

TRIBUNALE DI MACERATA

ESECUZIONE IMMOBILIARE - Numero di ruolo generale 72/2022

Allegato 9

Risposta al quesito n. 16

Relazione sulle difformità

TRIBUNALE DI MACERATA

Procedimento Esecutivo Immobiliare N. 72 / 2022

Debitore Esecutato: sigg.ri Accaramboni Adriano - Accaramboni Giampietro

Il sottoscritto Geom. SANDRO FARABOLLINI, con studio a Macerata in via del Vallato n° 01, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Macerata al n° 1094, a seguito dell'incarico conferitomi dal Giudice Jonata Tellarini del Tribunale di Macerata, in merito all'Esecuzione Immobiliare n° 72/2022 R.G. relativa agli immobili di proprietà dei sigg.ri [REDACTED], siti a Tolentino in c.da San Martino, effettuava sopralluogo sul posto in data 08/09/2023 ed eseguiva parzialmente la misurazione del fabbricato e la relativa documentazione fotografica dell'immobile.

QUESITO DEL GIUDICE:

Il G. Es. dispone altresì:

16 - che 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.

RISPOSTA AL QUESITO

In seguito a vari accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico Edilizio di Tolentino, si rileva la presenza delle pratiche edilizie collegate al fabbricato (Lotto n.1) oggetto del presente provvedimento di seguito elencate:

- 1) **Concessione edilizia N. 7534 e successive varianti**, intestata ad [REDACTED], per lavori di **Costruzione di n.2 accessori agricoli per deposito mangimi ed attrezzi in c.da San Martino**, presentata il 13/05/1980 con il n. 7534 di protocollo, rilasciata il 11/09/1980 con il n. 7534 di protocollo. La pratica riguardava la costruzione di due accessori i cui lavori hanno avuto inizio in data 24 ottobre del 1980 (come da denuncia di inizio lavori per nuova costruzione e domanda di picchettamento).
- 2) **Concessione edilizia N. 7534 e successive varianti**, intestata ad [REDACTED], per lavori di **Variante di ubicazione ed allungamento annesso agricolo in c.da San Martino individuato con lettera "B" in rosso nell'allegata planimetria (concessione principale n° 7534 del 11.9.1980)**, presentata il 25/11/1980 con il n. 17857 di protocollo, rilasciata il 23/12/1981 con il n.17857/80 di protocollo. Venne presentata per la variante del fabbricato "B", riguardava solo il capannone oggetto del seguente provvedimento, contraddistinto dal tecnico dell'epoca con la lettera "B". I lavori sono terminati in data 4 marzo 1985 come da nota protocollo n. 6952 del 13 aprile 1985.
- 3) **Concessione Edilizia in Sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. C/241 e successive varianti**, intestata a Accaramboni Giampietro, per **Sanatoria opere edilizie (L.47/85) Cambio di destinazione d'uso da locale agricolo a laboratorio artigianale per riparazione autoveicoli e macchine agricole con annesso negozio**, presentata il 01/04/1987 con il n. 7020 di protocollo. Trattasi di Concessione in sanatoria n. C/241 del 01/04/1987 (riferita alla Concessione Edilizia originaria n.7534 del 13.05.1980 e succ. var.) per "Sanatoria opere edilizie (L.47/85), nella fattispecie "Cambio di destinazione d'uso da locale agricolo a laboratorio artigianale per riparazione autoveicoli e macchine agricole con annesso negozio". Tuttavia la pratica pur risultando l'iter procedurale concluso, risulta irreperibile presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico di Tolentino. Non è stato possibile esaminarla o avere copia di nessun documento / elaborato grafico facente arte della stessa, con cui confrontare lo stato dei luoghi ad oggi.
- 4) **Autorizzazione edilizia (art. 1 Legge 28 Gennaio 1977 n. 10) N. A-106-2003**, intestata a [REDACTED], per **lavori di Installazione di n. 4 insegne d'esercizio**, presentata il 15/04/2003 con il n. 8029 di protocollo, rilasciata il 12/06/2003.

Dall'esame delle sopra citate pratiche, confrontate anche con la scheda planimetrica catastale presentata il 23/09/1992 (riferita al foglio 72, particella 78 del Comune di Tolentino), si sono riscontrate diverse difformità riguardanti l'interno ed i prospetti, rispetto allo stato di fatto in fase di sopralluogo.

