

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE SULLE IRREGOLARITA' RISCONTRATE

Procedura esecutiva N. R.G. **117/2024**

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Filomena Di Gennaro

Creditore procedente: ISEO SPV SRL – DOVALUE S.P.A.

Debitore esecutato: XXXXXXXX

La sottoscritta SIMONA GALIE' (c.f. GLASMN72R71H211T), residente in Contrada Montecanepino n. 193 – 62018 Potenza Picena (MC), iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata con n. A1064, nominata quale esperto per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare pignorato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 117/2024 R.G. del Tribunale di Macerata con provvedimento del G.E. Dott. Umberto Rana del 03/03/2025, comunicato a mezzo PEC in data 10/03/2025, relativa agli immobili di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX, ubicati nel Comune di Loro Piceno (MC) in Contrada Grazie Fiastra n. 431 – int. 3, effettuava un primo sopralluogo in data 17/04/2025 ed un secondo sopralluogo in data 18/10/2025, a seguito di accesso agli atti presso gli Uffici comunali e l'ex Genio Civile della Provincia di Macerata, come da verbali di accesso del Custode giudiziario agli atti, effettuando parziali rilievi metrici e fotografici sugli immobili oggetto di procedura esecutiva.

DISPOSIZIONE DEL GIUDICE

Il Giudice dell'esecuzione dispone nell'atto di nomina del perito che lo stesso:

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

RISCONTRO

In seguito a vari accessi agli atti presso l'Ufficio Urbanistica – Territorio - SUE del Comune di Loro Piceno (MC) e presso l'ex Genio Civile della Provincia di Macerata, con riferimento al fabbricato ubicato in Contrada Grazie Fiastra n. 431 del Comune di Loro Piceno (MC) ed agli immobili di proprietà del debitore esecutato distinti catastalmente al Foglio 20, Particella 395, Sub. 5-9-13, si rileva la presenza delle pratiche edilizie di seguito riportate:

- 1) **Denuncia di inizio di attività edilizia N. prot. 6063 del 12/08/2002**, intestata a XXXXXXXXXXXX, per **lavori di sterro e livellamento terreno e sistemazione strada**, presentata il 12/08/2002 con il n. prot. 6063 di protocollo. Il titolo è riferito al lotto di terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 20 Particella 258 (l'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 20 Particella 395 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 20 Particelle 258 e 387). Relazione di asseveramento a firma del Geom. Mauro Morichetti, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Macerata al n. 739, in qualità di progettista;
- 2) **Permesso di Costruire N. 10/04 (PE n. 01/04)**, intestata a XXXXXXXXXXXX, per lavori di **REALIZZAZIONE DI PALAZZINA PER CIVILE ABITAZIONE**, presentata il 04/02/2004 con il n. 795 di protocollo, rilasciata il 11/05/2004 con il n. 3718 di protocollo. Il titolo è riferito all'immobile identificato al Foglio 20 Mappale 258 del Catasto Terreni. Progettista e Direttore dei Lavori architettonici è il Geom. Morichetti Mauro come sopra individuato. A seguito di accesso agli atti presso gli uffici comunali risulta che il contributo costo di costruzione - oneri urbanizzazione da versare ammontava ad un totale di € 27.050,80. Il Comune di Loro Piceno con prot. 10091 del 11/11/2025 comunicava allo scrivente perito *"che a seguito di controlli effettuati presso gli uffici contabili di questo Comune, a*



