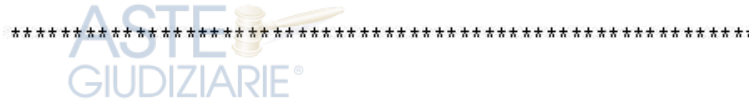




TRIBUNALE DI CATANIA



VI SEZIONE CIVILE



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- ORDINANZA DEL 23/03/2026 -
C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Parisi



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 532/2023 R.G. ES.
PROMOSSA DA [REDACTED] s.r.l.



G.E. DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI



Indice

PREMESSA	2
RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA CONSULENZA TECNICA	3
a) <i>Breve descrizione dell'immobile pignorato</i>	3
b) <i>Notizie urbanistiche dell'immobile pignorato</i>	5
c) <i>Strumento urbanistico vigente</i>	6
d) <i>Risposta al quesito formulato</i>	9
CONCLUSIONI	15



PREMESSA

Con provvedimento del 01 aprile 2025, l'Ill.mo G. E. del Tribunale di Catania, Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Parisi, con studio tecnico in Zafferana Etnea (CT) via Poggiofelice n° 33, ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A6186, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 532/2023 R.G.Es., promossa da ██████████ s.r.l.

Con nota del 04/08/2025 lo scrivente CTU depositava telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Catania – VI Sezione Civile e trasmetteva alle parti l'elaborato peritale di stima del compendio immobiliare oggetto di pignoramento e completo dei relativi allegati esplicativi.

Con provvedimento del 23/03/2026 ed a seguito di udienza con trattazione scritta svoltasi in pari data (provvedimento notificato il 24/03/2026), l'Ill.mo G. E. del Tribunale di Catania, Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, disponeva una integrazione alla consulenza tecnica con il seguente quesito:

“Dispone che il tecnico, con breve relazione scritta da redigere entro 20 gg. dalla data di comunicazione della presente ordinanza, integri l'elaborato peritale a sua firma, precisando la fattibilità e costi di un eventuale cambio di destinazione urbanistica e catastale, sia nella categoria C/1 (negozi e botteghe) o C/2 (magazzini e locali di deposito), sia nella categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) o A/3 (abitazioni di tipo economico)”.

Con i dati assunti dagli atti e, con le risultanze delle indagini, è stato possibile redigere la presente relazione integrativa alla consulenza tecnica e dare risposta al quesito formulato.

È doveroso precisare che i documenti, le fotografie e le denominazioni degli ambienti interni citati fanno riferimento agli allegati documentali e fotografici già presenti in atti e facenti parte della consulenza tecnica depositata dallo scrivente C.T.U. il 04/08/2025.

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA CONSULENZA TECNICA**a) Breve descrizione dell'immobile pignorato.**

L'edificio a cui appartiene l'immobile stimato, si allinea alla via Vittorio Emanuele (foto n° 1-2) e si compone di due unità immobiliari di cui una al piano terra/piano interrato con accesso dal civico 130 della via Vittorio Emanuele ed una unità immobiliare al primo piano – non oggetto di procedura – con accesso dal camminamento che si diparte dal civico 132 della stessa via (foto n° 3, 4, 5). L'intero fabbricato è stato realizzato nella metà degli anni '50 del secolo scorso, ed è costituito da due elevazioni fuori terra con copertura piana a terrazza di pertinenza dell'immobile del primo piano (quest'ultimo non oggetto di procedura).

Da quanto rilevato dalla documentazione in atti e dalle informazioni assunte, l'immobile oggetto di pignoramento in passato è stato sede di una filiale bancaria prima del [REDACTED]. Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente C.T.U. in data 19/06/2025 con la presenza del Custode Giudiziario e della Forza Pubblica – Corpo dei Carabinieri di Santa Venerina (CT) – si constatava che l'immobile era chiuso e non utilizzato da parecchi anni.

Lo stato di conservazione dell'edificio è tale da richiedere opere di manutenzione a breve periodo legate alla sostituzione dei pluviali di scarico delle acque meteoriche provenienti dalla terrazza; opere di riparazione dell'estradosso del balcone del primo piano e prospiciente la via Vittorio Emanuele che è prossimo al distacco; interventi di riparazione della facciata sul lato Ovest per scrostature di intonaco legate all'azione degli agenti atmosferici e a fenomeni di umidità di risalita (foto n° 6 - 9).