DIFFORMITÀ EDILIZIE/URBANISTICHE

Lotto 1 - Capannone e piazzale

Rispetto all'ultimo stato assentito reperibile presso l'ufficio tecnico di Tolentino (punto 2 del precedente paragrafo) ed all'ultimo titolo abilitativo (punto 3, pratica irreperibile) che risulta nell'elenco prodotto dal database del Comune, ma è assente all'interno dei fascicoli che raccolgono la documentazione dei sigg.ri Accaramboni, risultano alcune difformità, che scaturiscono confrontando i due titoli sopra descritti, ma anche la planimetria catastale agli atti. Quest'ultima pur essendo non probatoria, presenta variazioni geometriche non riscontrate nella variante del 1980 e probabilmente presenti al momento della sanatoria edilizia di cui al punto 3.

Esaminando la documentazione sopra richiamata emergono difformità che riguardano principalmente la distribuzione interna e modifiche prospettiche del capannone, di seguito descritte sommariamente:

- a) All'interno del capannone è presente un muro divisorio tra la zona adibita ad officina meccanica e la zona affittata alla carrozzeria che non è riportata né sugli elaborati reperiti in Comune, né sulla planimetria catastale, pertanto si presume che la sua realizzazione risalga a data successiva al 1992 (anno di presentazione dell'ultima variazione catastale).
- b) Esternamente invece la copertura è caratterizzata da un parapetto in cemento armato che sugli elaborati della variante del 23/12/1981 protocollo n.17857/80, risulta solo sulla porzione nord anziché su tutta la superficie, come visibile nella documentazione fotografica; inoltre anche le finestre a nastro sono più alte rispetto a quelle riportate in variante;
- c) Modifica alle aperture esterne pedonali e carrabili sui prospetti nordest e sudovest;
- d) Presenza di una tettoia di grandi dimensioni pari a 7,03 m di profondità per una lunghezza di circa 35,20 mt, addossata al prospetto sudovest, realizzata con travi in acciaio, coperta con pannelli sandwich e tamponata solo sul lato nord ovest (lato corto) sempre con pannelli. Tale manufatto, non risulta autorizzato da nessun titolo edilizio tra quelli reperiti.
- e) Sul piazzale antistante alla Superstrada, catastalmente identificato alla particella 15 del foglio 78, attualmente delimitato da una recinzione metallica con cancello, dove all'interno sono posteggiate numerose autovetture, attualmente non libero, in quanto affittato ad un rivenditore di autovetture del posto, è stato posato un piccolo box prefabbricato di modeste dimensioni, presumibilmente ad uso dell'affittuario, tuttavia anch'esso privo di autorizzazione, pertanto da considerare abusivo, altresì da una semplice verifica della mappa catastale e da Googlemaps sembra che lo stesso manufatto rientri all'interno della fascia di rispetto stradale della SS77 della Val di Chienti, dove per una distanza non inferiore a 40 m dal confine stradale, non è consentita alcuna edificazione ad eccezione delle opere previste dalla normativa statale e regionale vigente (vedi art. 72 delle NTA del Comune).

Lotto 3 - Terreni

Come visibile anche dalla foto aerea sotto indicati con due cerchi rossi, sono presenti sulla particella 296 del foglio 62, due manufatti prefabbricati, con struttura in ferro e tamponamenti e copertura in pannelli sandwich, posizionati uno a monte e l'altro a valle della particella, entrambi in pessimo stato di conservazione, praticamente in abbandono e parzialmente coperti dalla vegetazione. Dall'esame delle pratiche edilizie presso il Comune di Tolentino nessuno dei due manufatti risulta autorizzato, pertanto sono da considerarsi abusivi e non regolarizzabili, quindi da demolire e trasportare in discarica autorizzata.



Vista aerea Lotto 2 – F.62 particella 296

CONCLUSIONI

Riguardo le sopra citate difformità del Lotto 1, cioè quelle riconducibili ad opere interne e modifiche prospettiche, descritte ai punti a), b) c), sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova pratica edilizia in sanatoria, nello specifico a mezzo di Scia in sanatoria, ai sensi dell'articolo 37 del DPR 380/2001 del 6 giugno 2001, che comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.032,00 (516,00 € per gli abusi interni + 516,00 € per le modifiche ai prospetti), oltre agli oneri dovuti al tecnico redattore della stessa. A conclusione della sanatoria si dovrà procedere con l'aggiornamento catastale (pratica docfa) e relativo pagamento dei diritti di segreteria pari a € 200,00 oltre agli oneri per il tecnico redattore.

Per quanto riguarda la tettoia di cui al punto d), come già detto, non risulta autorizzata da nessun titolo edilizio e pertanto totalmente abusiva e non sanabile. Si ravvisa la necessità di rimuoverla ed effettuare la messa in pristino dello stato autorizzato.

In conclusione, anche per l'abuso al punto e), si ravvisa la necessità di rimuovere il manufatto prefabbricato, che peraltro ricade nella fascia di rispetto della Strada Statale antistante.

Tanto dovrei riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata lì 09.03.2024

Il Ctu
Geom. Sandro Farabollini