

MAXIMILIANO MASTRELLA
GEOMETRA



TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n.171/2023

G.I.: FILOMENA DI GENNARO

Attore principale : [REDACTED]

Convenuto principale : [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA, CATASTALE



Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della **Giustizia**

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei G.T.U. n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONCILIARE E TECNICA SUBSTRUK

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

1. PREMESSA METODOLOGICA E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'espletamento del quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, ha proceduto alla verifica della regolarità urbanistico-edilizia, nonché di quella catastale dell'immobile oggetto di causa.

Tale accertamento è stato condotto tenendo conto del profondo mutamento del quadro normativo nazionale e regionale applicabile alla materia edilizia. In particolare, si dà atto che la presente valutazione recepisce le modifiche introdotte nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia) dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105 (c.d. "Decreto Salva Casa"), nonché la normativa di recepimento e coordinamento della Regione Marche.

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti peritali sulla commerciabilità, conformità o legittimità del bene, il quadro giuridico di riferimento è stato articolato secondo i seguenti istituti:

1.1 Evoluzione Storica e Criteri di Determinazione dello Stato Legittimo (Ante 1967)

Ai sensi della presente perizia, la legittimità urbanistica dell'immobile è stata vagliata preliminarmente in relazione all'epoca della sua originaria edificazione, applicando i regimi autorizzativi storici operanti nel tempo:

Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 (Legge Urbanistica Nazionale): Ha introdotto l'obbligo di Licenza Edilizia per l'attività costruttiva, limitatamente però ai soli immobili ricadenti all'interno del "centro abitato" e nelle zone previste dai piani regolatori comunali.

La discriminante del 1° settembre 1967 (Legge n. 765 del 6 agosto 1967 - c.d. "Legge Ponte"): Tale norma ha esteso l'obbligo di preventiva licenza edilizia a tutto il territorio comunale, includendo per la prima volta le aree extraurbane e i terreni agricoli (fuori dal centro abitato). Pertanto, per i manufatti la cui edificazione è integralmente antecedente al 1° settembre 1967 situati fuori dal centro urbano, l'assenza di un titolo edilizio non costituisce illecito. In conformità all'Art. 9-bis, comma 1-bis del TUE, lo stato legittimo di tali immobili può essere provato mediante catastazioni storiche, riprese aerofotogrammetriche, atti notarili o altri documenti probatori idonei.

I titoli successivi: Per gli interventi realizzati in epoca successiva, lo Stato Legittimo è desunto dal confronto tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi storici reperiti (Licenze,

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

Concessioni, Permessi di Costruire, CILA, SCIA) o da eventuali successivi titoli in sanatoria ottenuti anche a seguito dei tre condoni edilizi nazionali (L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003). Ai sensi del novellato Art. 9-bis, si è tenuto conto del principio semplificato per cui lo stato legittimo può essere stabilito anche dallo specifico titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione abbia verificato la legittimità dei titoli precedenti in sede di rilascio.

1.2 Applicazione dei Filtri di Tolleranza Costruttiva ed Esecutiva (Art. 34-bis, TUE)

Le difformità riscontrate in sede di accesso peritale sono state preventivamente vagliate alla luce dei nuovi parametri di tolleranza introdotti dal legislatore per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024.

Tolleranze Costruttive (Art. 34-bis, comma 1-bis): Le discrepanze di altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non sono state qualificate come illecito edilizio qualora contenute nei nuovi limiti percentuali geometrici (dal 2% al 6%) parametrati sulla superficie utile dell'unità immobiliare (6% per superfici inferiori a 60 mq, 5% tra 61 e 100 mq, 4% tra 101 e 300 mq, 3% tra 301 e 500 mq, 2% per superfici superiori a 500 mq). Tali tolleranze si applicano anche per il rispetto delle distanze minime e dei requisiti igienico-sanitari.

Tolleranze Esecutive (Art. 34-bis, comma 2 e 2-bis): Sono state ricondotte a mere tolleranze esecutive le irregolarità geometriche, le modifiche di minima entità alle finiture degli edifici, la diversa collocazione di impianti o opere interne, il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali e le varianti in corso d'opera parziali realizzate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 10/1977 (Legge Bucalossi).

1.3 Sanabilità delle Difformità e Superamento della Doppia Conformità (Art. 36-bis, TUE)

Laddove siano state riscontrate difformità eccedenti le tolleranze di cui sopra, qualificabili come parziali difformità o variazioni essenziali, il sottoscritto CTU ha valutato la concreta legittimità economica e giuridica del bene in corso di causa. La fattibilità tecnica di una sanatoria è stata esaminata secondo il nuovo regime di Accertamento di Conformità Semplificato (Art. 36-bis), verificando la conformità delle opere alla disciplina urbanistica

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei CTU - 101 del 1000

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

vigente al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'opera, superando il previgente e più rigido principio della "doppia conformità" (ex Art. 36).

1.4 Coordinamento con la Normativa della Regione Marche

Il potenziale percorso di sanatoria e la conformità strutturale, sismica o paesaggistica sono stati verificati sotto il profilo della normativa regionale concorrente della Regione Marche, che ha attuato e coordinato i principi del Salva Casa all'interno dell'ordinamento regionale (L.R. 1/2024).

Nello specifico, per la gestione sismica delle sanatorie si è fatto riferimento alla Legge Regionale Marche 17 aprile 2025, n. 4 (che ha modificato la L.R. 1/2018), la quale ammette il rilascio dell'autorizzazione sismica postuma o il deposito tardivo in sede di accertamento di conformità ex art. 36-bis TUE, introducendo il principio dei controlli a campione da parte dei Comuni. Per gli aspetti di tutela della compatibilità paesaggistica postuma degli abusi minori e delle difformità parziali e per l'adeguamento dei moduli unificati (CILA, SCIA, SCA), si è tenuto conto delle specifiche Delibere di Giunta Regionale attuative (D.G.R. 902/2025, D.G.R. 1396/2025, D.G.R. 1660/2025 e D.G.R. 1783/2025).

