

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ALLINEAMENTO CATASTALE – DIFFORMITÀ EDILIZIE

La presente relazione accompagna l'aggiornamento catastale.

Il compendio ricade in territorio di Aci Sant'Antonio, è identificato catastalmente nel fg.11 da un'unica particella, la part. 9, con due subalterni: il sub.6 identifica l'immobile principale, cui è associata anche l'area esterna; il sub.4 identifica un immobile secondario:

- **sub.6**, cat. **A/7**, classe 3, consistenza 13,5 vani, superficie esclusa di aree scoperte 375 mq, superficie inclusa di aree scoperte 395 mq, rendita catastale 1.429,29 euro;
- **sub.4**, cat. **C/2**, classe 7, consistenza 30 mq, superficie 42 mq, rendita 79,02 euro.

I subalterni 1, 2, 3, 5 sono stati soppressi.

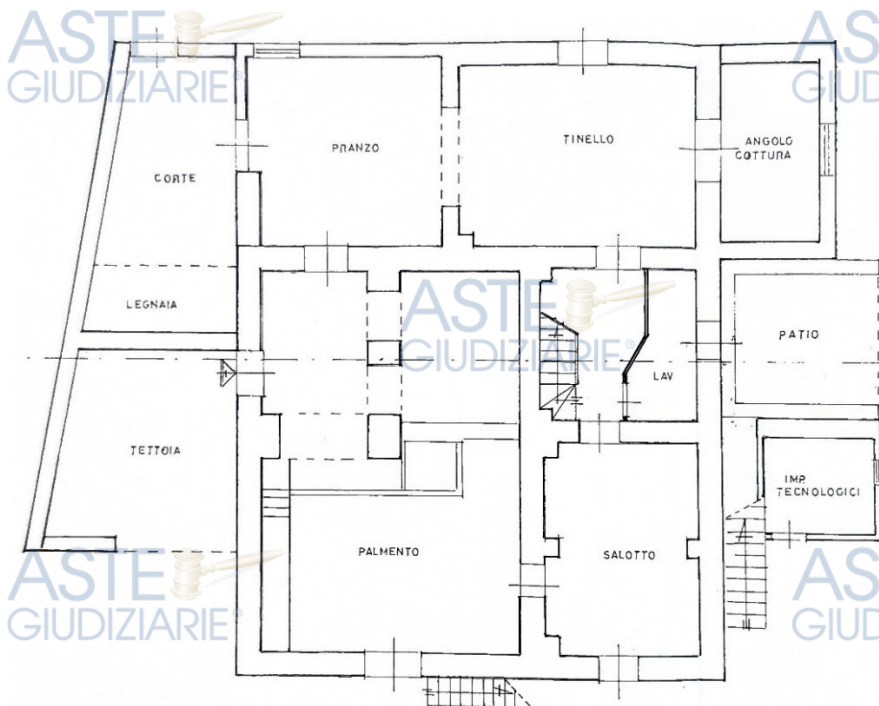
La documentazione catastale ultima in atti è totalmente corrispondente allo stato dei luoghi, riportando tutto quanto esistente.

La pratica PREGEO, oltre a chiedere la **costituzione di un'unica particella** in luogo delle tre particelle in cui era divisa la proprietà, ha **collocato correttamente i fabbricati esistenti all'interno dell'area**.

La pratica DOCFA ha completato l'allineamento tra stato di fatto e risultanze catastali, rappresentando fedelmente il fabbricato per sagoma, spessori murari, distribuzione interna e destinazioni dei locali, con relative altezze.