Il bene oggetto di precedente consulenza tecnica con determinazione del valore di mercato (immobile oggetto di pignoramento) è costituito da una unità immobiliare sita nel Comune di Santa Venerina (CT) con accesso dal civico 130 della via Vittorio Emanuele ed è censita nel

Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Venerina (CT) al foglio 23 particella 122 subalterno 5, categoria D5 - Istituto di Credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro).

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli - piano terra e piano interrato - che sono collegati da una scala interna e si compone, al piano terra, da un ingresso, un ufficio, un locale cassa bancomat, da un grande ambiente destinato al pubblico accesso e alle attività di sportello e di cassa (zona aperta al pubblico e zona uffici/sportelli di servizio), due disimpegni, due servizi igienici (uomo/donna), un locale server e un locale per l'alloggio del quadro generale mentre, al piano interrato, si compone di un disimpegno, di due locali archivio ed è presente una intercapedine che, al momento del sopralluogo (19/06/2025) non è visionabile. L'immobile gode di una uscita di sicurezza che si apre sul camminamento di accesso facente parte dell'unità immobiliare del primo piano (quest'ultima non oggetto di procedura).

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta (piano terra e piano interrato) di 132,24 mq. Al piano terra misura un'altezza utile pari 3,45 m nell'Ingresso, nell'Ufficio, nel Locale cassa bancomat e nella Zona aperta al pubblico; di 3,28 m nella Zona ufficio e sportelli di servizio (per la presenza del pavimento flottante); di 2,60 m nel Wc1 (per la presenza del controsoffitto con lamelle metalliche); di 2,40 m nel Wc 2, nel Disimpegno 1, nella Stanza Server (per la presenza del controsoffitto) e di 2,55 m nel locale Quadro generale (per la presenza del controsoffitto). Al piano interrato presenta un'altezza di 2,80 m in tutti gli ambienti.

Il piano terra, necessita interventi di manutenzione per la presenza di degradi che vanno dalle macchie di muffa (foto n° 14, 19, 35) su alcune pareti interne ed a confine con l'edificio adiacente, alla presenza di scrostature di intonaco nell'Ingresso e nell'Ufficio a causa di infiltrazioni di acqua (foto n° 11, 14) dovute al cattivo funzionamento dei pluviali di scarico delle acque piovane provenienti dalla copertura e a causa di probabili fenomeni di umidità di risalita.

Il piano interrato si presenta in cattivo stato di manutenzione a causa di evidenti fenomeni di umidità di risalita e da infiltrazioni di acqua provenienti dal circostante terrapieno e dal

sovrastante camminamento. Nello specifico si riscontrano superfici fortemente degradate nei vari ambienti e nel vano scala (foto n° 37 – 51) e fenomeni di sfondellamento dell'intradosso del solaio (foto n° 43, 48, 50).

b) Notizie urbanistiche dell'immobile pignorato.

La costruzione che ospita l'immobile oggetto di procedura esecutiva sorge in una zona centrale del comune di Santa Venerina (Allegato 29) e ricade in zona omogenea "A – Urbana di interesse ambientale" (art 19 delle norme di attuazione) del piano regolatore generale – P.R.G. – vigente del comune di Santa Venerina (CT) e adottato con delibera n° 5 del 09/02/2017 del Commissario ad Acta e delibera del Consiglio Comunale n° 11 del 12/04/2023 "Preso atto del PRG aggiornato con le osservazioni e opposizioni accolte e con le prescrizioni dettate dal comitato tecnico scientifico che ha approvato la VAS".

La costruzione dell'intero edificio risale alla metà degli anni '50 del secolo scorso e, da ricerche effettuate presso l'archivio cartaceo dell'Agenzia delle Entrate di Catania – Servizio catastale (Ex Agenzia del Territorio), si rileva l'esistenza di una precedente costruzione ad una sola elevazione fuori terra di epoca antecedente al 1942.

Dalle ricerche condotte mediante richiesta di accesso agli atti (Allegato 25) presso l'archivio storico dell'ufficio urbanistico del comune di Santa Venerina (CT) è emerso che l'intero edificio è stato realizzato a seguito del terremoto del 1952 (pratica edilizia n° 15/52) ed è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 11/12/1961. All'interno del fascicolo non sono stati rinvenuti elaborati grafici e titoli edilizi autorizzativi (Allegato 26).