fronte del contributo di € 27.050,80 dovuto per il rilascio del permesso di costruire relativo alla pratica in oggetto, risulta versata la somma di € 13.640,75. Resta pertanto da corrispondere a saldo la somma di € 13.410,05". Oltre alle superfici destinate a garage privati, il progetto prevedeva un'area dedicata a parcheggio al piano terra, per una superficie totale di 50mq (che interessava parte degli attuali Sub. 3 e Sub. 1 della Particella 395 del Foglio 20), necessaria per il rispetto della Legge n. 122/1989 "Legge Tognoli". Inoltre, ai fini del rispetto delle distanze dai confini e dell'altezza massima del fabbricato, il primo piano sotto strada doveva necessariamente essere interrato. Relativamente a tale permesso a costruire, in data 08/09/2004 prot. 61692, XXXXXXXXX (la quale risulta però proprietaria dell'immobile solo dal 29/09/2004) provvede al deposito della pratica strutturale all'ex Genio Civile della Provincia di Macerata, attestato al n. 22/331 in data 10/09/2004 prot. 62178. Progettista e Direttore dei Lavori strutturali è l'Ing. Quinzi Luca (n. 828 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno). Collaudatore statico è l'Ing. Quinzi Egidio (n. 94 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno). L'esecutrice delle opere strutturali è l'impresa edile XXXXXXXXX. La relazione a strutture ultimate, a firma del Direttore dei Lavori strutturali, è stata depositata in data 23/03/2007 con prot. 21006 dell'ex Genio Civile della Provincia di Macerata. Il certificato di collaudo strutturale, a firma del Collaudatore statico, è stato depositato in data 16/04/2007 con prot. 26616 dell'ex Genio Civile della Provincia di Macerata. La pratica n. 22/331 depositata all'ex Genio Civile della Provincia di Macerata, con attestato di deposito prot. 62178 del 10/09/2004, non contempla i muri di contenimento realizzati lungo il confine nord-ovest e sud-ovest del lotto;

- 3) **Voltura del Permesso di Costruire n. 10 del 11/05/2004 N. prot. 777 del 05/02/2005**, intestata a XXXXXXXXXX, per lavori di Realizzazione di palazzina per civile abitazione - Contrada Grazie Fiastra - Foglio 20 Mappale 258, presentata il 20/01/2005 con il n. prot. 370 di protocollo, rilasciata il 05/02/2005 con il n. prot. 777 di protocollo. Trattasi di voltura del permesso di costruire di cui sopra inizialmente rilasciato a XXXXXXXXX, a seguito di atto di compravendita dell'immobile;
- 4) **Denuncia di inizio di attività edilizia N. prot. 6070 del 08/08/2006**, intestata a XXXXXXXXXX, per lavori di **Realizzazione di piscina prefabbricata privata**, presentata il 08/08/2006 con il n. prot. 6070 di protocollo. Il Sig. XXXXXXXXXX, dichiara di presentare istanza in qualità di proprietario dell'immobile distinto al Foglio 20, Particella 395, Sub. 5 (appartamento ubicato al piano terra). Il Progettista e Direttore dei Lavori Geom. Morichetti Mauro (n. 739 del Collegio Geometri della Provincia di Macerata) assevera per le opere in oggetto la conformità edilizia ed urbanistica nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza. Di fatto, la piscina è stata realizzata su parte comune del fabbricato identificata al Foglio 20, Particella 395, Sub. 3 (Bene comune non censibile), peraltro già individuata alla data di presentazione della pratica in oggetto, e non su corte esclusiva di proprietà della ditta XXXXXXXXXX in quanto l'immobile di cui al Foglio 20, Particella 395, Sub. 5 ne risulta privo. Inoltre, alla data di presentazione della denuncia di inizio di attività edilizia in oggetto, l'immobile ubicato al piano primo ed identificato al Foglio 20 Particella 395 Sub. 7, a seguito di atto di compravendita del 26/07/2006, risultava già di proprietà di terzi e quindi con diritti sulle parti comuni del fabbricato. La ditta XXXXXXXXXX, quindi, non aveva titolo esclusivo per la presentazione della pratica in oggetto. Allo stato attuale la piscina, realizzata su parte comune del fabbricato, è alimentata e gestita dagli impianti idraulico ed elettrico afferenti all'appartamento al piano terra di cui al Foglio 20, Particella 395, Sub. 5 oggetto di esecuzione immobiliare e le componenti principali degli impianti di alimentazione e gestione della piscina sono collocati in un locale abusivo (non sanabile) ubicato al piano primo sottostrada, comunicante con il garage identificato al Foglio 20, Particella 395, Sub. 9 oggetto di esecuzione immobiliare. Inoltre, la porzione di corte comune nella quale è stata realizzata la piscina risulta recintata e l'accesso alla stessa è possibile solo attraverso l'appartamento al piano terra oggetto di esecuzione (Sub. 5) o mediante un cancello esterno, che risulta chiuso con chiavi in possesso dell'esecutato e degli occupanti del citato appartamento (come da dichiarazioni degli stessi in sede di sopralluogo dello scrivente perito);
- 5) **Denuncia di inizio di attività edilizia N. prot. 4673 del 24/07/2007**, intestata a XXXXXXXXXX, per lavori di **Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 10/04 prot. 3718 del 11/05/2004 per**



intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001, presentata il 24/07/2007 con il n. prot. 4673 di protocollo. Il Sig. XXXXXXXX, in qualità di XXXXXXXXXXXX, dichiara di presentare istanza in qualità di proprietario dell'immobile distinto al Foglio 20, Particella 395, Sub. 4-6-10-11. Il Progettista e Direttore dei Lavori Geom. Morichetti Mauro, come sopra individuato, assevera per le opere in oggetto la conformità edilizia ed urbanistica nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza. Di fatto, la variante in corso d'opera riguarda anche gli immobili distinti al Foglio 20, Particella 395, Sub. 5-9-13, oggetto di esecuzione immobiliare e già di proprietà di XXXXXXXX, oltre che le parti comuni del fabbricato. Sia nella relazione tecnica che negli elaborati grafici il primo piano sottotrada è identificato come piano interrato, come anche nel permesso di costruire originario. Alla pratica edilizia sono allegate delle immagini fotografiche rappresentanti i lavori in corso d'opera, ma nessuna di queste è relativa al prospetto nord-est del fabbricato dove sono ubicati gli accessi ai garage. Gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in oggetto, sia nella vista in pianta che in prospetto, rappresentano accessi ai garage "in trincea" ovvero delimitati da terrapieni come anche per le pareti perimetrali del fabbricato (allo stato di fatto non presenti). L'accesso al garage di cui al Foglio 20, Particella 395, Sub. 9, oggetto di esecuzione immobiliare, era previsto attraverso un disimpegno comune interno alla sagoma del fabbricato anziché direttamente dallo spazio esterno di manovra come allo stato di fatto. In particolare, l'intera parete nord-est di tale garage (dove allo stato di fatto è ubicato l'accesso) era individuata a progetto come completamente interrata;

- 6) **Richiesta del certificato di agibilità N. prot. 4365 del 09/07/2008**, intestata a XXXXXXXX, presentata il 09/07/2008 con il n. prot. 4365 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a immobili di cui al Foglio 20, Particella 395, **Subalterni 5, 9, 13** - Catasto Fabbricati. Si dichiarano conclusi i lavori in data 20/06/2008 ed alla pratica si allegano, fra l'altro:

- dichiarazione del proprietario e del Progettista e Direttore dei lavori Geom. Morichetti Mauro, come sopra identificato, circa la realizzazione delle opere conformemente al progetto approvato e circa il rispetto di tutte le norme vigenti in materia igienico sanitarie e di sicurezza, di prevenzione incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dell'inquinamento e di tutte le altre specifiche normative per il tipo d'intervento realizzato;
- dichiarazione di conformità degli impianti termoidraulico (XXXXXXX) ed elettrico (XXXXXXX);
- planimetria catastale del solo appartamento di cui al Foglio 20, Particella 395, Sub. 5.

Alla richiesta del certificato di agibilità, come acquisita in sede di accesso agli atti presso gli uffici comunali, non sono allegati né i progetti né gli schemi "as built" relativi a tali impianti prodotti dalle ditte esecutrici;

- 7) **Denuncia di inizio di attività edilizia N. prot. 5640 del 15/09/2008**, intestata a XXXXXXXX, per lavori di **Realizzazione di opere interne**, presentata il 15/09/2008 con il n. prot. 5640 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a immobili di cui al Foglio 20, Particella 395, **Subalterni 9, 13** - Catasto Fabbricati. Il Progettista e Direttore dei Lavori Geom. Capodarco Francesco (n. 865 del Collegio dei Geometri della Provincia di Macerata) assevera che l'intervento consiste in "*opere interne quali il rifacimento degli intonaci ammalorati, successiva rasatura e nuova imbiancatura; sistemazione dei pavimenti; parziale controllo e riparazione degli impianti*". Dichiara inoltre che tale intervento non comporta la trasformazione o l'ampliamento degli impianti tecnologici, non necessitando quindi di presentazione di relativo progetto in quanto:

- per l'impianto elettrico: "*verranno sostituiti alcuni corpi illuminanti senza modificare l'impianto*";
- per l'impianto termico: "*non verrà modificato poiché già esistente*".

