

- Tribunale di Pescara -CAUSA CIVILE : Giudizio n° **218/2024 R.G.***Promosso da:*

..... (attrice) (Avv. – Avv.)

Contro:

..... + 2 (contumaci)

Giudice RelatoreDott. **Carminè DI FULVIO***C.T.U.* Dott. Arch. **Fabrizio DONATELLI***Sommario:**pag.:*

1. PREMESSE :	1
2. VERIFICA RIMOZIONE COPERTURA ETERNIT RIPOSTIGLI:	3
3. VERIFICA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE :	3
4. DOC. FOTOGRAFICA – BONIFICA ETERNIT RIPOSTIGLI.....	4
5. CONCLUSIONI - RIEPILOGO :	8
6. ELENCO ALLEGATI :	9

- RELAZIONE PERITALE**INTEGRATIVA (Nomina del 23.09.2025)****1. PREMESSE:**

Relazione del C.T.U. Dott. Arch. FABRIZIO DONATELLI, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Pescara con il n° 807, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pescara con il n° 1179, C.F. DNTFRZ64L03G482A, P. IVA 01595580687, con studio professionale in Pescara alla Via G. Mazzini n° 96, Tel. 085/378190, cell. 338.2677602 - e-mail studio.arch@inwind.it P.E.C. fabrizio.donatelli@archiworldpec.it.

Il sottoscritto è stato nominato dal Giudice Relatore Dott. Carmine Di Fulvio in data 23.09.2025, poiché la relazione peritale del 19.03.2025 del sottoscritto CTU, riscontrava anomalie catastali ed una copertura in fibroamianto-eternit sui ripostigli da rimuovere.

La parte ricorrente ha ottemperato a dette regolarizzazioni prima della messa in vendita del fabbricato con annessi e corte pertinenziale e pertanto il Giudice chiede un ulteriore quesito al sottoscritto CTU :

“..... viste le note di trattazione scritta dall'unica parte costituita in giudizio, ritenuto necessario, prima di disporre la vendita dell'immobile oggetto di causa, verificare l'avvenuta eliminazione (della copertura in eternit) dei ripostigli ubicati al piano terra sul retro fabbricato, oltre che, mediante esame della documentazione depositata da parte attrice in data 28.03.2025, l'avvenuta regolarizzazione catastale;

p.q.m.

dispone che il CTU arch. Fabrizio Donatelli, verifichi se sia avvenuta eliminazione (della copertura in eternit) dei ripostigli ubicati al piano terra sul retro fabbricato, e se sia intervenuta la regolarizzazione catastale, mediante esame della documentazione depositata da parte attrice in data 28.03.2025; gli assegna termine fino al 20.10.2025 per il deposito di breve relazione scritta e rinvia la causa all'udienza del 04.11.2025.....”

Si precisa che come riportato in perizia dal sottoscritto CTU i manufatti sul retro del fabbricato adibiti a ripostigli sono stati legittimati con un condono edilizio e pertanto l'intervento da svolgere da parte attrice era quello di bonificare solo la copertura in eternit e non la demolizione degli stessi.

Il giudice in udienza riporta :

“.....Rilevato che a pagina 19 della relazione di consulenza tecnica d'ufficio il CTU ha indicato quanto segue: “ Si rileva inoltre che i ripostigli ubicati al piano terra sul retro fabbricato sono formati da due vani con piccola centrale termica interna e copertura in fibro-cemento (amianto) in pessimo stato conservativo, da rimuovere..... “

Il sottoscritto ribadisce che la copertura dei ripostigli in fibro-cemento (amianto) era in pessimo stato conservativo, e pertanto solo quest'ultima era da rimuovere e non i

ripostigli i quali sono regolarmente legittimati. Come riportato in perizia, nel 1985 è stata presentata domanda di condono edilizio di cui alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2193/1985 per la realizzazione dei ripostigli esterni al fabbricato lato Est.**

L'udienza è stata fissata il **04/11/2025** (vedere allegato n° 1).

2. VERIFICA RIMOZIONE COPERTURA ETERNIT RIPOSTIGLI:

Il sottoscritto CTU ha effettuato il sopralluogo nei luoghi oggetto di causa in data **24/09/2025** dall'esterno del fabbricato, dalla Via Aterno, onde visionare se è stata rimossa la copertura in fibro-amianto dei ripostigli ubicati sul retro del fabbricato (vedere documentazione fotografica da n° 1 a n° 4).

