappa 15 del Comune di Monreale, sono quelle elencate nella seguente **Tabella 1**:

Tabella 1				
Prog.	Proprietà	Tipologia	Foglio	P.IIa
1	XXXXXX	terreno	15	13
2	XXXXXX	terreno	15	14



ASTE
GIUDIZIARIE.it

3	XXXXXX	terreno	15	15
4	XXXXXX	terreno	15	18
5	XXXXXX	terreno	15	19
6	XXXXXX	terreno	15	20
7	XXXXXX	terreno	15	21
8	XXXXXX	terreno	15	23
9	XXXXXX	terreno	15	24
10	XXXXXX	terreno	15	25
11	XXXXXX	terreno	15	26
12	XXXXXX	terreno	15	27
13	XXXXXX	terreno	15	28
14	XXXXXX	terreno	15	29
15	XXXXXX	terreno	15	30
16	XXXXXX	terreno	15	31
17	XXXXXX	terreno	15	32
18	XXXXXX	terreno	15	33
19	XXXXXX	terreno	15	34
20	XXXXXX	fab. rurale	15	35
21	XXXXXX	terreno	15	36
22	XXXXXX	terreno	15	37
23	XXXXXX	terreno	15	38
24	XXXXXX	terreno	15	40
25	XXXXXX	terreno	15	41
26	XXXXXX	terreno	15	42
27	XXXXXX	terreno	15	900
28	XXXXXX	terreno	15	901
29	XXXXXX	terreno	15	45
30	XXXXXX	terreno	15	46
31	XXXXXX	terreno	15	47
32	XXXXXX	terreno	15	1064
33	XXXXXX	terreno	15	1065
34	XXXXXX	terreno	15	1066

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

35	XXXXXX	terreno	15	49
36	XXXXXX	terreno	15	50
37	XXXXXX	terreno	15	52
38	XXXXXX	terreno	15	54
39	XXXXXX	terreno	15	55
40	XXXXXX	terreno	15	61
41	XXXXXX	terreno	15	62
42	XXXXXX	terreno	15	63
43	XXXXXX	terreno	15	64
44	XXXXXX	terreno	15	117
45	XXXXXX	terreno	15	118
46	XXXXXX	terreno	15	123
47	XXXXXX	terreno	15	127
48	XXXXXX	terreno	15	133
49	XXXXXX	terreno	15	134
50	XXXXXX	terreno	15	138
51	XXXXXX	terreno	15	139
52	XXXXXX	terreno	15	143
53	XXXXXX	terreno	15	144
54	XXXXXX	terreno	15	145
55	XXXXXX	terreno	15	146
56	XXXXXX	terreno	15	147
57	XXXXXX	terreno	15	148
58	XXXXXX	terreno	15	151
59	XXXXXX	terreno	15	152
60	XXXXXX	terreno	15	160
61	XXXXXX	terreno	15	164
62	XXXXXX	terreno	15	169
63	XXXXXX	terreno	15	170
64	XXXXXX	terreno	15	171
65/1	XXXXXX	terreno	15	1143
65/2	XXXXXX	terreno	15	1144

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

65/3	XXXXXX	terreno	15	1145
66	XXXXXX	terreno	15	184
67	XXXXXX	terreno	15	186
68	XXXXXX	terreno	15	187
69	XXXXXX	terreno	15	188
70	XXXXXX	terreno	15	189
71	XXXXXX	terreno	15	190
72	XXXXXX	terreno	15	191
73	XXXXXX	terreno	15	192
74	XXXXXX	terreno	15	193
75	XXXXXX	terreno	15	194
76	XXXXXX	terreno	15	195
77	XXXXXX	terreno	15	198
78	XXXXXX	terreno	15	201
79	XXXXXX	terreno	15	203
80	XXXXXX	terreno	15	204
81	XXXXXX	terreno	15	208
82	XXXXXX	terreno	15	210
83	XXXXXX	terreno	15	211
84	XXXXXX	terreno	15	212
85	XXXXXX	terreno	15	213
86	XXXXXX	terreno	15	217
87	XXXXXX	terreno	15	218
88	XXXXXX	terreno	15	222
89	XXXXXX	terreno	15	223
90	XXXXXX	terreno	15	224
91	XXXXXX	terreno	15	225
92	XXXXXX	terreno	15	227
93	XXXXXX	terreno	15	229
94	XXXXXX	terreno	15	233
95	XXXXXX	terreno	15	235
96	XXXXXX	terreno	15	236

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

97	XXXXXX	terreno	15	237
98	XXXXXX	terreno	15	238
99	XXXXXX	terreno	15	239
100	XXXXXX	terreno	15	240
101	XXXXXX	terreno	15	242
102	XXXXXX	terreno	15	243
103	XXXXXX	terreno	15	245
104	XXXXXX	terreno	15	246
105	XXXXXX	terreno	15	247
106	XXXXXX	terreno	15	248
107	XXXXXX	fabbr. rurale	15	256
108	XXXXXX	fabbr. rurale	15	257
109	XXXXXX	terreno	15	262
110	XXXXXX	terreno	15	264
111	XXXXXX	terreno	15	265
112	XXXXXX	terreno	15	266
113	XXXXXX	terreno	15	269
114	XXXXXX	terreno	15	270
115	XXXXXX	terreno	15	271
116	XXXXXX	terreno	15	272
117	XXXXXX	terreno	15	273
118	XXXXXX	terreno	15	277
119	XXXXXX	terreno	15	279
120	XXXXXX	terreno	15	280
121	XXXXXX	terreno	15	281
122	XXXXXX	fabbr. rurale	15	360
123	XXXXXX	terreno	15	361
124	XXXXXX	terreno	15	363
125	XXXXXX	terreno	15	364
126	XXXXXX	terreno	15	366
127	XXXXXX	terreno	15	367
128	XXXXXX	terreno	15	372

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

129	XXXXXX	terreno	15	391
130	XXXXXX	terreno	15	395
131	XXXXXX	terreno	15	403
132	XXXXXX	terreno	15	404
133	XXXXXX	terreno	15	405
134	XXXXXX	terreno	15	407
135/1	XXXXXX	fabbricato	15	1130
136	XXXXXX	terreno	15	409
137	XXXXXX	terreno	15	410
138/1	XXXXXX	fabbricato	15	1131
139	XXXXXX	terreno	15	417
140	XXXXXX	terreno	15	418
141	XXXXXX	terreno	15	422
142	XXXXXX	terreno	15	431
143	XXXXXX	fabbr. rurale	15	433
144	XXXXXX	terreno	15	434
145	XXXXXX	terreno	15	435
146	XXXXXX	terreno	15	437
147	XXXXXX	terreno	15	472
148	XXXXXX	terreno	15	473
149	XXXXXX	terreno	15	479
150	XXXXXX	terreno	15	481
151	XXXXXX	terreno	15	483
152	XXXXXX	terreno	15	484
153	XXXXXX	terreno	15	487
154	XXXXXX	terreno	15	489
155	XXXXXX	terreno	15	494
156	XXXXXX	terreno	15	498
157/1	XXXXXX	terreno	15	1101
157/2	XXXXXX	fabbricato	15	1102
157/3	XXXXXX	terreno	15	1103
158	XXXXXX	terreno	15	506

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

159	XXXXXX	terreno	15	524
160	XXXXXX	terreno	15	525
161	XXXXXX	terreno	15	529
162	XXXXXX	terreno	15	531
163	XXXXXX	terreno	15	534
164	XXXXXX	terreno	15	535
165	XXXXXX	terreno	15	538
166	XXXXXX	terreno	15	539
167	XXXXXX	terreno	15	540
168	XXXXXX	terreno	15	541
169	XXXXXX	terreno	15	547
170	XXXXXX	terreno	15	548
171	XXXXXX	terreno	15	549
172	XXXXXX	terreno	15	550
173	XXXXXX	terreno	15	551
174	XXXXXX	terreno	15	557
175	XXXXXX	terreno	15	558
176	XXXXXX	terreno	15	559
177	XXXXXX	terreno	15	560
178	XXXXXX	terreno	15	561
179	XXXXXX	terreno	15	562
180	XXXXXX	terreno	15	563
181	XXXXXX	terreno	15	564
182	XXXXXX	terreno	15	565
183	XXXXXX	terreno	15	566
184	XXXXXX	terreno	15	567
185	XXXXXX	terreno	15	568
186	XXXXXX	terreno	15	569
187	XXXXXX	terreno	15	570
188	XXXXXX	terreno	15	580
189	XXXXXX	terreno	15	583
190	XXXXXX	terreno	15	588

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





191	XXXXXX	terreno	15	590
192	XXXXXX	terreno	15	594
193	XXXXXX	terreno	15	595
194	XXXXXX	terreno	15	600
195	XXXXXX	terreno	15	601
196	XXXXXX	terreno	15	602
197	XXXXXX	terreno	15	603
198	XXXXXX	terreno	15	604
199	XXXXXX	terreno	15	605
200	XXXXXX	terreno	15	606
201	XXXXXX	terreno	15	617
202	XXXXXX	terreno	15	625
203	XXXXXX	terreno	15	626
204	XXXXXX	terreno	15	643
205	XXXXXX	terreno	15	644
206	XXXXXX	terreno	15	645
207	XXXXXX	terreno	15	646
208	XXXXXX	terreno	15	647
209	XXXXXX	terreno	15	648

3) Accertamenti e verifiche

Per le finalità dell'incarico, con la nota 030/21 del 31.01.2021 ho rappresentato al Custode Giudiziario la necessità di acquisire la certificazione di destinazione urbanistica delle particelle staggite, insistenti nel foglio 15 e costituenti il Lotto 1; ciò anche al fine di rilevare eventuali specifiche prescrizioni riguardanti tali particelle.

A supporto dell'istanza da presentare agli Uffici comunali per il rilascio della certificazione di destinazione urbanistica delle singole particelle, ho acquisito dall'Agenzia delle Entrate gli stralci del foglio di mappa n. 15 in cui le stesse insistono.

L'Area V - Gestione del Territorio - del Comune di Monreale, in data 21.01.2022 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica riferito solo ad alcune delle particelle





staggite (cfr. all.to); a seguito della mia segnalazione, della necessità di integrare le certificazioni, il Custode Giudiziario ha presentato una nuova istanza, esitata dal Comune di Monreale in data 26.07.2022, con il rilascio di un ulteriore certificato di destinazione urbanistica (cfr. all.to).

