

ALLEGATO X

RELAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCOSTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO IN DATA 24/10/2023 - C.T.U. CAUSA R.G.E. N. 85/2020.

DIFFORMITA' RILEVATE TRA STATO LEGITTIMATO E STATO RILEVATO

1. FABBRICATO PRINCIPALE – ABITAZIONE CON GARAGE

Il piano interrato così definito nel progetto legittimato non può considerarsi tale in quanto due pareti risultano fuori terra e quindi vi è un aumento di volume; pertanto trattasi di piano seminterrato (*volume stato legittimato: 0,00 mc – volume stato rilevato: 169,34 mc*) – *vedi tabella superfici e volumi a pagg.5,6.*

E' possibile sanare il volume realizzato in eccesso sopra elencato applicando la Legge Regionale 08 ottobre 2009, n. 22 "Piano Casa" e s.m.i. in quanto l'ampliamento rientra nel 20% del volume complessivo.

Inoltre al piano interrato sono state realizzate n.2 finestre nel prospetto nord con conseguente modifica dei prospetti e all'interno vi è una diversa distribuzione degli spazi in quanto è stato realizzato un secondo ripostiglio. E' possibile sanare con pagamento della sanzione di € 516,00 al Comune di Fermo per "modifiche esterne" – *vedi planimetria piano interrato – stato legittimato a pag.10.*

Al piano terra è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta ad un differente posizionamento dei divisori e alla realizzazione di un piccolo ripostiglio adiacente al bagno – *vedi planimetria piano terra – stato legittimato a pag.8.*

Al piano primo invece abbiamo rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta ad un differente posizionamento dei divisori; inoltre anche l'altezza del piano risulta minore (*stato legittimato: h 2,80 mt – stato rilevato: h 2,73/2,66 mt*) – *vedi planimetria piano primo – stato legittimato a pag.9.*

Al piano secondo sottotetto è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta ad un differente posizionamento dei divisori e alla realizzazione di n.2 ripostigli e, anche qui, l'altezza massima del piano risulta minore (*stato legittimato: h 2,50 mt – stato rilevato: h 2,28 mt*); inoltre sono state realizzate n.2 velux in copertura – *vedi planimetria piano secondo – stato legittimato a pag.9.*

E' possibile sanare con pagamento della sanzione di € 1.000,00 al Comune di Fermo per "modifiche interne" le difformità specificate negli ultimi tre punti.

Sempre al piano terra il portico presente nel lato nord è stato chiuso (con conseguente aumento di volume). Pertanto occorrerà il ripristino allo stato legittimato eliminando le vetrate che chiudono il volume, che risulterebbe in eccesso anche rispetto alla Legge Regionale 08 ottobre 2009, n. 22 "Piano Casa" e s.m.i. e pertanto non sarebbe possibile la sanatoria – *vedi planimetria piano terra – stato legittimato a pag.8.*

2. FABBRICATO ACCESSORIO – GARAGE ESTERNO AL FABBRICATO PRINCIPALE

Il piano interrato così definito nel progetto legittimato non può considerarsi tale in quanto due pareti risultano fuori terra e quindi vi è un aumento di volume; pertanto trattasi di piano seminterrato. Inoltre è stato realizzato un ampliamento nel lato nord-est che comporta un ulteriore aumento di volume e superficie, di seguito specificato:



- o superficie stato legittimato: 119,10 mq – superficie stato rilevato: 144,52 mq
- o volume stato legittimato: 0,00 mc – volume stato rilevato, senza ampliamento lato nord-est: 179,84 mc
- o volume stato legittimato: 0,00 mc – volume stato rilevato, con ampliamento lato nord-est: 218,22 mc

Inoltre sono state realizzate n.3 porte finestre e n.1 finestra nel lato nord-ovest e n. 2 finestre nel lato ovest – *vedi planimetria piano interrato – stato legittimato a pag.12.*

E' stato realizzato anche un cambio della destinazione d'uso da superficie non residenziale (SNR) a superficie residenziale (SR) con diversa distribuzione degli spazi interni, realizzando una cucina/soggiorno, una camera, un bagno, un bagno con sauna e un ripostiglio – *vedi planimetria piano interrato – stato legittimato a pag.12.*

Per quanto riguarda le difformità sopra descritte occorrerà il ripristino allo stato legittimato, riportando il piano da "seminterrato" qual è ad "interrato" e da superficie residenziale (SR) a superficie non residenziale (SNR), per rendere legittimo il manufatto.

3. TETTOIA IN LEGNO ESTERNA AL FABBRICATO PRINCIPALE

Nella corte a nord-est, a circa 25/30 mt dal fabbricato principale, è stata realizzata una tettoia in legno; nel progetto legittimato con DIA EDILIZIA N. 283/2003 - PROT. 11417 DEL 02/04/2003, la stessa tettoia è ubicata diversamente e viene solamente rappresentata in pianta e sezione con la dicitura di "accessorio agricolo esistente"; la legittimità della tettoia è da verificare, in quanto ai sensi dell'art.9-bis del DPR 380/2001 "...per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti...", pertanto, nel caso risultassero documenti provanti, la sanzione da pagare al Comune di Fermo per "modifiche esterne" è di € 516,00 .

TABELLA COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Oneri urbanizzazione I e II, contributo costo costruzione, sanzione per modifiche esterne, sanzione per modifiche interne, spese tecniche

1. FABBRICATO PRINCIPALE – ABITAZIONE CON GARAGE:

- oneri di urbanizzazione I e II =	€ 7.000,00
- contributo costo di costruzione =	€ 14.000,00
- sanzione modifiche interne =	€ 1.000,00
- sanzione modifiche esterne =	€ 516,00

2. FABBRICATO ACCESSORIO – GARAGE ESTERNO AL FABBRICATO PRINCIPALE

- costo per ripristino =	€ 5.000,00
--------------------------------	------------



3. TETTOIA IN LEGNO ESTERNA AL FABBRICATO PRINCIPALE=

- sanzione modifiche esterne =€ 516,00

TOTALE (1+2+3) =€ 28.500,00

SPESE TECNICHE = € 6.500,00

TOTALE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA =€ 35.000,00
comprendivi di iva e cassa nazionale**DIFFORMITA' RILEVATE TRA STATO ACCATASTATO E STATO RILEVATO****CATASTO TERRENI**

L'estratto di mappa attualmente presente in visura non corrisponde con quanto rilevato sul posto, in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità (*vedi elaborato planimetrico a pag.14*):

- Demolizione di forno nel lato ovest della corte del fabbricato
- Realizzazione di tettoia nel lato nord della corte del fabbricato
- Realizzazione di portico nel lato sud-est del fabbricato
- Realizzazione di portico chiuso nel lato nord del fabbricato
- Realizzazione di ampliamento nel lato ovest del fabbricato
- Realizzazione di accessorio esterno nel lato ovest della corte

CATASTO FABBRICATI**1. FABBRICATO PRINCIPALE – ABITAZIONE CON GARAGE**

L'elaborato planimetrico e le planimetrie attualmente presenti in visura non corrispondono con quanto rilevato sul posto in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

Al piano interrato è stato realizzato un ampliamento con diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla realizzazione di cantina, wc e due rip - *vedi planimetria catastale piano interrato a pag.17*.

Al piano terra invece troviamo una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla demolizione di divisori e porzione di muro perimetrale esterno e alla realizzazione di un piccolo ripostiglio vicino al bagno; inoltre è stato realizzato un ampliamento nel lato ovest del fabbricato, un portico nel lato sud-est e un portico chiuso nel lato nord del fabbricato - *vedi planimetria catastale piano terra a pag.15*.

Al piano primo c'è una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla demolizione/realizzazione di divisori ed a un differente posizionamento degli stessi e un diverso dimensionamento aperture esterne lato sud-ovest; inoltre anche l'altezza del piano risulta minore (*stato accatastato: h 2,80 mt – stato rilevato: h 2,73/2,66 mt*) - *vedi planimetria catastale piano primo a pag.16*.



Studio Tecnico
Geom. Edoardo Paternesi Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM)

tel: 0734759265
cell: 3476752617

email: epm.studio@gmail.com
pec: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



Al piano secondo sottotetto abbiamo una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta ad un differente posizionamento dei divisori e alla realizzazione di n.2 ripostigli e, anche qui, l'altezza massima del piano risulta minore (stato legittimato: h 2,50 mt – stato rilevato: h 2,28 mt); inoltre sono state realizzate n.2 velux in copertura - *vedi planimetria catastale piano secondo a pag.16.*

2. FABBRICATO ACCESSORIO – GARAGE ESTERNO AL FABBRICATO PRINCIPALE

Il fabbricato accessorio non risulta censito né al catasto terreni né al catasto fabbricati.

3. TETTOIA IN LEGNO ESTERNA AL FABBRICATO PRINCIPALE

Nella corte a nord-est, a circa 25/30 mt dal fabbricato principale, è stata realizzata una tettoia in legno che non risulta censita - *vedi elaborato planimetrico a pag.14.*

TABELLA COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

CATASTO TERRENI

Tipo mappale per inserimento in mappa nuovo fabbricato e ampliamenti

con frazionamento per ampliamento corte mediante rilievo GPS =€ 2.500,00

CATASTO FABBRICATI

Variazione catastale per nuovo fabbricato e ampliamenti =€ 2.500,00

TOTALE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE=€ 5.000,00
comprensivi di iva, cassa nazionale, diritti catastali e comunali

Servigliano, li 15/11/2023.



