



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Risposta ai quesiti del 17/11/2025 - Esecuzione Immobiliare 17/2025 del R.G.E.

promossa da

()

contro

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Secondo quanto già rilevato lo stato di fatto dell'immobile è comunque difforme dal progetto del 1980 in quanto ad oggi non corrisponde la destinazione d'uso di alcuni ambienti, di conseguenza si hanno difformità ai prospetti ed un aumento di cubatura non autorizzato al piano secondo.

Per le difformità segnalate non vi è traccia di successivi provvedimenti autorizzativi che ne attestino l'avvenuta regolarizzazione.

Dai conteggi approvati con il progetto del 1980 la cubatura disponibile per l'immobile è di 427,31 m³ di questi, per la realizzazione delle opere in progetto, ne sono stati utilizzati 387,99 m³. Questo vuol dire che per differenza tra quanto disponibile e quanto autorizzato restano 39,32 m³ ancora da poter utilizzare. Dal rilievo effettuato in loco la superficie occupata in più rispetto a quanto autorizzato, al piano secondo, è di 7,05 m² che moltiplicati per l'altezza media di 2,7 m, genera un eccesso di cubatura pari a 19,04 m³.

La cubatura realizzata ed al momento non autorizzata risulta in ogni caso minore di quella disponibile:

$$19,04 \text{ m}^3 < 39,32 \text{ m}^3$$

Si aggiunge che l'immobile è realizzato nella zona B.1 dell'attuale PRG del Comune di Monterosso. Per questa zona si legge nelle NTA: "Nell'ambito della zona B.1 sono consentiti, nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione..." ed inoltre l'indice di edificabilità per "lotti di superficie non superiore a mq. 120: la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml. 10,00", tale indice non è cambiato nel tempo e per questo è consentito realizzare la medesima cubatura individuata nel progetto del 1980.

Si conclude che l'immobile risulta sanabile a conferma di quanto già ipotizzato nella relazione di perizia.

Ai fini della regolarizzazione si può procedere con una SCIA sostitutiva al permesso di costruire in modo da regolarizzare anche i prospetti e la diversa distribuzione interna. A completamento dell'iter dovranno essere aggiornate anche le planimetrie catastali.

Come già indicato nella relazione di perizia si prospetta un costo di € 3.000 comprensivi dei diritti Comunali e Catastali per l'adeguamento sopradescritto.

Vittoria, li 21/11/2025