Relativamente ai dati di consistenza delle particelle, ho fatto riferimento alle visure che ho acquisito nel corso della redazione della relazione del 03.04.2020.

In questa fase ho condotto nuove indagini, necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta stima dei beni.

4) Oggetto dell'incarico e metodologia di stima

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere all'aggiornamento del più probabile valore di mercato dei terreni identificati dalle particelle prima elencate.

Per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata all'**aggiornamento del più probabile valore di mercato**, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita, tenendo conto che lo stesso viene proposto nell'ambito di una procedura esecutiva (vedasi anche la considerazione esposta nell'ultimo capoverso del presente paragrafo).

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può





avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato.

Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatomi è finalizzato all'aggiornamento del più probabile valore di mercato dei terreni identificati da una serie di particelle, tenuto conto della destinazione urbanistica certificate ed a seguito dell'aggiornamento dei parametri di pericolosità e rischio geomorfologico delle aree in cui insistono, che assumono rilievo sulla edificabilità di fatto delle aree (per le quali non risulta siano state variate le destinazioni urbanistiche ed i correlati parametri edificatori).

La finalità è pertanto quella di formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per i terreni in argomento.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore dei terreni oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per essi in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, alla base di una serie di conteggi per la determinazione del valore.





Il procedimento sintetico si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dei terreni, ma anche del contesto urbanistico in cui sono inseriti e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione e, nello specifico, dell'esito delle successive proposizioni al mercato di un lotto comprendente anche le particelle oggetto della presente, che non hanno stimolato alcun apprezzamento.

Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco - 2ª ed. amp) *".... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione"*

E poiché *".... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano"*

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi a beni comparabili per ubicazione, giacitura, destinazione urbanistica e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente adeguate alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto della stima.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dei





terreni, ho fatto riferimento, in quanto applicabili, al p.to 4.41.1 della norma UNI 10750², secondo il quale i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

p.to 4.4.1.

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale;*
- *condizioni generali di mercato;*

b) *caratteristiche intrinseche ... dell'immobile:*

- *superficie ... ;*
- *destinazione ... [urbanistica] ...".*

Preciso, anticipando quanto sviluppato nella valutazione, che nell'aggiornare il prezzo a base d'asta del compendio costituito dalle particelle prima elencate, ho tenuto conto che lo stesso viene proposto al mercato immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva e, pertanto, in assenza di quelle garanzie, per vizi e difetti, prestate nell'ambito delle vendite ordinarie; ho valorizzato tale mancanza di garanzie con una riduzione percentuale del più probabile valore di mercato nella misura del 15%.

Preciso inoltre che nel presente aggiornamento ho tenuto conto dell'esito vendite delle come meglio chiarito nelle considerazioni di cui al paragrafo 6.



²Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma





5) Attività preliminari

Prima di procedere all'aggiornamento della stima ho predisposto la **tabella 2** di sintesi nella quale, per ciascuna delle particelle staggite costituenti il Lotto 1, ho riportato i dati di consistenza delle singole particelle (Sup.), la destinazione urbanistica [VL1 (Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere) VL2 ((Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere) FR (Fascia di Rispetto al Bosco)] ed i vincoli gravanti [1 (vincolo idrogeologico ex R.D. 267/1923) – 2 (area di notevole interesse pubblico ex art. 136 D.lgs 42/2004) – 3 (area ricadente nelle zone indicate dal PAI, Piano di Assetto Idrogeologico, come interessate da crollo attivo con grado di pericolosità molto elevato) – 4 (area di interesse paesaggistico ex art. 142/c D.lgs 42/2004) – 5 (area di interesse paesaggistico ex art. 142/g D.lgs 42/2004) – 6 (vincolo ex art. 2 D.L. 18.05.2001 n. 227) – 7 (vincolo ex art. 4 L.R. 16/96)]:

Prog.	Tipologia	Foglio	P.lla	Sup.	VL1	VL2	FR	1	2	3	4	5	6	7
1	terreno	15	13	5.456	3.349	0,00	2.107	*	*					
2	terreno	15	14	1.613	0,00	0,00	1.613	*	*					
3	terreno	15	15	5.456	0,00	0,00	5.456	*	*					
4	terreno	15	18	1.168	0,00	0,00	1.168	*	*					
5	terreno	15	19	1.831	0,00	0,00	1.831	*	*		*	*	*	*
6	terreno	15	20	4.311	0,00	0,00	4.311	*	*					
7	terreno	15	21	7.214	0,00	0,00	7.214	*	*					
8	terreno	15	23	1.370	0,00	0,00	1.370	*	*					
9	terreno	15	24	1.999	0,00	0,00	1.999	*	*					
10	terreno	15	25	3.489	0,00	0,00	3.489	*	*					
11	terreno	15	26	8.508	0,00	0,00	8.508	*	*	*				
12	terreno	15	27	1.767	0,00	0,00	1.767	*	*					
13	terreno	15	28	3.856	0,00	0,00	3.856	*	*					
14	terreno	15	29	2.884	0,00	0,00	2.884	*	*	*				
15	terreno	15	30	3.883	0,00	0,00	3.883	*	*	*				
16	terreno	15	31	3.899	0,00	0,00	3.899	*	*	*				
17	terreno	15	32	6.686	0,00	0,00	6.686	*	*	*				





18	terreno	15	33	9.093	0,00	0,00	9.093	*	*					
19	terreno	15	34	14.413	0,00	0,00	14.413	*	*					
20	fab. rurale	15	35	71	0,00	0,00	71	*	*					
21	terreno	15	36	6.200	923	0,00	5.277	*	*					
22	terreno	15	37	25.677	0,00	0,00	25.677	*	*					
23	terreno	15	38	9.204	0,00	0,00	9.204	*	*					
24	terreno	15	40	15.415	15.415	0,00	0,00	*	*					
25	terreno	15	41	4.746	4.746	0,00	0,00	*	*					
26	terreno	15	42	2.650	2.650	0,00	0,00	*	*					
27	terreno	15	900	7.445	7.445	0,00	0,00	*	*					
28	terreno	15	901	5.580	3.071	0,00	2.509	*	*					
29	terreno	15	45	48	48	0,00	0,00	*	*					
30	terreno	15	46	916	916	0,00	0,00	*	*					
31	terreno	15	47	5.210	5.210	0,00	0,00	*	*					
32	terreno	15	1064	35	35	0,00	0,00	*	*					
33	terreno	15	1065	27	27	0,00	0,00	*	*					
34	terreno	15	1066	289	289	0,00	0,00	*	*					
35	terreno	15	49	55	55	0,00	0,00	*	*					
36	terreno	15	50	94	94	0,00	0,00	*	*					
37	terreno	15	52	1.415	1.415	0,00	0,00	*	*					
38	terreno	15	54	2.675	2.675	0,00	0,00	*	*					
39	terreno	15	55	1.533	1.533	0,00	0,00	*	*					
40	terreno	15	61	8.279	8.279	0,00	0,00	*	*					
41	terreno	15	62	2.220	2.220	0,00	0,00	*	*					
42	terreno	15	63	86	86	0,00	0,00	*	*					
43	terreno	15	64	1.310	1.310	0,00	0,00	*	*					
44	terreno	15	117	9.074	9.074	0,00	0,00	*	*					
45	terreno	15	118	3.023	3.023	0,00	0,00	*	*					
46	terreno	15	123	3.144	3.144	0,00	0,00	*	*					
47	terreno	15	127	1.022	1.022	0,00	0,00	*	*	*	*	*	*	*
48	terreno	15	133	2.715	2.120	0,00	595	*	*					
49	terreno	15	134	1.450	1.450	0,00	0,00	*	*	*				





50	terreno	15	138	3.380	3.380	0,00	0,00	*	*	*				
51	terreno	15	139	855	855	0,00	0,00	*	*	*				
52	terreno	15	143	3.816	3.816	0,00	0,00	*	*	*				
53	terreno	15	144	1.267	1.267	0,00	0,00	*	*	*			*	*
54	terreno	15	145	2.187	2.187	0,00	0,00	*	*	*		*	*	*
55	terreno	15	146	2.618	2.618	0,00	0,00	*	*					
56	terreno	15	147	2.341	2.341	0,00	0,00	*	*					
57	terreno	15	148	1.106	1.106	0,00	0,00	*	*					
58	terreno	15	151	4.154	4.154	0,00	0,00	*	*	*				
59	terreno	15	152	3.560	3.560	0,00	0,00	*	*	*				
60	terreno	15	160	595	595	0,00	0,00	*	*	*				
61	terreno	15	164	700	700	0,00	0,00	*	*	*				
62	terreno	15	169	1.088	1.088	0,00	0,00	*	*	*				
63	terreno	15	170	643	643	0,00	0,00	*	*	*				
64	terreno	15	171	6.448	6.448	0,00	0,00	*	*	*				
65/1	terreno	15	1143	2.336	2.336	0,00	0,00	*	*	*				
65/2	terreno	15	1144	81	81	0,00	0,00	*	*	*				
65/3	terreno	15	1145	1.341	1.341	0,00	0,00	*	*	*				
66	terreno	15	184	4.338	4.338	0,00	0,00	*	*	*				
67	terreno	15	186	842	842	0,00	0,00	*	*					
68	terreno	15	187	3.757	3.757	0,00	0,00	*	*	*				
69	terreno	15	188	9.472	9.472	0,00	0,00	*	*	*				
70	terreno	15	189	5.328	5.328	0,00	0,00	*	*	*				
71	terreno	15	190	6.073	6.073	0,00	0,00	*	*	*				
72	terreno	15	191	5.783	5.783	0,00	0,00	*	*					
73	terreno	15	192	3.220	3.220	0,00	0,00	*	*					
74	terreno	15	193	6.020	6.020	0,00	0,00	*	*					
75	terreno	15	194	5.595	5.595	0,00	0,00	*	*					
76	terreno	15	195	3.383	3.383	0,00	0,00	*	*		*	*	*	*
77	terreno	15	198	6.115	6.115	0,00	0,00	*	*					
78	terreno	15	201	4.744	4.744	0,00	0,00	*	*					
79	terreno	15	203	1.566	1.566	0,00	0,00	*	*					





