

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*Creditore procedente:*

**RIENZA SPV s.r.l.  
(e per essa quale mandataria: Juliet S.p.A.)**

*Debitore esecutato:*

██████████

*Procedura esecutiva:*

**R.G. n. 185/2021**

*Giudice Es.:*

**Dott. Enrico PANNAGGI**

*Tecnico incaricato:*

**Ing. Paolo CAMERTONI**

*Oggetto:*

**DIFFORMITA' E IRREGOLARITA' EDILIZIE RILEVATE**

**via Giacomo Venezian 84 – Foglio 54, part. 98, sub 2-5**

Macerata, 15/10/2023

**ING. PAOLO CAMERTONI**  
Ingegnere edile

Via Giuseppe Ungaretti 14 – 62100 Macerata (MC)  
+39 338 455 5128 / paolo.camertoni@ingpec.eu / ing.paolocamertoni@gmail.com



**Premessa**

Il sottoscritto Esperto, in data 18/03/2023 ha acquisito dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Matelica la documentazione relativa alla richiesta del 07/03/2023 per l'accesso agli atti (rif. Prot. n. 5596-17/03/2023) e, in data 07/04/2023, la documentazione depositata c/o il Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile della Regione Marche, sede di Macerata (ex Servizio Decentrato per le Opere Pubbliche) relativamente alla pratica n. 24/1343, prot. n. 315542/R\_MARCHE/GRM/RSI/A del 19/03/2023.

Nella tabella seguente è riportato l'elenco sintetico dei titoli abilitativi e pratiche strutturali oggetto di presa visione e acquisizione fotografica:

DATA	PROT.	N.	ATTO	Contenuto/Note
07/05/2007	7559	4091/2007	Richiesta Permesso di costruire	<b>Restauro e Risanamento conservativo con parziale cambio di destinazione d'uso al piano terra</b> <b>(Richiedenti: SPAGNOLI Pino e Paolo)</b> <b>(Foglio 54, part. 98, sub 1-2-3)</b>
29/05/2007	8883	4091/2007	Parere Commissione Edilizia	Comune Matelica
19/07/2007	12592	56	Rilascio Permesso di costruire	Restauro e Risanamento conservativo con parziale cambio di destinazione d'uso al piano terra
12/09/2007	MC0227087		Elaborato planimetrico	sub 2-3-4-5-6
12/09/2007	MC0227087		Planimetria catastale	sub 5
20/09/2007	MC0232065		Planimetria catastale	sub 2
12/10/2007			Atto compravendita	Rep. n. 34389, racc. n. 8328 tra SPAGNOLI Paolo e Pino e CENSI Iole per "New Edil di Censi Iole"
16/11/2007	75269	24/1343	<b>Denuncia lavori</b> <b>D.P.R. 380/2001, artt. 65 e 93 e</b> <b>L. R. n. 33 del 03/11/1984, art. 2</b>	<b>Rifacimento solaio di copertura in legno e solette scala in c.a.</b> <b>in un edificio per civile abitazione</b> <b>(Ditta proprietà: SPAGNOLI Pino)</b>
27/11/2007	77796 /022/003/024/2007	24/1343	Attestato deposito LL.RR. n.33 del 03/11/1984 e n. 18 del 27/3/1987	Rifacimento solaio di copertura in legno e solette scala in c.a. in un edificio per civile abitazione (Ditta proprietà: SPAGNOLI Pino)
27/11/2007	20339		Richiesta Voltura intestazione Permesso di costruire n. 56	Nuovi intestatari: SPAGNOLI Pino, New Edil di Censi Iole
03/12/2007	20871		Voltura intestazione Permesso di costruire n. 56	Nuovi intestatari: SPAGNOLI Pino, New Edil di Censi Iole
21/01/2008	1592		<b>Comunicazione Inizio Lavori</b>	
08/06/2009	PROVMC- 0043165-11/06/2009- A	24/1343	<b>Dichiarazione finale del D.LL.</b>	<b>Rifacimento solaio di copertura in legno e solette scala in c.a.</b> <b>in un edificio per civile abitazione</b> <b>(Ditta proprietà: SPAGNOLI Pino)</b>
15/07/2009	11398		Comunicazione Racc. A/R Da Studio Legale Ciaffi a Comune Matelica+Intestatari PDC n. 56	Comunicazione Cassa Edile di credito contributi da febbraio-Novembre 2008
03/08/2009	12548		<b>Comunicazione Racc. A/R</b> <b>Da Comune di Matelica a</b> <b>Intestatari PDC n. 56</b>	<b>Avvio proc. Amm.vo per la sospensione</b> <b>del PDC n. 56/2007 per irregolarità</b> <b>contributiva Cassa Edile</b>
16/10/2009			Comunicazione di opere concordate con UTC	Opere di finitura esterna e cornicione concordate tra UTC (ref. Sergio Brenciani) e D.LL. (geom. Andrea Spagnoli)
21/11/2009	18101		Comunicazione Racc. A/R Da Studio Legale Ciaffi a Comune Matelica+RegioneMarche	Comunicazione regolarizzazione in corso e richiesta sospensione procedimento amministrativo
31/10/2011	MC0207168		Elaborato planimetrico	sub 2-4-5-7

