

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA  
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa



\*\*\*\*\*

Procedura esecutiva al n. 253/2021 R.G.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Gilberto Orazio RAPISARDA

Decreto di fissazione di udienza ex art 569.c.p.c e nomina del P.E. del 27/12/2021  
comunicato a mezzo pec dalla cancelleria il 28/12/2021;

Incarico di perito estimatore accettato con verbale di accettazione 04/01/2022 e  
trasmesso telematicamente in pari data.

Procedura promossa da DoValue S.p.A., già doBank S.p.A., quale mandataria di Ibla  
s.r.l. con sede in Conegliano (TV) rappresentata e difesa dall' avv. Alessandro Barbaro  
e avv. Andrea Aloï del foro di Messina, contro [REDACTED]

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**NOTE INTEGRATIVE E MODIFICATIVE SULLA  
REGOLARITÀ URBANISTICA**



\*\*\*\*\*

Modica 08/05/2023

IL C.T.U  
(geom Andrea Garofalo)



I N D I C E



NOTE INTEGRATIVE E MODIFICATIVE REGOLARITÀ URBANISTICA pag. 1

Premessa pag. 1

INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE pag. 2



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA  
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa



\*\*\*\*\*

Procedura esecutiva al n. 253/2021 R.G.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Gilberto Orazio RAPISARDA

Decreto di fissazione di udienza ex art 569.c.p.c e nomina del P.E. del 27/12/2021 comunicato a mezzo pec dalla cancelleria il 28/12/2021;

Incarico di perito estimatore accettato con verbale di accettazione 04/01/2022 e trasmesso telematicamente in pari data.

Procedura promossa da DoValue S.p.A., già doBank S.p.A., quale mandataria di Ibla s.r.l. con sede in Conegliano (TV) rappresentata e difesa dall' avv. Alessandro Barbaro e avv. Andrea Aloï del foro di Messina, contro .

\*\*\*\*\*

**NOTE INTEGRATIVE E MODIFICATIVE SULLA  
REGOLARITÀ URBANISTICA**



**PREMESSA**

La presente integrazione e modifica di quanto contenuto nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio, già in atti nel fascicolo della procedura, ***riguarda esclusivamente le informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene*** (v. pag. 18-19 e parte di pag. 21 della CTU depositata). In particolare, si confermano le lievi difformità già descritte nella relazione in atti, si evidenzia un'ulteriore irregolarità riguardante solo il 3° piano di copertura e si indica la procedura di sanatoria complessivamente più indicata.



## INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Ho proceduto ad acquisire la documentazione urbanistica in atti presso la sezione urbanistica e l'archivio storico del Comune di Ragusa, ovvero i titoli abilitativi edilizi, con allegati gli elaborati grafici agli stessi, che descrivono lo stato legittimo dell'immobile (v. ALL. 05 Documentazione edilizia urbanistica). Il piano terra risulta essere costituito precedentemente alla data del 1942 mentre per i restanti piani sono stati acquisiti i Nulla Osta Edilizi n.48 del 1954 e n. 572 del 1958 rilasciati dal comune di Ragusa su parere favorevole della commissione edilizia espresso sui progetti di "sopraelevazione della casa sita in via del Fante - successivamente rinominata via Baglivi - in riscontro alle richieste inoltrate dall'allora proprietario e dante causa .

A seguito di rilievo metrico di dettaglio dell'intero immobile ed alla sua restituzione grafica (v. ALL. Planimetrie stato di fatto piano terra, 1, 2 3° di copertura), ho potuto confrontare lo stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici di cui ai Nulla Osta edilizi già citata.