80	terreno	15	204	2.785	2.785	0,00	0,00	*	*					
81	terreno	15	208	800	800	0,00	0,00	*	*					
82	terreno	15	210	3.035	3.035	0,00	0,00	*	*					
83	terreno	15	211	2.616	2.616	0,00	0,00	*	*					
84	terreno	15	212	3.757	3.757	0,00	0,00	*	*					
85	terreno	15	213	24	24	0,00	0,00	*	*					
86	terreno	15	217	1.753	1.753	0,00	0,00	*	*					
87	terreno	15	218	627	627	0,00	0,00	*	*					
88	terreno	15	222	5.280	5.280	0,00	0,00	*	*					
89	terreno	15	223	856	856	0,00	0,00	*	*					
90	terreno	15	224	715	715	0,00	0,00	*	*					
91	terreno	15	225	1.022	1.022	0,00	0,00	*	*					
92	terreno	15	227	2.454	2.454	0,00	0,00	*	*					
93	terreno	15	229	5.376	5.376	0,00	0,00	*	*					
94	terreno	15	233	2.556	2.556	0,00	0,00	*	*					
95	terreno	15	235	3.884	3.884	0,00	0,00	*	*	*				
96	terreno	15	236	1.840	1.840	0,00	0,00	*	*					
97	terreno	15	237	5.299	5.299	0,00	0,00	*	*	*				
98	terreno	15	238	2.535	2.535	0,00	0,00	*	*	*				
99	terreno	15	239	2.536	2.536	0,00	0,00	*	*	*				
100	terreno	15	240	2.658	2.658	0,00	0,00	*	*	*				
101	terreno	15	242	3.063	3.063	0,00	0,00	*	*	*				
102	terreno	15	243	3.957	3.957	0,00	0,00	*	*	*				
103	terreno	15	245	1.115	1.115	0,00	0,00	*	*	*				
104	terreno	15	246	1.339	1.339	0,00	0,00	*	*	*				
105	terreno	15	247	1.368	1.368	0,00	0,00	*	*	*				
106	terreno	15	248	1.327	1.327	0,00	0,00	*	*	*				
107	fabbr. rurale	15	256	37	37	0,00	0,00	*	*					
108	fabbr. rurale	15	257	16	16	0,00	0,00	*	*					
109	terreno	15	262	950	950	0,00	0,00	*	*					
110	terreno	15	264	1.227	1.227	0,00	0,00	*	*	*				
111	terreno	15	265	1.725	1.725	0,00	0,00	*	*	*				





112	terreno	15	266	5.686	5.686	0,00	0,00	*	*	*				
113	terreno	15	269	10.783	10.783	0,00	0,00	*	*	*				
114	terreno	15	270	2.292	2.292	0,00	0,00	*	*	*				
115	terreno	15	271	6.458	6.458	0,00	0,00	*	*	*				
116	terreno	15	272	2.559	2.559	0,00	0,00	*	*	*				
117	terreno	15	273	2.526	2.526	0,00	0,00	*	*	*				
118	terreno	15	277	2.909	2.909	0,00	0,00	*	*	*				
119	terreno	15	279	3.700	0,00	0,00	3.700	*	*					
120	terreno	15	280	3.236	3.236	0,00	0,00	*	*					
121	terreno	15	281	239	239	0,00	0,00	*	*					
122	fabbr. rurale	15	360	40	40	0,00	0,00	*	*					
123	terreno	15	361	1.362	1.362	0,00	0,00	*	*					
124	terreno	15	363	7.736	755	0,00	6.981	*	*					
125	terreno	15	364	5.519	0,00	0,00	5.519	*	*					
126	terreno	15	366	893	893	0,00	0,00	*	*					
127	terreno	15	367	1.856	1.856	0,00	0,00	*	*			*	*	*
128	terreno	15	372	6.160	6.160	0,00	0,00	*	*					
129	terreno	15	391	3.880	3.880	0,00	0,00	*	*					
130	terreno	15	395	731	731	0,00	0,00	*	*	*				
131	terreno	15	403	2.340	2.340	0,00	0,00	*	*					
132	terreno	15	404	3.157	3.157	0,00	0,00	*	*					
133	terreno	15	405	2.360	2.360	0,00	0,00	*	*					
134	terreno	15	407	1.018	1.018	0,00	0,00	*	*					
135/1	fabbricato	15	1130	32	32	0,00	0,00	*	*					
136	terreno	15	409	450	450	0,00	0,00	*	*					
137	terreno	15	410	1.573	1.573	0,00	0,00	*	*					
138/1	fabbricato	15	1131	118	118	0,00	0,00	*	*					
139	terreno	15	417	550	550	0,00	0,00	*	*					
140	terreno	15	418	610	610	0,00	0,00	*	*					
141	terreno	15	422	1.414	1.414	0,00	0,00	*	*					
142	terreno	15	431	144	144	0,00	0,00	*	*	*				
143	fabbr. rurale	15	433	27	27	0,00	0,00	*	*	*				





144	terreno	15	434	4.525	4.525	0,00	0,00	*	*	*				
145	terreno	15	435	24	24	0,00	0,00	*	*	*				
146	terreno	15	437	1.494	0,00	1.494	0,00	*	*	*				
147	terreno	15	472	1.265	1.265	0,00	0,00	*	*					
148	terreno	15	473	1.894	1.894	0,00	0,00	*	*					
149	terreno	15	479	4.560	4.560	0,00	0,00	*	*					
150	terreno	15	481	4.930	4.930	0,00	0,00	*	*					
151	terreno	15	483	566	566	0,00	0,00	*	*					
152	terreno	15	484	5.190	5.190	0,00	0,00	*	*	*				
153	terreno	15	487	1.395	1.395	0,00	0,00	*	*					
154	terreno	15	489	1.783	1.783	0,00	0,00	*	*					
155	terreno	15	494	2.215	2.215	0,00	0,00	*	*	*				
156	terreno	15	498	633	633	0,00	0,00	*	*	*				
157/1	terreno	15	1101	540	540	0,00	0,00	*	*	*				
157/2	fabbricato	15	1102	C/2				*	*	*				
157/3	terreno	15	1103	536	536	0,00	0,00	*	*	*				
158	terreno	15	506	4.260	4.260	0,00	0,00	*	*	*				
159	terreno	15	524	1.930	0,00	0,00	1.930	*	*					
160	terreno	15	525	2.650	0,00	0,00	2.650	*	*					
161	terreno	15	529	740	740	0,00	0,00	*	*	*				
162	terreno	15	531	1.363	1.363	0,00	0,00	*	*	*				
163	terreno	15	534	25	25	0,00	0,00	*	*	*				
164	terreno	15	535	476	476	0,00	0,00	*	*	*				
165	terreno	15	538	568	568	0,00	0,00	*	*					
166	terreno	15	539	500	500	0,00	0,00	*	*					
167	terreno	15	540	920	920	0,00	0,00	*	*					
168	terreno	15	541	1.000	1.000	0,00	0,00	*	*					
169	terreno	15	547	2.754	2.754	0,00	0,00	*	*	*				
170	terreno	15	548	1.920	1.920	0,00	0,00	*	*	*				
171	terreno	15	549	2.517	2.517	0,00	0,00	*	*	*				
172	terreno	15	550	240	240	0,00	0,00	*	*					
173	terreno	15	551	1.286	1.286	0,00	0,00	*	*					





174	terreno	15	557	1.226	0,00	0,00	1.226	*	*					
175	terreno	15	558	1.406	0,00	0,00	1.406	*	*					
176	terreno	15	559	334	0,00	0,00	334	*	*					
177	terreno	15	560	1.172	0,00	0,00	1.172	*	*					
178	terreno	15	561	1.233	0,00	0,00	1.233	*	*					
179	terreno	15	562	1.468	0,00	0,00	1.468	*	*					
180	terreno	15	563	2.118	2.118	0,00	0,00	*	*					
181	terreno	15	564	1.109	1.109	0,00	0,00	*	*					
182	terreno	15	565	728	728	0,00	0,00	*	*					
183	terreno	15	566	707	707	0,00	0,00	*	*					
184	terreno	15	567	724	0,00	0,00	724	*	*					
185	terreno	15	568	1.892	580	0,00	1.312	*	*					
186	terreno	15	569	494	125	0,00	369	*	*					
187	terreno	15	570	686	0,00	0,00	686	*	*					
188	terreno	15	580	134	134	0,00	0,00	*	*	*				
189	terreno	15	583	1.570	1.570	0,00	0,00	*	*	*				
190	terreno	15	588	1.022	1.022	0,00	0,00	*	*	*		*	*	*
191	terreno	15	590	1.018	1.018	0,00	0,00	*	*	*		*	*	*
192	terreno	15	594	173	173	0,00	0,00	*	*	*				
193	terreno	15	595	1.125	1.125	0,00	0,00	*	*	*				
194	terreno	15	600	1.390	1.390	0,00	0,00	*	*					
195	terreno	15	601	1.390	1.390	0,00	0,00	*	*					
196	terreno	15	602	1.510	1.510	0,00	0,00	*	*					
197	terreno	15	603	1.490	1.490	0,00	0,00	*	*					
198	terreno	15	604	1.370	1.370	0,00	0,00	*	*					
199	terreno	15	605	470	470	0,00	0,00	*	*					
200	terreno	15	606	440	440	0,00	0,00	*	*					
201	terreno	15	617	3.188	3.188	0,00	0,00	*	*	*		*	*	*
202	terreno	15	625	568	568	0,00	0,00	*	*					
203	terreno	15	626	568	568	0,00	0,00	*	*					
204	terreno	15	643	1.267	1.267	0,00	0,00	*	*	*				
205	terreno	15	644	1.267	1.267	0,00	0,00	*	*	*				





206	terreno	15	645	2.374	2.374	0,00	0,00	*	*	*				
207	terreno	15	646	2.374	2.374	0,00	0,00	*	*					
208	terreno	15	647	1.107	1.107	0,00	0,00	*	*					
209	terreno	15	648	1.107	1.107	0,00	0,00	*	*					
				563.064	401.979	1.494	159.591							

Dall'esame della precedente tabella emerge che il Lotto 1 è costituito da 213 diverse particelle, aventi una consistenza catastale complessiva di ha 56.30.64.