Geom. Edoardo Paternesi Meloni

ALLEGATI IN CALCE, DA CONSIDERARSI PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE (pagg. 5 – 17)



TABELLA SUPERFICIE E VOLUMI

STATO LEGITTIMATO

FABBRICATO PRINCIPALE – ABITAZIONE CON GARAGE	
STATO LEGITTIMATO CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. A215/97	
SUPERFICIE LORDA	
• PIANO INTERRATO (garage) =	MQ 105,84
• PIANO TERRA (abitazione) =	MQ 110,15
• PIANO TERRA (portico 1 – vicino scala esterna) =	MQ 28,25
• PIANO TERRA (portico 2 – vicino strada) =	MQ 27,50
• PIANO PRIMO (abitazione) =	MQ 104,68
• PIANO SECONDO SOTTOTETTO (abitazione) =	MQ 63,48
• PIANO SECONDO SOTTOTETTO (soffitta) =	MQ 41,20
TOTALE SUPERFICIE LORDA =	MQ 425,35
VOLUME	
• PIANO INTERRATO (garage) =	MC 0,00
• PIANO TERRA (abitazione) = 110,15 x 3,20 =	MC 352,48
• PIANO PRIMO (abitazione) = 104,68 x 3,10 =	MC 324,51
• PIANO SECONDO SOTTOTETTO (abitazione) = 63,48 x 3,20 =	MC 203,14
• PIANO SECONDO SOTTOTETTO (soffitta) = 41,20x(0,70+2,50)/2 =	MC 65,92
TOTALE VOLUME =	MC 946,05

FABBRICATO ACCESSORIO – GARAGE ESTERNO AL FABBRICATO PRINCIPALE	
STATO LEGITTIMATO CON DIA EDILIZIA N. 283/2003 - PROT. 11417 DEL 02/04/2003	
SUPERFICIE LORDA	
• PIANO INTERRATO (garage) =	MQ 119,10
TOTALE SUPERFICIE LORDA =	MQ 119,10
VOLUME	
• PIANO INTERRATO (garage) =	MC 0,00
TOTALE VOLUME =	MC 0,00



STATO RILEVATO**FABBRICATO PRINCIPALE - ABITAZIONE CON GARAGE****SUPERFICIE LORDA**

- PIANO SEMINTERRATO (garage) =MQ 105,84
- PIANO TERRA (abitazione) =MQ 110,15
- PIANO TERRA (portico 1 – vicino scala esterna) =MQ 28,25
- PIANO TERRA (portico 2 – vicino strada) =MQ 27,50
- PIANO PRIMO (abitazione) =MQ 104,68
- PIANO SECONDO SOTTOTETTO (abitazione) =MQ 63,48
- PIANO SECONDO SOTTOTETTO (soffitta) =MQ 41,20

TOTALE SUPERFICIE LORDA =MQ 425,35

VOLUME

- PIANO SEMINTERRATO (garage) =MC 169,34
- PIANO TERRA (abitazione) = $110,15 \times 3,20 =$ MC 352,48
- PIANO TERRA (portico 1 – vicino scala esterna) =MC 79,10
- PIANO PRIMO (abitazione) = $104,68 \times 3,10 =$ MC 324,51
- PIANO SECONDO SOTTOTETTO (abitazione) = $63,48 \times 3,20 =$ MC 203,14
- PIANO SECONDO SOTTOTETTO (soffitta) = $41,20 \times (0,70 + 2,28) / 2 =$ MC 61,38