Dal suddetto confronto non posso palesare una piena conformità tra il realizzato e quanto urbanisticamente autorizzato, e posso evidenziare le difformità che di seguito si descrivono:

- Diversa distribuzione degli spazi interni: ciò rilevato sia per il piano terra, primo e secondo;
- Diversa conformazione della scala di collegamento tra i piani e adattamento della stessa fino al piano sottotetto;
- Chiusura della porzione di solaio al piano secondo rappresentato negli elaborati come vuoto;
- Variazioni in copertura quali la modifica di parte della copertura a tetto in terrazzo e la realizzazione di un corpo tecnico sullo stesso con conseguente modifica al prospetto circoscritta solo nella parte alta dell'immobile (piano copertura);

Da un attento confronto fra lo stato di fatto e quanto assentito nell'ultimo Nulla Osta del 1958 ho potuto rilevare, per il **3° piano sottotetto**, la non perfetta congruità tra quanto constatato sui luoghi e derivante dai rilievi eseguiti e quanto graficamente rappresentato nei predetti elaborati. Per quanto e per come rappresentato negli elaborati di progetto autorizzati da all'occhio che – pur non mostrando riferimenti grafici quotati (misure) - la

misura grafica dell'altezza massima interna di colmo (riportata in scala reale) non corrisponderebbe a quella misurata in loco che risulta leggermente maggiore della prima. Ciò verosimilmente è dovuto ad una diversa edificazione del piano sottotetto rispetto a quanto autorizzato ovvero ad una traslazione della copertura verso l'alto che giustifica la maggiore altezza misurata rispetto a quella graficamente rappresentata negli elaborati autorizzativi.

Da quanto in mio possesso e per le ricerche effettuate non ho potuto riscontrare elementi certi per la datazione delle superiori modifiche e superfetazioni, ma considerato l'impianto dell'immobile nonché le caratteristiche costruttive e tipologiche dello stesso ed i materiali rilevabili a vista è verosimile che tali predette modifiche e quelle sopra descritte - *a meno della realizzazione del vano tecnico sul terrazzo ed una diversa distribuzione degli spazi interni al piano secondo databili post 1992, come diro infra* - sono coeve all'epoca dell'autorizzata ultima sopraelevazione.

Nell'atto di vendita del 1993 (atto di compravendita del 28/10/1993 n repertorio 5217 notaio FALCO GIOVANNA da Ragusa) la consistenza descritta, a meno del corpo tecnico sul terrazzo, è quella rilevata. Anche nella planimetria catastale del 1992 la consistenza, a meno del corpo tecnico sul terrazzo, è quella rilevata mentre è diversa la distribuzione interna del piano secondo.

Relativamente alla possibile regolarizzazione delle superiori difformità, che come è noto ai sensi dell'art. 36 del DpR 380/01 e ss.mm.ii come recepito dalla Legge 16/2016 e ss.mm.ii è possibile solo se "*l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda*" ho proceduto all'inquadramento urbanistico e vincolistico dell'immobile per poi passare allo studio sulla fattibilità per la regolarizzazione. Premettendo che il complesso della difformità rilevate non permette in questa sede una risposta definitiva alla questione in quanto oltre che a valutazioni urbanistiche e vincolistiche la fattibilità non potrà prescindere **da indagini e valutazioni sulla staticità dell'immobile** conseguenti a tali descritte difformità (*non risolubili con un semplice parere e che esula dall'incarico di perito estimatore*), si ritiene che le difformità di cui sopra possano essere regolarizzate ai sensi del citato articolo 36 DpR 380/01 e ss.mm.ii ad eccezione del sottotetto modificato, del corpo tecnico e del realizzato terrazzo scoperto, per il quale si è del parere (*alla luce del disposto D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, L.R. 10*

agosto 2016, n. 16. e ss.mm.ii , Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, NTA del PRG e Regolamento Edilizio del Comune di Ragusa) che sarà necessaria la messa in pristino secondo il progetto autorizzato. Sarà altresì da regolarizzare la situazione catastale dell'immobile (*aggiornamento planimetrie*).

Si conferma la stima delle spese, necessarie per la regolarizzazione edilizio/urbanistica, ovvero come già nella relazione di CTU già in atti si presume un **costo di circa € 5.000,00** comprensivo di sanzione, oneri di presentazione ( pratiche in sanatoria, pratica catastali per aggiornamento con procedura DOCFA, ecc.) al comune di Ragusa e spese tecniche di progettazione, oltre le sanzioni che i relativi Enti interessati potranno applicare secondo le disposizioni della vigente normativa e secondo la gravità ritenuta dell'abuso. Eventuali adeguamenti strutturali necessari sono da considerare a parte e non è possibile quantizzarli in questa sede.

Modica 08/05/2023

IL C.T.U

(geom Andrea Garofalo)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it