1.5 Ricadute in Ambito Sismico e Strutturale (Art. 36-bis, comma 2, L.R. Marche n. 4/2025 - Cfr. D.M. 30/04/1983 e Circolare n. 0505984 dell'08/05/2018)

La riforma del "Salva Casa" (D.L. 69/2024, convertito in L. 105/2024) e la successiva normativa di coordinamento della Regione Marche delineano un quadro d'azione rigoroso per gli abusi edilizi che intersecano la normativa antisismica di cui al Capo IV del D.P.R. 380/2001. Ai fini della presente valutazione peritale, la legittimità, la classificazione e la potenziale sanabilità delle opere sotto il profilo strutturale sono disciplinate dai seguenti criteri temporali, tecnici e procedurali:

La discriminante storica della classificazione sismica e l'esenzione per le opere in muratura (D.M. 30 aprile 1983): Ai fini dell'applicazione del principio del tempus regit actum, lo stato legittimo delle strutture nella provincia di Macerata deve essere relazionato all'entrata in vigore del Decreto Ministeriale 30 aprile 1983 ("Nuove declaratorie dei comuni sismici"). Sotto il profilo strutturale, tale datazione introduce uno sbarramento fondamentale e differenziato per tipologia costruttiva:

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei G.T.U. n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

Strutture in muratura ordinaria: Prima del 30/04/1983, per gli edifici con struttura portante in muratura ricadenti nei comuni della provincia di Macerata non ancora classificati sismici, non sussisteva alcun obbligo normativo di denuncia, calcolo o deposito sismico ai sensi della Legge 64/1974. La legittimità di tali opere è pertanto subordinata alla sola conformità urbanistica dell'epoca, fermo restando l'ovvio accertamento dell'idoneità statica intrinseca sui carichi verticali. L'obbligo di progettazione antisismica e di denuncia per la muratura sorge integralmente solo a partire dall'entrata in vigore del citato D.M. 1983.

Strutture in cemento armato o metalliche: Per queste specifiche tipologie costruttive, l'obbligo di preventivo deposito strutturale era invece già operante sull'intero territorio nazionale (indipendentemente dalla classificazione sismica del comune) sin dall'entrata in vigore della Legge 5 novembre 1971, n. 1086.

Per le opere realizzate successivamente al D.M. 30/04/1983: Qualsiasi modifica o nuova costruzione strutturale, indipendentemente dalla tecnologia costruttiva (inclusa la muratura), eseguita in assenza di preventivo deposito o autorizzazione, configura un formale illecito sismico da regolarizzarsi preliminarmente al conseguimento della conformità urbanistica ex Art. 36-bis.

La qualificazione degli interventi privi di rilevanza sismica (Art. 94-bis TUE): Ai fini della regolarizzazione delle difformità strutturali e della quantificazione dei relativi oneri, il sottoscritto CTU ha preliminarmente qualificato l'entità delle opere eseguite in base al livello di stabilità e al potenziale pericolo per la pubblica incolumità, isolando gli interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità (in conformità all'Art. 94-bis, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001 e alle specifiche tabelle di dettaglio emanate dalla Regione Marche). Qualora le difformità riscontrate siano riconducibili a questa specifica fattispecie tecnica, l'iter gode di una sostanziale semplificazione:

Asseverazione tecnica di accompagnamento: Per il conseguimento dello stato legittimo è sufficiente che il tecnico abilitato incaricato della pratica di sanatoria edilizia alleggi alla SCIA o alla CILA in sanatoria un'apposita relazione tecnica asseverata, dimostrando analiticamente che le opere non modificano il comportamento strutturale globale dell'edificio e non riducono i livelli di sicurezza preesistenti.

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei CTU n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA DI TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

Sanabilità delle opere strutturali difformi ex Art. 36-bis: Il superamento della "doppia conformità" introdotto dal regime semplificato nazionale per le parziali difformità si estende anche agli elementi strutturali del fabbricato. Tuttavia, ai sensi dell'Art. 36-bis, comma 2 del TUE, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria rimane tassativamente subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione sismica postuma o all'esito favorevole del deposito del progetto strutturale in sanatoria per tutte quelle opere che eccedono la soglia della "priva rilevanza".

Linee guida operative regionali (Circolare n. 0505984 dell'08/05/2018): Sotto il profilo procedurale e di verifica tecnica dell'illecito strutturale, il sottoscritto CTU fa riferimento ai criteri esplicativi dettati dalla Circolare n. 0505984 dell'08/05/2018 emessa dal Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche. Tale direttiva disciplina l'iter per la regolarizzazione delle violazioni alla normativa sismica (in attuazione della L.R. 1/2018), specificando i requisiti minimi dell'asseverazione di sicurezza statica e i presupposti tecnici per valutare la rispondenza delle opere realizzate (distinte per l'appunto per tipologia costruttiva originaria ai sensi del citato D.M. 1983) alle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Semplificazioni e controlli (L.R. Marche n. 4/2025): In combinato disposto con le linee guida della citata circolare e con le modifiche introdotte dalla L.R. Marche n. 4/2025, l'Ufficio del Genio Civile competente / Ente delegato rilascia l'attestazione sismica postuma previo pagamento della sanzione amministrativa (laddove dovuta). I Comuni marchigiani procedono al controllo a campione sulle istanze depositate, snellendo i tempi burocratici della sanatoria concorrente ma imponendo al CTU di evidenziare che la reale commerciabilità formale del bene resta indissolubilmente legata all'effettivo collaudo statico o alla dichiarazione di idoneità delle opere strutturali firmata da un professionista abilitato.