Da una ulteriore richiesta di approfondimento di indagine presso l'archivio storico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Santa Venerina (Allegato 27) è emerso che per l'immobile oggetto di procedura è stata presentata una comunicazione di regolarizzazione ai sensi dell'art. 48 della legge n° 47/85 al Comune di Santa Venerina (CT) con prof. n° 8829 del 26/06/1986.

Dall'esame del fascicolo si rileva una relazione tecnica con indicazione delle opere da regolarizzare e le planimetrie catastali attuali (all'epoca della comunicazione di regolarizzazione del 26/06/1986 prot. n° 8829) e le precedenti planimetrie catastali (Allegato 28).

c) **Strumento urbanistico vigente**

Per quanto riportato al paragrafo precedente "b) *Notizie urbanistiche dell'immobile pignorato*", la costruzione che ospita l'immobile oggetto di procedura esecutiva sorge in una zona centrale del comune di Santa Venerina (Allegato 29) e ricade in zona omogenea "A – *Urbana di interesse ambientale*" (art 19 delle norme di attuazione) del piano regolatore generale – P.R.G. – vigente del comune di Santa Venerina (CT) e adottato con delibera n° 5 del 09/02/2017 del Commissario ad Acta e delibera del Consiglio Comunale n° 11 del 12/04/2023 "Presa atto del PRG aggiornato con le osservazioni e opposizioni accolte e con le prescrizioni dettate dal comitato tecnico scientifico che ha approvato la VAS".

L'articolo 19 delle "Norme tecniche di attuazione" allegate al P.R.G. vigente prevedono per la zona omogenea "A – *Urbana di interesse ambientale*" quanto segue:

Art.19 - ZONA "A" - Urbana di interesse ambientale

19.1 - Definizione

Le Zone A comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, anche inedificate, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi e/o complemento urbanistico, paesaggistico, ambientale essenziale del complesso urbano storico.

19.2 - Attività edilizia consentita

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 5, fatto salvo il mantenimento volumetrico delle partiture architettoniche, delle opere di finitura dell'edificio, delle porte di ingresso, con esclusione delle demolizioni totali e relative sostituzioni.

Eventuali lotti liberi e le pertinenze degli edifici sono inedificabili; in tali aree sono ammesse eccezionalmente solo nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza BB.CC.AA., degli Uffici Comunali Competenti e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale.

Gli interventi di recupero degli edifici storici dovranno essere tesi anche al miglioramento della sicurezza in funzione della prevenzione antisismica, tenendo però conto della esigenza di conservazione formale e strutturale degli edifici stessi e riferendosi quindi alle tecniche individuate nella tradizione.

Tutti gli edifici, nell'ambito di una politica di riuso, possono essere adibiti anche ad usi pubblici, o di pubblico interesse, purché ciò avvenga compatibilmente con la tipologia di appartenenza e con gli interventi edilizi consentiti dalle presenti Norme di Attuazione. In particolare è fatto obbligo che tutti gli interventi progettuali sugli edifici siano estesi anche alle relative aree di pertinenza.

Gli interventi sono subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza BB.CC.AA., esclusi gli interventi che non interessano in alcuna maniera parti esterne di edifici non vincolati ai sensi della Legge 1089/1939.

Nelle Zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art. 18, limitando le attività commerciali agli esercizi di vicinato.

Per la realizzazione delle opere di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, non sono consentite variazioni dei volumi esistenti o elementi aggiuntivi.

Quanto disposto al presente punto 19.2 non è applicabile alle aree sottoposte a vincolo sismico (tratteggio rosso fitto e/o diradato) ed in quelle oggetto di studio di microzonazione con $FA > 1,5$; per l'attività edilizia consentita in tali aree si rimanda all'art.40.2 delle presenti Norme ed all'art.91 del R.E. lettera a) e/o lettera b).

19.3 - Strumenti attuativi

Per le opere di cui al precedente punto 19.2, l'attuazione avverrà tramite concessione edilizia; per le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo, fermo restando i vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e s.m.i., e sostituita da una autorizzazione del Dirigente Area Tecnica, con la procedura di cui all' art. 5 della L.R. 37/1985.

19.4 - Prescrizioni particolari

Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale ed alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine viabilistico od altro impartite dall'Amministrazione Comunale.

È ammessa la trasformazione a tetto con manto di coppi alla siciliana comuni delle coperture a terrazzo per interi edifici, con imposta delle falde alla linea di gronda, pendenza massima di 35% ed intradosso del colmo ad altezza non superiore a m 3,50 dalla quota di estradosso del solaio sottostante. I sottotetti come sopra realizzati saranno pertinenze non residenziali delle unità immobiliari sottostanti o a livello preesistenti ed a queste permanentemente collegate. Non sono ammessi timpani sui prospetti e variazioni di pendenza per ogni singola falda. Eventuali parti scoperte organicamente ed architettonicamente coerenti con la progettazione della complessiva copertura dovranno essere sistemate a verde.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall' art. 15.14 delle presenti norme.

I progetti tendenti ad ottenere la concessione edilizia sono soggetti al nullaosta della competente Sovrintendenza ed al parere del Genio Civile, se necessario.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a) i prospetti devono rispettare i colori e la tipologia preesistente salvo diversa indicazione della Soprintendenza;*

- b) in tutte le aperture esterne si devono mantenere o recuperare gli elementi architettonici preesistenti; gli infissi esterni devono essere in legno naturale o colorato o con caratteristiche esterne similari;
- c) le grondaie devono essere preferibilmente inserite nella struttura ed essere realizzate con cappuccina di coppi alla siciliana o comunque intonacate con lo stesso materiale del prospetto; qualora venissero utilizzate grondaie di tipo prefabbricato, queste devono essere in cotto o in rame od in lamiera zincata verniciata
- d) i pluviali devono essere in rame od in cotto; quando non diversamente disposto dalla Soprintendenza, possono essere realizzati in lamiera verniciata, nei colori beige, grigio, marrone o rame od in tinta con il colore del prospetto;
- e) le vetrine dei negozi non possono sporgere dal filo del fabbricato ne sovrapporsi alla cortina muraria dello stesso;
- f) le insegne devono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti, nonché le insegne a bandiera ed i cartelloni pubblicitari ubicati sulle terrazze degli edifici.

L'articolo 18 delle "Norme tecniche di attuazione" allegate al P.R.G. vigente prevedono per la zona omogenea "A – Urbana di interesse ambientale" quanto segue:

Art.18 - Destinazione di zone

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona.

La destinazione residenziale, quando non esplicitamente e diversamente specificato, si intende comprensiva delle attività commerciali relative agli esercizi di vicinato comprese le attività artigianali non nocive e moleste, delle medie strutture di vendita di cui all'art. 3 del D.P.R.S. 11/07/2000.

La destinazione residenziale si intende inoltre compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche e simili. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, etc., anche privati, di carattere urbano e di quartiere, con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena.

Non sono consentite nelle zone residenziali ed in zona E attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, anche a cielo aperto insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici, e tutte quelle attività artigianali nocive o moleste per emanazione di fumi, odori sgradevoli, rumori e quant'altro giudicato incompatibile secondo il giudizio dell'Amministrazione Comunale e dell'A.S.L. competente.

Nelle zone E è ammesso l'allevamento degli animali con le prescrizioni di cui all'art. 88 delle presenti Norme.

All'interno delle zone A, B e C non sono consentite destinazioni d'uso per l'insediamento di nuove officine meccaniche, di elettrauto, carrozziere e similari, né sono altresì consentiti subentri alle stesse attività che, allo scadere della licenza, dovranno essere trasferite in altri siti compatibili.

d) Risposta al quesito formulato

La mutazione d'uso di un immobile, in genere, nasce da specifiche esigenze a cui assoggettare l'immobile ed è legata ad aspetti determinanti come ad esempio:

- urbanistici ed autorizzativi: destinazione compatibile con le vigenti normative e con le previsioni dello strumento urbanistico vigente e conseguente richiesta/adozione del corrispondente titolo edilizio abilitativo;
- statico/strutturale: tipologia della struttura esistente e carichi di esercizio a cui dovrà essere assoggettata la struttura con la nuova destinazione d'uso. Ad esempio, i consistenti carichi legati ad un'attività di magazzino e di deposito merci possono comportare il superamento dei carichi di esercizio massimo sopportabili da una struttura o da un solaio di interpiano;
- funzionale: possibilità di adattare l'immobile esistente alle esigenze della nuova destinazione d'uso (accessibilità, fruibilità degli spazi, ecc.);
- igienico sanitario: possibilità di rispettare i requisiti igienico sanitari (illuminazione, altezza dei locali, aerazione, adattabilità degli scarichi esistenti, ecc.) richiesti per la nuova destinazione d'uso;
- contenimento dei consumi energetici: riduzione dei consumi energetici richiesti per la nuova destinazione d'uso e possibilità di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili;
- opere edili di adeguamento da effettuare e relativi costi da sostenere: progettazione e conseguente esecuzione delle opere edili per rendere l'immobile utilizzabile e corrispondente con la nuova destinazione d'uso. Questi costi dipendono dalla destinazione d'uso a cui dovrà essere asservito l'immobile. Ad esempio un deposito per il ricovero di merci richiede meno opere edili di un'abitazione o di un negozio. Tutti i costi, a seconda della destinazione d'uso scelta, andranno determinati in via approssimativa mediante la redazione di un computo metrico estimativo ma, in fase

