

**TRIBUNALE DI CATANIA***- Sezione Misure di Prevenzione -*Ill.mo Sig. G.D. Dott. Andrea CastronuovoProcedimento n. 88/14 nei confronti di

\*\*\*\*

**PREMESSA**

*Il sottoscritto Dott. Arch. Luca di Pietro, iscritto all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania matricola n. 1766, con studio in Catania, Via Menza n. 16, nominato Consulente Tecnico nel procedimento in epigrafe, giusto provvedimento del 24/05/25, reso dall' **Ill.mo G.D. Dott. Andrea Castronuovo**, riceveva incarico di stesura di perizia tecnica per **la verifica delle difformità urbanistiche dei beni immobili confiscati per i quali è stata disposta la vendita nell'ambito del suddetto procedimento, nonché della stima dei costi per la regolarizzazione tramite i titoli abilitativi necessari per queste ultime,***

*Espone quanto segue:*

## Appartamento Via Santa Sofia n° 75 - Catania

Le unità immobiliari oggetto di perizia, fanno parte di un comparto edilizio composto da 5 edifici a schiera di 3 livelli fuori terra di cui un lastrico solare;

Collocati con una conformazione tale da creare una viabilità interna con spazi di risulta adibiti a parcheggio, in questi ultimi trovano posto gli ingressi principali delle scale di accesso ai fabbricati, siti nel Comune di Catania (CT) in Via Santa Sofia n°75.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

#### Ubicazione e Descrizione Generale

L'immobile si trova in Catania, nella Via Santa Sofia, numero civico 75 al cancello esterno di ingresso.

È un **complesso edilizio** servito da una stradella di accesso, transito e sosta, composto da cinque palazzine a schiera, accorpate a tre e due, divise da uno spiazzo e dalle strade di viabilità interna.



Luca di Pietro - Architetto - Via Menza,16 – 95126 – Catania – archdi Pietro@gmail.com - luca.dipietro@archiworldpec.it

**Struttura dell'Edificio**  
**Composizione Generale:**

- Cinque palazzine a schiera
- Tre palazzine accorpate insieme
- Due palazzine accorpate insieme
- Uno spiazzo che le divide
- Lettere di identificazione: G, H, I, L, M

**Dettagli Strutturali di Ogni Palazzina:**

- Un piano seminterrato (cantina) con spiazzo antistante
- Un piano terra
- Un primo piano
- Una terrazza soprastante all'altezza del secondo piano

*Costruito giusto concessione edilizia n. 15/0135 del 21 marzo 1996 con successiva n. 21055 del 07/10/97 provvedimento di proroga n°2553 del 9/03/2000 con certificazione di conformità alla legge n° 64/19974 rilasciata il 23/03/99; L'immobile in oggetto è stato confiscato in via definitiva con **DECRETO IRREVOCABILE DI CONFISCA (n. 9900.1/2018)**;*

- Nello specifico:  
**Edificio indicato con la lettera L (quarta palazzina all'interno del complesso edilizio);**

**Catasto Fabbricati**

**Dati del Catasto: Piano Terra**

- Mappale: 1483, foglio di mappa 13, Sub 34 del Catasto Fabbricati
- Classificazione: Categoria A/3, Classe 6
- Consistenza: Vani 4,00
- Superficie: 102 mq

**Dati del Catasto: Piano Primo**

- Mappale: 1483, foglio di mappa 13, Sub 35 del Catasto Fabbricati
- Classificazione: Categoria A/3, Classe 6
- Consistenza: Vani 5,00
- Superficie: 99 mq

#### **Dati del Catasto: Piano S1**

- Mappale: 1483, foglio di mappa 13, Sub 37 del Catasto Fabbricati
- Classificazione: Categoria C/2, Classe 7
- Consistenza: 78 mq
- Superficie: 93 mq

#### **Dati del Catasto: Piano Lastrico Solare**

- Mappale: 1483, foglio di mappa 13, Sub 36 del Catasto Fabbricati
- Classificazione: Categoria Lastrico solare
- Consistenza: 114 mq

#### **Dati del Catasto: Piano T (Posto auto)**

- Mappale: 1483, foglio di mappa 13, Sub 18 del Catasto Fabbricati
- Classificazione: Categoria C/6, Classe 3
- Consistenza: 12 mq
- Superficie: 12 mq

#### **Dati del Catasto: Piano T (Posto auto)**

- Mappale: 1483, foglio di mappa 13, Sub 19 del Catasto Fabbricati
- Classificazione: Categoria C/6, Classe 3
- Consistenza: 12 mq
- Superficie: 12 mq

#### **Proprietà Esclusiva**

#### **Corpo scala individuato in catasto:**

- Subalterno 5

#### **Ubicazione e Confini:**

La palazzina è compresa tra la scala che mette in comunicazione i vari livelli del fabbricato (bene comune non censibile secondo il subalterno 5), e nel suo insieme confinante a

nord ed est con una stradella ed il piazzale, e ad ovest con la palazzina N di proprietà

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo risultava costruito con materiali di buona qualità. In particolare per quanto attiene le opere edili di finitura, i pavimenti sono stati posati con piastrelle di pietra bianca di discreta qualità in tutti gli ambienti dell'appartamento comprese le scale, gres porcellanato e monocottura nei servizi igienici. Le pareti sono intonacate al civile, tinteggiate e con carta da parati. I bagni e la cucina sono rivestiti completamente con piastrelle di ceramica di apprezzabile qualità. I serramenti interni ed esterni sono in legno e si presentano in ottimo stato di conservazione. Le finestre e le porte-finestre d'accesso ai balconi sono dotate di vetrocamera. Le persiane esterne anch'esse in legno, sono di buona qualità con chiusura di sicurezza. La porta d'ingresso è rivestita in pannello di legno, con sistema di chiusura di tipo blindato.