1.6 Ricadute in Ambito Paesaggistico e Ambientale (Art. 36-bis, comma 4 e D.G.R. Marche 1783/2025)

Qualora l'immobile in esame risulti inserito in aree sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), l'applicazione del Decreto Salva Casa comporta rilevanti variazioni rispetto al passato:

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei CTU - 101 del 1000

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERVISORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

Ampliamento delle fattispecie sanabili postume: In deroga al rigido divieto generale di rilascio di autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria (ex Art. 146, comma 4, D.Lgs. 42/2004), il nuovo Art. 36-bis, comma 4 del TUE estende la possibilità di richiedere l'accertamento di compatibilità paesaggistica postumo anche per le parziali difformità e per le variazioni essenziali, a condizione che l'intervento non abbia determinato la creazione di superfici utili o volumi eccedenti i limiti autorizzabili, o che configuri una mera ristrutturazione edilizia senza alterazione dei parametri protetti.

Iter procedurale e silenzio-assenso condizionato: La domanda di sanatoria edilizia viene inviata dal Comune alla Soprintendenza competente per il parere vincolante. La Soprintendenza deve esprimersi entro il termine perentorio di 180 giorni. Qualora l'autorità paesaggistica esprima parere favorevole (o qualora l'Ente regionale deleghi il Comune secondo i criteri della D.G.R. Marche 1783/2025), si applica una sanzione pecuniaria indennitaria calcolata sul maggior valore dell'immobile.

Implicazioni per la Perizia: Il sottoscritto CTU dà atto che, in presenza di vincolo paesaggistico, la sanabilità edilizia non è automatica ma resta subordinata alla valutazione di compatibilità della Soprintendenza. Di conseguenza, l'immobile viene considerato "regolarizzabile" solo se le difformità rientrano nell'alveo tecnico tracciato dalle linee guida della D.G.R. Marche 1783/2025.

2. STIMA DEI COSTI DI MASSIMA PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Laddove le difformità riscontrate non rientrino nei limiti delle tolleranze costruttive o esecutive (Art. 34-bis D.P.R. 380/2001) e sia stata accertata la sanabilità delle opere tramite Accertamento di Conformità Semplificato (Art. 36-bis TUE), si procede alla quantificazione dei soli costi amministrativi, sanzionatori, erariali e di eventuale adeguamento tecnico necessari al ripristino dello Stato Legittimo dell'immobile.

In conformità ai criteri di valutazione giudiziaria e alle disposizioni ricevute, il presente computo esclude le competenze professionali dei tecnici esterni (architetti, ingegneri, geometri) necessari alla futura redazione, asseverazione e deposito delle pratiche, concentrandosi esclusivamente sulle sanzioni e sui costi vivi amministrativi o strutturali stimati di massima.

2.1 Sanzioni Amministrative e Oblazioni Comunali (Art. 36-bis, comma 5, TUE)

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei CTU n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

L'ottenimento del titolo in sanatoria per parziali difformità ai sensi del rinnovato Art. 36-bis del TUE è subordinato al pagamento di un'oblazione pecuniaria. L'importo è calcolato di norma in misura pari al doppio del contributo di costruzione dovuto per la parte dell'opera difforme. Sulla base del dettato normativo nazionale, la sanzione è soggetta a precisi limiti edittali minimi e massimi:

- **Sanzione Minima Edittale:** È stabilita nella misura fissa di **€ 516,00**. Tale importo si applica in via definitiva per tutti gli interventi eseguiti in assenza di titolo che risultino a titolo gratuito, ovvero che non abbiano comportato un aumento del carico urbanistico o della superficie imponibile (come nel caso di ridistribuzioni interne o lievi modifiche ai tramezzi).
- **Sanzione Massima Edittale:** È stabilita nel tetto limite di **€ 5.164,00**, applicabile qualora il calcolo del doppio del contributo di costruzione ecceda tale cifra per difformità parziali di maggiore entità volumetrica o di superficie.

2.2 Oneri per la Regolarizzazione Strutturale e Sismica (L.R. Marche n. 4/2025)

Essendo l'immobile situato nel territorio della Regione Marche, interamente sottoposto a rischio sismico, l'accertamento di conformità di opere che abbiano interessato elementi portanti o strutturali richiede l'ottenimento dell'autorizzazione sismica postuma o il deposito tardivo del progetto strutturale. Sulla base delle disposizioni regionali vigenti, la sanzione amministrativa di massima applicata per la violazione degli obblighi di denuncia e per la regolarizzazione delle opere strutturali eseguite oscilla all'interno di un range stimato **da € 500,00 a € 2.000,00** (da considerarsi pari a € 0,00 nell'ipotesi in cui le difformità rilevate non abbiano rilevanza strutturale). A tale importo si sommano i costi vivi per i diritti di istruttoria e per le spese di verifica e controllo a campione dell'ufficio tecnico regionale competente.

2.3 Oneri per la Compatibilità Paesaggistica (Art. 167 D.Lgs. 42/2004)

Qualora l'immobile risulti sottoposto a vincolo di tutela ambientale o paesaggistica e le parziali difformità accertate rientrino nelle fattispecie sanabili sprovviste di aumento di volume o superficie utile esterna, la norma subordina la sanatoria urbanistica al preventivo rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica. Ai sensi dell'Art. 167 del D.Lgs. 42/2004, il trasgressore è tenuto al pagamento di un'indennità pecuniaria determinata dall'Ente preposto in misura pari al maggiore valore reale conseguito con l'abuso o al danno arrecato al paesaggio, stabilendo comunque un **minimo edittale inderogabile di € 516,00** (da considerarsi pari a € 0,00 in assenza di vincolo paesaggistico sull'area o sul manufatto).

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della **Giustizia**

TRIBUNALE DI MACERATA

Alfa del C.T.U. n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

2.4 Diritti di Segreteria Comunali e diritti di Voltura Catastale

Il perfezionamento dell'istanza di sanatoria e il successivo aggiornamento della documentazione pubblica comportano il sostenimento di oneri amministrativi locali ed erariali:

- **Diritti di Istruttoria Comunale:** Calcolati sulla base dei regolamenti e delle delibere vigenti nel Comune marchigiano in cui ricade l'immobile, i diritti vivi per il deposito e l'esame delle pratiche in sanatoria (CILA, SCIA o Permesso di Costruire) sono stimati di massima in un range compreso tra € 150,00 e € 500,00 a seconda della complessità del titolo richiesto.
- **Tributi di Variazione Catastale:** Per la necessaria e successiva presentazione della variazione planimetrica d'ufficio (procedura DOCFA) presso l'Agenzia delle Entrate, volta a conformare lo stato catastale a quello legittimato urbanisticamente, è dovuto l'importo fisso erariale di € 50,00 per ciascuna planimetria catastale aggiornata.