esecutiva, potranno sorgere degli imprevisti che, inevitabilmente, comporteranno l'incremento delle spese da sostenere;

- oneri economici di natura “*autorizzativa/esecutiva*” da sostenere: rappresentano i costi da sostenere per la progettazione, direzione dei lavori, variazioni catastali, certificazioni varie e le somme da versare quali diritti istruttori, diritti di segreteria, ecc ai vari Enti coinvolti per l'acquisizione dei necessari titoli edilizi /nulla osta per il cambio di destinazione d'uso (Comune, Soprintendenza BB.CC.AA., Genio Civile, ecc).

Dall'esame dell'art 23 bis del testo unico dell'edilizia – D.P.R. 380/2001 coordinato con le modifiche della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa) e dall'esame degli articoli 18 e 19 delle “*Norme tecniche di attuazione*” allegate al P.R.G. vigente del Comune di Santa Venerina (CT) emerge che per l'immobile in esame è consentita la mutazione di destinazione d'uso nelle categorie di tipo residenziale e di tipo commerciale con la conseguente necessaria variazione catastale in una delle seguenti categorie:

- A/2 – Abitazioni di tipo civile,
- A/3 – Abitazioni di tipo economico,
- C/1 – Negozi e botteghe,
- C/2 – Magazzini e locali di deposito.

Queste variazioni urbanistiche possono essere attuate mediante titolo edilizio che, nel caso di specie, può essere il permesso di costruire “P.D.C.”, oppure la segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire – “S.C.I.A. alternativa al P.D.C.”. È doveroso precisare che il territorio del comune di Santa Venerina (CT) è assoggettato al vincolo paesaggistico e, da un punto di vista sismico, ricade in Zona 2 - Sismicità medio-alta (DRPC Sicilia 11 marzo 2022, n. 64 - Ordinanza PCM 28 aprile 2006, n. 3519). Tale precisazione si rende necessaria perché, ai fini di una mutazione d'uso, dovrà essere richiesto il

corrispondente nulla osta/deposito/autorizzazione per l'esecuzione delle opere edili necessarie.

Dall'esame dello stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 19/06/2025 e, con riferimento alla compatibilità urbanistica rilevata, è necessario osservare che:

- l'attuale stato di conservazione dell'intero edificio e dell'immobile in esame, a prescindere dalla mutazione d'uso che sarà scelta, implica la necessità che vengano effettuati degli interventi di manutenzione per eliminare le cause di degrado rilevate, per ristabilirne la funzionalità e per garantire la durabilità delle strutture nel tempo. Nello specifico sarà necessario effettuare preliminarmente le opere di risanamento delle parti strutturali danneggiate (sfondellamento del solaio di interpiano tra piano terra e piano interrato, degrado delle parti strutturali per fenomeni di umidità di risalita, ecc) e gli interventi di manutenzione delle parti degradate delle facciate dell'edificio e sulle altre parti ammalorate (frontalini, sottoballatoi, ecc);
- in funzione della mutazione d'uso che sarà scelta le attuali aperture dovranno essere riformulate per garantire opportune condizioni di accessibilità, luminosità ed aerazione degli ambienti. Nel caso dell'uso residenziale, le attuali finestre di luce che insistono sul prospetto di via Vittorio Emanuele (poco funzionali per l'uso abitativo, di ridotte dimensioni e poste ad un'altezza non convenzionale) dovranno assumere una conformazione ad altezza d'uomo con dimensioni tali da garantire un buon afflusso di luce e di aria. Anche nel caso dell'uso commerciale, queste aperture dovranno essere ricondotte ad altezza d'uomo ed assumere una conformazione tale da garantire una buona visibilità espositiva. Nel caso della destinazione d'uso a magazzino/deposito, le esistenti finestre di luce del prospetto di via Vittorio Emanuele dovranno essere sostituite con un ampio portone di ingresso per consentire l'accesso delle merci con un mezzo di trasporto (furgone, camioncino, ecc);

