

**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

vicolo del Buono 16 – Foglio 54, part. 558, sub 3-4

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. 24/501, prot. n. 315548/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
11/12/1993	13610/93		Domanda di rilascio Concessione Edilizia	Risanamento conservativo fabbricato
24/01/1994	13610/93	12	Concessione Edilizia	Risanamento conservativo fabbricato
22/02/1994	2245	24/501	Denuncia lavori (c/o ex S.D.OO.PP.)	Ristrutturazione edificio in muratura
06/02/1995	1615/95		Domanda di rilascio Concessione Edilizia	Variante alla C.E. 12/1994
19/04/1995	1615/95	49	Concessione Edilizia in variante	Risanamento conservativo fabbricato
18/05/1995	6076	24/501	Collaudo statico (c/o ex S.D.OO.PP.)	Ristrutturazione edificio in muratura
07/02/1995		B 372/95	Deposito Elaborato planimetrico	
07/02/1995		B 372/95	Deposito Planimetria catastale	sub 3
07/02/1995		B 372/95	Deposito Planimetria catastale	sub 4
08/07/1995		37	Abitabilità	Domanda del 24/05/1995

DESCRIZIONE DIFFORMITA' RILEVATE

Ai fini della conformità alla normativa edilizia-urbanistica, visionati i titoli abilitativi approvati e le planimetrie catastali e a seguito del sopralluogo del 29/05/2023 presso i luoghi oggetto di perizia sono state rilevate dal sottoscritto Esperto le seguenti difformità che possono essere distinte in 3 tipologie:

- I. **irregolarità geometriche e/o diversa collocazione delle opere interne**, pertanto riconducibili a tolleranze costruttive che non costituiscono violazione edilizia (ai sensi dell'art. 34-bis, commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.);
- II. **difformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto** che non rappresenta difformità di carattere urbanistico in quanto riconducibile esclusivamente a errata rappresentazione grafica dell'elaborato catastale;
- III. **difformità urbanistica dello stato di fatto** rispetto allo stato legittimato dai titoli abilitativi approvati.

ING. PAOLO CAMERTONI
Ingegnere edile

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



U.I. sub 3

- Irregolarità di tipo “I”: al piano primo e al piano secondo i locali rispettivamente adibiti a soggiorno/cucina e camera matrimoniale presentano lievi differenze planimetriche rispetto allo stato urbanistico come individuate nell’elaborato grafico allegato identificabili nella definizione di “tolleranze costruttive”.

- Irregolarità di tipo “II”:

Nella planimetria catastale del piano terra, in corrispondenza della parete divisoria con l’autorimessa (sub 4), non risulta indicata una porta che consente il passaggio tra le due distinte unità immobiliari e che risulta invece rappresentata nella planimetria dell’elaborato di progetto allegato al titolo abilitativo approvato (C.E. in variante n. 49, prot. n. 1615/95 del 19/04/1995).

U.I. sub 4

- Irregolarità di tipo “II”:

Nella planimetria catastale del piano terra, in corrispondenza della parete divisoria con l’appartamento (sub 3), non risulta indicata una porta che consente il passaggio tra le due distinte unità immobiliari e che risulta invece rappresentata nella planimetria dell’elaborato di progetto allegato al titolo abilitativo approvato (C.E. in variante n. 49, prot. n. 1615/95 del 19/04/1995).

- Irregolarità di tipo “III”:

è stata riscontrata una diversa distribuzione interna dell’autorimessa in quanto rispetto allo stato legittimato urbanistico-catastale risulta essere stato realizzato un ulteriore divisorio, oltre a quello già presente che individua il locale bagno, oltre a un’apertura per consentire il collegamento tra l’autorimessa il nuovo vano realizzato e il locale adibito a servizio igienico.

La difformità di tipo “III”, riscontrata nel sub 4, risulta sanabile tramite presentazione c/o il SUE del Comune di Matelica di una C.I.L.A. in sanatoria e contestuale aggiornamento della planimetria catastale c/o l’Agenzia del Territorio competente.

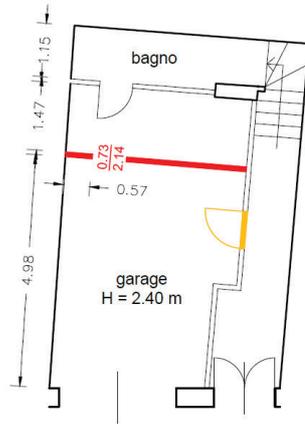
Le irregolarità grafiche di Tipo “II” riscontrate nei sub 3 e 4 richiedono la rettifica della planimetrica catastale per esatta rappresentazione grafica.

Di seguito un estratto con dettaglio della tavola A08 di sovrapposizione “Elaborato difformità”.



Legenda:

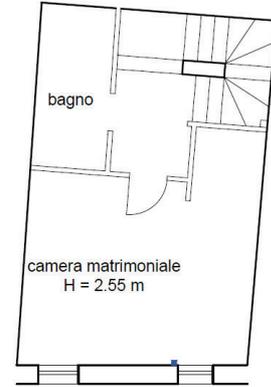
- I - TOLLERANZE COSTRUTTIVE (rif. art. 34-bis, c. 1 e 2 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)
- II - RETTIFICA CATASTALE DELLA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
- III - RICOSTRUZIONI

STATO DI FATTO

Piano terra (sub 3 e 4)



Piano primo (sub 3)



Piano secondo (sub 3)



Macerata, 15/10/2023

L'Esperto stimatore
Ing. Paolo Camertoni

ING. PAOLO CAMERTONI
Ingegnere edile

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