GIUDIZIO DI CONFORMITA'

Lotto 1

COMUNE DI CORRIDONIA (MC)

LOC.SAN GIUSEPPE N.12

Fg.51, particella 85 sub.1, cat.A/3

1.1 Difformità riscontrata: Modesta difformità interna per ridistribuzione spazi (Spostamento divisorio cucina)

CONFORMITA' EDILIZIA

1. In sede di rilievo peritale, si rileva una modesta discrepanza planimetrica all'interno del vano cucina rispetto ai grafici dei titoli abilitativi storici, rappresentata dal lieve spostamento di un tramezzo divisorio interno non strutturale. Tale modifica non altera la superficie utile complessiva dell'unità immobiliare né la sua sagoma esterna.

Inquadramento urbanistico-edilizio e sismico: L'intervento è privo di qualsiasi rilevanza strutturale o sismica (opere interne di partizione orizzontale). Sotto il profilo edilizio, l'opera è

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei G.T.U. n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

inquadrabile sotto due possibili regimi a seconda dell'esatta entità geometrica dello spostamento:

- a. **Tolleranza Esecutiva (Art. 34-bis, comma 2, D.P.R. 380/2001):** Qualora lo spostamento del tramezzo configuri una "irregolarità geometrica di minima entità" o una "modifica alle finiture interne" realizzata in corso d'opera, l'intervento non costituisce illecito edilizio. Ai sensi della Legge Salva Casa, non necessita di alcuna sanatoria amministrativa, ma la difformità può essere regolarizzata direttamente in sede di successiva variazione catastale o con dichiarazione asseverata del tecnico abilitato all'atto del rogito/trasferimento.
- b. **Parziale Difformità Sanabile (Art. 36-bis, D.P.R. 380/2001):** Qualora l'entità dello spostamento superi la soglia della mera tolleranza esecutiva, l'intervento è sanabile mediante Accertamento di Conformità Semplificato (CILA in sanatoria), previo accertamento del rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti (es. rapporti aeroilluminanti e superficie minima del vano cucina).

Quadro di sintesi delle spese di regolarizzazione

Regolarizzazione Spostamento Divisorio Cucina (Ipotesi Art. 34-bis - Tolleranza Esecutiva)

Sanzioni amministrative ed edilizie (Comune): € 0,00

(Nessuna sanzione pecuniaria o sanzione amministrativa è dovuta per legge, in quanto l'intervento rientra nei margini di tolleranza geometrica/esecutiva in corso d'opera).

Oneri di aggiornamento catastale (Agenzia delle Entrate): € 50,00

(Tassa erariale fissa per la presentazione della procedura DOCFA volta ad allineare la planimetria catastale allo stato di fatto).

TOTALE STIMATO SPESE DIVISORIO CUCINA : € 50,00

1.2. Difformità riscontrata – Trasformazione abusiva di copertura piana in terrazza a livello ad uso esclusivo

2. Si rileva inoltre la presenza di una terrazza calpestabile a livello, attrezzata ad uso esclusivo dell'appartamento. Tale manufatto è stato ricavato modificando l'utilizzo e la destinazione d'uso della copertura piana (non praticabile) di pertinenza del laboratorio adiacente (Lotto 2). L'intervento ha comportato la posa di pavimentazione, massetto e

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei G.T.U. n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONSIGLIO E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

l'installazione di elementi di protezione perimetrali (ringhiere/parapetti). Le aperture di accesso a tale superficie risultano, invece, conformi in quanto previste sin dal progetto originario legittimo del fabbricato.

Inquadramento urbanistico-edilizio: L'opera configura una parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi legittimi. Risulta potenzialmente regolarizzabile mediante Accertamento di Conformità Semplificato ai sensi dell'Art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 (Legge "Salva Casa"), previa verifica della conformità urbanistica ed edilizia attuale e del rispetto delle distanze civilistiche per gli affacci.

Inquadramento strutturale e sismico: L'intervento ha determinato un mutamento di destinazione d'uso della superficie orizzontale con conseguente **aggravio dei carichi accidentali e permanenti** sul solaio di copertura del laboratorio. Ai sensi del Capo IV del D.P.R. 380/2001 e in forza della **Circolare Regionale Marche n. 0505984 dell'08/05/2018**, la sanatoria edilizia è subordinata alla redazione di una specifica verifica di sicurezza statica e idoneità strutturale del solaio esistente. (vedi Lotto 2)

Quadro di sintesi delle spese di regolarizzazione

15001antenimento dello Stato di Fatto della Terrazza (Regolarizzazione e Sanatoria)

Sanzione Pecuniaria di Sanatoria (Comune - ex Art. 36-bis TUE): € 1.500,00

(Monetizzazione / Oblazione pecuniaria stimata per la regolarizzazione della parziale difformità urbanistica per il cambio di destinazione d'uso da lastrico solare non praticabile a terrazza calpestabile).

Diritti di Segreteria e Istruttoria Comunale: € 250,00

(Diritti comunali per il deposito e l'esame della pratica di Accertamento di Conformità).

Oneri di Aggiornamento Catastale (Agenzia delle Entrate): € 50,00

(Tassa fissa DOCFA per la causale di variazione planimetrica per l'esatta rappresentazione della terrazza a livello).