La presente relazione intende rappresentare che l'allineamento con lo stato di fatto è soltanto catastale. Non può dirsi lo stesso sotto il profilo edilizio-urbanistico. Nelle pagine che seguono si illustrano le difformità, ovvero le irregolarità, dello stato di fatto rispetto ai progetti approvati dal Comune:

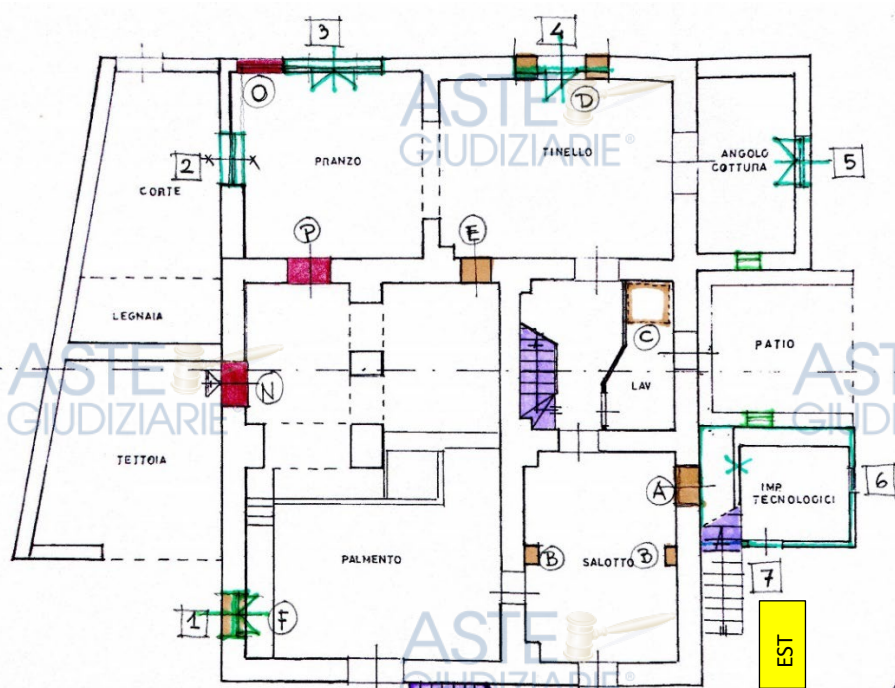
- Autorizzazione n.90/2000, per lavori di manutenzione straordinaria della villa
- Autorizzazione n.60/2001, per la costruzione di una piscina.



A fianco è inserita la planimetria del PT approvata. La figura sotto ripropone la medesima planimetria, ma con indicazione delle difformità che lo stato dei luoghi presenta rispetto alla stessa.

In primo luogo, si evidenziano le divergenze rispetto alle scale. In progetto figurano due scale esterne ed una sala interna. Delle due scale esterne, quella su prospetto sud, che doveva essere mantenuta, è stata demolita.

Il raffronto tra il corpo originario e quello attuale mostra come il timpano sopra l'abitazione sia scomparso. Il tetto, originariamente a due falde, che doveva essere mantenuto tipologicamente, adesso è a padiglione (quattro falde).



SCALE (O TRATTI DI SCALA) NON ESISTENTI

APERTURE NUOVE O MODIFICATE (DA FIN. A PORTA FINESTRA E VICEV.) (1, 2, 3, ..., 10)

APERTURE MURATE (N, O, ..., S)

DEMOLIZIONI (A, B, ..., M)

La scala esterna lungo il prospetto EST, che doveva essere mantenuta ad una rampa, come nel disegno, sviluppandosi tra abitazione e locale per impianti tecnologici, per sbarcare sopra il patio, è stata modificata.