Si constatava che la copertura ammalorata in eternit è stata rimossa a regola d'arte dalla ditta incaricata dalla, la "C....." come da certificato n° 25PR267/4m del 27.06.2025 (vedere allegato n° 3) (vedere documentazione fotografica da n° 5 a n° 6).

3. VERIFICA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE :

Come già riportato in perizia l'immobile risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Pescara.

Accatastamento del 20.02.1987 partita 8515 - Fg. 30, P.Ila 399, precedentemente il fabbricato era censito al Fg. 30, con la p.Ila 1154.

Dai rilievi effettuati in loco dal sottoscritto CTU è emerso che il fabbricato risulta conforme alla planimetria di accatastamento del 24.03.1987 allegata al condono edilizio di cui alla C.E. San. N. 7291 del 16.12.2005, all'epoca il fabbricato era identificato con la P.Ila 1154 la quale riporta il muro di separazione dall'immobile attiguo non verticale ma obliquo. Mentre si evince che nell'ultima planimetria di accatastamento agli atti con i ripostigli, il muro a confine è stato riportato in maniera errata in quanto parallelo agli altri muri e non obliquo come è nella realtà (vedere allegato n° 2).

Inoltre si rileva una difformità tra la mappa del Catasto Terreni e la planimetria del Catasto Urbano. Quest'ultima erroneamente ingloba le p.lle di terreno nn. 1687, 1688, 1689 che le fanno sembrare corte del fabbricato, mentre invece sono p.lle di terreno distinte e pertanto non vanno incluse nella planimetria dell'urbano. La corte del fabbricato nello stato di fatto è più esigua.

Pertanto vanno allineate le planimetrie catastali allo stato di fatto ed all'ultimo titolo abilitativo.

La Sig.ra ha incaricato il tecnico, l'Arch. per eseguire la variazione catastale ed allineare le planimetrie catastali allo stato di fatto ed all'ultimo titolo abilitativo.

La Variazione catastale corretta ed aggiornata allo stato di fatto è del 04/03/2025 Pratica n. PE0019423 in atti dal 04/03/2025 - ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 19423.1/2025) (vedere allegato n° 2).

4. DOC. FOTOGRAFICA – BONIFICA ETERNIT RIPOSTIGLI

Foto ante-operam



Foto 1 – Ripostigli retro fabbricato – copertura in eternit



Foto 2 – Ripostigli retro fabbricato -



Foto 3 – Ripostigli retro fabbricato - interno



Foto 4 – Ripostigli retro fabbricato

Foto post-operam (24.09.2025)



Foto 5 – Copertura Ripostigli in eternit, rimossa



Foto 6 – Ripostigli retro fabbricato

- DATI CATASTALI Immobili:

Gli immobili risultano così censiti in Catasto Urbano presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pescara (Catasto), con la **P.lla 399** (vedere allegato n° 2)

DATI CATASTALI – (Catasto URBANO) – Via Aterno n. 201 PESCARA

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
30	399	---	3	A/4	3	6 vani	104 mq.	402,84	T

- (A/4) Abitazioni di tipo popolare

Immobile in testa a :

.....

I terreni attigui al fabbricato sviluppano 140 mq. catastali sono così censiti in Catasto Terreni, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pescara (Catasto)

