

TRIBUNALE DI RIETI
ASTE
GIUDIZIARIE

PROCEDIMENTO CIVILE

R.G.C. 1620/2017

G.I. Dott.ssa Roberta Della Fina

ASTE
GIUDIZIARIE
contro :

INTEGRAZIONE ALLA
RELAZIONE DI PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE

Rieti li 19 Giugno 2020

Ing. Ir Massimiliano Silva



1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Ir Massimiliano Silva, nominato C.T.U. nel procedimento civile in oggetto con Orinanza del 25/02/2020 riceveva incarico di rispondere con relazione scritta al seguente quesito: ***“Ritenuto necessario ottenere chiarimenti dal CTU in ordine al punto 4 del quesito, e in particolare rendendosi necessario che il consulente espliciti se in relazione agli immobili oggetto di causa sussistano i requisiti previsti dagli artt. 46 comma 1 D.P.R. 380/2001 e 40 comma 2 l. 47/1985 per la loro commerciabilità e indichi in particolare se tali requisiti sussistano in relazione ad entrambe le particelle (sub 2 e sub 5) o in relazione ad una soltanto delle stesse”.***

2. Difformità riscontrate

Dalla documentazione reperita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Rieti e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Rieti è stato riscontrato quanto segue:

Entrambe gli immobili (commerciale e residenziale) ricadono e ricadevano in area definita urbanisticamente come "Centro Abitato".

Per il locale commerciale ubicato al piano terra è stata variata catastalmente la destinazione d'uso da officina a locale commerciale (variazione n.720 del 30/03/1962) senza presentazione di pratica presso il Comune di Rieti. Urbanisticamente **sia i locali officina che i locali commerciali** ricadono nella stessa categoria.

Inoltre è stato presentato presso il Comune di Rieti un progetto CILA a nome di [REDACTED] per variazione degli spazi interni; lo stato futuro dell'elaborato grafico presenta difformità con lo stato di fatto in quanto non risulta graficamente la zona uffici lato Ovest, mentre sui luoghi non è stato realizzato l'antibagno nel WC

lato Ovest e non è presente l'apertura per accedere al magazzino Sud-Ovest (ad oggi tale vano è accessibile solamente da porta ubicata nel vano scala dell'abitazione). L'elaborato planimetrico rilasciato dal Catasto è datato 31/01/1962 e riporta quindi una situazione interna variata rispetto allo stato attuale in quanto, come precedentemente riportato dal sottoscritto, la CILA presentata presso il Comune di Rieti non risulta ultimata con la Comunicazione di Fine Lavori e con l'aggiornamento della pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio. Anche se ad oggi risultano decorsi i termini per ultimare la pratica CILA quest'ultima non poteva essere presentata in quanto non era stato sanato urbanisticamente il predetto cambio di destinazione d'uso.

L'abitazione piano primo risulta difforme al Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Rieti in data 12/07/1958 per la presenza ad oggi di un bagno in più e di un ripostiglio in meno.

Sulla planimetria catastale è indicato un locale di sgombero lato Nord ove invece è stato realizzato un bagno ed è riportata una porta (ad oggi tamponata) di accesso al disimpegno che immette nel balcone dal vano Sud-Ovest. Non risultano graficamente due finestre sulla facciata Ovest (vano cucina).

3. Regolarizzazione Urbanistica e Catastale degli immobili

Le predette difformità riscontrate sono regolarizzabili presentando presso il Comune di Rieti un progetto a sanatoria per ogni unità immobiliare. Il costo della presentazione pratica per unità immobiliare è di:

- 101,76 Euro (presentazione S.C.I.A.);
- 1000,00 Euro (imposta per sanatoria).

Una volta presentato il progetto presso il Comune di Rieti sarà possibile effettuare anche una variazione catastale presentando due nuove praiche DOCFA. Il costo della presentazione delle pratiche è di 100,00 Euro (50,00 Euro ad unità immobiliare).

Essendo già presente un Certificato di Abitabilità del fabbricato del 12/07/1958 è possibile presentare una richiesta di Agibilità parziale (una per ogni unità immobiliare) previa Certificazione di tutti gli impianti. Il costo della presentazione pratica per unità immobiliare è di:

- 101,76 Euro (presentazione S.C.I.A. Agibilità).

Tanto doveva il CTU ad evasione dell'incarico affidatogli.

Rieti, lì 23/03/2020

Ing. Ir Massimiliano Silva

Risposta alle Osservazioni del CTP Geom. Giovanni Fucili

In risposta alle conclusioni di cui alla relazione del CTP Geom. Giovanni Fucili datate 22/05/2020 il CTU ribadisce quanto segue:

Stante le irregolarità di natura urbanistico/edilizia per le quali ha già ampiamente relazionato il sottoscritto ritiene che per procedere alla vendita degli immobili di cui al presente giudizio occorre sanare le sopracitate irregolarità.

Più precisamente per quanto concerne l'immobile al piano terreno il cambio di destinazione d'uso per il quale è stata presentata solo una variazione catastale nell'anno 1962, anche a norma del Regolamento Comunale per l'Edilizia approvato con Decreto Interministeriale 21/05/1956 e pubblicato all'Albo Pretorio



dal 16/07/1956 al 31/07/1956, vigente all'epoca (art.88 trasformazioni e restauri per edifici esistenti) occorre presentare apposita richiesta. Per sanare la suddetta irregolarità nonché le altre irregolarità in esso immobile riscontrate occorre procedere alla presentazione di un progetto a sanatoria presso il Comune di Rieti.

Per quanto attiene all'immobile ubicato al piano primo valgono le stesse considerazioni in quanto, pur trattandosi di abusi di lieve entità, occorre procedere comunque alla loro sanatoria con le modalità già citate in precedenza.

Lo scrivente fa presente che per le irregolarità edilizie riscontrate al momento del sopralluogo, ad esclusione del cambio di destinazione d'uso del locale a piano terra (pratica catastale anno 1962), non è stato possibile accertare l'epoca di esecuzione.

Tanto doveva il CTU ad evasione dell'incarico affidatogli.

Il C.T.U.

Rieti, lì 19/06/2020

Ing. Ir Massimiliano Silva

Firmato Da: SILVA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c8861b2a5fa416bce71a028d6847f4f