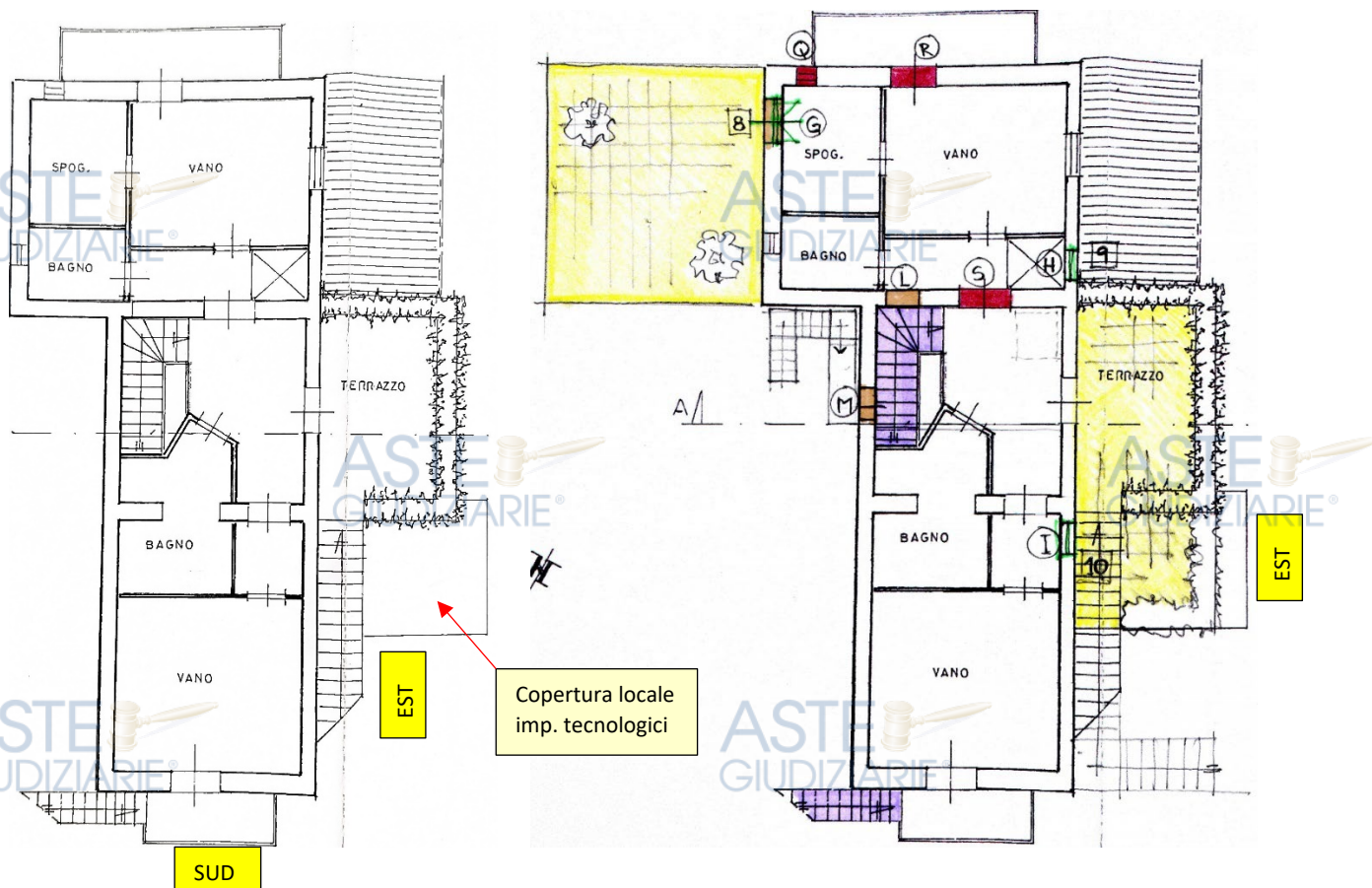
Sulle planimetrie di progetto, e coerentemente sui prospetti di progetto,

- Aperture (esterne) che modificano i prospetti approvati (1, 2, ..., 10)
- Demolizione di murature portanti (A, B, ..., M)
- Aperture murate (N, O, ..., S)

In questa pagina, analogamente a quanto sopra, viene inserita la planimetria del piano primo approvata e la medesima planimetria, con evidenza delle difformità rilevate in corso di operazioni peritali.