TOTALE STIMATO SPESE REGOLARIZZAZIONE TERRAZZA : € 1.850,00

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei G.T.U. n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

COMUNE DI CORRIDONIA (MC)

LOC.SAN GIUSEPPE N.12

Fg.51, particella 84 terreno agricolo

CERTIFICAZIONE URBANISTICA E REGIME VINCOLISTICO

Lo scrivente CTU ha acquisito agli atti della procedura il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) emesso dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Montecosaro (MC), relativo alla porzione di terreno censita al vigente Nuovo Catasto Terreni (NCT) a corredo delle unità facenti parte del Lotto 1.

Dall'esame analitico delle risultanze del citato certificato e dal sovrapposizionamento cartografico con lo strumento urbanistico generale (PRG) del Comune di Montecosaro, emerge quanto segue:

1. **Destinazione Urbanistica Principale:** La porzione di terreno ricade quasi totalmente in Zona Agricola Inedificabile denominata "E4", destinazione che conferma l'impostazione valutativa e prudenziale già adottata dallo scrivente nella perizia principale.
2. **Porzione Residenziale:** Una modesta porzione del medesimo compendio ricade, invece, in Zona Residenziale di Completamento denominata "B30".
3. **Regime Vincolistico (Rischio Idrogeologico):** L'intera area in esame risulta inserita all'interno della perimetrazione per area a rischio frana codificata con il n. F-19-0436, classificata con livelli di Rischio R2 e Pericolosità P2 (R2-P2).

Precisazioni tecniche del CTU in merito alla tolleranza cartografica: Lo scrivente evidenzia che la geometrica ripartizione delle aree sopra descritte deve intendersi, fatte salve eventuali discordanze di modesta entità, fisiologicamente derivanti dalla non perfetta coincidenza della rappresentazione grafica del terreno tra la mappa catastale (NCT) e la cartografia ufficiale del Piano Regolatore Generale (PRG).

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei CTU - 101 del 1000

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

Riflessi sulla stima economica e invarianza del Valore d'Asta: Ai fini dell'andamento della vendita giudiziaria, si precisa che le risultanze del CDU non alterano il valore di stima già depositato nel mese di Ottobre 2025 per il Lotto 1. Infatti:

- L'edificabilità teorica della porzione "B30" è di fatto fortemente subordinata, condizionata e limitata dalle severe prescrizioni di sicurezza e dalle indagini geologico-tecniche imposte dal vincolo da frana attivo R2-P2, le quali azzerano l'effettivo plusvalore speculativo immediato del terreno.
- La valutazione complessiva del lotto, già formulata in chiave prudenziale nel 2025, assorbe congruamente lo stato di diritto e i vincoli ambientali gravanti sul cespito.

Lotto 2

COMUNE DI CORRIDONIA (MC)

LOC.SAN GIUSEPPE N.67

Fg.51, particella 287 sub.1, cat.C/3

Fg.51, particella 287 sub.2, cat.C/6

2.1 Difformità riscontrata: Incremento dimensionale in pianta sanzionato in via amministrativa (Anno 1973)

Descrizione dello stato di fatto e antecedenti storici: In fase istruttoria e di riscontro documentale sui titoli abilitativi (Licenza di Costruzione originaria del 1971), si dà atto che l'Amministrazione Comunale rilevò un illecito edilizio consistente nell'aumento delle dimensioni in pianta del laboratorio rispetto a quanto originariamente autorizzato. A seguito di tale accertamento, il Comune emise formale Ordinanza di sospensione dei lavori con contestuale diffida a demolire.

Inquadramento giuridico-amministrativo dell'epoca: Successivamente, l'iter sanzionatorio è stato definito in via amministrativa applicando la procedura di fiscalizzazione dell'abuso. Preso atto dell'impossibilità di procedere alla demolizione senza pregiudizio per la parte legittima del fabbricato, e in conformità con il quadro normativo allora vigente (riferimento all'istituto sanzionatorio introdotto dalla Legge 6 agosto 1967, n. 765), l'ente optò per l'irrogazione di una sanzione pecuniaria. Tale sanzione, pari al valore venale delle opere

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei G.T.U. n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

abusivamente realizzate, venne quantificata dall'UTE (Ufficio Tecnico Erariale) nella somma di £ 1.000.000 (un milione di lire italiane) in data 20/02/1973.

Stato Legittimo e Commerciabilità attuale: Sotto il profilo della commerciabilità del bene nell'ambito delle procedure esecutive, il pagamento di tale sanzione pecuniaria estingue il potere sanzionatorio di demolizione da parte del Comune. L'immobile non è pertanto soggetto a ripristino ed è legittimamente alienabile in asta. Tuttavia, la giurisprudenza amministrativa e civile prevalente evidenzia che la fiscalizzazione non produce un effetto di sanatoria o condono retroattivo dello "Stato Legittimo" in senso stretto, bensì una regolarizzazione degli effetti amministrativi.

Inquadramento strutturale e sismico (Integrazione per Struttura Mista - Anno 1973)

Sotto il profilo costruttivo, l'incremento dimensionale in pianta è stato realizzato con una struttura mista, costituita da muratura perimetrale in blocchetti di laterizio coadiuvata da elementi strutturali lineari (travi e pilastri) in cemento armato. Ai fini dell'applicazione del principio del *tempus regit actum*, tale assetto strutturale comporta le seguenti considerazioni rispetto alla normativa speciale dell'epoca (1973):

- **Inapplicabilità della normativa sismica (Legge 64/1974):** Trattandosi di opere completate e sanzionate antecedentemente all'introduzione della classificazione sismica nella provincia di Macerata (avvenuta successivamente con il D.M. 30 aprile 1983), l'ampliamento in pianta non era soggetto agli obblighi di denuncia antisismica né al parere dell'Ufficio del Genio Civile dell'epoca.
- **Soggezione alla Legge n. 1086 del 5 novembre 1971 (Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato):** La presenza di travi e pilastri in cemento armato rende l'opera soggetta alla disciplina della Legge 1086/71, entrata in vigore su tutto il territorio nazionale prima della realizzazione dell'abuso. La norma imponeva l'obbligo di preventivo deposito dei calcoli strutturali, della direzione lavori e del successivo collaudo statico per la parte in c.a., indipendentemente dalla sismicità della zona.
- **Stato attuale in sede di CTU:** Poiché l'abuso è stato integralmente sanzionato in via amministrativa dal Comune (con il pagamento del valore venale di £ 1.000.000 nel 1973), l'illecito edilizio principale è risolto. Sotto il profilo della sicurezza del manufatto, non essendo l'immobile originariamente soggetto a vincoli sismici, l'accertamento attuale si limita alla verifica dell'idoneità statica globale della struttura mista (carichi verticali ed efficienza dei nodi strutturali), escludendo la necessità di adempimenti

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei CTU - 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

sismici postumi straordinari, salvo nel caso in cui futuri interventi strutturali di ristrutturazione globale non ne impongano l'adeguamento ai sensi delle NTC vigenti.