Sulla base della destinazione urbanistica desumibile dai certificati rilasciati dal Comune di Monreale, della precedente consistenza, la superficie di ha 40.19.79 ricade in zona urbanistica VL1 (zona di "... villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere ..."³ con densità fondiaria di 0,40 mc/mq), la superficie di ha 00.14.94 ricade in zona urbanistica VL2 (zona di "... villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere ..."⁴ con densità fondiaria di 0,20 mc/mq) e la superficie di ha 15.95.91 ricade in zona urbanistica FR (FR: zona di salvaguardia e fascia di rispetto del bosco⁵, con vincolo di inedificabilità assoluta, le cui "... densità edilizie, se segnate, potranno essere asservite ...").

Dalla precedente tabella emerge che una serie di particelle aventi destinazione urbanisticamente VL1 e VL2, ricadono nelle aree individuate dal PAI, Piano di Assetto Idrogeologico, come ad elevata pericolosità, nelle quali sono consentite, esclusivamente, "... 1) Le opere di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee; 2) Le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85, realizzate in modo da

³ In tale zona è ammessa l'edificazione, subordinata alla adozione di piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione, con costruzioni sia di tipo isolato sia a schiera, un indice di densità fondiaria non superiore a 0,40 mc/mq, un'altezza massima di m. 7,00 ed un rapporto di copertura non superiore al 10%; per le costruzioni di tipo isolato è prescritta la cessione al Comune di un'area pari al 30% di quella proposta per l'insediamento ed un lotto minimo di mq. 1.000

⁴ In tale zona è ammessa l'edificazione, subordinata alla adozione di piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione, con costruzioni sia di tipo isolato sia a schiera, un indice di densità fondiaria non superiore a 0,20 mc/mq, un'altezza massima di m. 7,00 ed un rapporto di copertura non superiore al 10%; per le costruzioni di tipo isolato è prescritta la cessione al Comune di un'area pari al 30% di quella proposta per l'insediamento ed un lotto minimo di mq. 1.000

⁵ In tale zona è costituito un vincolo di inedificabilità assoluta, con la precisazione che "... le densità edilizie, se segnate, potranno essere asservite ..."





non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità; 3) Le opere relative ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità della zona, purché prevedano opportune misure di allertamento ...".

Tali aree, e le relative consistenze, sono elencate nella seguente **tabella 3**:

Prog.	Tipologia	Foglio	P.Ila	Sup.	VL1	VL2	FR	1	2	3	4	5	6	7
11	terreno	15	26	8.508	0,00	0,00	8.508	*	*	*				
14	terreno	15	29	2.884	0,00	0,00	2.884	*	*	*				
15	terreno	15	30	3.883	0,00	0,00	3.883	*	*	*				
16	terreno	15	31	3.899	0,00	0,00	3.899	*	*	*				
17	terreno	15	32	6.686	0,00	0,00	6.686	*	*	*				
47	terreno	15	127	1.022	1.022	0,00	0,00	*	*	*		*	*	*
49	terreno	15	134	1.450	1.450	0,00	0,00	*	*	*				
50	terreno	15	138	3.380	3.380	0,00	0,00	*	*	*				
51	terreno	15	139	855	855	0,00	0,00	*	*	*				
52	terreno	15	143	3.816	3.816	0,00	0,00	*	*	*				
53	terreno	15	144	1.267	1.267	0,00	0,00	*	*	*			*	*
54	terreno	15	145	2.187	2.187	0,00	0,00	*	*	*		*	*	*
58	terreno	15	151	4.154	4.154	0,00	0,00	*	*	*				
59	terreno	15	152	3.560	3.560	0,00	0,00	*	*	*				
60	terreno	15	160	595	595	0,00	0,00	*	*	*				
61	terreno	15	164	700	700	0,00	0,00	*	*	*				
62	terreno	15	169	1.088	1.088	0,00	0,00	*	*	*				
63	terreno	15	170	643	643	0,00	0,00	*	*	*				
64	terreno	15	171	6.448	6.448	0,00	0,00	*	*	*				
65/1	terreno	15	1143	2.336	2.336	0,00	0,00	*	*	*				
65/2	terreno	15	1144	81	81	0,00	0,00	*	*	*				
65/3	terreno	15	1145	1.341	1.341	0,00	0,00	*	*	*				
66	terreno	15	184	4.338	4.338	0,00	0,00	*	*	*				
68	terreno	15	187	3.757	3.757	0,00	0,00	*	*	*				
69	terreno	15	188	9.472	9.472	0,00	0,00	*	*	*				
70	terreno	15	189	5.328	5.328	0,00	0,00	*	*	*				





71	terreno	15	190	6.073	6.073	0,00	0,00	*	*	*				
95	terreno	15	235	3.884	3.884	0,00	0,00	*	*	*				
97	terreno	15	237	5.299	5.299	0,00	0,00	*	*	*				
98	terreno	15	238	2.535	2.535	0,00	0,00	*	*	*				
99	terreno	15	239	2.536	2.536	0,00	0,00	*	*	*				
100	terreno	15	240	2.658	2.658	0,00	0,00	*	*	*				
101	terreno	15	242	3.063	3.063	0,00	0,00	*	*	*				
102	terreno	15	243	3.957	3.957	0,00	0,00	*	*	*				
103	terreno	15	245	1.115	1.115	0,00	0,00	*	*	*				
104	terreno	15	246	1.339	1.339	0,00	0,00	*	*	*				
105	terreno	15	247	1.368	1.368	0,00	0,00	*	*	*				
106	terreno	15	248	1.327	1.327	0,00	0,00	*	*	*				
110	terreno	15	264	1.227	1.227	0,00	0,00	*	*	*				
111	terreno	15	265	1.725	1.725	0,00	0,00	*	*	*				
112	terreno	15	266	5.686	5.686	0,00	0,00	*	*	*				
113	terreno	15	269	10.783	10.783	0,00	0,00	*	*	*				
114	terreno	15	270	2.292	2.292	0,00	0,00	*	*	*				
115	terreno	15	271	6.458	6.458	0,00	0,00	*	*	*				
116	terreno	15	272	2.559	2.559	0,00	0,00	*	*	*				
117	terreno	15	273	2.526	2.526	0,00	0,00	*	*	*				
118	terreno	15	277	2.909	2.909	0,00	0,00	*	*	*				
130	terreno	15	395	731	731	0,00	0,00	*	*	*				
142	terreno	15	431	144	144	0,00	0,00	*	*	*				
143	fabbr. rurale	15	433	27	27	0,00	0,00	*	*	*				
144	terreno	15	434	4.525	4.525	0,00	0,00	*	*	*				
145	terreno	15	435	24	24	0,00	0,00	*	*	*				
146	terreno	15	437	1.494	0,00	1.494	0,00	*	*	*				
152	terreno	15	484	5.190	5.190	0,00	0,00	*	*	*				
155	terreno	15	494	2.215	2.215	0,00	0,00	*	*	*				
156	terreno	15	498	633	633	0,00	0,00	*	*	*				
157/1	terreno	15	1101	540	540	0,00	0,00	*	*	*				
157/2	fabbricato	15	1102	C/2				*	*	*				





157/3	terreno	15	1103	536	536	0,00	0,00	*	*	*				
158	terreno	15	506	4.260	4.260	0,00	0,00	*	*	*				
161	terreno	15	529	740	740	0,00	0,00	*	*	*				
162	terreno	15	531	1.363	1.363	0,00	0,00	*	*	*				
163	terreno	15	534	25	25	0,00	0,00	*	*	*				
164	terreno	15	535	476	476	0,00	0,00	*	*	*				
170	terreno	15	548	1.920	1.920	0,00	0,00	*	*	*				
171	terreno	15	549	2.517	2.517	0,00	0,00	*	*	*				
188	terreno	15	580	134	134	0,00	0,00	*	*	*				
189	terreno	15	583	1.570	1.570	0,00	0,00	*	*	*				
190	terreno	15	588	1.022	1.022	0,00	0,00	*	*	*		*	*	*
191	terreno	15	590	1.018	1.018	0,00	0,00	*	*	*			*	*
192	terreno	15	594	173	173	0,00	0,00	*	*	*				
193	terreno	15	595	1.125	1.125	0,00	0,00	*	*	*				
201	terreno	15	617	3.188	3.188	0,00	0,00	*	*	*		*	*	*
204	terreno	15	643	1.267	1.267	0,00	0,00	*	*	*				
205	terreno	15	644	1.267	1.267	0,00	0,00	*	*	*				
206	terreno	15	645	2.374	2.374	0,00	0,00	*	*	*				
				195.495	168.141	1.494	25.860							

Da quanto fin qui esposto, e sulla base dei dati riportati nelle due tabelle, si può riepilogare che:

[5.1] la superficie complessiva delle particelle pignorate ricadenti in zona urbanistica VL1

(zona di "... villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere ..." con densità fondiaria di 0,40 mc/mq) è pari a ha 40.19.79;

[5.2] la superficie complessiva delle particelle pignorate ricadenti in zona urbanistica VL1

interessata dal vincolo imposto dal P.A.I. che, di fatto, esclude l'edificazione a fini residenziali, è di ha 16.81.41;

[5.3] la superficie complessiva delle particelle pignorate ricadenti in zona urbanistica VL2

(zona di "... villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere ..." con densità fondiaria





di 0,20 mc/mq) è pari a ha 00.14.94, interamente interessata dal vincolo imposto dal P.A.I. che, di fatto, esclude l'edificazione a fini residenziali;

[5.4] la superficie complessiva delle particelle pignorate ricadenti in zona urbanistica FR (fascia di rispetto), nella quale non è ammessa alcuna edificazione, è pari a ha 15.95.91; di tale superficie ha 02.58.60 ricadono in area interessata dal vincolo imposto dal P.A.I.;

6) Considerazioni preliminari all'aggiornamento della stima

Tenuto conto dei dati metrici esposti nelle due precedenti tabelle, risulta che:

[6.1] la superficie edificabile delle aree ricadenti nelle zone urbanistiche VL1 e VL2, tenendo conto di della riduzione del 30% per la prevista cessione a favore del Comune (vedi nota 3), è la seguente:

[6.1.1] zona VL1: $(mq\ 401.979 - mq\ 168.141) \times 0,70 = mq\ 163.687$;

[6.1.2] zona VL1 gravata dal vincolo P.A.I.: $mq\ 168.141 \times 0,70 = mq\ 117.699$;

[6.1.3] zona VL2 gravata dal vincolo P.A.I.: $mq\ 1.494 \times 0,70 = mq\ 1.046$;

[6.2] la volumetria realizzabile nelle aree ricadenti nelle zone urbanistiche VL1 e VL2, secondo i parametri dello strumento urbanistico, è la seguente:

[6.2.1] zona VL1: $mq\ 163.687 \times mc/mq\ 0,40 = mc\ 65.475$;

[6.2.2] zona VL1 gravata dal vincolo P.A.I.: $mq\ 117.699 \times mc/mq\ 0,40 = mc\ 47.079$;

[6.2.3] zona VL2 gravata dal vincolo P.A.I.: $mq\ 1.046 \times mc/mq\ 0,20 = mc\ 209$;

[6.3] la superficie commerciale realizzabile nelle aree ricadenti nelle zone urbanistiche VL1 e VL2, sulla base di un'altezza di interpiano delle costruzioni di m 3,20 e di un incremento derivante dalla realizzazione di un piano seminterrato (la cui incidenza è stata assunta pari al 75%, tenuto conto che si tratterebbe di aree con destinazione agibile e, quindi, di minore valore), è la seguente:

[6.3.1] zona VL1: $(mc\ 65.475/m\ 3,20) \times 1,75 = mq\ 35.806$;





[6.3.2] zona VL1 gravata dal vincolo P.A.I.: $(mc\ 47.079/m\ 3,20) \times 1,75 = mq\ 25.747$;

[6.3.3] zona VL2 gravata dal vincolo P.A.I.: $(mc\ 209/m\ 3,20) \times 1,75 = mq\ 114$;

Per quanto già anticipato, l'apposizione del vincolo derivante dal Piano di Assetto Idrogeologico ha escluso l'edificabilità di fatto delle particelle che ne sono gravate che, comunque, mantengono le potenzialità edificatorie derivanti dalla destinazione urbanistica.

Tali potenzialità edificatorie, e le correlate volumetrie consentite dallo strumento urbanistico vigente, possono essere "cedute" ad altri fondi⁶, nel rispetto di alcune limitazioni che attengono alla contiguità delle aree interessate dal trasferimento del diritto ed alla identità della destinazione urbanistica e dell'indice di edificabilità.

In particolare le condizioni per operare la "cessione cubatura" sono:

- "... 1. *reciproca prossimità: i fondi interessati dalla cessione devono essere dotati del requisito necessario della contiguità (vicinanza);*
2. *omogeneità urbanistica: devono essere caratterizzati dalla stessa destinazione d'uso territoriale;*
3. *omogeneità edificatoria: i fondi devono avere identico indice di fabbricabilità originario ..."*

Con riferimento agli elementi assunti alla base dell'aggiornamento della stima, ho tenuto conto che il lotto di terreno oggetto della presente è stato proposto al mercato immobiliare con successive aste, andate sempre deserte.

Anche l'ultima (risalente al 16.08/17.12.2019, ed avente una base d'asta di € 7.000.000,00 ed una offerta minima efficace di € 5.250.000,00 per l'intero compendio di ha 56.30.64) è andata deserta. Nel presente aggiornamento della stima ho quindi introdotto un parametro riduttivo che tiene conto della risposta del mercato immobiliare (nell'ambito delle procedure concorsuali) alla proposizione del cespite.

⁶ La "cessione cubatura" è stata prevista dal comma 1.c dell'art. 5 della L. 106/2011





Peraltro, su una ampia porzione delle aree oggetto della presente, era stato progettato un piano di lottizzazione che, acquisite le autorizzazioni propedeutiche, è stato sottoposto al Consiglio Comunale del Comune di Monreale per l'approvazione ma, nel corso della seduta del 13.02.2013, tenuto conto dei rischi derivanti dalla caduta di massi nell'area interessata dall'insediamento edilizio segnalati dal Tecnico Comunale responsabile dell'Area Pianificazione Gestione e Assetto del Territorio, il Sindaco ha ritirato la proposta deliberativa.

Con provvedimento del 23.05.2017 il Dirigente dell'Area V -Gestione del Territorio - Servizio Edilizia Privata, tenuto conto che "... *il Consiglio Comunale in data 18.06.2013 con delibera n. 35, apponeva vincolo di inedificabilità assoluta interessante alcune aree del Piano di lottizzazione ... [e il] Decreto n. 155 del 11.06.2013 del Presidente della Regione individuava una parte dell'area interessata al Piano di lottizzazione nella carta della pericolosità e del rischio geomorfologico individuata come area P4 molto elevato, mentre nella carta dei dissesti è stata identificata come zone di crollo e/o ribaltamento ...*", ha denegato alla società Esecutata il Permesso di costruire.

7) Aggiornamento della stima, dei terreni ricadenti nel fg. 15 del Comune di Monreale, già individuati come "Lotto 1", pignorati nell'ambito della Es. Imm. n. 1445/96

All'esito di quanto emerso dagli odierni accertamenti in merito alla destinazione urbanistica delle particelle costituenti il lotto e dei vincoli che vi gravano, sulla base delle indagini di mercato aggiornate e tenuto conto delle considerazioni esposte nel precedente paragrafo, sono pervenuto alla conclusione che **il più probabile valore di mercato aggiornato dei terreni ricadenti nel fg. 15 del Comune di Monreale, già individuati come "Lotto 1", pignorati nell'ambito della Es. Imm. n. 1445/96 può essere stimato € 5.865.000,00**

I dati metrici di calcolo sono quelli riportati nel paragrafo [6.3], in base ai quali la suscettività edificatoria delle particelle ricadenti in zona VL1 è di mq 35.806, la suscettività edificatoria delle particelle ricadenti in zona VL1 gravate dal vincolo derivante dal Piano di





Assetto Idrogeologico, è di mq 25.747 e la suscettività edificatoria delle particelle ricadenti in zona VL2, anche queste gravate dal vincolo derivante dal Piano di Assetto Idrogeologico, è di mq 114.

Assumendo il 17% quale parametro medio dell'incidenza del sedime ed un parametro di valutazione di 1.400,00 €/mq, ottenuto sulla base dei dati rilevati all'attualità.

[7.1] Il più probabile valore di mercato della suscettività edificatoria delle particelle staggite, incluse nella tabella 2, ricadenti in zona VL1 e non soggette al vincolo derivante dalle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (queste ultime elencate nella tabella 2), può essere stimato:

- - mq 35.806 x 17% x €/mq 1.400,00 x 0,85⁸ x 0,50⁹ = € 3.620.000,00 in c.t.;

[7.2] Il più probabile valore di mercato della suscettività edificatoria delle particelle staggite, incluse nella tabella 3, ricadenti in zona VL1, soggette al vincolo derivante dalle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico, può essere stimata:

- - mq 25.747 x 17% x €/mq 1.400,00 x 0,85⁸ x 0,50⁹ = € 2.200.000,00 in c.t.;

⁷I prezzi specifici per ville e villini ricadenti nella zona suburbana ovest di Palermo, in condizioni normali, sono risultati, nel primo semestre 2022, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 1.050,00 ad un massimo di €/mq. 1.500,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare indicano per tali immobili un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 1.000,00 ad un massimo di circa €/mq. 1.500,00; i prezzi medi delle offerte da parte degli operatori immobiliari, sulla base di un campione di cinque comparabili, sono risultati pari a circa €/mq 1.350,00, con prezzi minimi di circa €/mq 1.000,00 e prezzi massimi di oltre €/mq 1.900,00 (si tratta di richieste che, nella fase conclusiva della compravendita, sono soggette, mediamente, a riduzioni di almeno il 10% e, pertanto, un importo di circa 1.200,00 €/mq), come riportato nella seguente tabella:

n.	ubicazione	sup.	prezzo	prezzo/mq	agenzia
1	via Poggio Ridente	525	€ 580.000,00	€ 1.104,76	Beliving
2	via Poggio Ridente	187	€ 175.000,00	€ 935,83	Tecnocasa
3	via Cangiamila	204	€ 390.000,00	€ 1.911,76	Imm.re Brava
4	via Cangiamila	246	€ 300.000,00	€ 1.219,51	Mediedil
5	via Bologni	380	€ 570.000,00	€ 1.500,00	Candimmobiliare

Trattandosi di valutazioni a nuovo ho fatto riferimento a valori prossimi ai prezzi massimi rilevati.

⁸ Riduzione del 15% che tiene conto che i terreni saranno proposti al mercato nell'ambito di una procedura esecutiva, in assenza di garanzie per vizi e difetti

⁹ Riduzione del 50% per un riallineamento del valore che tiene conto dell'esito delle precedenti aste e della specificità del mercato al quale si propone il bene, cioè quello delle procedure concorsuali





[7.3] Il più probabile valore di mercato della suscettività edificatoria delle particelle staggite, incluse nella tabella 3, ricadenti in zona VL2, soggette al vincolo derivante dalle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico, può essere stimata:

- mq 114 x 17% x €/mq 1.400,00 x 0,85¹⁰ x 0,85⁸ x 0,50⁹ = € 10.000,00 in c.t.;

[7.4] Il più probabile valore di mercato delle particelle staggite, incluse nella tabella 2, ricadenti in zona FR, può essere stimata:

- - mq 159.591 x €/mq 0,50¹¹ x 0,85⁸ x 0,50⁹ = € 35.000,00 in c.t.

Il più probabile valore di mercato aggiornato delle particelle staggite, incluse nella tabella 1, è pertanto pari a € 5.865.000,00 in c.t.



¹⁰ Riduzione del 15% che ho adottato per tenere conto che, trattandosi della proposizione di una "cessione cubatura", il mercato interessato si comprime, per le limitazioni di cui al paragrafo 6

¹¹ I rilevamenti relativi ad appezzamenti di terreno destinati a bosco, ricadenti nell'area suburbana di Palermo, sono risultati, nel 2020, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/ha. 1.400,00 ad un massimo di €/ha. 4.000,00 (Banca dati pubblicata da Exeo)





8) Conclusioni

Su istanza dell'Avv. Vincenzo Di Lorenzo, Custode Giudiziario dei beni staggiti in danno della "XXXXXXXXXX" nell'ambito della procedura esecutiva n. 1445/96, la S.V. ha disposto il mio richiamo per effettuare le attività tecniche finalizzate ad "... *aggiornare il valore di stima dell'intero lotto 1, tenuto conto dei fatti sopravvenuti ...*" esposti dal Custode Giudiziario nella sua istanza.