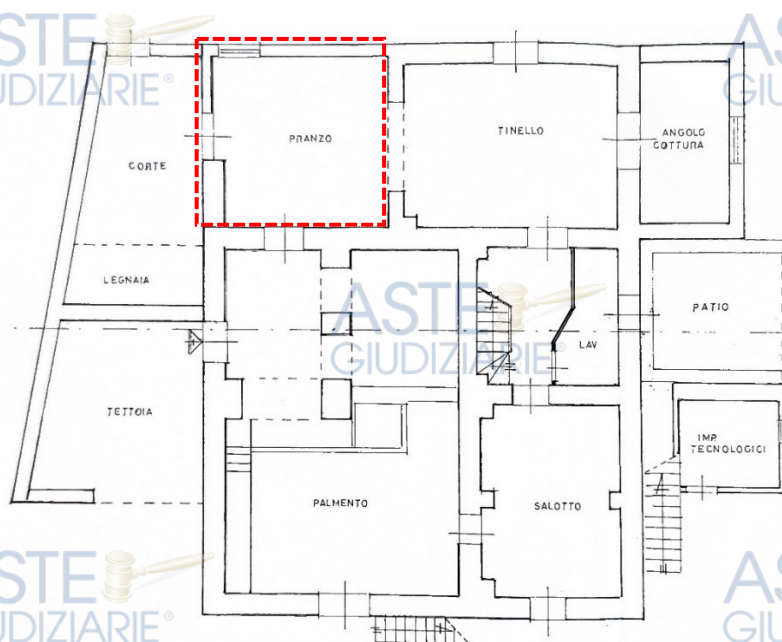
La terrazza che avrebbe dovuto coprire solo il patio, si allunga verso sud, fino a coprire tutto il locale tecnico. La scala viene arretrata verso sud e ricostruita a due rampe ortogonali.

La **scala interna**, in progetto nel nucleo centrale dell'abitazione, è stata realizzata all'interno del palmento aprendo, in corrispondenza dello sbarco, una porta nella muratura (lettera M in figura).



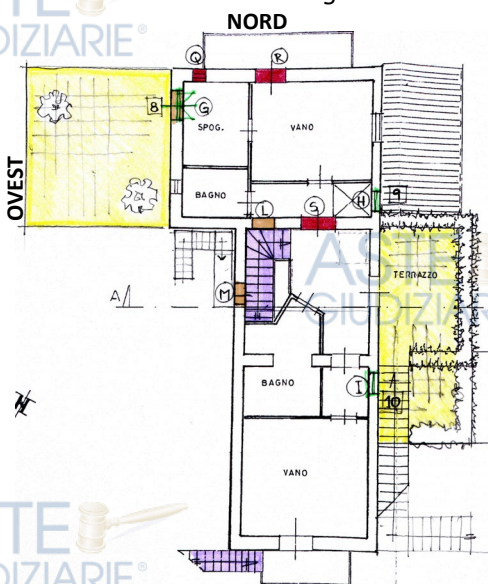
L'ampliamento della terrazza verso sud ha richiesto una maggiore altezza del locale, per portare il solaio alla stessa quota del patio, e l'allineamento della parete est del vano tecnico con quella del patio.





