

guido graziani
architetto

Procedimento Esecutivo Immobiliare n.37/2023 R.G.E.I. promosso da SIRIO NPL S.R.L. E PER
ESSA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA c/

RELAZIONE SULLE IRREGOLARITA' RISCONTRATE NELL'UNITA' ESECUTATA

In qualità di consulente tecnico d'ufficio nominato nel procedimento esecutivo n.34/2023 R.G. incardinato presso il Tribunale di Macerata:

- dopo aver fatto istanza in data 19/06/2024 al Comune di Appignano (MC) per "accesso atti" ai sensi della Legge 241/90 e preso atto dei documenti individuati dall'ufficio competente poi ricevuti via PEC in data 24/07/2024(dai quali non risulta nessun elaborato grafico);
- dopo aver visionato l'unità esecutata in data 06/08/2024;
- dopo aver visionato e prelevato le planimetrie catastali presso l'ufficio competente dell'Ag. delle Entrate;

e precisato che :

- lo stato legittimo è stato valutato in ossequio al quarto periodo dell'art.9bis del dpr 380.01 e s.m.i.;
- l'edificio è certamente risalente ad un periodo in cui non era obbligatoria l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio;

lo stato attuale è stato valutato in base all'unico documento disponibile che è la planimetria catastale di impianto datata 30/01/1940;

Le incongruità che sono emerse sono di tipo edilizio (**n.1**) e di tipo catastale (**n.2**).

Dalla planimetria catastale emerge infatti che lo stato attuale risulta sia stato modificato rispetto alla conformazione della planimetria del 1940; le modifiche sono le seguenti:

- realizzazione di nuove aperture al p.terra sulla muratura portante del fronte est (vetrina + portoncino di ingresso);
- rimozione di un canterto divisorio non portante al piano terra ;
- realizzazione di un canterto a chiusura del collegamento fra l'ex legnaia e una porta "grande" di ingresso alla stessa unità presente sul fronte sud;
- realizzazione di tamponatura della porta di ingresso sempre sul fronte sud p.terra;
- introduzione di un bagno al piano secondo;
- oltre a qualche altro aspetto secondario che si ritiene principalmente collegato ad errori grafici della stessa planimetria.

Valutato inoltre come le modifiche sono state realizzate in data anteriore al 1983 (visti i materiali e lo stato di conservazione) e quindi in un periodo in cui non vi era l'obbligatorietà di depositare le verifiche strutturali connesse agli interventi negli edifici in muratura portante, le anomalie edilizie si ritengono sanabili con procedimento di cui all'art.37 del dpr 380.01 e s.m.i., mentre quelle catastali con deposito di docfa in aggiornamento allo stato reale.

Sintesi:

Con riferimento alle difformità edilizie (**n.1**) :

- risulta necessario depositare SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37 dpr 380.01 ; quest'ultima si ritiene comporti una spesa pari a circa € 100 per i diritti di segreteria + € 2000 per spese tecniche (esclusa iva e cassa);

Con riferimento alle difformità catastali (**n.2**) :

- risulta necessario depositare pratica Docfa in variazione; quest'ultima si ritiene possa essere garantita con una spesa pari a circa € 100 per i diritti di segreteria + € 500 per spese tecniche (esclusa iva e cassa).

Come da incarico.

Macerata, settembre 2024

arch. guido graziani
(firmato digitalmente)