- Gli impianti esistenti, idrico, elettrico, ecc andranno revisionati e, a seconda della destinazione d'uso, andranno adattati, integrati o interamente riformulati. È doveroso precisare che al momento del sopralluogo non è stato possibile verificarne la funzionalità per indisponibilità delle relative forniture. Con riferimento all'impianto elettrico, inoltre, è stata notata la presenza di cavi penzolanti, scoperti e con elementi terminali tranciati;
- in funzione della mutazione d'uso che sarà scelta, sarà necessario rispettare le vigenti normative sul contenimento dei consumi energetici ed in particolare i dettami della Ex L. 10/1991 e dell'odierno D.M. 28/10/2025 – “Requisiti minimi”;
- per l'uso residenziale, e per quanto disposto dell'articolo 15.14 delle Norme Tecniche di Attuazione – N.T.A. - allegate al P.R.G. vigente del Comune di Santa Venerina (CT), sarà necessario disporre di opportune aree da vincolare a parcheggio nella misura di *“...mq 10 per ogni 100 mc di volume del fabbricato...”*. Nel caso in esame sarà possibile ricavare tali aree in una porzione del piano terra e con la predisposizione del conseguente atto di vicolo e della variazione catastale (categoria C/6 – Garage).

Un ulteriore aspetto da prendere in considerazione sono i cosiddetti costi *“tecnico/amministrativo”* e legati alla progettazione dei lavori, direzione lavori, variazioni catastali, rilascio di certificazioni, versamenti di oneri di istruttoria, versamenti di oneri concessori ed oneri di urbanizzazione, versamenti dei diritti di segreteria nei confronti degli Enti coinvolti per il rilascio del titolo edilizio abilitativo e dei nulla osta a corredo (Comune di Santa Venerina, Soprintendenza BB.AA.CC di Catania, Genio Civile, ecc). Nel caso specifico in esame e per le destinazioni d'uso compatibili (Abitazione in categoria A/2 e A/3 – Negozio/Bottega in categoria C/1 – Deposito/Magazzino in Categoria C/2) sono stati considerati i seguenti costi da sostenere :

- Progettazione e direzione lavori: tali costi, come già precisato, sono legati alla tipologia delle opere da eseguire e scaturenti anche dall'entità del computo metrico estimativo.

Nel caso in esame sono stati considerati in via del tutto approssimativa ed indicativa circa € 30.000, di costi di riparazione dei degradi rilevati; circa € 25.000 di opere per la mutazione d'uso ed adeguamenti in residenziale/commerciale; circa € 7.000 per la riformulazione delle aperture su via Vittorio Emanuele con relativa fornitura di nuovi infissi su tale prospetto;

- Variazioni catastali;
- Certificazioni degli impianti (idrico, elettrico, termico);
- Diritti di segreteria e valori bollati per il rilascio del titolo edilizio abilitativo (permesso di costruire o S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire) nella misura prevista dalla Delibera della Giunta Municipale del Comune di Santa Venerina (CT) n° 31 del 08/03/2023;
- Versamento degli oneri di urbanizzazione e degli oneri sul costo di costruzione per il cambio di destinazione d'uso nella misura prevista dalla Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Santa Venerina (CT) n° 6 del 07/03/2023;
- Diritti di segreteria e valori bollati per il rilascio del nulla osta paesaggistico;
- Certificazione ex L10/91-D.Lgs. con riferimento al D.M. 28/10/2025 – “Requisiti minimi”, e corrispondente certificazione energetica;
- Verifica strutturale ;
- Prove sui materiali;
- Segnalazione certificata di agibilità –S.C.A.

Per quanto sopra e con le ipotesi formulate, si riassumono nella seguente tabella i costi sommari da sostenere per le mutazioni d'uso compatibili in esame. Tali importi, tuttavia, possono subire variazioni anche considerevoli a seguito di adeguamenti normativi nel tempo, degli Enti coinvolti, a causa del continuo aumento del costo delle materie prime e del costo dei materiali edili, in funzione degli accordi contrattuali che intercorrono con le imprese esecutrici.

