

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/15 R.G.ES.

Giudice: Dott. FILIPPO MARASA'

CARTELLA 7



• PARTE RICORRENTE (Creditore):  
BCC GESTIONE CREDITI  
n.q. di procuratore della BANCA DON RIZZO

• CONTROPARTE (Debitore):



TECNICO INCARICATO

Dott Arch. ANTONINO BILELLO  
via G. Volpe storico, 31/b – 92013 menfi (ag)  
tel - fax +39 0925 75621 – 349.4365409  
e.mail: [antoninibilello@pec.it](mailto:antoninibilello@pec.it)  
[architettobilello@gmail.com](mailto:architettobilello@gmail.com)



| DISCIPLINA DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI |             |  |                                     |                  |                                 | SIMBOLOGIA                        |   |  |     |
|--------------------------------------|-------------|--|-------------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---|--|-----|
| zona                                 | definizione | It<br>mc./mq.  | If<br>mc./mq.                       | H<br>piani<br>N. | note                            |                                   |   |  |     |
| A                                    | A1          | Edifici e/o corpi monumentali urbani e in zona agricola  |                                     |                  |                                 | Restauro                          |   |  |     |
|                                      | A2          | Tessuto edilizio urbano con caratteri storico-ambientali |                                     |                  |                                 | Si attua socondo l'ex P.P.R.      |   |  |     |
| B                                    |             | Perimetro ex P.P.R.                                      |                                     |                  |                                 | Perimetro ex P.P.R.               |   |  |     |
|                                      | B1          | Centro urbano di recente formazione                      |                                     |                  |                                 | Completamento secondo l'ex P.P.R. |   |  |     |
|                                      | B2          | a  | Aree urbane in via di completamento | 9                | 11                              | 3                                 | Completamento secondo l'ex P.P.R.<br>per lotti < di mq. 120<br>per lotti > di mq. 120 |  |     |
|                                      |             |  |                                     | 7                | 11                              | 3                                 |   |  |     |
|                                      | B2          | b  | Aree urbane in via di completamento |                  | 5                               | 11                                | 3   | Fuori da perimetro del P.P.R.                        |     |
|                                      |             |  | Perimetro ex P.T.P.A.               |                  |                                 |                                   | Perimetro ex P.T.P.A.   |  |     |
|                                      | B3          | a  | Aree urbane di recente formazione   |                  |                                 |                                   | Si confermano tipologie ed indici del P.T.P.A. e dei Piani di Zona                    |  |     |
| B3                                   |             |  |                                     | b                | Aree urbane di nuova formazione |                                   |   | 3  | 7,2 |
| C                                    | C1          | a  | Aree di nuovo sviluppo urbano       | 1,5              |                                 | 13                                | 4   | Si attuano attraverso prescrizioni esecutive: P.P.E. |     |

lettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.).

## **CAPITOLO II**

### **ZONE "A" DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO**

#### Art. 39 - Definizione

Le Zone A (A1, A2) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Sono soggette ad interventi di restauro, di conservazione tipologica e di finitura degli edifici secondo la articolazione delle specifiche sottozone.

Nelle zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art. 38.

#### Art. 40 - Zone A1: immobili di interesse storico-monumentale

Comprendono gli immobili e i complessi edilizi con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o di particolare pregio architettonico e ambientale sia inseriti nel tessuto urbano che in zone agricole.

Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali vincolati ai sensi della Legge 1089/39 di cui all'elenco della Soprintendenza ai Beni Culturali, ed indicati nella planimetria di progetto del Prg è consentito esclusivamente il restauro conservativo di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Per gli immobili di particolare pregio ambientale, comunque indicati nella planimetria di progetto, sono consentiti interventi volti alla conservazione dell'impianto tipologico e delle opere di finitura degli edifici (lesene, cornici, finestre e portoni, motivi decorativi ecc.) che ne caratterizzano l'epoca, lo stile e la tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura nè per sovrelevazioni nè per corpi aggiunti. Sono ammessi interventi di manutenzione, consolidamento e ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono limitati agli edifici che non presentano caratteri monumentali riportati nell'elaborato "schede degli edifici e/o complessi monumentali" eccettuati gli immobili di cui alle schede nn. 4.35, 4.38, 4.41 individuati dalla Soprintendenza come aventi soltanto pregio ambientale e non monumentale.

Per gli edifici e complessi isolati di particolare interesse storico-artistico e documentario, indicati nelle planimetrie di progetto del Prg, sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione ed al ripristino del patrimonio edilizio e delle aree di pertinenza.

Per quelle aree di risulta dei crolli e demolizioni già occupate dagli immobili con caratteristiche storiche e monumentali ed ambientali e derivanti dagli eventi sismici del 1968 è prevista la definizione di progetti di sistemazione ad aree pubbliche urbane attraverso pubblico concorso da espletarsi su indicazione della Soprintendenza ai Beni Culturali, e per iniziativa dell'amministrazione comunale.

#### Art. 41 - Zone A2: urbane di interesse storico ambientale

Comprendono il sito dell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente più significativi, comprese le zone circostanti.

La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è comunque definita dalla forma insediativa storica di origine cinquecentesca su resti di aree già interessate

dall'insediamento umano in epoca medievale, in parte salvatasi all'evento sismico del 1968.

In questa zona ha agito per un ventennio il Piano Particolareggiato di Risanamento (P.P.R.) ed allo stato attuale, sulla base di rilievi operati a cura del gruppo di Prg, (Tav.6, 7, 8, 9, 10), è possibile rilevare:

- il compimento delle opere di carattere urbanistico previste dal P.P.R. tra cui la demolizione dei ruderi delle abitazioni danneggiate e l'acquisizione a suolo pubblico urbano delle aree di sedime delle stesse;
- la perdita diffusa dei caratteri originari dell'edilizia residenziale e il permanere solo di casi isolati di elementi di finitura degli edifici che presentano caratteri architettonici propri dei centri agricoli della Sicilia occidentale.
- il permanere di azioni edilizie in atto di demolizione e ricostruzione ai sensi dei dettami del P.P.R.;
- il permanere di aree già edificate precedentemente al sisma del 1968 nella condizione di rudere e/o di aree occupate dalle macerie, nella misura di circa il 30% dell'edificato.

Viene rilevato altresì l'acquisizione di uno stato di diritto edificatorio che attiene la ricostruzione post-terremoto per tutte quelle opere non ancora compiute definite dal precedente ed operante P.P.R.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione, previa autorizzazione o concessione edilizia, secondo le norme definite dal precedente P.P.R.

Per le opere di finitura degli edifici valgono le norme definite al Titolo III Parte seconda del Regolamento edilizio.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio cos" come previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

### **CAPITOLO III**

#### **ZONE "B" e "C": PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

##### **Art. 42 - Destinazioni d'uso ammesse**

Le zone B e C sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi, ai sensi del precedente art. 38.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 200 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito ed in conformità ai piani del Commercio), attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore, per unità produttiva, a mq. 200;
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze, con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena;
- attività artigianali di servizio, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose;
- depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 100, purchè non isolati o