Quadro di Sintesi delle Spese di regolarizzazione

Sanzioni e Oblazioni strutturali/sismiche: € 0,00. L'avvenuta fiscalizzazione dell'abuso edilizio nel 1973 e l'antecedenza rispetto al D.M. 1983 azzerano la possibilità di irrogazione di sanzioni pecuniarie postume da parte del Genio Civile regionale per omessa denuncia sismica.

TOTALE STIMATO SPESE REGOLARIZZAZIONE INCREMENTO DIMENSIONALE : € 0,00

2.2 Difformità riscontrata : Manufatto abusivo precario (Tettoia) con copertura in cemento-amianto e occlusione accessi

Descrizione dello stato di fatto: In adiacenza al corpo di fabbrica principale del laboratorio, si attesta la presenza di una tettoia abusiva realizzata con struttura posticcia. In sede di accesso peritale, non è stato possibile ispezionare l'interno del manufatto né verificarne da vicino gli elementi di giunzione, a causa delle precarie condizioni di stabilità statica della struttura e della fitta presenza di vegetazione spontanea rampicante (piante e infestanti) che ha invaso l'area. Sotto il profilo funzionale, la tettoia occlude interamente l'accesso esterno ai locali del laboratorio situati al piano primo sottostrada (seminterrato).

L'esame visivo a distanza rileva che la copertura è realizzata con lastre ondulate (onduline) di matrice cementizia. Allo stato attuale, non vi è certezza analitica circa la presenza di amianto (Eternit) all'interno del legante. **La finitura e lo stato di invecchiamento macroscopico rendono plausibile sia l'ipotesi di cemento-amianto (ante-1992) sia quella di fibrocemento ecologico rinforzato con fibre organiche (post-1992).** Stante l'inaccessibilità dei luoghi per motivi di sicurezza, il sottoscritto formula espressa riserva tecnica.

Inquadramento urbanistico e strutturale: Indipendentemente dalla natura chimica della copertura, il manufatto è abusivo, privo di titoli e strutturalmente fatiscente. Configura un'opera non sanabile ex Art. 36-bis D.P.R. 380/2001 per carenza dei requisiti di sicurezza stabilità, da destinarsi alla totale demolizione e rimozione.

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei G.T.U. n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

Valutazione Economica Sommaria degli Oneri di Ripristino

(Valori complessivi stimati a corpo per una superficie di circa 25 mq.)

A causa dello stato di inaccessibilità e pericolo del manufatto, si ipotizzano due quadri economici distinti a seconda dell'esito dei futuri campionamenti sulla matrice cementizia della copertura:

SCENARIO A: Copertura in Fibrocemento Ecologico (Privo di Amianto)

Qualora in fase di demolizione si accerti l'assenza di fibre di amianto.

- Decespugliamento vegetazione, messa in sicurezza provvisoria della struttura e puntellamento: € 600,00
- Smontaggio manuale delle onduline ecologiche e smantellamento della struttura portante: € 1.500,00
- Carico, trasporto e conferimento a discarica autorizzata per macerie non pericolose: € 400,00
- TOTALE STIMATO SCENARIO A: € 2.500,00 *(oltre IVA di legge)*

SCENARIO B: Copertura in Cemento-Amianto / Eternit (Opzione Cautelativa)

Qualora si confermi la presenza di amianto, con attivazione dei protocolli sanitari obbligatori.

- Decespugliamento vegetazione, messa in sicurezza provvisoria e allestimento cantiere: € 600,00
- Bonifica specialistica (redazione Piano di Lavoro AST Marche, incapsulamento con prodotti fissativi Tipo A/B e smontaggio controllato): € 2.000,00
- Confezionamento a norma, trasporto speciale in regime ADR e oneri di discarica per rifiuti pericolosi con rilascio del codice FIR: € 1.000,00
- Demolizione della struttura portante residua della tettoia e smaltimento: 1.500,00
- TOTALE STIMATO SCENARIO B: € 5.100,00 *(oltre IVA di legge)*

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei G.T.U. n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICA E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

Nota di indirizzo per la Procedura: Il sottoscritto CTU, in virtù del principio di massima prudenza e a tutela della procedura esecutiva da potenziali passività ambientali occulte, suggerisce di adottare l'importo dello Scenario B (pari a complessivi € 5.100,00) quale passività economica certa da detrarre dal valore di stima del Lotto n. 2.

Lotto 3

COMUNE DI CORRIDONIA (MC)

VIA FONTE ORSOLA N.90-92-94

Fg.54, particella 171 sub.9, cat.C/2

3.1. Difformità rilevate: Ridistribuzione spazi interni con creazione di vano accessorio (Ripostiglio)

Descrizione dello stato di fatto: Rispetto ai grafici progettuali depositati in Comune, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni all'interno del locale principale (salone). La difformità consiste nella realizzazione di una tramezzatura divisoria non portante che ha ridefinito lo spazio, isolando e compartimentando un vano destinato a ripostiglio/deposito accessorio della superficie di circa 20 mq. L'intervento è di natura puramente interna, non ha alterato i volumi esterni né la superficie utile complessiva dell'immobile, e mantiene l'unità sotto l'unica categoria C/2.