TOTALE VOLUME =MC 1.189,95

maggiore di 243,90 mc rispetto allo stato legittimato

FABBRICATO ACCESSORIO – GARAGE ESTERNO AL FABBRICATO PRINCIPALE**SUPERFICIE LORDA**

- PIANO SEMINTERRATO (garage) =MQ 144,52

TOTALE SUPERFICIE LORDA =MQ 144,52

maggiore di 25,42 mq rispetto allo stato legittimato

VOLUME

- PIANO SEMINTERRATO (garage) =MC 218,22

TOTALE VOLUME =MC 218,22

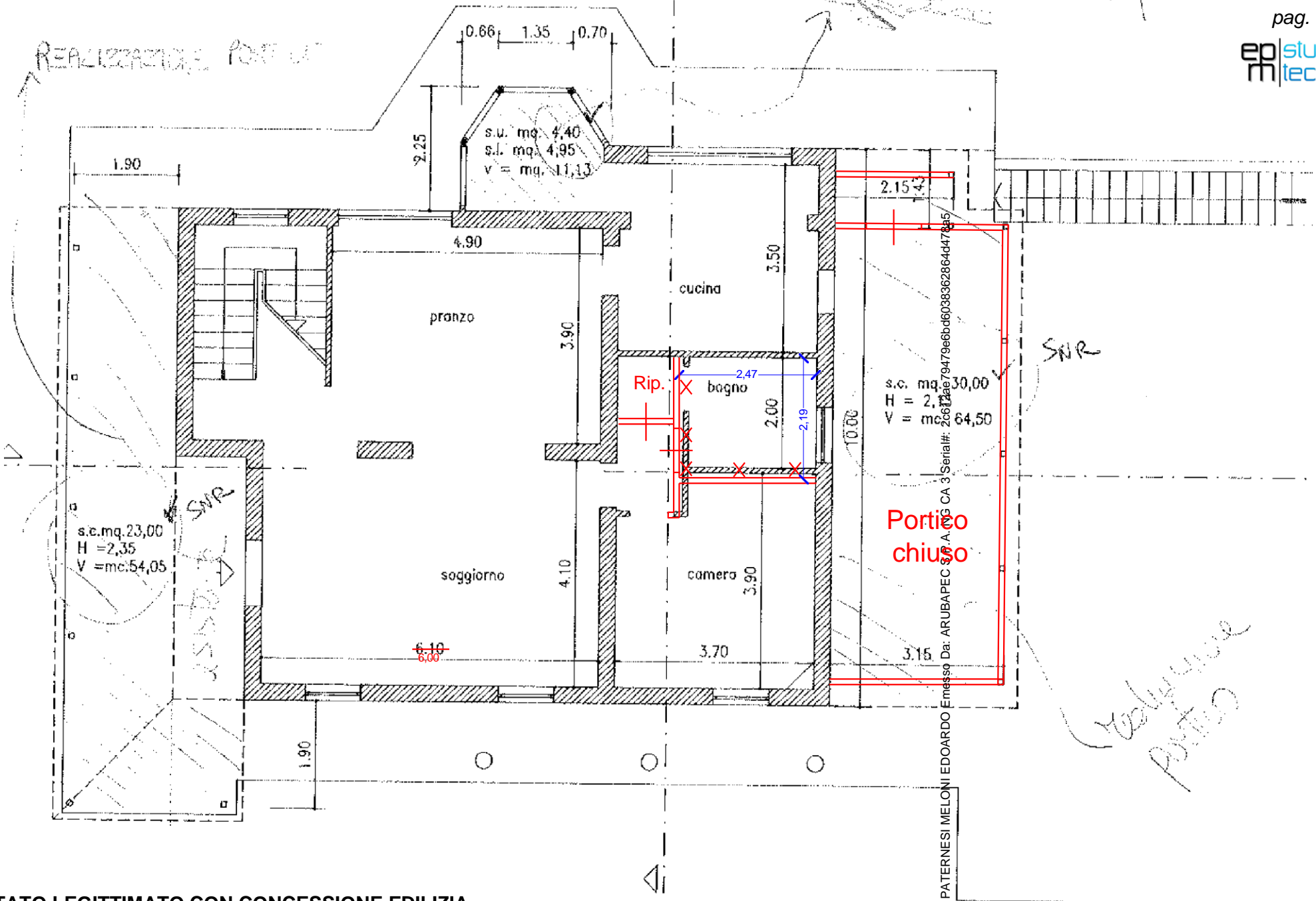
maggiore di 218,22 mc rispetto allo stato legittimato



PLANIMETRIE DELLO STATO LEGITTIMATO
CON RAPPRESENTAZIONI DELLE DIFFORMITA'
RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