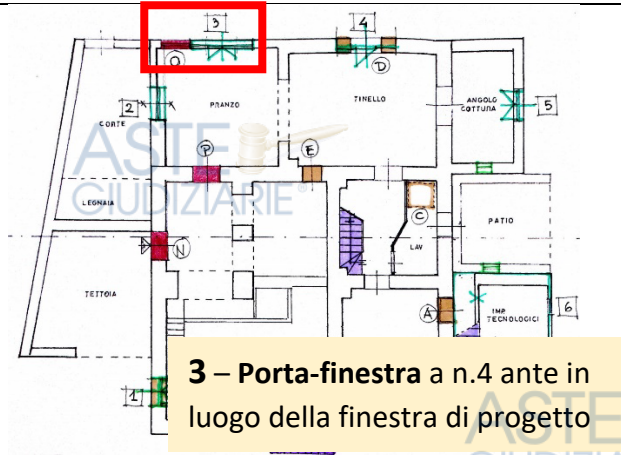
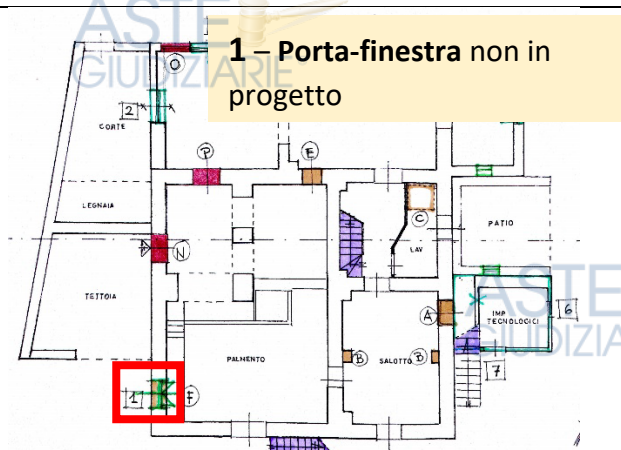
Altra difformità è relativa alla copertura del locale individuato in progetto come “pranzo”. Questo volume era originariamente coperto da una falda. Il progetto non ne raffigura la copertura nella planimetria delle coperture. Tuttavia, lo conferma il progetto del piano primo che non prevede porta-finestra verso questa copertura, bensì una finestra. Diversamente da quanto approvato, è stata realizzata una terrazza di pertinenza della vicina camera (n.8).

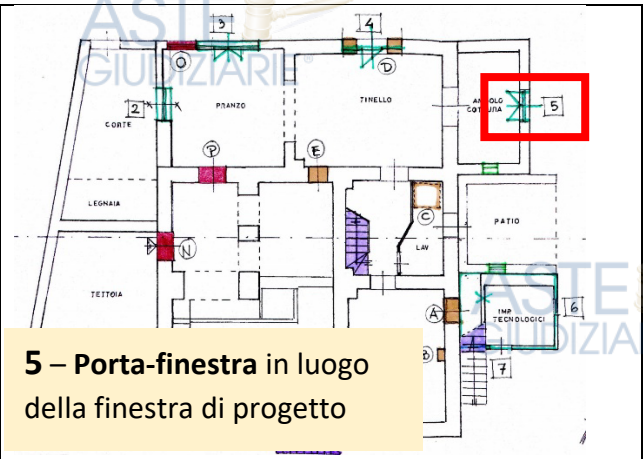
Non si guardi la distribuzione interna, totalmente diversa sui luoghi.



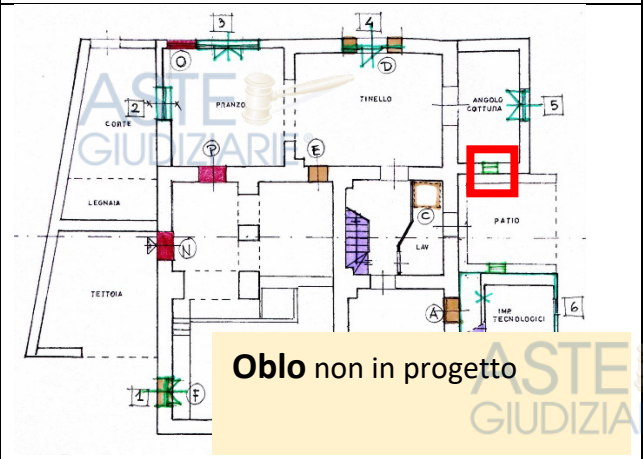
Utilizzando le stesse figure e la foto attuale, si evidenzia anche l'eliminazione di affaccio su balcone sopra l'ambiente indicato a PT come “tinello”, sul prospetto nord. Ne rimane l'aggetto.



