

Recanati 15/02/2025

Al Tribunale di Macerata
G.Es. Dott. Enrico Pannaggi

Oggetto: procedura esecutiva n. 111 /2022 [REDACTED]
[REDACTED]

Nell'espletamento dell'incarico di C.T.U. nella procedura in oggetto ed a seguito di sopralluogo effettuato in data 16/12/2024, presso i luoghi di causa e successiva ricerca presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale di Montefano, il sottoscritto Arch. Massimo Belelli, ha riscontrato le seguenti difformità edilizie rispetto a quanto assentito con atto di concessione ad edificare e rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali:

L'immobile, è di edificazione molto remota e sicuramente antecedente al 1967, di esso non è stato possibile reperire la concessione/autorizzazione originaria, risulta però regolarmente accatastato già dal 26/10/1939 e quindi legittimato. Nel corso degli anni, però, ha subito rimaneggiamenti, soprattutto interni; negli archivi comunali, l'unica pratica edilizia rinvenuta, riguarda il rifacimento del balcone posto al piano terra dell'immobile. Quest'ultimo, rispetto a quanto indicato in planimetria catastale, risulta essere stato realizzato più piccolo, a causa dell'ampliamento della superfetazione (bagno), ampliata e modificata nell'accesso, non più esterno. Altre modifiche interne, mai richieste, hanno riguardato la scala centrale, che rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali risulta invertita nel senso di salita, oltre all'apertura di una porta al piano terra ed alla creazione di un bagno con antibagno e piccolo studio al piano primo, si evidenzia, inoltre, al piano seminterrato, il posizionamento della porta di uscita verso il giardino e la totale assenza, in planimetria catastale, delle scale che conducono a quest'ultima. Quanto sopra è stato evidenziato nell'allegato 7, dove in rosso sono state riportate le difformità riscontrate rispetto a quanto denunciato all'agenzia del territorio (Catasto) nel 1939. Le opere descritte, possono senz'altro essere sanate, con presentazione di una scia in sanatoria ed il pagamento della sanzione amministrativa. Esse, infatti, rientrano tra gli interventi regolarizzabili con il decreto Salva casa, in quanto si configurano come difformità minori che non compromettono la struttura dell'edificio. Ovviamente, una volta ottenuto il titolo in sanatoria, si dovrà procedere al nuovo



accatastamento dell'immobile con la rettifica delle planimetrie. Il costo stimato per le operazioni sopra descritte, può, con buona approssimazione, essere indicato in € 4.700. L'importo indicato, è stato inserito in riduzione del valore dell'immobile in sede di stima. Il tempo di regolarizzazione delle difformità potrebbe aggirarsi in minimo 60 giorni, salvo richiesta di integrazioni o di ulteriore documentazione da parte degli uffici comunali.

In fede il C.T.U.

Dott. Belelli Arch. Massimo



Evidenziazione grafica degli abusi:

