

TRIBUNALE DI MACERATA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 194/2023

ALLEGATO N. 9

**INDIVIDUAZIONE
STATO LEGITTIMO E DIFFORMITA' EDILIZIE
+
DEFINIZIONE
PROCEDURE DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA**

IMMOBILE SITO IN APPIGNANO C.DA CAMPO DI BOVE 11

(F. 2 – P.LLA 33 SUB 1 – 2 – 3)

In via preliminare in data 14.06.2024 è stata acquisita dal Comune di Appignano la documentazione amministrativa ed autorizzativa riguardante il fabbricato.

Si è poi provveduto ad effettuare diversi sopralluoghi sull'immobile (30.07.2024 e 23.01.2025) al fine di accertare lo stato dei luoghi e valutare la corrispondenza degli stessi agli atti autorizzativi.

Tali sopralluoghi hanno consentito di acquisire una adeguata documentazione fotografica dell'immobile (ALLEGATO N. 6) e di redigere il rilievo speditivo riportato nel presente Allegato.

L'immobile in esame sia articola essenzialmente in 3 distinti volumi:

- a) L'edificio principale, che costituiva l'originaria casa colonica, di forma rettangolare e composto da 2 piani fuoriterra, realizzato in muratura presumibilmente negli anni '50;
- b) Un volume accessorio di un solo piano, addossato sul lato posteriore (Nord) all'edificio ed utilizzato come garage e ripostiglio e sicuramente realizzato in epoca successiva all'edificio principale;
- c) Un ulteriore volume accessorio di 2 piani fuoriterra addossato sul fronte principale (Sud) all'edificio. Tale corpo edilizio è costituito da un vano di ingresso ai locali del P.Terra dell'edificio principale e dal corpo scala terminante su un pianerottolo di accesso al piano superiore. Tale pianerottolo corrisponde al sottostante vano di ingresso ed immette sui locali del Piano 1°. Anche per tale corpo si ritiene una epoca di realizzazione successiva all'edificio principale;

Una attenta valutazione della documentazione acquisita (ALLEGATO N. 1) ed il raffronto della stessa con lo stato dei luoghi accertato dallo scrivente (ALLEGATI N. 6 e 7) rappresentano passaggi essenziali per la definizione degli aspetti di seguito elencati, aspetti che consentono di definire la commerciabilità dei beni e la loro possibilità di riutilizzo:

- 1) **INDIVIDUAZIONE PER CIASCUN FABBRICATO DELLO STATO LEGITTIMO**, così come definito dall'art. 9bis – Comma 1bis del DPR n. 380/2001 *"Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*;
- 2) **DEFINIZIONE DELLE PROCEDURE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI FABBRICATI**. Si prevede il raggiungimento della conformità urbanistico-edilizia mediante una procedura di sanatoria edilizia o in subordine, per i casi di non sanabilità, mediante demolizione delle porzioni abusive;

Entrando nel dettaglio di ogni singolo corpo, si formulano le seguenti valutazioni:

CORPO PRINCIPALE

Come già accennato, il corpo principale è costituito dall'edificio colonico realizzato ante 1967.

L'edificio è rimasto sostanzialmente inalterato, ma nel corso dei decenni precedenti è stato svincolato dai terreni agricoli ai quali era originariamente correlato e con i diversi proprietari succedutisi nel tempo (ALLEGATO N. 6) l'edificio ha assunto natura e destinazione essenzialmente residenziale.

Di conseguenza si rende necessario adeguare la destinazione d'uso edilizia del fabbricato alla situazione reale (destinazione d'uso residenziale) mediante una procedura di sanatoria edilizia.

In merito si segnalano anche i valori delle altezze interne nette dei vani pari a m 2,61 per il P. Terra e a m 2,64 per il P. 1°, valori che, pur inferiori a quelli minimi prescritti dalla vigente normativa (D.M. 05.07.1975), ricadono all'interno delle tolleranze costruttive fissate dall'art. 34bis – Comma 1bis del DPR n. 380/2001 e possono quindi essere considerati accettabili.

CORPO GARAGE

Tale volume accessorio risulta puntualmente e correttamente rappresentato negli elaborati grafici facenti parte della citata AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX-ART. 13 – L. 47/1985 del 06.08.1994 per *"Sanatoria per lavori di installo provvisorio di pergolato metallico ed opere interne al piano primo"* rilasciata ai sigg. [REDACTED].

Va inoltre aggiunto che tale corpo garage è rappresentato anche nella documentazione fotografica facente parte di tale atto autorizzativo.

Pertanto, ai sensi dell'art. 9bis – Comma 1bis del citato DPR n. 380/2001 si può ragionevolmente ritenere che tale volume faccia parte dello stato legittimo dell'immobile.

CORPO SCALA

Per il corpo scala, in analogia con quanto svolto per il corpo garage, si rende necessario procedere in via prioritaria alla individuazione dello stato legittimo dello stesso e successivamente alle eventuali procedure di sanatoria.