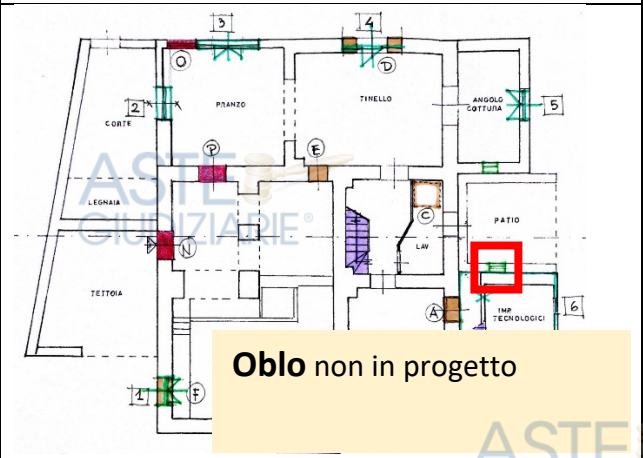




5 – Porta-finestra in luogo della finestra di progetto



Oblo non in progetto



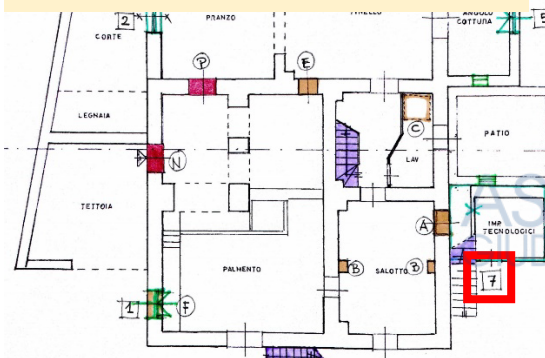
Oblo non in progetto



6 – Finestra a 2 ante in luogo della finestra più piccola di progetto



7 – Porta di progetto non esistente

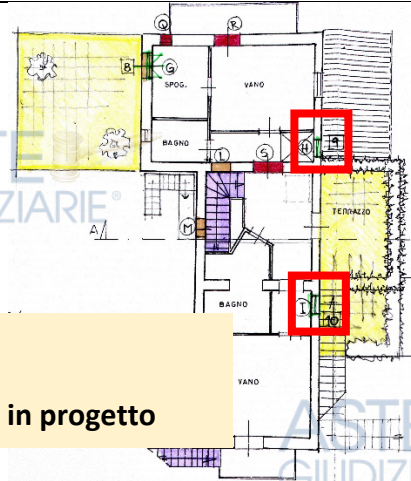


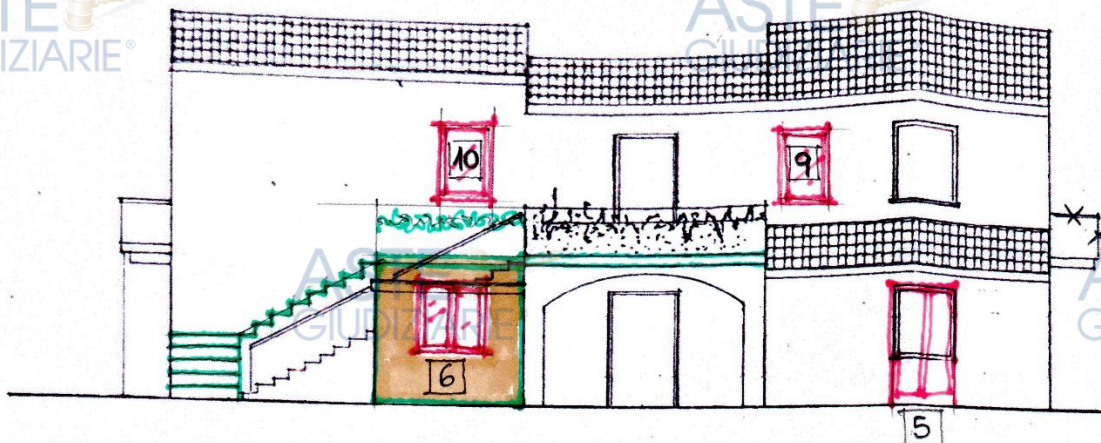
8 – Porta-finestra in luogo della finestra di progetto



