

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. nr. 105/2021

Il giudice

vista la relazione di stima depositata dal geom. Giorgio Giusti ritenuta opportuna l'acquisizione di chiarimenti dal CTU sulle difformità edilizie riscontrate nella perizia, non apparendo agevolmente conciliabile l'affermazione secondo cui *"La difformità del cambio d'uso al piano 1° non è regolarizzabile urbanisticamente in quanto le NTA del PRG di Cerveteri non lo prevedono, bensì dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi"* con la successiva affermazione che *"per la regolarizzazione dei locali variati d'uso al P. 1°, non è prevista l'esecuzione di opere edili, per cui tale variazione riguarda solo la destinazione d'uso previo ripristino senza opere del non residenziale"*;

Onera il CTU di depositare almeno 10 giorni prima dell'udienza relazione di chiarimenti sugli interventi da adottare per emendare i profili di irregolarità urbanistico/edilizia individuati nella perizia, precisando analiticamente quali siano le opere regolarizzabili con SCIA in sanatoria, se e quali opere debbano essere realizzate per la regolarizzazione del primo piano, nonché quali opere non siano regolarizzabili, corredando il tutto con una dettagliata indicazione dei costi necessari.

RELAZIONE ESPLICATIVA - INTEGRAZIONE

In merito alle opere regolarizzabili e non, evidenzio quanto segue:

Facendo riferimento a quanto già esposto in perizia di CTU e per quanto concerne i vani dislocati al piano primo, per il cambio della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, ribadisco che tali opere non possono essere sanate in quanto nella progettazione approvata è stata utilizzata tutta la volumetria residenziale disponibile nell'edificazione del complesso immobiliare autorizzato, gli stessi vani non sono compatibili con le NTA del PRG vigente.

In riferimento alla ultima concessione variante rilasciata, con licenza nr. 263 del 13/12/1971, (**Allegato_DOC_020**) e precisamente per i fabbricati di tipo "A" parte, ossia di quello oggetto di CTU. Né risultano edificati due, i quali comprendono due unità immobiliari ciascun per un totale di quattro unità immobiliari site nei fabbricati di tipo "A" le quali sono state corredate dei relativi annessi accessori sottotetto non residenziali. *"La variante consiste nella diversa sistemazione dei prospetti il resto rimane immutato"*.

Gli stessi annessi non residenziali non risultano nemmeno in planimetria approvata (variante) trattandosi questi, di locali sotto tetto, bensì risultano solamente vani accessibili dall'interno della relativa unità immobiliare, con scala comunicante. Altresì tali porzioni, annesse non residenziali (sottotetto) risultano solamente come vani accessori e sono solo rappresentati nella certificazione di



abitabilità rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Cerveteri in data 03/08/1973, verbali di collaudo nrr. 89682 e 89683 del 26/04/1972 (*Allegato_DOC_017*).

Conseguentemente come già specificato in CTU avendo nell'edificazione il costruttore utilizzato tutta la superficie e la cubatura residenziale disponibile, ad oggi non c'è possibilità di ottenere il cambio d'uso da non residenziale a residenziale.

Per cui il ripristino dello stato dei luoghi senza opere edili come già specificato in CTU, riguarda solamente lo sgombero delle suppellettili e del mobilio dai locali accessori in oggetto. Di conseguenza, chi fruirà dei beni dovrà utilizzare tali vani accessori destinandoli all'uso non residenziale, se gli stessi decidono di utilizzare come abitativo un vano non agibile per cui non residenziale, se né faranno carico sotto la personale responsabilità. Di fatto tali locali accessori alla data odierna non possono essere contemplati come abitativi.

Mentre, per le altre difformità riscontrate nel giardino esclusivo e già realizzate, sarà possibile regolarizzare le stesse mediante SCIA postuma come descritto in CTU versando al momento della richiesta, le relative somme per i diritti e sanzioni, non ci saranno oneri urbanistici in quanto tale regolarizzazione riguarda solamente parti adibite all'uso non residenziale (*accessori da giardino*).

Le spese da sostenute per la regolarizzazione di tali illeciti riscontrati, è esattamente come già riportato in CTU, ossia:

Riepilogo costi per SCIA postuma art 36 DPR n 380/01:

Diritti	€ 200,00
Sanzioni	€ 1.000,00
Parcella professionale, progetto relaz altro, <i>ca</i>	€ 1.200,00
<i>Per Variazione catastale presso AdE:</i>	
Tipo mappale inserimento in mappa NCT rilievo	€ 1.500,00
Diritti NCT	€ 160,00
Estratto	€ 71,00
Diritti NCEU	€ 50,00
Parcella professionale planim catastale <i>ca</i>	€ 750,00
	<u>Somma <i>ca</i></u> € 4.931,00

Oltre IVA 22% e CNAPG 5% dell'imponibile

Tanto è dovuto a conclusione dell'incarico

Civitavecchia, lì 22/05/2024

Il CTU
geom. *Giorgio Giusti*