Negli elaborati grafici viene rappresentato uno stato dell'immobile, con particolare riferimento alla distribuzione interna, antecedente alla variante in corso d'opera presentata in data 24/07/2007 con prot. 4673 (punto 5 di cui sopra). La relazione fotografica a corredo della denuncia di inizio di attività edilizia mostra invece immagini degli esterni che ben rappresentano lo stato di fatto dell'immobile, ossia l'accesso diretto al garage (Sub. 9) dallo spazio esterno comune di manovra ed un locale adiacente allo stesso garage, ricavato nello spazio fra quest'ultimo ed il muro perimetrale del lotto, in difformità ai titoli edilizi assentiti.



A seguito dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente perito, congiuntamente al Custode giudiziario, al fine di rilevare lo stato dei luoghi, e a seguito di esame e valutazione della documentazione agli atti presso gli Uffici tecnici comunali e regionali (ex Genio Civile della Provincia di Macerata) come sopra riportata, di consultazione dell'atto di compravendita a favore del debitore esecutato per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, e di confronto con l'Ufficio tecnico comunale, lo scrivente perito ha riscontrato una situazione complessa per gli immobili di proprietà del debitore esecutato che riguarda difformità edilizie, urbanistiche e strutturali anche di parti comuni del fabbricato.

Si rinvia all'Allegato 4 - RELAZIONE IN MERITO AL SUB. 3, PART. 395, FOGLIO 20 CATASTO FABBRICATI per quanto non specificato nel presente allegato alla perizia di stima.

IRREGOLARITA' EDILIZIE/URBANISTICHE/IMPIANTISTICHE/CATASTALI

Relativamente al fabbricato in oggetto, nel suo insieme, risulta necessario segnalare la questione più rilevante dal punto di vista urbanistico: allo stato di fatto, il primo piano sottostrada (dove sono ubicati garage e depositi) non risulta essere completamente interrato come invece previsto dai titoli edilizi assentiti. Ciò comporta il mancato rispetto delle distanze dai confini per i volumi non completamente interrati che si estendono oltre la sagoma fuori terra del fabbricato (garage del debitore esecutato, Sub. 9 Particella 395 Foglio 20) ed il mancato rispetto dell'altezza massima del fabbricato, che non può essere quindi misurata dal piano terra come da progetto approvato.

La realizzazione della palazzina di civile abitazione costituisce quindi, allo stato di fatto, un intervento eseguito con variazioni essenziali di cui agli artt. 31 e 32 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato.

Si riporta di seguito un estratto dell'elaborato di progetto di variante (punto 5 di cui sopra) relativo al prospetto Nord-Est:



Dall'elaborato di progetto si evince come il primo piano sottostrada fosse inteso come interrato, con accessi ai garage "in trincea" ovvero delimitati da terrapieni (presumibilmente realizzati con muri fioriti ossia con blocchetti in calcestruzzo ad incastro e terra) come anche per le pareti perimetrali del fabbricato (allo stato di fatto non presenti). In tale condizione l'altezza massima del fabbricato di progetto risultava pari a 10,50m misurati dal piano terra. Allo stato di fatto, essendo il primo piano sottostrada seminterrato, l'altezza massima del fabbricato va misurata dalla quota del piano dei garage risultando quindi maggiore, in difformità ai parametri urbanistici sia dell'epoca che attuali.

L'accesso al garage di cui al Foglio 20, Particella 395, Sub. 9, oggetto di esecuzione immobiliare, era previsto attraverso un disimpegno comune interno alla sagoma del fabbricato (A) anziché direttamente dallo spazio esterno di manovra come allo stato di fatto. In particolare, l'intera parete Nord-Est di tale garage (dove allo stato di fatto è ubicato l'accesso) era individuata a progetto come completamente interrata (B).

Si riportano di seguito le immagini fotografiche attestanti lo stato attuale, per confronto con lo stato autorizzato:





Atteso che ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-ter, del D.P.R. n. 380/2001 ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1117 del Codice Civile, ai fini della regolarizzazione delle difformità urbanistiche rilevate, anche per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, non si può però prescindere da un intervento che interessi l'intero immobile e che coinvolga gli altri proprietari aventi titolo sulle parti comuni.

