

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Jonata Tellarini

- PROCEDURA ESECUTIVA n. 97/2019 -

(data prossima udienza G.E.: 19/03/2020)

**IRREGOLARITÀ DI NATURA URBANISTICA
allegato specifico alla consulenza estimativa giudiziaria**

CREDITORE PROCEDENTE:

➤ UNICREDIT S.p.A.

DEBITORI ESECUTATI:



PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITO

Il sottoscritto Geom. Giordano Moriconi, nato a Macerata il 20/12/1977 e residente a Morrovalle (MC) in Via J. F. Kennedy n. 85, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Macerata al n. 1116, C.F. MRCGDN77T0E783N, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Macerata, avendo ricevuto in data 30-09-2019 la nomina, in qualità di esperto, per la stima dei beni pignorati dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 97/2019, con la presente specifica relazione riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito al punto 16 dei quesiti formulati dal G.E.:

Il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Lo scrivente C.T.U., successivamente al conferimento dell'incarico, ha effettuato l'accesso agli atti in data 11-11-2019 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Corridonia acquisendo gli elaborati grafici e la documentazione relativa allo stato autorizzato dell'edificio esecutato con l'intento di verificarne la conformità allo stato dei fatti.

Da una ricerca effettuata in data 15-11-2019 presso la Regione Marche –Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio di Macerata (ex Genio Civile) ed in data 29-11-2019 presso l'Archivio di Stato, non risulta depositata alcuna pratica riferita all'edificio in esame.

In data 13-10-2019 si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali dell'alloggio esecutato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Macerata Territorio – Servizi Catastali.

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile esecutato è sito nel Comune di Corridonia (MC) ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al F. 42, P.IIIa 266, Sub. 4 (A/2 – Abitazioni di tipo civile).

Trattasi di edificio di forma complessa su cinque piani fuori terra (i primi quattro destinati a civile abitazione e l'ultimo a soffitta/sottotetto) ed un piano seminterrato adibito a garage. La



struttura portante verticale è di tipo misto con telai in c.a. (pilastri e travi) e muratura portante; gli orizzontamenti sono in latero-cemento. Una scala interna condominiale collega tutti i livelli dell'ala Ovest in cui è presente l'alloggio esecutato.

I lavori di costruzione dell'edificio sono stati ultimati nel 1956-1957, così come si evince dall'agibilità rilasciata in data 19-09-1957.

Dalla ricognizione dei titoli abilitativi presso il Comune di Corridonia risultano i seguenti documenti in atti (prat. n. 2880):

- a) Licenza edilizia rilasciata il 20-10-1955 per la “Costruzione edificio di civile abitazione con annessa attività commerciale”;
- b) Autorizzazione edilizia rilasciata il 30-06-1994 per lavori di “Manutenzione straordinaria facciate esterne”;
- c) CILA per interventi di edilizia libera presentata in data 21-07-2017 per lavori di “Manutenzione straordinaria facciate esterne”.

In base al sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 31-10-2019, al rilievo metrico dell'immobile esecutato effettuato in pari data ed al confronto di quanto rilevato con lo stato autorizzato presso il Comune di Corridonia, si evidenziano le seguenti difformità:

1) Diversa suddivisione interna dell'appartamento

Si rileva la diversa suddivisione degli spazi interni della zona giorno e, in particolare, si evidenzia che, rispetto a quanto autorizzato, non risultano presenti i divisori fra soggiorno, cucina ed ingresso. Nella realtà, infatti, risulta un unico locale aperto suddiviso da muretti bassi.

2) Diversa forma del profilo esterno dell'edificio (zona Ovest)

Il profilo esterno dell'edificio, in corrispondenza della zona Ovest (camera 1 e disimpegno), risulta diverso rispetto a quanto autorizzato. Nel progetto autorizzato, infatti, l'edificio ha una forma rettilinea invece nella realtà risulta essere stato realizzato di forma curvilinea. Appare improbabile che tale difformità sia stata realizzata successivamente alla costruzione dell'edificio; più verosimilmente sembra che questa forma sia stata data proprio durante la costruzione dell'edificio stesso, senza però presentare agli Uffici Comunali competenti, le



variazioni apportate, in fase esecutiva, al progetto depositato ed autorizzato.

3) Piano sottotetto

Negli elaborati grafici presentati non risulta un piano sottotetto. Il terzo piano, indicato negli elaborati grafici della licenza edilizia come “Piano attico”, era l’ultimo piano abitabile e, al di sopra dello stesso, era prevista la realizzazione di una copertura piana con sovrastante massetto delle pendenze per il normale deflusso delle acque piovane. Nella realtà, invece, è stato realizzato un piano sottotetto con accesso esclusivo tramite una scala interna dal vano scala condominiale. Tale sottotetto risulta avere un’altezza massima, nella linea di colmo, pari a 255 cm mentre un’altezza pari a zero nelle zone di imposta del cornicione; la zona fruibile risulta dunque soltanto quella centrale, zona di altezza superiore a 180 cm e della superficie di circa 21 mq.

4) Manufatto posto sul terrazzo dell'alloggio

Dagli elaborati grafici visionati presso il Comune di Corridonia non è presente alcun manufatto sul terrazzo, invece, nella realtà, è presente tale manufatto anche se di modeste dimensioni. Trattasi di un locale con altezza media di 194 cm adibito a ripostiglio e con struttura portante verticale in muratura e copertura piana in c.a. Esso occupa un ingombro in pianta di circa 3 mq e vi si accede direttamente dal terrazzo; è presente anche una piccola finestra posta verso il fronte principale dell’edificio.

Tanto dovevasi ad evasione dell’incarico conferito.

Morrovalle, 08 gennaio 2020

IL C.T.U.
(Geom. *Giordano Moriconi*)

ALLEGATI:

- 1) Elaborati grafici licenza edilizia
- 2) Rilievo stato attuale piano terzo e piano sottotetto

