

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Fallimentare

Procedura n° 9/2022

RELAZIONE DI CTU SULLA CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU
Ing. Marcello Tirrito
pec: marcello.tirrito@ingpec.eu



Sommario

MANDATO ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
ACCESSO AI LUOGHI	2
ACCESSO AGLI ATTI.....	2
VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA E CATASTALE	2



MANDATO ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Marcello Tirrito, C.T.U. presso il Tribunale di Ragusa, in data 16/10/2023 veniva nominato, dall'Ill.mo Giudice Dott. Giovanni Giampiccolo, CTU nella procedura fallimentare n. 9/2022 R.G., prestando giuramento di rito in data 24/10/2023 mediante accettazione incarico firmato digitalmente.

Come da Notificazione di cancelleria del 29/05/2024 avente ad oggetto la sostituzione del Giudice Dott. Giovanni Giampiccolo con il Giudice Battaglia Sophie per rientro maternità, lo scrivente indirizza la presente Relazione Tecnica di CTU al Giudice Istruttore sostituito Ill.ma Dott.ssa Battaglia Sophie.

Lo specifico incarico del Giudice consiste nel verificare se l'immobile, ubicato a Ragusa (RG) in via Padre Trapani n. 24 sia a norma ai fini della vendita.

ACCESSO AI LUOGHI

In data 15/04/2024 lo scrivente, coadiuvato dall'Arch. Ing. Federico Piccitto, ha eseguito l'accesso ai luoghi presso l'immobile di cui trattasi, alla presenza del liquidatore dott.ssa Maria Firrito e dei

Durante il sopralluogo è stato eseguito il rilievo geometrico del fabbricato (con relativa restituzione grafica) oltre agli scatti fotografici (riportati tra gli allegati).

L'edificio è costituito da quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) e presenta struttura portante mista: in muratura e cemento armato.

ACCESSO AGLI ATTI

Al fine di rispondere al mandato del Giudice, lo scrivente ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa ed ha anche richiesto la planimetria catastale dell'immobile per poterla confrontare con gli elaborati grafici costituenti parte integrante del titolo edilizio e con lo stato di fatto.

Il fabbricato risulta annotato al CEU del Comune di Ragusa Foglio 279 p.lla 2751 sub 1 (ex. F. 268 p.lla 1319 sub 1), piano T,1,2,3, in categoria A/5 di quarta classe, con consistenza 4 vani e rendita catastale di 177,66 €.

A seguito dell'accesso agli atti e dell'estrazione di copie conformi dei progetti, e alla luce delle analisi effettuate, si espone quanto segue:

I primi due piani del fabbricato sono molto datati (con molta probabilità sono stati edificati prima del 1942), mentre per quanto riguarda i restanti due piani in elevazione, è stato rinvenuto il Nulla Osta edilizio del 27/10/1961 (pratica n. [REDACTED] con il quale è stata autorizzata, appunto, la sopraelevazione dei piani secondo e terzo, con modifiche al progetto di cui ai disegni integrativi approvati l'08/06/1962.

In data 22/10/1962 è stato rilasciato il certificato di abitabilità riguardante i piani secondo e terzo, ovvero quelli oggetto di "nuova" costruzione.

VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA E CATASTALE



Per la verifica della legittimità edilizia del fabbricato, occorre far riferimento al N.O del 27/10/61, limitatamente ai piani secondo e terzo.

Per quanto riguarda la conformità dei piani terra e primo, non essendo questi rappresentati nei disegni degli elaborati progettuali di cui al citato Nulla Osta, occorre far riferimento alla planimetria catastale.

In linea generale, rispetto ai disegni di cui al N.O. ed alla planimetria catastale, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre che lo spostamento di porte interne.

Si tratta di difformità di lieve entità, che non anno riguardato né parti strutturali dell'immobile né il prospetto esterno.

L'aggiudicatario potrà dunque regolarizzare dette difformità sia urbanisticamente che catastalmente, con un costo complessivo, tra spese tecniche, diritti d'ufficio e sanzioni, stimabili nell'ordine di 2.500,00 / 3.000,00 €.

Premesso che l'immobile è dotato del certificato di abitabilità solo per i piani secondo e terzo, rimangono a carico dell'aggiudicatario anche tutte le spese da sostenere per ottenere la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Piuttosto che richiedere una SCA relativa ai soli piani terra e primo (visto che ne sono sprovvisti), sarebbe opportuno e corretto richiedere una SCA unica (riguardante l'intero edificio), integrando, appunto, la suddetta pratica in quella di regolarizzazione di cui al punto precedente.

La pratica per la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), in assenza di "Dichiarazioni di Conformità" degli Impianti, comporta la produzione della DiRi (Dichiarazione di Rispondenza alla Regola dell'Arte, a firma di un Tecnico Abilitato, ai sensi dell'Art. 7 comma 6 del D.M. 22 Gennaio 2008 n. 37), ovviamente dopo che il tecnico abbia accertato la conformità degli impianti e richiesto, eventualmente, il loro adeguamento.

Inoltre sarà necessario, sempre ai fini della SCA, l'emissione di un certificato di collaudo strutturale o similare (idoneità statica).

Ad ogni modo, poiché un qualsiasi immobile è commercializzabile anche in assenza di SCA, a condizione che sia legittimato dal punto di vista edilizio urbanistico, ai fini della vendita, è sufficiente che l'aggiudicatario sia conscio della stima dei costi da sostenere per ripristinare la legittimità edilizia dell'immobile e che sia stato debitamente informato circa le attività necessarie per la successiva fase di SCA, la cui assenza, si ribadisce, non è ostativa alla stipula di un atto pubblico.

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente non ha ritenuto, quindi, opportuno valutare i costi per la SCA in quanto l'immobile è da ristrutturare e, pertanto, a seguito della ristrutturazione l'aggiudicatario dovrebbe comunque presentare la SCA producendo le certificazioni degli impianti.

Si allega alla presente:

- A) Rilievo;
- B) Rilievo fotografico;
- C) Planimetria Catastale;
- D) Legittimità edilizia.

Tanto era dovuto

Ragusa, lì 24/07/2024

F.to il CTU
Ing. Marcello Tirrito