Nel caso specifico si rileva che:

- 1) Nella pratica edilizia prot. n. 3511 del 04.10.1980 presentata dai sigg. [REDACTED] [REDACTED] per "RISTRUTTURAZIONE DELLA SCALA ESTERNA DEL FABBRICATO COLONICO" si chiede la demolizione di una preesistente scala esterna in muratura e la sua successiva ricostruzione ovvero della porzione al P. terra del corpo in esame;
- 2) Negli elaborati grafici facente parte della citata AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX-ART. 13 – L. 47/1985 del 06.08.1994 per "Sanatoria per lavori di installo provvisorio di pergolato metallico ed opere interne al piano primo" viene riportata una scala esterna con relativo pianerottolo al P. 1° coerente e conforme a quanto prospettato nella pratica edilizia di cui al punto 1;

Da tali osservazioni si può desumere quanto segue:

- a) Il corpo scala così come rappresentato nelle pratiche edilizie di cui sopra può ragionevolmente ritenersi facente parte dello stato legittimo dell'immobile. In via analoga è ipotizzabile per tali opere una data di esecuzione antecedente al 1983, quindi prima della classificazione del territorio delle Marche come zona sismica (08.04.1983) e della entrata in vigore della normativa sismica correlata;
- b) L'attuale piano 1° di tale corpo costituito da pareti perimetrali e copertura non risulta autorizzato né sanabile. Tale valutazione è rafforzata dalla osservazione che tali opere risultano inequivocabilmente realizzate dopo l'anno 1994, dunque in vigenza della normativa sismica. Sul punto si evidenzia che una eventuale regolarizzazione di tale volumetria comporterebbe necessariamente il rispetto della normativa sismica per tutto il manufatto, requisito di oneroso adempimento, ma nello specifico insuperabile per le opere del sottostante P. Terra;

L'immobile risulta privo del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

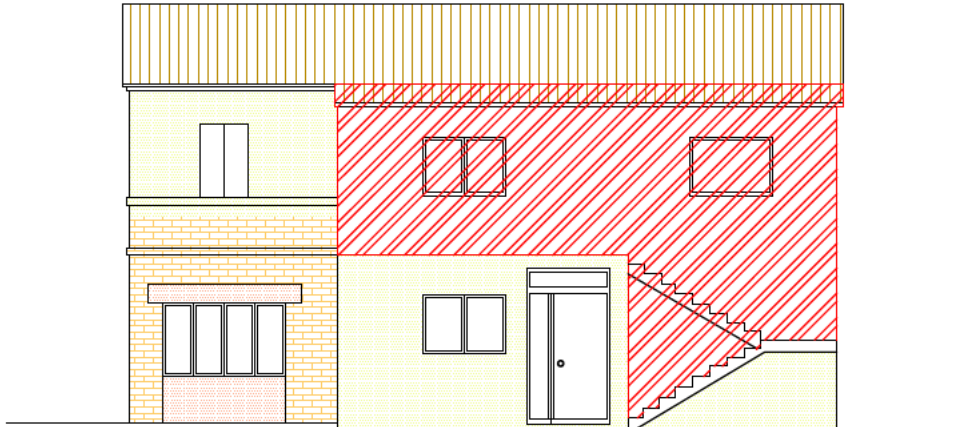
Pertanto, a conclusione delle considerazioni esposte, lo scrivente perito ha individuato la procedura più agevole e conveniente per l'ottenimento della regolarità urbanistico-edilizia delle opere e per il successivo accesso ai contributi previsti dalla vigente normativa per la riparazione del danno sismico, procedura che di seguito si illustra:

- A) **DEMOLIZIONE DELLA PORZIONE DEL CORPO SCALA COSTITUITA DAL P. 1° E DALLE MURATURE CORRELATE.** Per una più precisa individuazione delle opere da demolire si rimanda agli elaborati grafici di cui alle successive pagine N. 4 e 5.
Per l'esecuzione di tali opere di demolizione e lo smaltimento delle macerie si stima un costo complessivo di **€ 12.000.**
- B) **PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 ED ALTRI DEL DPR N. 380/2001** per le difformità rilevate e consistenti in:
 - a. Tutto l'edificio: mutamento di destinazione d'uso a sanatoria da agricolo a residenziale;
 - b. Corpo scala: regolarizzazione del P. Terra;
 - c. Difformità minori;