Tribunale di Catania – VI Sezione Civile –

Integrazione alla relazione di consulenza tecnica nella Procedura esecutiva n° 532/2023 R. G. Es.

Costi indicativi di massima da sostenere per il cambio di destinazione d'uso			
Costo da sostenere	A/2 - Abitazioni di tipo civile	C/1 - Negozi e botteghe	C/2 - Magazzini e locali di deposito
	A/3 - Abitazioni di tipo economico		
Progettazione e direzione lavori	€ 7.800,00	€ 7.800,00	€ 4.700,00
Variazione catastale	€ 1.700,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Certificazioni impianti	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.000,00
P.D.C. - S.C.I.A.	€ 550,00	€ 550,00	€ 550,00
Oneri di urbanizzazione	€ 4.200,00	€ 4.200,00	€ -
Oneri sul costo di costruzione	€ 1.700,00	€ 2.500,00	€ 1.500,00
Nulla Osta soprintendenza	€ 100,00	€ 100,00	€ 100,00
Ex L.10/91- D.M. 28/10/2025 e certificazione energetica	€ 1.800,00	€ 1.800,00	€ -
Vincolo parcheggio	€ 1.300,00	€ -	€ -
Genio Civile Deposito/Autorizzazione	€ 150,00	€ 150,00	€ -
Verifica strutturale	€ -	€ -	€ 1.800,00
Prove sui materiali	€ -	€ -	€ 2.000,00
Segnalazione certificata di agibilità - S.C.A.	€ 1.100,00	€ 1.100,00	€ 1.100,00
Totale	€ 21.900,00	€ 20.700,00	€ 13.750,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Studio di Ingegneria Dott. Ing. Salvatore Parisi

Via Poggiofelice, 33 - 95019 Zafferana Etnea (CT).

Tel. 339/4530838 - PEC: salvatore.parisi3@ingpec.eu

ASTE GIUDIZIARIE® 14

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

CONCLUSIONI

Per quanto rilevato dalla vigente normativa tecnica e dallo strumento urbanistico – P.R.G. - vigente nel Comune di Santa Venerina (CT) è possibile effettuale il cambio di destinazione d'uso dell'immobile in esame nelle seguenti tipologie:

- A/2 – Abitazioni di tipo civile,
- A/3 – Abitazioni di tipo economico,
- C/1 – Negozi e botteghe,
- C/2 – Magazzini e locali di deposito.

I relativi costi da sostenere per ciascuna mutazione d'uso di cui sopra dipendono dagli adempimenti normativi da soddisfare, dagli Enti coinvolti, dal costo dei materiali edili e delle lavorazioni da eseguire, dagli accordi contrattuali che intercorrono con le imprese esecutrici. Tali costi, in maniera più dettagliata, dovranno essere definiti mediante un computo metrico estimativo. Con le ipotesi formulate sui costi indicativi/di massima delle opere edili da sostenere (circa € 30.000, di costi di riparazione dei degradi rilevati; circa € 25.000 di opere per la mutazione d'uso ed adeguamenti in residenziale/commerciale; circa € 7.000 per la riformulazione delle aperture su via Vittorio Emanuele con relativa fornitura di nuovi infissi su tale prospetto) si perviene ai seguenti costi "tecnico/amministrativo":

- A/2 (Abitazioni di tipo civile) - A/3 (Abitazioni di tipo economico) = € 21.900,00;
- C/1 – Negozi e botteghe = € 20.700,00;
- C/2 – Magazzini e locali di deposito = € 13.750,00.

A tali importi, come già precisato, dovranno sommarsi i costi relativi all'esecuzione delle opere edili per la riparazione dei degradi rilevati e quelli per gli adeguamenti funzionali del caso.

È doveroso precisare che gli importi previsti sono puramente indicativi e possono subire variazioni a causa di adeguamenti normativi nel tempo, degli Enti coinvolti, dal costo dei

materiali edili e delle lavorazioni da effettuare, in funzione degli accordi contrattuali che intercorrono con le imprese esecutrici.

Con la presente relazione integrativa alla consulenza tecnica già depositata in atti si è cercato di fornire al G.E. le informazioni richieste nel provvedimento del 23/03/2026.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato si rassegna la presente relazione.

Zafferana Etnea (CT): 07/04/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Salvatore Parisi

(firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