**ING. PAOLO CAMERTONI**  
Ingegnere edile

Via Giuseppe Ungaretti 14 – 62100 Macerata (MC)  
+39 338 455 5128 / paolo.camertoni@ingpec.eu / ing.paolocamertoni@gmail.com



**DESCRIZIONE DIFFORMITA' RILEVATE**

Ai fini della conformità alla normativa edilizia-urbanistica, visionati i titoli abilitativi approvati e le planimetrie catastali e a seguito dei sopralluoghi del 29/05/2023 e del 24/06/2023 presso l'immobile oggetto di perizia è stata rilevata dal sottoscritto Esperto la seguente situazione catastale/urbanistica:

**I. difformità catastale.**

Le unità immobiliari sub 2 e 5 risultano accatastate rispettivamente in categoria A/3 "Abitazione di tipo economico" e C/6 "Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse"; sono state oggetto di intervento edilizio parziale e non ultimato, legittimato con Permesso di costruire n. 56, prot. n. 12592 del 19/07/2007 per "Restauro e risanamento conservativo con parziale cambio di destinazione d'uso del piano terra". Pertanto gli immobili si trovano allo stato "grezzo" in assenza degli impianti, dei serramenti, dei sanitari, delle pavimentazioni, dei rivestimenti e delle finiture. Il sottoscritto Esperto ritiene che le categorie catastali attualmente assegnate ai sub 2 e 5, rispettivamente A/3 "Abitazione di tipo economico" e C/6 "Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse", siano non conformi allo stato dei luoghi, essendo questi non fruibili e non abitabili. Il sottoscritto valuta attribuibile la categoria "F/4" (unità in corso di definizione) per entrambe le unità immobiliari.

**II. difformità urbanistica dello stato di fatto rispetto al progetto approvato per decorrenza dei termini di ultimazione lavori del titolo abilitativo.**