Inquadramento urbanistico-edilizio e sismico: L'opera è priva di rilevanza strutturale e sismica. Sotto il profilo edilizio, l'intervento configura una parziale difformità interna sanabile mediante Accertamento di Conformità Semplificato ai sensi dell'Art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 (Legge "Salva Casa") tramite CILA postuma, previa verifica che il salone principale residuo mantenga i requisiti di aerazione e illuminazione previsti dai regolamenti edilizi locali per la categoria C/2.

Quadro di sintesi delle spese di regolarizzazione

Sanzione pecuniaria amministrativa (Comune): € 516,00 (pari al minimo edittale ex Art. 36-bis per opere interne che non aumentano volumetria o superficie).

Diritti di segreteria/istruttoria comunale: € 150,00 (valore medio nei comuni della provincia di Macerata per pratiche di sanatoria interna CILA).

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei CTU n. 101 del 1000

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

Aggiornamento catastale (Agenzia delle Entrate): € 50,00 (tassa fissa DOCFA per la nuova planimetria con il ripostiglio inserito).

TOTALE STIMATO SPESE DI REGOLARIZZAZIONE LOTTO 3: € 716,00

Lotto 4

COMUNE DI CORRIDONIA (MC)

VIA FONTE ORSOLA N.67

Fg.54, particella 171 sub.11, cat.A/2

4.1. Difformità rilevate : Modesta difformità interna per ridistribuzione spazi ed eliminazione servizio igienico

Descrizione dello stato di fatto: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo peritale (anno 2024) e i grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 47 del 28/01/1989 (titolo abilitativo di riferimento), si riscontra una modesta difformità interna. Tale variazione consiste in una diversa distribuzione dei vani mediante lo spostamento di tramezzature divisorie non portanti e, nello specifico, nella **totale rimozione di un locale bagno/servizio igienico** originariamente previsto nel progetto di condono e successivamente dismesso. L'intervento non ha comportato modifiche strutturali, aumenti di volume o modifiche della sagoma esterna dell'edificio.

Inquadramento urbanistico-edilizio e sismico: L'opera ha rilevanza puramente interna e non strutturale, risultando del tutto ininfluente ai fini sismici. Dal punto di vista edilizio, la difformità rispetto al condono del 1989 configura una parziale difformità sanabile tramite **Accertamento di Conformità Semplificato (Art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 - Legge "Salva Casa")**, previa verifica del mantenimento dei requisiti igienico-sanitari e dei rapporti aeroilluminanti minimi per l'unità abitativa residua (D.M. 5 luglio 1975).

Quadro di sintesi delle spese di regolarizzazione

Sanatoria Semplificata per Ridistribuzione Interna ed Eliminazione Bagno (Ex Art. 36-bis)

Sanzione Pecuniaria di Sanatoria (Comune - ex Art. 36-bis, comma 5): € 516,00

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei G.T.U. n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

(Contributo/oblazione in misura fissa pari al minimo edittale stabilito dalla legge per le opere interne che non determinano aumento di volume o superficie).

Diritti di Segreteria e Istruttoria Comunale: € 150,00

(Diritti comunali medi previsti per il deposito e l'esame della pratica CILA in sanatoria).

Oneri di Aggiornamento Catastale (Agenzia delle Entrate): € 50,00

(Tassa erariale fissa per la presentazione della procedura DOCFA volta a eliminare il bagno dalla planimetria e aggiornare la disposizione delle stanze).

TALI STIMATO SPESE REGOLARIZZAZIONE LOTTO 4: € 716,00

Lotto 5

COMUNE DI CORRIDONIA (MC)

VIA FONTE ORSOLA N.67

Fg.54, particella 171 sub.13, cat.A/2

5.1. Difformità rilevate : Modesta difformità interna per rimozione tramezzatura divisoria

- **Descrizione dello stato di fatto:** Rispetto ai grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 47 del 28/01/1989, si riscontra una minima difformità planimetrica interna, risalente a epoca successiva al titolo autorizzativo. Tale variazione consiste esclusivamente nella **totale rimozione di un modesto divisorio interno non portante (tramezzo)**, eseguita al fine di unificare due ambienti attigui. L'intervento non ha comportato modifiche strutturali, variazioni della sagoma esterna dell'edificio, né incrementi di superficie utile o modifiche della destinazione d'uso complessiva dell'unità.
- **Inquadramento urbanistico-edilizio e sismico:** L'opera non ha alcuna rilevanza sismica o statica. Sotto il profilo edilizio, la parziale modifica interna configura una **Tolleranza Esecutiva ai sensi dell'Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001**. Trattandosi di una modesta discrepanza geometrica interna eseguita nel corso della vita utile dell'immobile, essa non costituisce illecito edilizio. La consistenza legittima dell'unità verrà regolarizzata e allineata direttamente tramite aggiornamento della planimetria catastale (procedura DOCFA).

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei G.T.U. n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

Quadro di Sintesi delle Spese di Regularizzazione

Allineamento Catastale e Attestazione Tolleranze Esecutive (Ex Art. 34-bis)

Sanzioni amministrative ed edilizie (Comune): € 0,00

(Nessuna sanzione pecuniaria è dovuta al Comune, rientrando l'intervento nei parametri di tolleranza esecutiva ex Art. 34-bis).

Oneri di Aggiornamento Catastale (Agenzia delle Entrate): € 50,00

(Tassa erariale fissa per la presentazione della procedura DOCFA volta ad aggiornare la planimetria cancellando il tramezzo rimosso).