FABBRICATO PRINCIPALE - ABITAZIONE E GARAGE

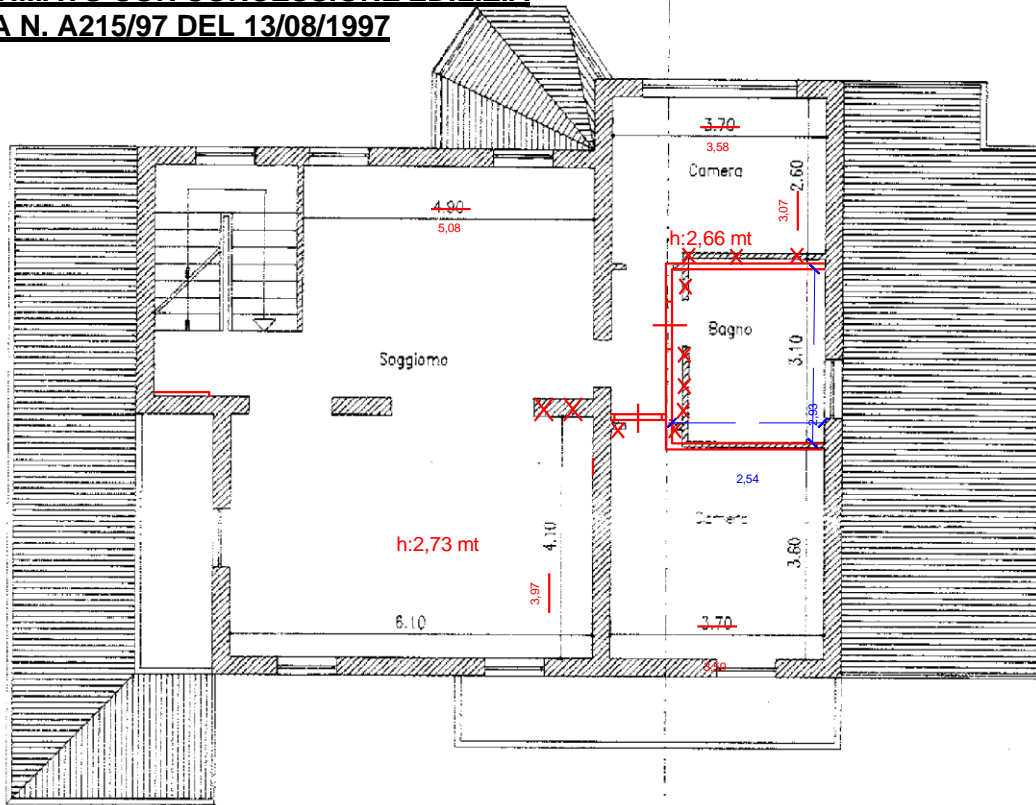




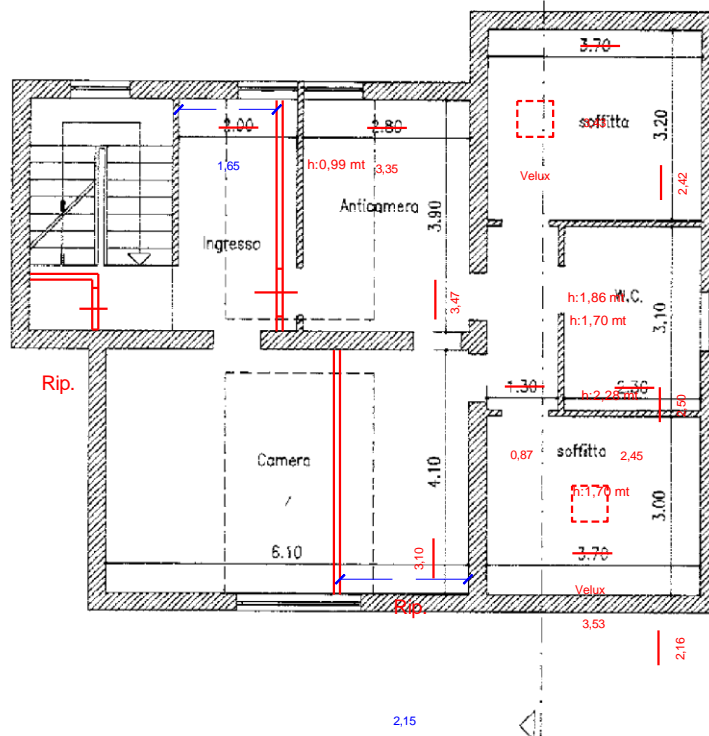
STATO LEGITTIMATO CON CONCESSIONE EDILIZIA
IN SANATORIA N. A215/97 DEL 13/08/1997



PIANO TERRA



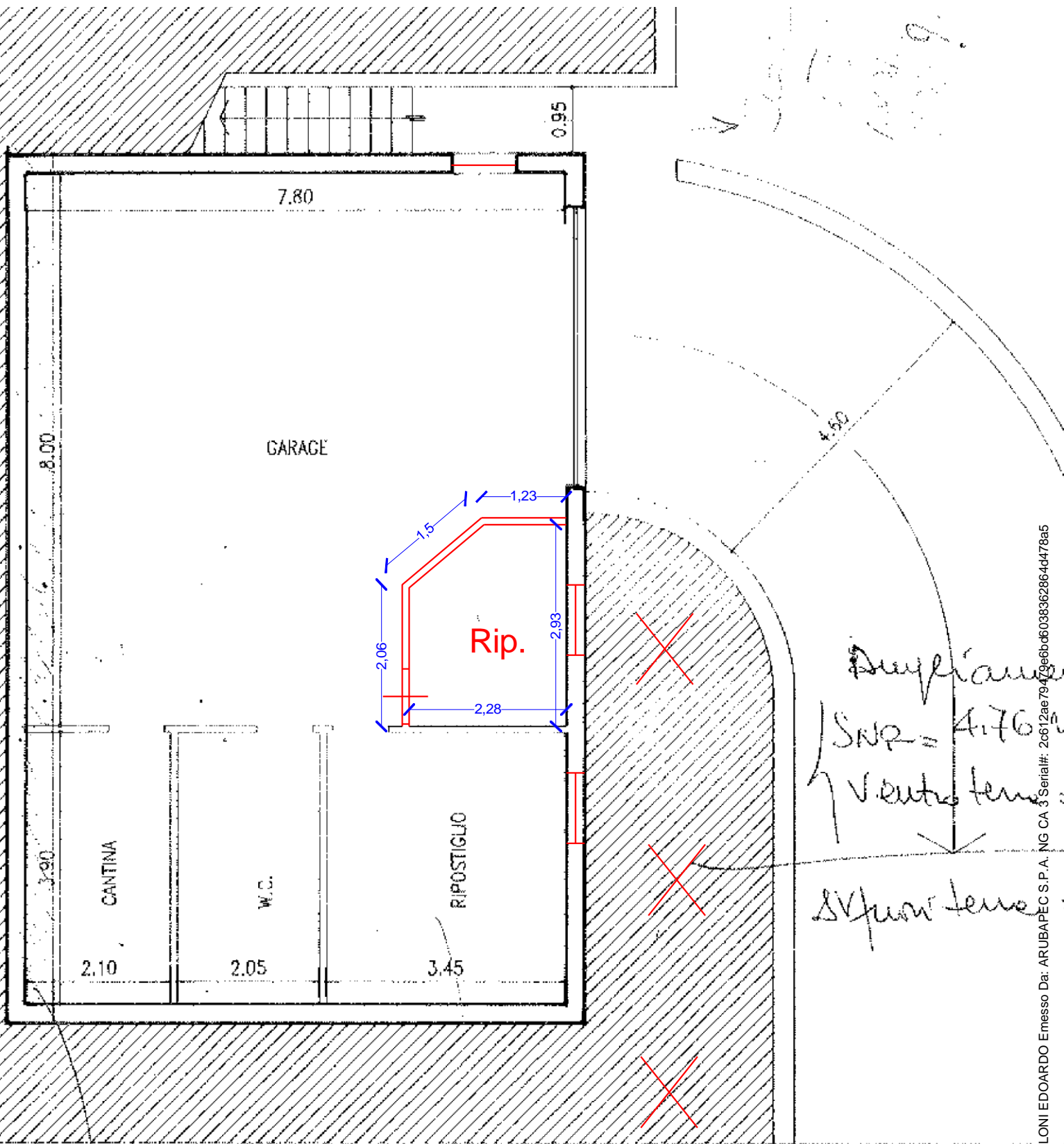
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO (sottotetto)