9-10

Finestre non in progetto





APERTURE NON AUTORIZZATE

E/O MODIFICATE RISPETTO AL PROSPETTO EST
PROGETTO



DIFFORMITÀ EDILIZIE



Le due foto a fianco inquadrano il prospetto est

5 Porta-finestra in luogo della finestra di progetto

6 Quello che avrebbe dovuto essere un locale tecnico indipendente, delle dimensioni ricomprese nel perimetro tratteggiato blu, coperto da tetto a falda unica, con porta e piccola finestra, è stato ampliato, coperto dal prolungamento della terrazza, annesso all'abitazione, privato della porta esterna e dotato di una finestra più ampia, adibito a gruppo servizi igienici. La porta di progetto (n.7) avrebbe dovuto essere dietro il cipresso.

Per ampliare ed annettere all'abitazione il volume destinato a locale tecnico, e per ampliare contestualmente la soprastante terrazza, la scala (in foto) è stata realizzata a due rampe tra loro perpendicolari in luogo dell'unica rampa originaria e mantenuta in progetto.

Il tratteggio giallo indica dove sarebbe dovuta terminare la terrazza. La sua superficie è quasi doppia di quella in progetto per effetto dell'annessione del vano tecnico all'abitazione e della diversa sagoma della scala.

9-10 Finestre non in progetto

Oblo Sulle pareti laterali del portico, sono presenti due finestre ad oblo non previste in progetto



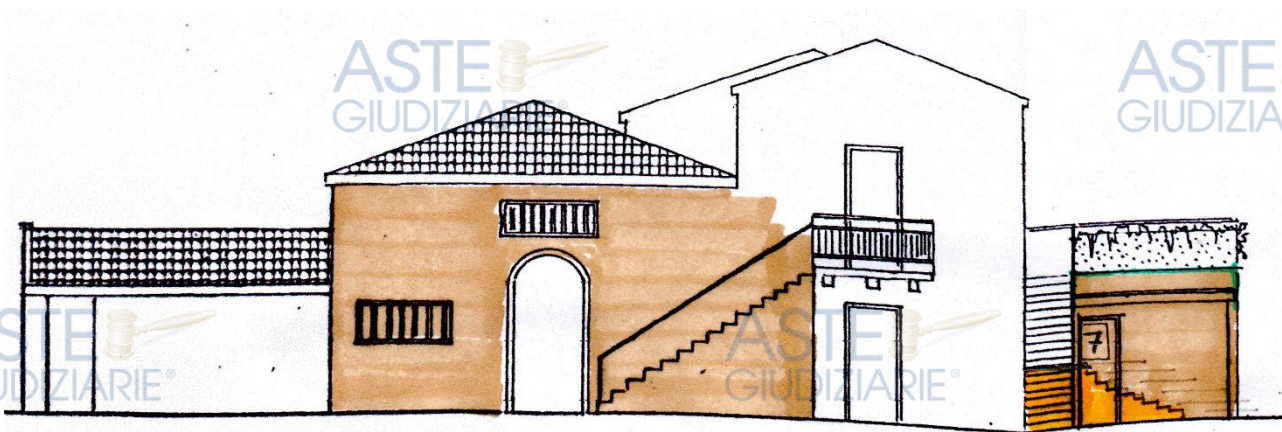
Quello a fianco è il prospetto **sud**.

La difformità principale consiste nella demolizione della scala ad una rampa che conduceva al ballatoio. Contestualmente è stata creata una sporgenza della muratura a piano terra rispetto alla facciata del primo con arco ribassato che inquadra la porta-finestra.

Anche sul prospetto sud di progetto, si dà evidenza della diversa struttura della scala laterale, di quella che avrebbe dovuto essere la porta di accesso al vano tecnico (n.7) e della sua sopraelevazione per portarsi in quota con la terrazza.

La finestra alla sinistra del portone del palmento non esiste.

I tetti che coprivano l'abitazione dovevano essere a due falde; invece, sono a padiglione (quattro falde)



Si trascura di entrare nel dettaglio della distribuzione interna, molto diversa da quella approvata. Si rinvia, per questo, al raffronto tra il rilievo restituito per l'aggiornamento catastale ed il progetto, approvato con Autorizzazione edilizia n.90 del 23.01.2001, acquisito in copia presso l'Ufficio tecnico di competenza.