L'indirizzo dell'Ufficio tecnico comunale, a seguito di confronto con lo scrivente perito, consiste nella presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. con accertamento di conformità per variazione essenziale di cui all'art. 32 dello stesso decreto, il quale comporta una sanzione pecuniaria oltre alle spese tecniche per il professionista incaricato, marche da bollo ed i relativi diritti di segreteria. A seguito di incarico al professionista e confronto con l'Ufficio tecnico comunale verrà individuata la soluzione tecnica da adottare per riportare il primo piano sottostrada alla condizione di piano interrato come da progetto autorizzato, con conseguente progettazione dell'intervento e quantificazione dei costi relativi alle opere necessarie e degli oneri per il rilascio del titolo edilizio in



sanatoria.

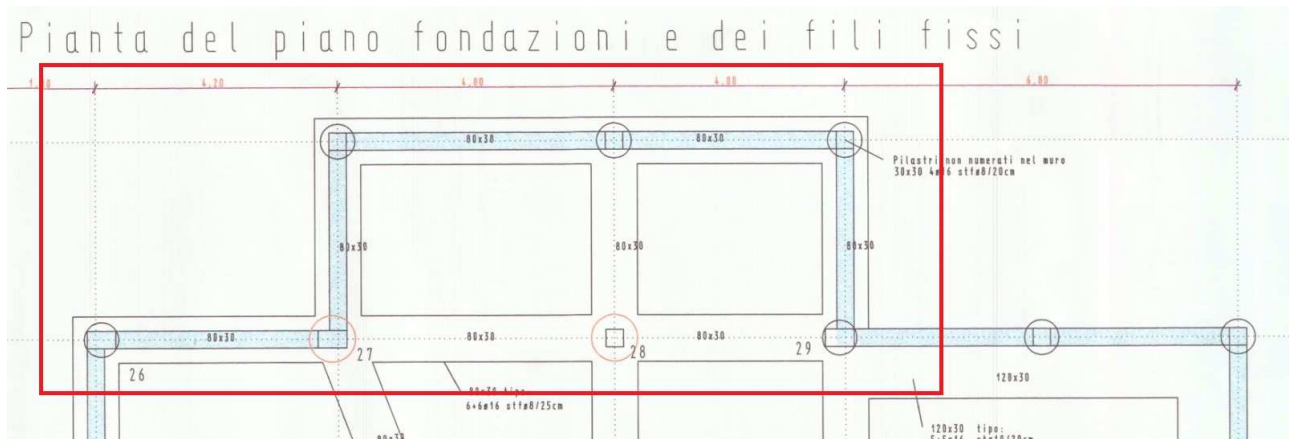
Si segnala inoltre che è stato ricavato un volume abusivo fra il garage di cui al Sub. 9 Particella 395 Foglio 20, di proprietà del debitore esecutato, ed il muro di contenimento sul confine del lotto, come meglio specificato nel seguito della presente relazione. Tale volume, realizzato in totale difformità ai titoli edilizi assentiti, non può essere sanato per mancato rispetto delle distanze dai confini. A seguito di confronto con l'Ufficio tecnico comunale, gli interventi necessari alla demolizione/interramento dello stesso possono essere ricompresi nel Permesso di Costruire in sanatoria di cui sopra. Il professionista incaricato dovrà valutare la soluzione tecnica da adottare tenuto conto del soprastante lastrico solare su corte comune, con porzione del solaio di copertura che appoggia sulla sottostante struttura del volume abusivo. Si riporta di seguito un'immagine fotografica con evidenziato tale volume:



Relativamente agli aspetti strutturali del fabbricato, si segnala che nel realizzare un passaggio fra il volume abusivo di cui sopra ed il garage di cui al Sub. 9 Particella 395 Foglio 20, di proprietà del debitore esecutato, è stato realizzato un taglio sulla muratura in calcestruzzo perimetrale del garage, come meglio specificato nel seguito della presente relazione, in difformità sia al progetto architettonico che strutturale agli atti. Il taglio ha interessato anche i ferri di armatura del setto originariamente previsto come controterra, fatta salva la maglia strutturale dei pilastri che si elevano anche ai piani superiori.