STATO LEGITTIMATO CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. A215/97 DEL 13/08/1997



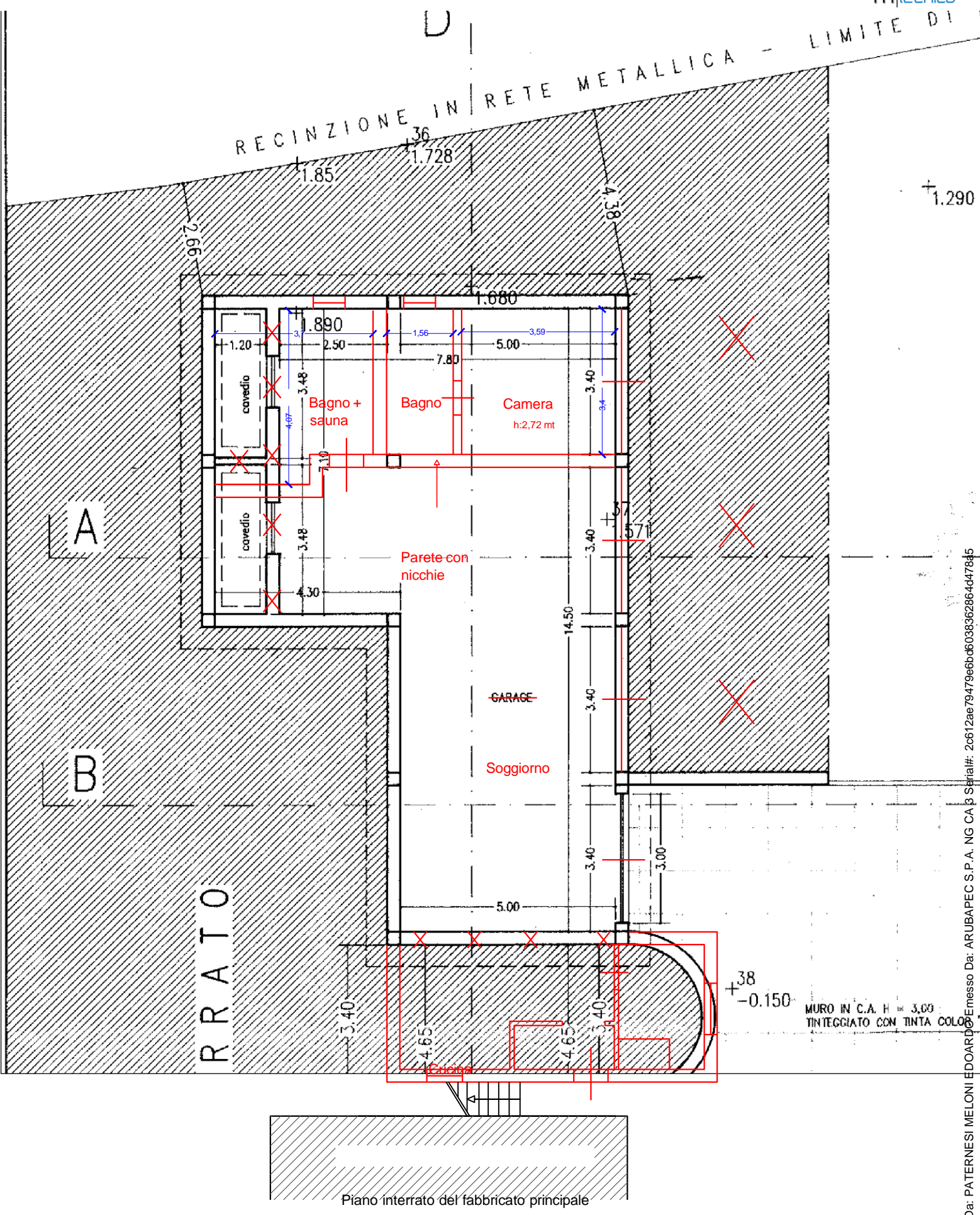
PIANO INTERRATO



PLANIMETRIA DELLO STATO LEGITTIMATO **CON RAPPRESENTAZIONI DELLE DIFFORMITA'** **RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO**

FABBRICATO ACCESSORIO - GARAGE ESTERNO
AL FABBRICATO PRINCIPALE





Firmato Da: PATERNESI MELONI EDOARDO - Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c612ae79479e6bd6038362864d47845