Tenuto conto della destinazione urbanistica desunta dalle certificazioni relative alle singole particelle oggetto degli accertamenti, rilasciate dal Comune di Monreale, a seguito delle odierne indagini di mercato e delle considerazioni esposte nel paragrafo 6, sono pervenuto alla conclusione che **il più probabile valore di mercato attuale delle particelle staggite, elencate nella tabella 1 di cui al paragrafo 2), è pari a € 5.865.000,00 in c.t.**

In adempimento all'incarico conferitomi rassegno la presente, restando a disposizione della S.V. per ogni chiarimento.

Palermo 25 gennaio 2023



L'Esperto

(Ing. Giuseppe D'Addelfio)





COMUNE DI MONREALE

Città Metropolitana di Palermo

AREA V - GESTIONE DEL TERRITORIO
SEZIONE EDILIZIA PRIVATA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza presentata tramite PEC in data 7 luglio 2021, dal sig. **DI LORENZO VINCENZO**, nato a Palermo il 4 agosto 1973, nella qualità di custode giudiziario della procedura esecutiva immobiliare nei confronti della XXXXXXXXXX;

Visto il P.R.G. adottato con le Deliberazioni Consiliari del 07.07.1977 n.189 e del 18.05.1978 n.149, con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al Decreto dell'Assessorato Reg.le al Territorio ed Ambiente del 09.08.1980 n.213;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale adottato con la Deliberazione n. 44 del 29.02.1980 ed approvato dall'Assessore Regionale al Territorio ed Ambiente con Decreto n.150 del 27.05.1980;

Vista la Legge del 17.08.1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Regionale n.71 del 27.12.1978 "Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione Siciliana in materia urbanistica";

Visto il Decreto Legislativo n. 80 del 31.03.1998 "Nuove disposizioni in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nelle P.A., di giurisdizione nelle controversie di lavoro e di giurisdizione amministrativa, emanate in attuazione dell'articolo 11, comma 4, della legge 15.03.1997, n. 59;

Vista la circolare del Ministero dell'Interno n. 4 del 10 ottobre 1998 "Esercizio dei poteri dirigenziali e funzioni di indirizzo politico negli Enti locali";

Vista la Legge n. 47 del 28/02/1985 Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive;

Vista la L.R. 37/85 Nuove norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, riordino urbanistico e sanatoria delle opere abusive;

Visto il DPR. 380/2001 "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Vista la L.R. n. 16 del 10.08.2016 "Recepimento del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

Visti i Piani Stralcio di Bacino per l'Assetto idrogeologico della Regione Siciliana (P.A.I.);

Visto il Decreto Presidenziale Regione Siciliana del 15 aprile 2015 - "Istituzione di una fascia di rispetto per probabile evoluzione del dissesto intorno a tutti i fenomeni gravitativi";

Visto l'aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Siciliana (P.A.I.), relativo al territorio di Monreale D.S.G. n.30 del 18 febbraio 2021;

Viste le Cartografie dei Vincoli Idrogeologici di cui al R.D.L. n.3267/1923 ricadenti nel territorio Comunale;

Viste le Cartografie dei Vincoli Paesaggistici di cui al D. Lgs. N. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ricadenti nel territorio comunale;

Vista la L.R. n.16/1996 "Riordino della legislazione in materia forestale e di tutela della vegetazione";

Visto il Decreto Legislativo n. 227/2001 "Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57";

Visto il D.P.R.S. del 10.04.2012 pubblicato nella GURS n. 20 del 18.05.2012 inerente "Piano Forestale 2009/2013" recante modifiche ed integrazioni alla L.R. n. 16/96 e la relativa cartografia disponibile del sito SIF all'indirizzo <http://sif.regione.sicilia.it/webgis>, nonché i dati desumibili dagli elaborati al piano;

Vista la legge regionale 3 febbraio 2021, n. 2, art. 37, comma 5, pubblicato nella G.U.R.S. n. 6 del 12 febbraio 2021, inerente “Interventi produttivi nel verde agricolo”, dove viene abrogato l’art. 10 della legge regionale 6 aprile 1996, n. 16;

Vista la Legge n. 183 del 12.11.2011 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello stato” Legge di stabilità 2012.

Vista la deliberazione di G.M. n. 115/A/IE del 22/11/2019 avente per oggetto “Adeguamento diritti SUAP e SUE – Tariffe Cimiteriali – anno 2020”;

Visti gli atti d’Ufficio:

CERTIFICA



Che nel P.R.G. vigente:

FOGLIO DI MAPPA N. 7 del Catasto Terreni di Monreale:

- Le particelle nn. **44,46,47,48** e **316** ricadono in zona “**Boschiva**”, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall’art. 21 Norme di Attuazione del PRG;
- Le particelle nn. **317,318** e **319** ricadono in minima parte in zona “**Fascia di Rispetto al Bosco**”, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall’art. 21 Norme di Attuazione del PRG ed in maggior parte in zona “**Boschiva**”, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall’art. 21 Norme di Attuazione del PRG;

Le particelle nn. **44,46,47,48,316, 317,318** e **319** risultano soggette ai seguenti vincoli:

- *Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.*
- *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali - Individuazione dei beni paesaggistici. (ex L. 1497/1939).*

Le particelle nn. **44,46,47,48** interamente, **316,318,319** in minor parte, risultano soggette al seguente vincolo:

- *Aree di interesse paesaggistico ai sensi dell’art. 142 – Aree tutelate per legge - D. Lgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali e ss.mm.ii. (ex galasso).*

La particella n. **44** risulta interessata dal sito “**Natura 2000 SIC e ZPS**”, in particolare ricade entro l’area individuata come:

– **ITA 020023 – RAFFO ROSSO, MONTE CUCCIO E VALLONE SAGANA.**

FOGLIO DI MAPPA N. 14 del Catasto Terreni di Monreale:

- La particella n.**125** ricade in zona “**Boschiva**”, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall’art. 21 Norme di Attuazione del PRG;
- La particella n.**130** ricade in zona “**Fascia di Rispetto al Bosco**”, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall’art. 21 Norme di Attuazione del PRG;
- Le particelle nn. **170,229,402** e **403** ricadono in zona “**VL2**” - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere;
- La particella nn. **404** ricade in zona “**VL1**” - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere;

Le particelle nn. **125,130,170,229,402,403** e **404** risultano soggette ai seguenti vincoli:

- *Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.*
- *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali - Individuazione dei beni paesaggistici. (ex L. 1497/1939).*

La particella n. **125** è interessata dal PAI, “*Bacino Idrografico del Fiume Oreto*” approvato con DPR n. 91 del 27/03/2007 e succ. agg., secondo le schede di seguito indicate:



Scheda 039-6MO-006

Scheda 039-6MO-011

Fenomeni crollo
Attività attivo
Grado di pericolosità N.C.

Fenomeni crollo
Attività attivo
Grado di pericolosità P4 - molto elevato

FOGLIO DI MAPPA N. 15 del Catasto Terreni di Monreale:

- Le particelle nn. **14,15,18,20,21,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,37,38,279,364,524,525,557,558,559,560,561,562,567 e 570** ricadono in zona **“Fascia di Rispetto al Bosco”**, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall’art. 21 Norme di Attuazione del PRG;
- Le particelle nn. **40,41,42,45,46,47,49,50,52,54,55,61,62,63,64,117,118,123,133,146,147,148,160,164,169,170,184,186,192,193,194,198,201,203,204,208,210,211,212,213,217,218,222,223,224,225,227,229,233,236,256,257,262,277,280,281,360,361,366,372,391,395,403,404,405,407,409,410,418,422,431,434,435,472,473,479,481,483,487,489,494,498,534,535,538,539,540,541,547,550,551,563,564,565,566,600,601,602,603,604,605,606,625,626,646,647,648,900,1064,1065,1066,1101,1102,1103,1130,1131,1143,1144,1145 e 1240** ricadono in zona **“VL1”** - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere;
- Le particelle nn. **13 e 568** ricadono in parte in zona **“Fascia di Rispetto al Bosco”**, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall’art. 21 Norme di Attuazione del PRG ed in parte in zona **“VL1”** - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere;
- Le particelle nn. **36 e 363** ricadono in maggior parte in zona **“Fascia di Rispetto al Bosco”**, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall’art. 21 Norme di Attuazione del PRG ed in minima parte in zona **“VL1”** - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere;
- La particella n. **569** ricade in gran parte in zona **“Fascia di Rispetto al Bosco”**, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall’art. 21 Norme di Attuazione del PRG ed in minor parte in zona **“VL1”** - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere;
- La particella n. **901** ricade in minor parte in zona **“Fascia di Rispetto al Bosco”**, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall’art. 21 Norme di Attuazione del PRG ed in gran parte in zona **“VL1”** - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere;

Le particelle nn.

13,14,15,18,20,21,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,40,41,42,45,46,47,49,50,52,54,55,61,62,63,64,117,118,123,133,146,147,148,160,164,169,170,184,186,192,193,194,198,201,203,204,208,210,211,212,213,217,218,222,223,224,225,227,229,233,236,256,257,262,277,279,280,281,360,361,363,364,366,372,391,395,403,404,405,407,409,410,418,422,431,434,435,472,473,479,481,483,487,489,494,498,524,525,534,535,538,539,540,541,547,550,551,557,558,559,560,561,562,563,564,565,566,567,568,569,570,600,601,602,603,604,605,606,625,626,646,647,648,900,901,1064,1065,1066,1101,1102,1103,1130,1131,1143,1144,1145 e 1240 risultano soggette ai seguenti vincoli:

- *Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.*
- *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali - Individuazione dei beni paesaggistici. (ex L. 1497/1939).*

Le particelle nn.

30,160,164,169,170,184,277,395,431,434,435,494,498,534,535,1101,1102,1103,1143,1144,1145 interamente, **31** in maggior parte, **29,32** in parte, **26** in minor parte sono interessate dal PAI, **“Bacino Idrografico del Fiume Oreto”** approvato con DPR n. 91 del 27/03/2007 e succ. agg., secondo le schede di seguito indicate:

Scheda 039-6MO-007 (part.26,29,30,31,32)

Fenomeni crollo
Attività attivo

Scheda 039-6MO-136

Fenomeni crollo
Attività attivo

Si sottolinea inoltre che:

la **Cartografia del P.R.G. vigente approvato con D.A. 213/1980 non è coerente con la “Carta Forestale Regionale” redatta ai sensi del D. L.vo n. 227 del 18.01.2001 e della L.R. 16/1996, approvata con D.P. Regione Siciliana del 10.04.2012 pubblicato nella GURS n. 20 del 18.05.2012 inerente “Piano Forestale 2009/2013” recante modifiche ed integrazioni alla L.R. n. 16/96 e la relativa cartografia disponibile del sito SIF all’indirizzo <http://sif.regione.sicilia.it/webgis>.**

Secondo quanto su esposto si evidenzia che, secondo le Cartografie suddette:

- le particelle nn. 316,317,318,319 in minor parte, del foglio di mappa 7 ricadono in area boschiva;
- le particelle nn.125 in maggior parte, 130 in minima parte, del foglio di mappa 14 ricadono in area boschiva;
- le particelle nn.64,54,603,604,605,606 interamente, 61 in maggior parte, 562 in gran parte, 25,62, in minima parte, del foglio di mappa 15 ricadono in area boschiva;

FOGLIO DI MAPPA N. 16 del Catasto Terreni di Monreale:

- Le particelle nn. 71,175 e 176 ricadono in zona **“Fascia di Rispetto al Bosco”**, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall’art. 21 Norme di Attuazione del PRG e risultano soggette ai seguenti vincoli:
 - Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.
 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali - Individuazione dei beni paesaggistici. (ex L. 1497/1939).

Le particelle nn. 175 e 176 risultano soggette al seguente vincolo:

- Aree di interesse paesaggistico ai sensi dell’art. 142 – Aree tutelate per legge - D. Lgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali e ss.mm.ii. (ex galasso).

Inoltre le particelle nn. 71,175 e 176 risultano interessate dal sito **“Natura 2000 SIC e ZPS”**, in particolare ricadono entro l’area individuata come:

–ITA 020023 – RAFFO ROSSO, MONTE CUCCIO E VALLONE SAGANA.

FOGLIO DI MAPPA N. 19 del Catasto Terreni di Monreale:

- Le particelle nn. 127,357 e 388 ricadono in zona **“VL1”** - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere e risultano soggette ai seguenti vincoli:
 - Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.
 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali - Individuazione dei beni paesaggistici. (ex L. 1497/1939).
- Le particelle nn. 9,11,12,13,44,54,56,67,77,93,96,97,109,230,262,352,399,498,504,506,1310 ricadono in zona **“VL2”** - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere e risultano soggette ai seguenti vincoli:
 - Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.
 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali - Individuazione dei beni paesaggistici. (ex L. 1497/1939).

Le particelle nn. 127 e 357 sono interessate dal PAI, **“Bacino Idrografico del Fiume Oreto”** approvato con DPR n. 91 del 27/03/2007 e succ. agg., secondo la scheda di seguito indicata:

Scheda 039-6MO-137

Fenomeni	crollo
Attività	attivo
Grado di pericolosità	P 4 – molto elevato

FOGLIO DI MAPPA N. 20 del Catasto Terreni di Monreale:

- Le particelle nn. **265,504** e **1001** ricadono in zona “**VL1**” - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere e risultano soggette ai seguenti vincoli:
 - Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.
 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali - Individuazione dei beni paesaggistici. (ex L. 1497/1939).

Inoltre le particelle nn. **265,504** e **1001** sono interessate dal PAI, “*Bacino Idrografico del Fiume Oreto*” approvato con DPR n. 91 del 27/03/2007 e succ. agg., secondo le schede di seguito indicate:

Scheda 039-6MO-136 (part. 265,504)

Fenomeni crollo
 Attività attivo
 Grado di pericolosità P4 – molto elevato

Scheda 039-6MO-137 (Part. 1001)

Fenomeni crollo
 Attività attivo
 Grado di pericolosità P4 – molto elevato

L’art. 2 del Decreto Presidenziale del 15.04.2015 istituisce, a scopo preventivo e precauzionale:

- la “*fascia di rispetto*” per probabile evoluzione del dissesto intorno a tutti i fenomeni gravitativi (ad eccezione dei fenomeni di crollo e di sprofondamento già valutati nelle attuali norme generali del PAI) che determinano un livello di pericolosità geomorfologica molto elevata (**P4**) ed elevata (**P3**); detta fascia di rispetto avrà un’ampiezza di metri venti tutto intorno all’areale di pericolosità;
- le limitazioni d’uso della suddetta fascia di rispetto faranno riferimento a quelle previste nelle norme generali di attuazione del PAI Sicilia per i “*siti di attenzione*” ovvero “*aree non immediatamente classificabili su cui approfondire il livello di conoscenza delle condizioni geomorfologiche in relazione alla potenziale pericolosità e rischio e su cui comunque gli eventuali interventi dovranno essere preceduti da adeguate approfondite indagini*”.

Secondo le **Norme di attuazione del P.A.I.** ai sensi dell’art. 8 “*Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica*” - Capo I – Assetto Geomorfologico:

nelle aree a pericolosità molto elevata “**P4**” ed elevata “**P3**” sono esclusivamente consentite:

- 1.) Le opere di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee;
- 2.) Le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell’art.5 della L.R. 37/85; realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;
- 3.) Le opere relative ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità della zona, purchè prevedano opportune misure di allertamento.

Le destinazioni urbanistiche sopra citate sono regolamentate come segue:

Art. 21 Norme di Attuazione del PRG**ZONE DI SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO**

Nelle zone di salvaguardia umana (frane) e nelle zone boschive, nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriale ed ecologico (depuratore), si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta, fatte salve le prescrizioni poste dall’ufficio del Genio Civile. Alle zone F, suscettibili di edificazioni, si applica la normativa del verde agricolo – Zone “E”.

Nelle fasce di rispetto al bosco, delle strade e dei fiumi non è ammessa alcuna edificabilità, ma le densità edilizie, se segnate, potranno essere asservite.

ZONA VL1 - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere

In essa la edificazione è subordinata alla adozione dei piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione.

I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;
- 2) l’indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq;
- 3) le altezze non potranno superare ml.7,00;
- 4) rapporto di copertura non superiore al 10%;

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l’attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l’avente titolo cede gratuitamente al comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell’area proposta per l’insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G.

Il suddetto 30% di area ceduta è comprensiva degli spazi previsti dal D.M. n.1444 del 02.04.1968 e la densità edilizia fondiaria relativa all’area ceduta, non potrà essere asservita.

In essa l’edificazione, in caso di non lottizzazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;

b) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq;

c) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di ml.7,00;

d) distanza minima dalle strade e dai confini ml.7,50;

e) rapporto di copertura non superiore al 10%;

f) lotto minimo mq. 1.000.

ZONA VL2 - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere

In essa l'edificazione è subordinata all'adozione dei piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione.

I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1) le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;

2) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,20 mc/mq;

3) le altezze non potranno superare ml 7,00;

4) rapporto di copertura non superiore al 6%;

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo cede gratuitamente al comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G.

Il suddetto 30% di area ceduta è comprensiva degli spazi previsti dal D.M. n.1444 del 02.04.1968 e la densità edilizia fondiaria relativa all'area ceduta, non potrà essere asservita.

In essa la edificazione, in caso di non lottizzazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

a) le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;

b) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,20 mc/mq;

c) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di ml 7,00;

d) distanza minima dalle strade e dai confini ml 7,50;

e) rapporto di copertura non superiore al 6%;

f) lotto minimo mq 2.000.

Le particelle suddette sono regolamentate dalle Norme di Attuazione del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale.

Si rilascia il presente a richiesta dell'interessato, ai sensi dell'art.30 del D.P. 380/2001.

Ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 183 del 12.11.2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi.

Diritti di istruttoria pari ad € 1070,00 riscossi con bonifico bancario eseguito in data 26 luglio 2021 c/o C.C. UNICREDIT intestato al Comune di Monreale IBAN IT 71 B 02008 43450 000300006976.

Ordinante: **Di Lorenzo Vincenzo.**

Monreale li, 21 gennaio 2022

Il Responsabile del Procedimento

L'Istruttore Tecnico

F.to Geom. Giuseppe Russo

Il Dirigente dell'Area V

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bollo virtuale
€ 16,00
n. identificativo
01200724356057
del 20.12.2021



COMUNE DI MONREALE

Città Metropolitana di Palermo

AREA V - GESTIONE DEL TERRITORIO
Sportello Unico Attività Produttive S.U.A.P. – S.U.E.

L'imposta di bollo è assolta
in modo virtuale ai sensi
del D.M. 10/11/2011 o ai
sensi dell'Art.15
D.P.R. 642/197
n. 01210491791358
dell'11/07/2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

VISTA la richiesta del Sig. **DI LORENZO VINCENZO**, nella qualità di custode giudiziario della società "XXXXXXX", numero prot. 27820 del 29/06/2022 per l'ottenimento del C.D.U.

Visto il P.R.G. adottato con le Deliberazioni Consiliari del 07.07.1977 n.189 e del 18.05.1978 n.149, con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al Decreto dell'Assessorato Reg.le al Territorio ed Ambiente del 09.08.1980 n.213;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale adottato con la Deliberazione n. 44 del 29.02.1980 ed approvato dall'Assessore Regionale al Territorio ed Ambiente con Decreto n.150 del 27.05.1980;

Vista la Legge del 17.08.1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Deliberazione di Giunta Municipale n.721 del 05.08.1969 con la quale sono stati definiti i centri abitati ai sensi dell'art.17, comma 1 della Legge n.765 del 06.08.1967;

Visto il Decreto Legislativo n. 80 del 31.03.1998 "Nuove disposizioni in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nelle P.A., di giurisdizione nelle controversie di lavoro e di giurisdizione amministrativa, emanate in attuazione dell'articolo 11, comma 4, della legge 15.03.1997, n. 59;

Vista la circolare del Ministero dell'Interno n. 4 del 10 ottobre 1998 "Esercizio dei poteri dirigenziali e funzioni di indirizzo politico negli Enti locali;

Vista la Legge n. 47 del 28/02/1985 Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive;

Vista la L.R. 37/85 Nuove norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, riordino urbanistico e sanatoria delle opere abusive;

Visto il DPR. 380/2001 "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Vista la L.R. n. 16 del 10.08.2016 "Recepimento del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

Vista la L.R. n. 19 del 13.08.2020 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni;

Visti i Piani Stralcio di Bacino per l'Assetto idrogeologico della Regione Siciliana (P.A.I.);

Visto il Decreto Presidenziale Regione Siciliana del 15 aprile 2015 – "Istituzione di una fascia di rispetto per probabile evoluzione del dissesto intorno a tutti i fenomeni gravitativi";

Visto l'aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Siciliana (P.A.I.), relativo al territorio di Monreale D.S.G. n.30 del 18 febbraio 2021;

Viste le Cartografie dei Vincoli Idrogeologici di cui al R.D.L. n.3267/1923 ricadenti nel territorio Comunale;

Viste le Cartografie dei Vincoli Paesaggistici di cui al D. Lgs. N. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ricadenti nel territorio comunale;

Vista la L.R. n.16/1996 "Riordino della legislazione in materia forestale e di tutela della vegetazione";

Visto il Decreto Legislativo n. 227/2001 "Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57";

Visto il D.P.R.S. del 10.04.2012 pubblicato nella GURS n. 20 del 18.05.2012 inerente "Piano Forestale 2009/2013" recante modifiche ed integrazioni alla L.R. n. 16/96 e la relativa cartografia disponibile del sito SIF all'indirizzo <http://sif.regione.sicilia.it/webgis>, nonché i dati desumibili dagli elaborati al piano;



Vista la legge regionale 3 febbraio 2021, n. 2, art. 37, comma 5, pubblicato nella G.U.R.S. n. 6 del 12 febbraio 2021, inerente “Interventi produttivi nel verde agricolo”, dove viene abrogato l’art. 10 della legge regionale 6 aprile 1996, n. 16;

Vista la Legge n. 183 del 12.11.2011 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello stato” Legge di stabilità 2012.