TOTALE STIMATO SPESE REGULARIZZAZIONE LOTTO 5: € 50,00

QUADRO ECONOMICO DEFINITIVO SPESE DI REGULARIZZAZIONE

LOTTO 1 – Appartamento con annessa porzione di terreno agricolo

- **Difformità 1.1:** Spostamento divisorio cucina (Tolleranza Art. 34-bis)
 - Tassa erariale aggiornamento catastale DOCFA: € 50,00
- **Difformità 1.2:** Terrazza in eccedenza (Sanatoria "Salva Casa" Art. 36-bis)
 - Sanzione pecuniaria Comune: € 1.500,00
 - Diritti di segreteria e istruttoria: € 250,00
 - Tassa erariale aggiornamento catastale DOCFA: € 50,00
- **Nota Vincolo 1.3:** Presenza di vincolo idrogeologico Area Frana F-19-0436 (R2-P2) e parziale sottozona B30/E4 da CDU Montecosaro.
 - Oneri amministrativi/opere edili: € 0,00 (Nessun abuso rilevato / Vincolo

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei G.T.U. n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

conformativo del territorio).

- **TOTALE COSTI STIMATI LOTTO 1: € 1.800,00**

LOTTO 2 – Laboratorio

- **Difformità 2.1:** Ampliamento anno 1973
 - Oneri: € 0,00 (Già interamente fiscalizzato all'epoca)
- **Difformità 2.2:** Manufatto precario/tettoia con copertura in amianto (MCA) da rimuovere
 - Decespugliamento vegetazione, messa in sicurezza provvisoria e allestimento cantiere: € 600,00
 - Bonifica specialistica (redazione Piano di Lavoro AST Marche, incapsulamento con prodotti fissativi Tipo A/B e smontaggio controllato): € 2.000,00
 - Confezionamento a norma, trasporto speciale in regime ADR e oneri di scarica per rifiuti pericolosi con rilascio del codice FIR: € 1.000,00
 - Demolizione della struttura portante residua della tettoia e smaltimento: 1.500,00
- **TOTALE COSTI STIMATI LOTTO 2: € 5.100,00**

LOTTO 3 – Deposito commerciale C/2

- **Difformità 3.1:** Realizzazione di ripostiglio interno di 20 mq (Sanatoria Art. 36-bis)
 - Sanzione pecuniaria minima Comune: € 516,00
 - Diritti di segreteria e istruttoria: € 150,00

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei G.T.U. n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONFERENZA E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

- Tassa erariale aggiornamento catastale DOCFA: € 50,00

• **TOTALE COSTI STIMATI LOTTO 3: € 716,00**

LOTTO 4 – Appartamento grande

- **Difformità 4.1:** Diversa distribuzione interna e totale rimozione di un servizio igienico (Sanatoria Art. 36-bis)
 - Sanzione pecuniaria minima Comune: € 516,00
 - Diritti di segreteria e istruttoria: € 150,00
 - Tassa erariale aggiornamento catastale DOCFA: € 50,00

• **TOTALE COSTI STIMATI LOTTO 4: € 716,00**

LOTTO 5 – Attico

- **Difformità 5.1:** Eliminazione di un tramezzo divisorio interno (Tolleranza Art. 34-bis)
 - Sanzione pecuniaria Comune: € 0,00 (*Tolleranza*)
 - Tassa erariale allineamento catastale DOCFA: € 50,00

• **TOTALE COSTI STIMATI LOTTO 5: € 50,00**

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della **Giustizia**

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei G.T.U. n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONCORSO E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

NOTE CONCLUSIVE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

1. Criterio di quantificazione degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia

Il sottoscritto CTU precisa che gli importi indicati nei superiori quadri di sintesi per ciascun lotto, si riferiscono esclusivamente ai costi di natura amministrativa ed economica (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: oblazioni per sanatoria, sanzioni pecuniarie ex Art. 34-bis e 36-bis del D.P.R. 380/2001, diritti di segreteria istruttoria comunale, imposte e tasse erariali per aggiornamenti catastali DOCFA, nonché gli oneri materiali per le opere edili e ambientali di ripristino ove strettamente necessarie), mentre sono state escluse dal computo, le spettanze per le prestazioni professionali connesse (progettazione, asseverazioni, adempimenti amministrativi di tecnici abilitati per la redazione e l'asseverazione delle pratiche, ecc.); queste, soggette a dinamiche di libero mercato e correlate alle scelte del futuro aggiudicatario, non costituiscono un costo amministrativo fisso e non competono alla quantificazione peritale del CTU.

2. Coordinamento con la perizia depositata a Ottobre 2025 e Invarianza della Base d'Asta

Si precisa che nella valutazione economica complessiva già espressa ed elaborata nel documento peritale, si è già tenuto conto in forma prudentiale e globale dello stato di fatto dei cespiti e delle loro passività di regolarizzazione/vincoli idrogeologici e franosi.

Di conseguenza:

- I costi amministrativi analiticamente stimati nella presente relazione, sono da considerarsi **già assorbiti e compensati all'interno del valore di stima già agli atti**, per cui non si dovrà procedere ad alcuna ulteriore decurtazione o detrazione dal valore dei lotti già stimato.

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei CTU n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONSIGLIO E TECNICA SUPERIORI

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

- **Tali importi dovranno comunque essere corrisposti e pagati dall'aggiudicatario, per ottenere la piena regolarità degli immobili acquistati**, il tutto senza intaccare l'equilibrio economico della vendita già stabilito.
- Il valore di stima quantificato a ottobre 2025 resta confermato e coincide con il Valore di Vendita Giudiziaria da porsi come base d'asta.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitogli.

Macerata 28/05/2026

Il ctu

Geom.MAXIMILIANO FABIAN MASTRELLA

Studio C.R.E.A. ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

62100 Macerata _ c.so Cairoli n.11 _ +39 0733 470219 _ +39 347 3326292_

mail : maximilianomastrella.geometra@gmail.com ; Pec : maximiliano.mastrella1@geopec.it

Ministero della **Giustizia**

TRIBUNALE DI MACERATA

Albo dei CTU n. 101 del 1999

Università di Camerino

Corso di Perfezionamento (2000)

CONCILIUM E TECNICA SUD-EST

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"

Corso di Perfezionamento (2001)

AMBIENTE URBANISTICO E TERRITORIO