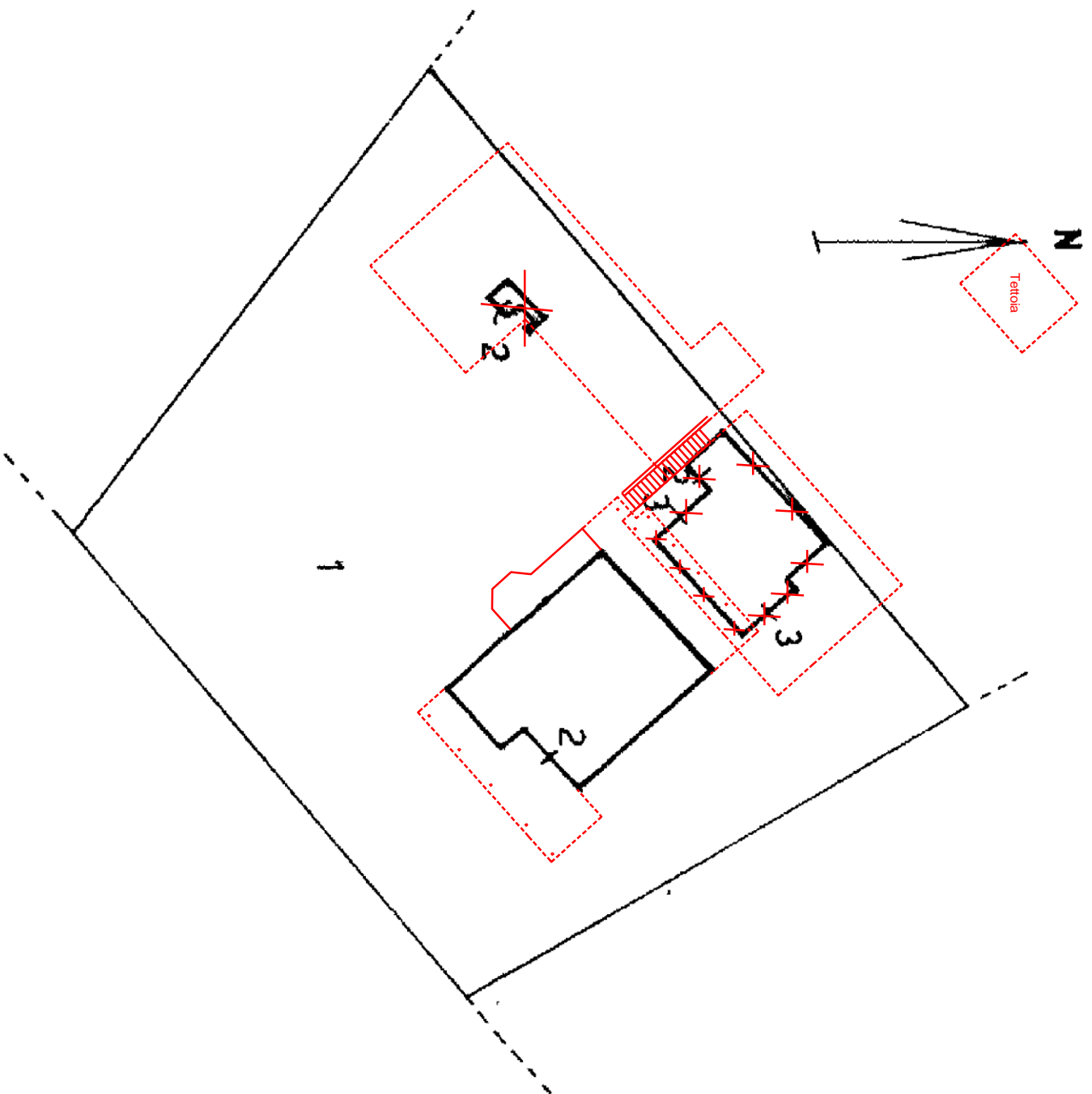
PIANO INTERRATO



ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE CATASTALI

**CON RAPPRESENTAZIONI DELLE DIFFORMITA'
RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO**





PIANO TERRA

PIANO TERRA