Vista la deliberazione di G.M. n. 115/A/IE del 22/11/2019 avente per oggetto “Adeguamento diritti SUAP e SUE – Tariffe Cimiteriali – anno 2020”;

Visti gli atti d’Ufficio:

CERTIFICA



Che nel P.R.G. vigente:

FOGLIO DI MAPPA N. 15 del Catasto Terreni di Monreale:

- La particella n. **19** ricade in zona “**Fascia di Rispetto al Bosco**”, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall’art. 21 delle Norme di Attuazione del PRG vigente.
- La particella n. **437** ricade in zona “**VL2**” - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere.
- Le particelle nn. **127,134,138,139,143,144,145,151,152,171,187,188,189,190,191,195,235,237,238,239,240,242,243,245,246,247,248,264,265,266,269,270,271,272,273,367,417,433,484,506,529,531,548,549,580,583,588,590,594,595,617,643,644,645** ricadono in zona “**VL1**” - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere.

Le particelle nn. **19,**

127,134,138,139,143,144,145,151,152,171,187,188,189,190,191,195,235,237,238,239,240,242,243,245,246,247,248,264,265,266,269,270,271,272,273,367,417,433,437,484,506,529,531,548,549,580,583,588,590,594,595,617,643,644,645 sono soggette ai seguenti vincoli:

- *Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923;*
- *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali - Individuazione dei beni paesaggistici. (ex L. 1497/1939).*

La particella n. **19** è soggetta in maggior parte al seguente vincolo:

- *Aree di interesse paesaggistico ai sensi dell’art. 142, lettera c, D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali - Aree tutelate per legge (ex galasso).*

Le particelle nn. **19,127** interamente, **588** in maggior parte, **145** in parte, **617** in minor parte, **195,367** in minima parte, sono soggette al seguente vincolo:

- *Aree di interesse paesaggistico ai sensi dell’art. 142, lettera g, D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali - Aree tutelate per legge (aree boscate).*

Le particelle nn. **144,195,367** in minima parte, **617** in minor parte, **145** in parte, **588** in maggior parte, **19,127,590** interamente, sono soggette ai seguenti vincoli:

- *Art.2 D.L. 18 maggio 2001, n.227*
- *Art.4 L.R.16/96.*

Le particelle nn. **127,134,138,139,143,151,152,171,187,188,189,190,237,238,239,240,242,245,248,264,265,266,269,270,272,273,433,506,529,531,549,580,583,590,594,595,617** interamente, **271,235,243,246,247,548,588,643,644** in maggior parte, **437,645** in parte, **144,145,484**, in minor parte sono interessate dal **P.A.I.** – “*Bacino Idrografico del Fiume Oreto*” approvato con DPR n. 91 del 27/03/2007 e succ. agg. secondo la scheda di seguito indicata:

Scheda 039-6MO-136

Fenomeni
Attività
Grado di pericolosità

crollo
attivo
P4



L'art. 2 del Decreto Presidenziale del 15.04.2015 istituisce, a scopo preventivo e precauzionale:

- a) la *“fascia di rispetto”* per probabile evoluzione del dissesto intorno a tutti i fenomeni gravitativi (ad eccezione dei fenomeni di crollo e di sprofondamento già valutati nelle attuali norme generali del PAI) che determinano un livello di pericolosità geomorfologica molto elevata (**P4**) ed elevata (**P3**); detta fascia di rispetto avrà un'ampiezza di metri venti tutto intorno all'areale di pericolosità;
- b) le limitazioni d'uso della suddetta fascia di rispetto faranno riferimento a quelle previste nelle norme generali di attuazione del PAI Sicilia per i *“siti di attenzione”* ovvero *“aree non immediatamente classificabili su cui approfondire il livello di conoscenza delle condizioni geomorfologiche in relazione alla potenziale pericolosità e rischio e su cui comunque gli eventuali interventi dovranno essere preceduti da adeguate approfondite indagini”*.

Secondo le **Norme di attuazione del P.A.I.** ai sensi dell'art.8 *“Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica”* - Capo I – Assetto Geomorfologico:

a) nelle Aree a pericolosità molto elevata **“P4”** ed elevata **“P3”** sono esclusivamente consentite:

- 1.) Le opere di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee;
- 2.) Le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'art.5 della L.R. 37/85; realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;
- 3.) Le opere relative ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità della zona, purché prevedano opportune misure di allertamento.

Le destinazioni urbanistiche suddette sono regolamentate come segue:

ZONA VL1 - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere

In essa la edificazione è subordinata alla adozione dei piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione.

I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;
- 2) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq;
- 3) le altezze non potranno superare ml.7,00;
- 4) rapporto di copertura non superiore al 10%;

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo cede gratuitamente al comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G.

Il suddetto 30% di area ceduta è comprensiva degli spazi previsti dal D.M. n.1444 del 02.04.1968 e la densità edilizia fondiaria relativa all'area ceduta, non potrà essere asservita.

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo monetizzi, con i criteri previsti dall'art. 14 della legge 28/01/1977 n.10 e con la riduzione fino ad un massimo del 50%, poiché priva di capacità edificatoria, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto.

In luogo della monetizzazione la stessa area può essere attrezzata a spazi verde, parcheggi, ampliamento e miglioramento delle sedi viarie esistenti lungo i tratti limitrofi, ove possibile, destinando tutto ad uso pubblico. La densità edilizia fondiaria relativa monetizzata o destinata a spazi di uso pubblico, non potrà essere asservita (variante all'art. 13 *“ZONE VL”* delle Norme di Attuazione del PRG vigente, adottata con delibera del C.C. n.38 del 01/09/2020 e approvata dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con D.D.G. n.87 del 4 giugno 2021).

In essa l'edificazione, in caso di non lottizzazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;
- b) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq;
- c) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di ml.7,00;
- d) distanza minima dalle strade e dai confini ml.7,50;
- e) rapporto di copertura non superiore al 10%;
- f) lotto minimo mq. 1.000.

ZONA VL2 - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere

In essa l'edificazione è subordinata all'adozione dei piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione.

I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;
- 2) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,20 mc/mq;
- 3) le altezze non potranno superare ml 7,00;
- 4) rapporto di copertura non superiore al 6%;

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo cede gratuitamente al comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G.

Il suddetto 30% di area ceduta è comprensiva degli spazi previsti dal D.M. n.1444 del 02.04.1968 e la densità edilizia fondiaria relativa all'area ceduta, non potrà essere asservita.

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo monetizzi, con i criteri previsti dall'art. 14 della legge 28/01/1977 n.10 e con la riduzione fino ad un massimo del 50%, poiché priva di capacità edificatoria, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto.

In luogo della monetizzazione la stessa area può essere attrezzata a spazi verde, parcheggi, ampliamento e miglioramento delle sedi viarie esistenti lungo i tratti limitrofi, ove possibile, destinando tutto ad uso pubblico. La densità edilizia fondiaria relativa monetizzata o destinata a spazi di uso pubblico, non potrà essere asservita (variante all'art. 13 "ZONE VL" delle Norme di Attuazione del PRG vigente, adottata con delibera del C.C. n.38 del 01/09/2020 e approvata dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con D.D.G. n.87 del 4 giugno 2021).

In essa la edificazione, in caso di non lottizzazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;
- b) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,20 mc/mq;
- c) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di ml 7,00;
- d) distanza minima dalle strade e dai confini ml 7,50;
- e) rapporto di copertura non superiore al 6%;
- f) lotto minimo mq 2.000.

Art. 21 Norme di Attuazione del PRG

ZONE DI SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO

Nelle zone di salvaguardia umana (frane) e nelle zone boschive, nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriale ed ecologico (depuratore), si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta, fatte salve le prescrizioni poste dall'ufficio del Genio Civile. Alle zone F, suscettibili di edificazioni, si applica la normativa del verde agricolo – Zone "E".

Nelle fasce di rispetto al bosco, delle strade e dei fiumi non è ammessa alcuna edificabilità, ma le densità edilizie, se segnate, potranno essere asservite.

Le particelle sopra citate sono regolamentate dalle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, dal Regolamento Edilizio Comunale.

Si rilascia il presente a richiesta dell'interessato, ai sensi dell'art.30 del D.P. 380/2001.

Ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 183 del 12.11.2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi.

Diritti di istruttoria pari ad € 355,00 riscossi con bonifico bancario eseguito in data 14 luglio 2022 c/o C.C. UNICREDIT intestato al Comune di Monreale IBAN IT 71 B02008 43450000300006976.
Ordinante: **Di Lorenzo Vincenzo.**

Monreale lì, 26 luglio 2022

Il Dirigente dell'Area V

Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico dell'Area Settore V^ SUAP– Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Monreale. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale.

SI ATTESTA che, ai sensi dell'art. 23 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 235/2010), la presente copia su supporto analogico dell'originale in formato elettronico, ha la stessa efficacia probatoria dell'originale in tutte le sue componenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