Tutto ciò premesso, l'appartamento è apparso in **cattivo stato di manutenzione e conservazione** soprattutto dovuto al fatto che sono state attuate azioni di vandalismo. Durante il sopralluogo ho notato inoltre alcuni difetti costruttivi e manutentivi, tracce di umidità sui muri perimetrali.

Un'attenzione particolare per procedere alla valutazione ed al mandato sono le difformità inerenti diversa distribuzione interna ed un corpo aggiunto alle spalle del corpo scala nel quale trova posto un vano ascensore che serve i 4 livelli del fabbricato dal Piano S1 al lastrico solare.

#### **VALUTAZIONI URBANISTICHE**

La considerazione a monte riguarda la similarità dell'immobile oggetto di stima con gli altri facenti parte del complesso edilizio di cui al titolo abilitativo.

Tale valutazione fa sì che ragionevolmente possano ritenersi valide, anche ai fini urbanistici, le planimetrie catastali.

Dal riscontro tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali emerge come la sagoma del fabbricato esistente sia stato ampliato con un corpo accessorio costituito dal blocco ascensore.

Dal rilievo degli interni emerge diversa distribuzione planimetrica rispetto le planimetrie catastali.

Il piano interrato inoltre presenta una zona cottura non in linea con la destinazione urbanistica consentita nei locali interrati.

**La regolarizzazione di tali modifiche, ai sensi del d.p.r. 380/01, della l.r. 16/20216, della l.r. 27/2024, risulta perseguibile trattandosi di variazioni non essenziali.**

Nello specifico il blocco ascensore risulta essere opere di “abbattimento barriere architettoniche”, in linea con i disposti della l. 236/89, trattasi di volume di corpo accessorio pertanto non va computato ai fini dei volumi urbanistici, intendo con ciò volumi incidenti su parametri di cui al DM 1444/68, va regolarizzato mediante richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell’art 36 bis del d.p.r. 380/01 come recepito dalla l.r. 27/2024.

In presenza dei disposti del d.l. 42/04, tali difformità non necessitano di compatibilità paesaggistica in quanto non rappresentano superfici utili e/o volumi urbanistici e non prospettano su spazi pubblici, e rientrano tra le opere dell’allegato A (punto A.4) di cui all’art.2 comma 1 del d.p.r. 31/2017.

Le valutazioni più stringenti sono relative ai disposti del d.p.r. 380/01 riguardo le, ex l.64/74 e ex l. 1086/71 entrambe relative alle costruzioni in zona sismica.

In ogni caso la regolarizzazione delle opere è subordinata alla idoneità statica del corpo in ampliamento laddove non contemplato nel calcolo strutturale di cui alle N.C.T. (Norme tecniche in zona sismica) di riferimento.

Da esame visivo non sono emersi fenomeni imputabili a dissesti strutturali per cui si presume la struttura, previa verifica, possa essere staticamente idonea.

#### ***COSTI***

Le opere interne vanno regolarizzate con CILA tardiva, sanzione oggi prevista euro 1.000,00. Il corpo ascensore va regolarizzato mediante permesso di costruire, art 36 bis dpr 380/01 ed è soggetto ad oblazione non inferiore di 1.032,00 euro e non superiore a € 10.328,00 determinata dal responsabile del procedimento.

Nello specifico si presume applicabile la sanzione minima di € 1.032 euro, pari a circa il doppio del contributo del costo di costruzione:

**Costo di costruzione 20.000 euro**

**Contributo 5%**

**$20.000 * 5 * 2 / 100 = 1.000$  euro**

**Spese tecniche correnti**

**- CILA 1.500 euro**

**- Permesso Di Costruire 2.500 euro**

**- Certificato Idoneità Statica 2.500 euro**

**+ Oneri previdenziali + iva nella misura di legge.**

**Sommano 8.247 euro**

**Vanno aggiunti i costi di aggiornamento catastale euro 1.000 i bolli, i diritti di segreteria e di istruttoria a corpo euro 500.**

**Sommano complessivamente euro 11.779 arrotondati ad euro 11.780.**

## **CONCLUSIONI**

*Il sottoscritto Dott. Arch. Luca di Pietro ha proceduto alla redazione della seguente perizia al fine di assolvere il mandato ricevuto dal **Ill.mo Sig. G.D. Dott. Andrea Castronuovo**;*

*Riepilogando si conclude che:*

**- A seguito delle verifiche sulle difformità planimetriche interne ed esterne, Il valore delle regolarizzazioni urbanistiche da eseguire per rendere l'immobile alienabile equivalgono a**

**€ 11.780,00**



**Il Tecnico**

Dott. Arch. Luca di Pietro

