



DIFFORMITA' E MODIFICHE ATTUATE DALLA PROPRIETA' SENZA ATTI AUTORIZZATIVI

Va doverosamente evidenziato che vi sono delle incongruenze tra il grafico della C. E. in Sanatoria, la pianta catastale e lo stato di fatto riscontrato. Precisamente nel caso specifico si riscontra una differenza nella distribuzione interna: di fatto rispetto la pianta catastale e la Concessione Edilizia in Sanatoria, è stata eseguita una diversa distribuzione interna degli spazi, unificando il vano d'ingresso con il vano attiguo realizzando un unico vano ingresso/pranzo/cucina, e realizzando un disimpegno che distribuisce altri due vani e il servizio igienico. Inoltre due finestre identificate nei grafici della Concessione Edilizia in Sanatoria sono state trasformate in porte/finestre che si aprono verso il balcone perimetrale. Inoltre la preesistente porta d'ingresso dal vano scala comune è stata chiusa dall'esterno (pianerottolo di piano) con un pannello di cartongesso che andrà rimosso. Di fatto le variazioni descritte, cioè diversa distribuzione interna, **sono sanabili urbanisticamente**, mediante presentazione di una C.I.L.A./S.C.I.A. in Sanatoria, per il tramite di tecnico abilitato, per diversa distribuzione interna con ammenda pari ad € 1.000. Successivamente, per il tramite di un tecnico abilitato, si dovrà dare seguito all'aggiornamento catastale della pianta dell'immobile presentando una nuova DOCFA con un costo presunto pari ad € 700 comprensivo di oneri da versare all'Agenzia delle Entrate. (Allegati 05 - 06)

E' stata operata un'altra modifica: nel pianerottolo di piano del vano scala comune all'edificio che collega i piani primo e secondo, sono stati realizzati un vano lavanderia e un altro vano servizio igienico, messi in comunicazione con l'appartamento aprendo una porta d'accesso diretta sull'ampio vano ingresso/pranzo/cucina con la lavanderia. Di fatto si configura un ampliamento dell'appartamento, ma includendo uno spazio non di proprietà, ma comune (vano scala) all'intero fabbricato residenziale. (Allegati 05 - 06)

Tale ampliamento non è assolutamente bonificabile sotto il profilo urbanistico, e pertanto si dovrà dare seguito al ripristino dei luoghi come in origine, demolendo i due vani realizzati nel vano scala, chiudendone l'accesso diretto dall'appartamento. Il costo presuntivo per tale ripristino sarà verosimilmente pari a circa € 5.000, costo che sarà decurtato dal valore commerciale del bene.

Superficie Commerciale - Appartamento Piano Primo

(foglio 38 p.IIa 98 - Sub 4 - Categoria A/2 - Abitazione di tipo civile)

Superficie lorda appartamento - piano primo	mq. 102,00	
Superficie balconi - piano primo	mq. 19,00 x 0,25	mq. 4,75
Superficie Commerciale totale Appartamento	mq. 106,75	

Superficie utile al netto dei muri dell'appartamento - mq. 87,60
Superficie dei balconi di pertinenza - mq. 19,00



Scala 1:100

APPARTAMENTO sito nel Comune di Catania - Via Del Tarocco n°23 - piano 1°
al foglio 38, p.IIa 98, sub 4 (Categoria A/2 - Abitazioni di tipo civile)