Si riporta di seguito uno stralcio della pianta del piano fondazioni e dei fili fissi depositata all'ex Genio Civile della Provincia di Macerata, attestato al n. 22/331 in data 10/09/2004 prot. 62178, con indicazione della porzione corrispondente al citato garage. Tale progetto non contempla i muri in calcestruzzo di contenimento realizzati lungo il confine Nord-Ovest e Sud-Ovest del lotto, che pure hanno altezza massima pari a circa 3,40m e prospettano su strada privata ad uso pubblico, né gli stessi risultano oggetto di ulteriori depositi all'ex Genio Civile.





Considerato che, allo stato di fatto, sono state eseguite opere in difformità al progetto strutturale, il professionista incaricato dovrà studiare nello specifico gli aspetti strutturali riferiti sia al fabbricato che ai muri di contenimento sul confine del lotto con indagini specifiche, non distruttive, volte a rilevare il costruito e la conformità o meno dello stesso alla normativa in materia sismica.

LOTTO 1 – Appartamento, deposito e garage

Relativamente all'**appartamento** catastalmente identificato al Foglio 20 Particella 395 **Sub. 5**, dal confronto dello stato attuale accertato in sede di sopralluogo con quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo (punto 5 di cui sopra) e vista la documentazione agli atti, si rappresenta quanto segue:

- il progetto prevedeva un locale cucina separato dal soggiorno con accesso dal corridoio centrale che conduce alle camere mentre, allo stato attuale, la cucina è stata ricavata direttamente nel soggiorno ed il locale così liberato è stato adibito a camera, come peraltro rappresentato nella planimetria catastale. Tale difformità può essere regolarizzata mediante presentazione di una pratica edilizia per CILA postuma ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001 con versamento della relativa sanzione;
- l'impianto termico non risulta conforme in quanto la caldaia murale è installata in un locale non a norma, difforme dai titoli edilizi e non sanabile. E' necessaria la verifica e la riprogettazione dell'impianto termico con diversa collocazione della caldaia. L'impianto attualmente non è collaudato né mantenuto da personale tecnico qualificato. L'impianto non è censito al Catasto Unico Regione Marche Impianti Termici (CURMIT) ed è privo del relativo libretto.

Relativamente al **deposito** catastalmente identificato al Foglio 20 Particella 395 **Sub. 13**, dal confronto dello stato attuale accertato in sede di sopralluogo con quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo (punto 5 di cui sopra. Quanto riportato nella DIA al punto 7 di cui sopra non risulta indicativo per lo stato approvato dell'immobile) e vista la documentazione agli atti, si rappresenta quanto segue:

- la destinazione d'uso allo stato di fatto del locale principale, adibito a taverna, è difforme da quella autorizzata. Trattasi infatti di locale interrato privo di sufficienti illuminazione ed areazione naturali necessarie per l'abitabilità ed utilizzabile solo per scopi accessori (deposito, cantina ecc.);
- l'ambiente principale è stato comunque predisposto per ospitare una cucina (presente e rappresentata nelle immagini fotografiche allegate alla perizia) lungo la parete perimetrale contro terra. E' necessaria la rimozione della stessa in quanto non compatibile con la destinazione d'uso dell'immobile;
- la bocca di lupo presente nel locale principale non risulta riportata nella planimetria di progetto;
- come da dichiarazioni degli occupanti in sede di sopralluogo, l'impianto di riscaldamento a pavimento relativo all'appartamento (Sub. 5) è stato esteso anche ai locali del piano primo sottostrada. Si rimanda alle considerazioni di cui sopra in merito all'impianto termico;
- la planimetria catastale differisce da quella relativa al progetto approvato non risultando delimitato il locale secondario.