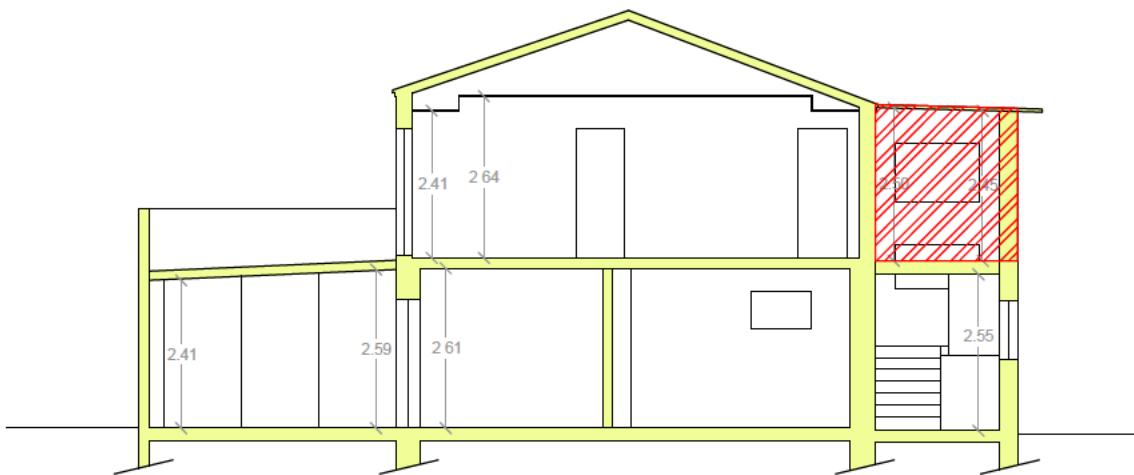
Per l'ottenimento di tale Permesso di Costruire a sanatoria si prevedono i seguenti costi:

- Oneri comunali e Diritti di segreteria: **€ 20.000,00**
- Spese tecniche: **€ 7.500,00**

Non si rileva la necessità di aggiornamenti catastali.



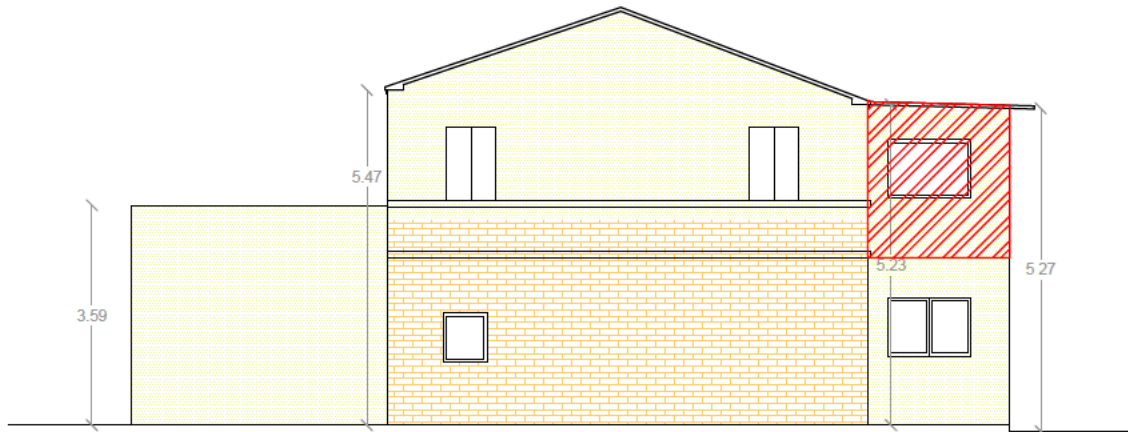
Prospetto sud



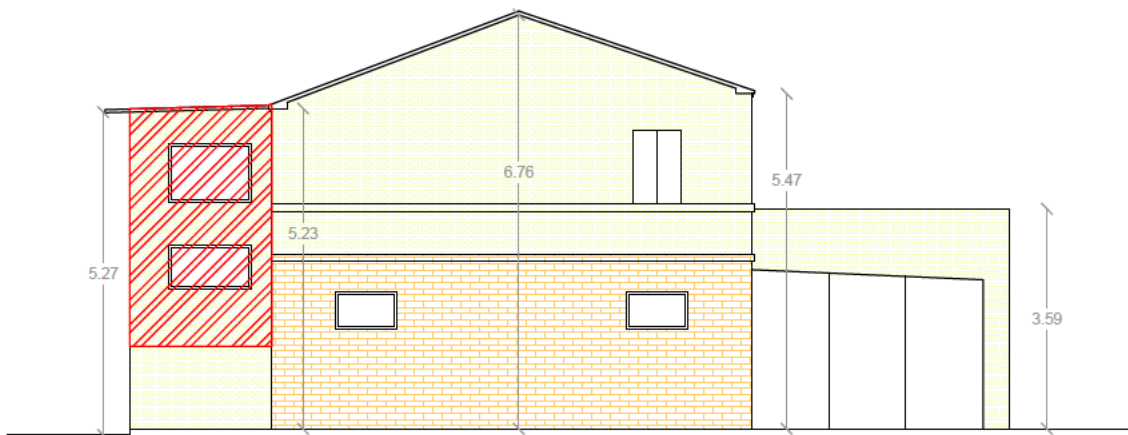
Sezione A-A'



Porzioni da demolire



Prospetto ovest



Prospetto est



Porzioni da demolire