Può concludersi che l'immobile, acquistato nel 1999 in condizione di rudere, è stato oggetto di progetto per manutenzione straordinaria, giunto a definizione con il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia n.90 del 23.01.2001. Le risultanze dei rilievi dicono che esistono, con il titolo edilizio ed i suoi elaborati, tutte le difformità di cui sopra.

L'aggiornamento catastale rispecchia l'effettivo stato dei luoghi. **Le risultanze catastali sono corrispondenti, quindi, allo stato dei luoghi, ma non al titolo edilizio.**

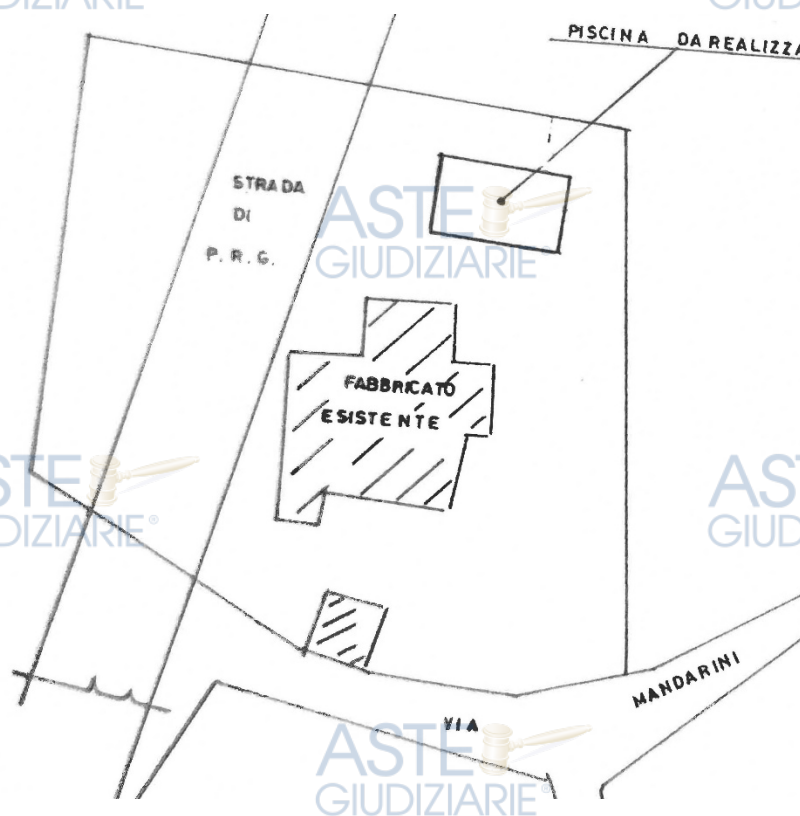


In merito alla piscina, benché esista un'autorizzazione alla sua realizzazione, Aut. N.60/2001, essa è stata ubicata diversamente da quanto approvato, su area vincolata dal PRG per la realizzazione di una strada. Senza entrare nel merito delle dimensioni, è già irregolare e non sanabile, al momento, per collocazione.

Si ripete quanto già evidenziato dall'esperto stimatore, ing. Truglio, nella sua perizia, in riferimento all'impossibilità di regolarizzare la tettoia ad ovest perché ricade anch'essa su area vincolata dal PRG alla creazione di una strada.

Per mancato rispetto delle distanze dai confini con altre proprietà, non può essere regolarizzata neanche la tettoia a nord, come già evidenziato dall'esperto stimatore.

La figura a fianco è un estratto della tavola unica di progetto della piscina, che ne individua la posizione autorizzata.



Si allegano le due pratiche edilizie acquisite in Comune, cui si fa riferimento nella relazione.

Catania, 11 maggio 2026

Il CTU

Ing. Valentina Bruno