Relativamente al **garage** catastalmente identificato al Foglio 20 Particella 395 **Sub. 9**, dal confronto dello stato attuale accertato in sede di sopralluogo con quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo (punto 5 di cui sopra. Quanto riportato nella DIA al punto 7 di cui sopra non risulta indicativo per lo stato approvato



dell'immobile) e vista la documentazione agli atti, si rappresenta quanto segue:

- la planimetria dello stato approvato differisce dallo stato di fatto per l'ubicazione della porta di accesso al garage: si accede direttamente dalla corsia comune parallela al prospetto Nord-Est del fabbricato che conduce ai garage;
- il locale secondario destinato a deposito è stato convertito in bagno, in difformità al titolo edilizio assentito. Tale difformità può essere regolarizzata unitamente a quella rilevata per il locale cucina dell'appartamento;
- lungo la parete perimetrale Nord-Ovest del garage è stata ricavata un'ampia apertura effettuando un taglio sulla muratura in calcestruzzo, che da progetto autorizzato sarebbe dovuta invece essere controterra, e realizzando quindi un passaggio diretto ad un locale ricavato fra il garage ed il muro di contenimento sul confine del lotto. Il taglio ha interessato anche i ferri di armatura. Detta apertura, di dimensioni circa pari a 2,23m di larghezza e 2,43m di altezza, è stata praticata facendo salva la maglia strutturale dei pilastri che si elevano anche ai piani superiori. Il locale abusivo ha una larghezza media di circa 1,87m, al netto delle strutture perimetrali, e si estende per tutta la lunghezza dell'immobile in oggetto e parallelamente allo stesso. Sulla parete di fondo di tale locale prospettante sulla corsia di accesso ai garage è stata ricavata un'apertura, allo stato di fatto priva di infisso e tamponata con del tavolame. Nel locale così ricavato, in difformità al titolo edilizio e non sanabile, trovano alloggio la caldaia murale (generatore dell'impianto termico) e l'impianto di alimentazione e gestione della piscina, realizzata però sulla corte comune (Sub. 3);
- l'immobile è stato realizzato in difformità sia rispetto al titolo edilizio depositato presso gli uffici comunali che rispetto al progetto strutturale depositato presso l'ex Genio Civile della Provincia di Macerata. La regolarizzazione dello stesso non può prescindere dalla presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria di cui sopra, che interessa anche le parti comuni del piano primo sottostrada;
- la planimetria catastale differisce da quella relativa al titolo edilizio assentito non risultando individuati né il locale secondario né il disimpegno.

Con riferimento all'**impianto termico**, la regolarizzazione dello stesso non può prescindere da una approfondita indagine circa lo stato attuale (effettuata anche a mezzo di prove e sondaggi considerato che agli atti non è presente né il progetto né lo schema dell'impianto), una riprogettazione dello stesso con collocazione della caldaia al piano terra anziché al primo piano sottostrada (che deve necessariamente essere riportato allo stato autorizzato) e quant'altro occorre al fine del rispetto delle normative di settore con conseguente valutazione specifica dei relativi costi effettuata da tecnico competente e specializzato. Risulta quindi necessario provvedere ad una verifica dell'esistente, alla progettazione esecutiva, alla predisposizione della pratica edilizia oltre che alla direzione dei lavori, all'esecuzione degli stessi ed al collaudo dell'impianto. La pratica edilizia necessaria per la completa regolarizzazione dell'impianto termico non può a sua volta prescindere da quella necessaria alla regolarizzazione delle difformità edilizie, urbanistiche e strutturali rilevate, che coinvolgono anche parti comuni del fabbricato.

Allo stato di fatto per gli immobili di cui al LOTTO 1 non sussistono le condizioni di sicurezza, di conformità dell'opera al progetto presentato e di conformità degli impianti, con particolare riferimento all'impianto termico, necessarie a garantire l'agibilità degli stessi.

A seguito della regolarizzazione delle difformità riscontrate si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale degli immobili, con particolare riferimento ai Sub. 9-13 Particella 395 Foglio 20, ed alla presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità con riferimento a tutti gli immobili del lotto.

Considerato tutto quanto sopra, allo stato attuale non risulta possibile quantificare in modo puntuale gli oneri ed i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate per il lotto in oggetto e per le parti comuni del fabbricato comunque connesse con lo stesso. Si è ritenuto quindi di adottare una riduzione in percentuale della valutazione di mercato dell'intero LOTTO 1 per difformità edilizie, urbanistiche e strutturali che richiedono valutazioni tecniche specifiche con oneri e costi di regolarizzazione che non possono essere quantificati speditivamente.

Tanto si doveva in evasione all'incarico conferitomi.

Potenza Picena (MC), lì 21/12/2025

Il perito

Ing. Simona Galie'