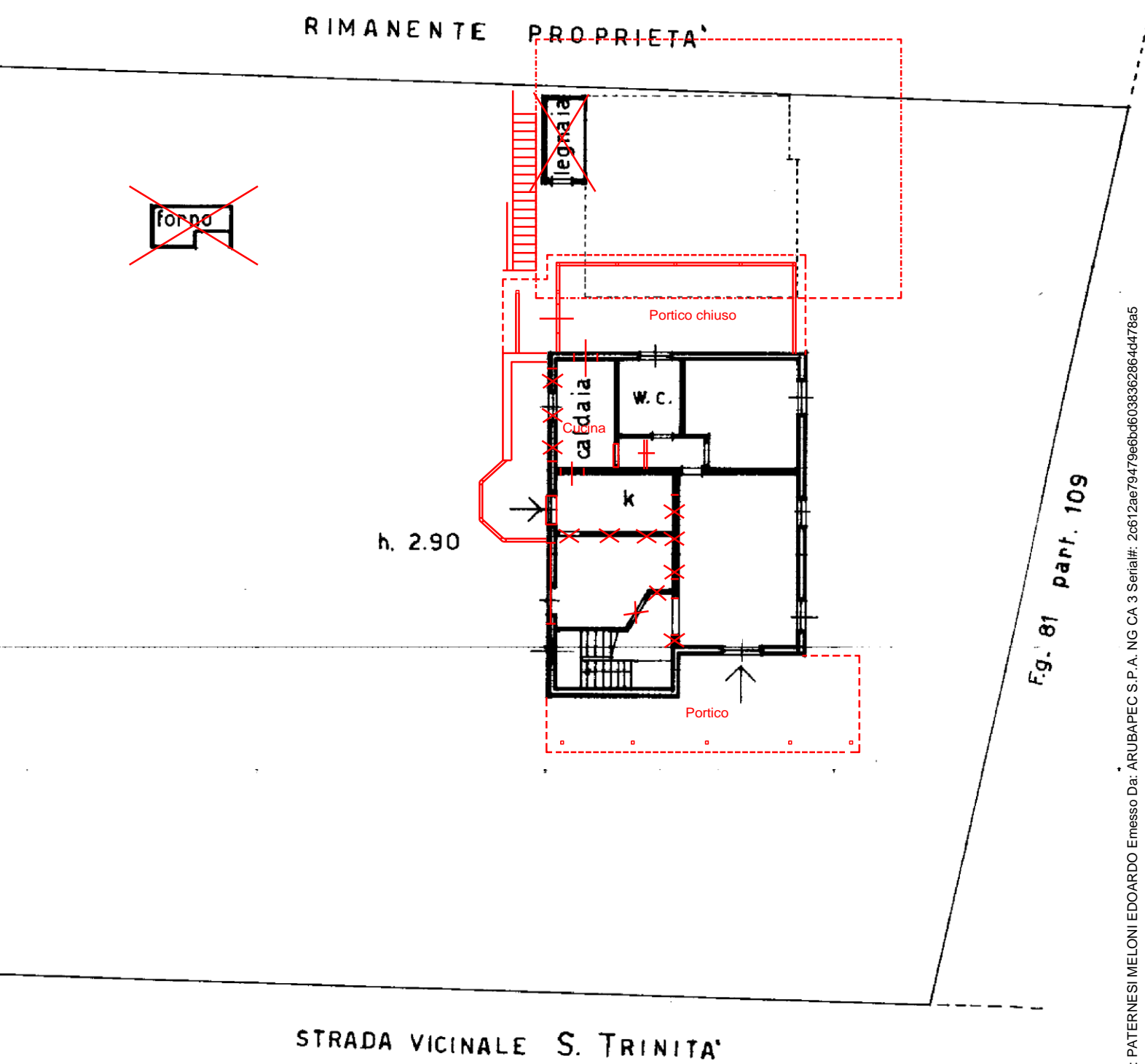
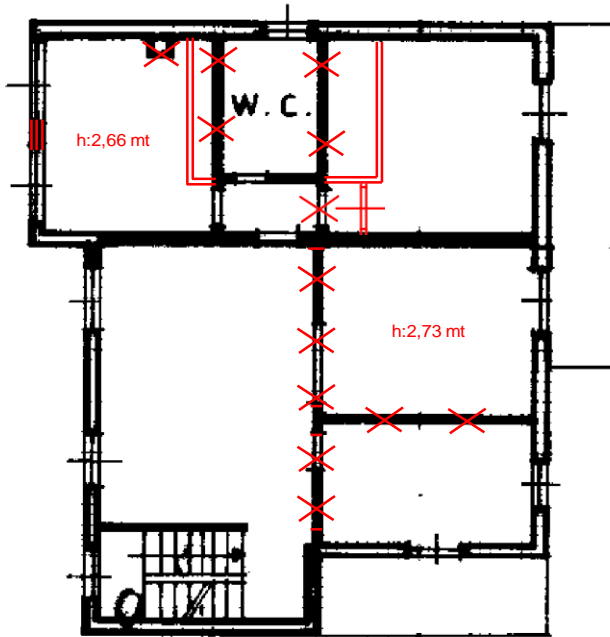


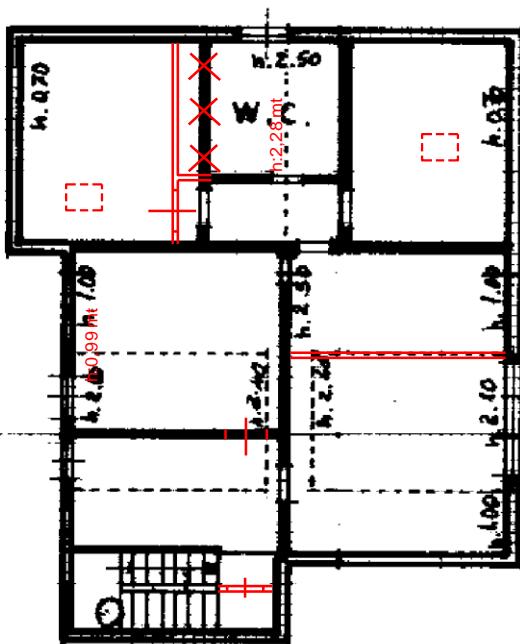
Fig. 81 part. 109





PIANO PRIMO

h. 2.80



PIANO SECONDO



PLANIMETRIA CATASTALE - SUB.3 (PIANO SEMINTERRATO)

AUTORIMESSA