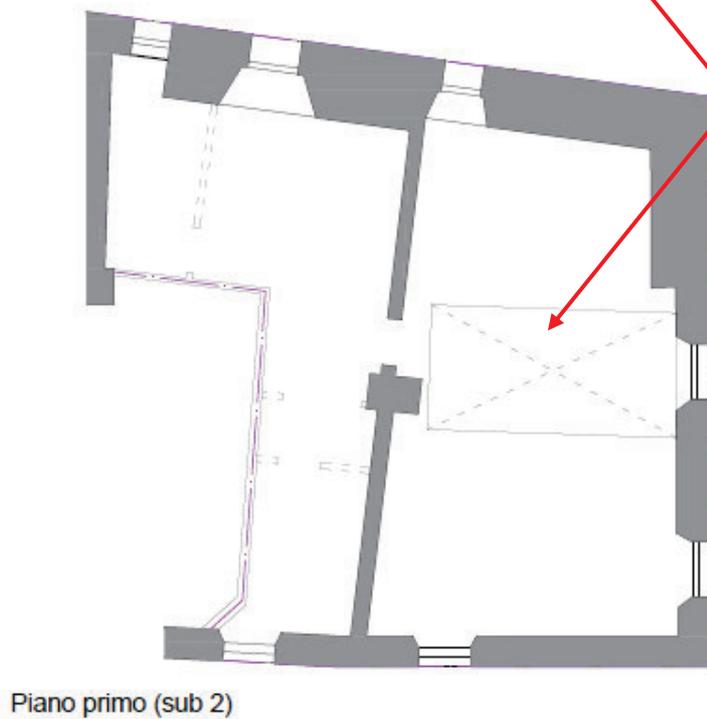
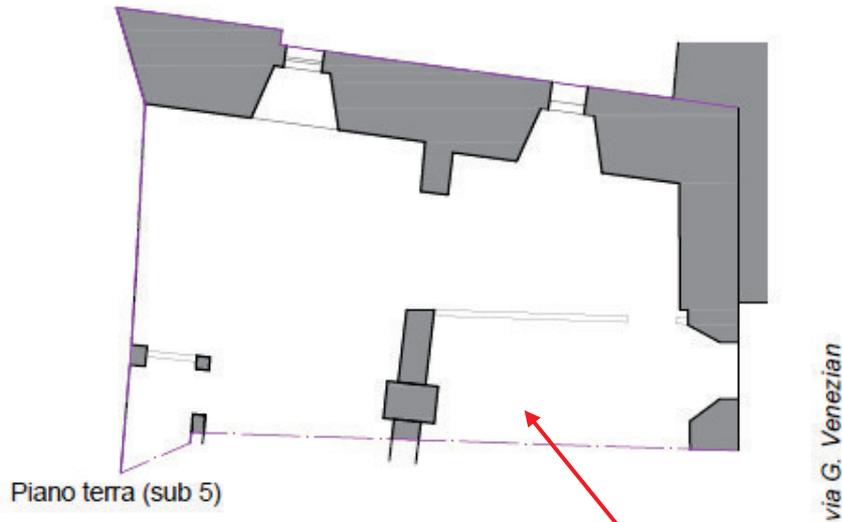
I lavori previsti nel titolo abilitativo risultano parzialmente eseguiti e non completati in quanto non rispettato il termine di tre anni dalla Comunicazione di inizio lavori depositata con prot. n. 1592 del 21/01/2008. Pertanto risulta decaduto il diritto all'esecuzione della parte di opere non eseguite.

In dettaglio risultano non realizzate le opere relative agli impianti, alle finiture e rivestimenti interni e non risulta realizzata la scala in c.a. di collegamento dal piano terra al piano primo, prevista negli elaborati di progetto allegati al titolo abilitativo e nella Denuncia lavori presentata al 6° Dipartimento – Settore Genio Civile della Provincia di Macerata con prot. n. 75269 del 14/11/2007 per "*Rifacimento solaio di copertura in legno e solette scala in c.a. in un edificio per civile abitazione*".

Di seguito un estratto con dettaglio della tavola A07 di sovrapposizione "Planimetria catastale/Stato di fatto".



STATO DI FATTO (Sopralluogo del 24/06/2023)



**Scala in c.a. a soletta rampante non realizzata.** Cfr. Pratica n. 24/1343:  
- **Denuncia lavori prot. n. 75269 del 16/11/2007;**  
- **Dichiarazione finale del D.LL. del 08/06/2009**

Macerata, 15/10/2023

**L'Esperto stimatore**  
**Ing. Paolo Camertoni**