DATI CATASTALI – (Catasto TERRENI) – Via Aterno PESCARA

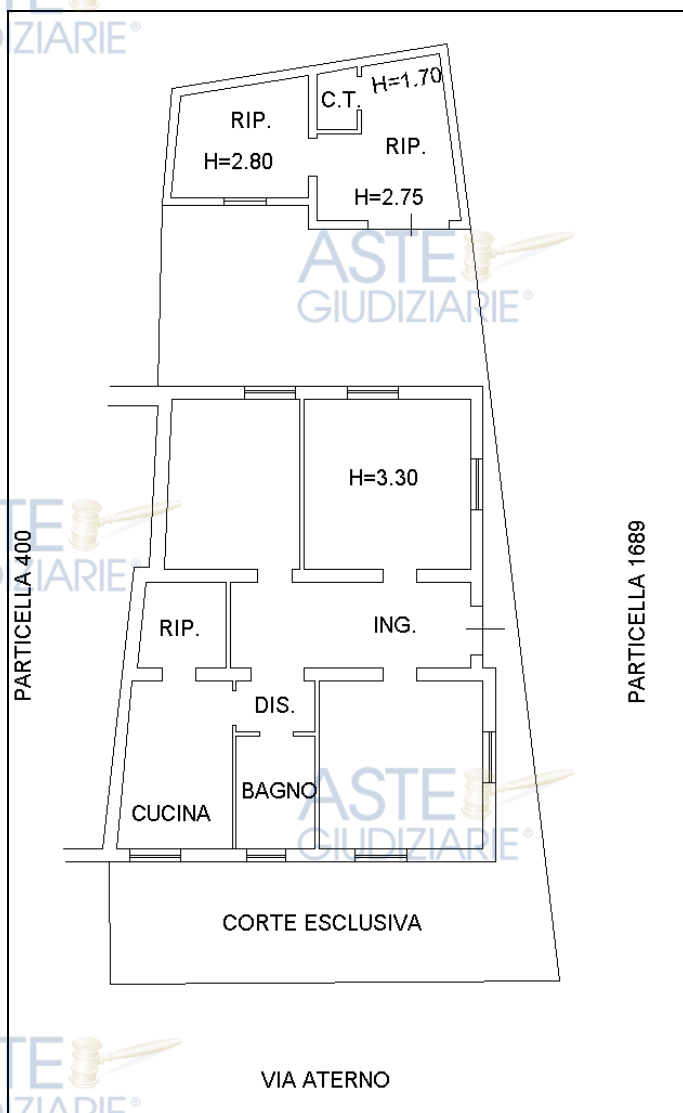
FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	SUP. CAT. MQ.	REDD. DOMIN. €	REDD. AGRARIO €
30	1687	seminativo	01	28	0,23	0,14
30	1688	seminativo	01	28	0,23	0,14
30	1689	seminativo	01	84	0,69	0,41

Immobili in testa a :

.....



Vecchia Planimetria catastale - Fg. 30, P.IIa 399 - P.T. (del 1987)



Nuova Planimetria catastale - Fg. 30, P.IIa 399 - P.T. (redatta il 04/03/2025)

5. CONCLUSIONI - RIEPILOGO :

In conclusione, da quanto sopra emerso, dall'attento studio degli atti e dalla ricostruzione tecnica storica, dell'immobile oggetto di perizia, in risposta ai quesiti del Giudice, la relazione si può così riassumere; al sottoscritto CTU è stato chiesto :

“....dispone che il CTU arch. Fabrizio Donatelli, verifichi se sia avvenuta eliminazione (della copertura in eternit) dei ripostigli ubicati al piano terra sul retro fabbricato, e se sia intervenuta la regolarizzazione catastale, mediante esame della documentazione depositata da parte attrice in data 28.03.2025;...”

Si precisa che come riportato in perizia dal sottoscritto CTU i manufatti sul retro del fabbricato adibiti a ripostigli sono stati legittimati con un condono edilizio di cui alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2193/1985 per la realizzazione dei ripostigli esterni al fabbricato lato Est** e pertanto l'intervento da svolgere da parte attrice era quello di bonificare solo la copertura in eternit e non la demolizione degli stessi ripostigli.

Il sottoscritto ribadisce che la copertura dei ripostigli in fibro-cemento (amianto) (oggi rimossa), era in pessimo stato conservativo, pertanto da rimuovere. Mentre i ripostigli sono regolarmente legittimati e pertanto non vanno demoliti.

In risposta al quesito del Giudice è stato verificato che sia stata rimossa la copertura in eternit dei ripostigli ed è stata eseguita la regolarizzazione catastale dell'immobile.

Il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

6. ELENCO ALLEGATI :

Allegato n° 1 :	Nomina di C.T.U. del 23/09/2025 del Giudice e quesiti
Allegato n° 2 :	Documentazione Catastale aggiornata- Estratto di Mappa, Planimetria, Visura
Allegato n° 3 :	Documentazione ditta Capriotti & C. S.r.l. per rimozione amianto

Pescara, lì **09 Ottobre 2025**

Il C.T.U.

Con osservanza

Dott. Arch. Fabrizio Donatelli

