

<u>TRIBUNALE ORDINARIO di MACERATA</u> ESECUZIONI IMMOBILIARI	
Creditore procedente:	AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Debitori eseguiti:	
Procedura esecutiva:	R.G. n. 193/2022
Giudice Es.:	Dott. Enrico PANNAGGI
Tecnico incaricato:	Ing. Paolo CAMERTONI
Oggetto:	<u>DIFFORMITA' E IRREGOLARITA' EDILIZIE RILEVATE</u> Fraz. Laverino 59, Fiuminata (MC) Foglio 63, part.lla 290, sub 1-2-3
Macerata, 15/06/2024	



Premessa

Al fine di determinare la conformità degli immobili alla normativa urbanistica e edilizia, in virtù dell'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto Esperto in data 04/12/2023 c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Fiuminata e del successivo confronto tecnico del 14/05/2024 con il referente dell'Ufficio Urbanistica del medesimo Ente, si è reso necessario per il sottoscritto Esperto ricorrere al raffronto tra lo stato dei luoghi, appurato con sopralluogo del 07/12/2023, e la documentazione catastale reperita c/o l'Ufficio Provinciale – Territorio della Direzione Provinciale di Macerata dell'Agenzia delle Entrate, unitamente alle planimetrie desumibili dagli strumenti urbanistici approvati.

a) Analisi Strumenti urbanistici

L'immobile è situato alla Fraz. di Laverino civ. n. 59, nel comune di Fiuminata (MC).

E' soggetto alla seguente normativa urbanistica comunale:

- P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. del Comune di Fiuminata¹;
- Zona residenziale di Risanamento dei nuclei frazionali "AO", art. 15. delle N.T.A.: Sottozona "A02".

Estratto P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R.:
TAV. n. 2.2.6 – "ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE".

Estratto Legenda:

LEGENDA		ART	N.T.A.	RIF.	SIMBOLOGIA
ZONE RESIDENZIALI					
DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO	14	A			PPCS
DI RISANAMENTO NUCLEI FRAZIONALI	15	AO			PS
DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO	17	BR			
DI COMPLETAMENTO	18	B			
DI ESPANSIONE	19	C			
TURISTICO RICETTIVE	20	R1			

Il Comune di Fiuminata ai sensi della L. n. 1150/42 si è dotato di Regolamento Edilizio, con annesso un Programma di Fabbricazione, dall'anno 1972.

Successivamente il Comune di Fiuminata ha adottato la Variante al Programma di Fabbricazione nell'anno 1980. A seguire è stato approvato il "P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R." con decreto del Commissario *ad acta* n. 3 del 14/02/2008 al quale ha fatto seguito l'approvazione, dalla fine di marzo 2024, della "Proposta tecnica preliminare di Variante al vigente P.R.G.".

Gli immobili oggetto di perizia risultano edificati nell'area individuata dallo strumento urbanistico di cui sopra e interessata dalle norme di tutela di cui al "Vincolo paesistico ambientale", ai sensi della Legge 431/85 cd. "Galasso" – D.M. 31/07/1985 cd. "Galassino Regionale" e ss.mm.ii.².

¹ Approvato con decreto del Commissario *ad acta* n. 3 del 14/08/2008 e successive varianti.

ING. PAOLO CAMERTONI

Ingegnere edile

Via Giuseppe Ungaretti 14 – 62100 Macerata (MC)

+39 338 455 5128 / paolo.camertoni@ingpec.eu / Ing.paolocamertoni@gmail.com



sp. 257

Ist. n. 3 dep. 25/06/2024

I medesimi vincoli risultano confermati anche a seguito dell'emanazione del D.Lgs n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del paesaggio".

Il P.P.A.R., approvato dalla Regione Marche nel 1989, individua agli artt. 27 e 60 le *aree esenti*, per le quali non si applicano le prescrizioni di cui ai precedenti riferimenti normativi, nello specifico nelle aree definite "urbanizzate"³. In particolare, ai sensi del c. 2 dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, l'esclusione dei vincoli e quindi delle disposizioni previste non si applicano per le aree che alla data del 6 settembre 1985⁴ risultavano classificate nelle Z.T.O., ai sensi del D.M. 1444/68, "A" o "B" o nella altre zone omogenee eventualmente ricomprese in piani pluriennali di attuazione⁵.

Il Comune di Fiuminata, sia alla data di entrata in vigore della L. 431/1985 sia alla data di approvazione del P.P.A.R. (1989), risultava dotato della **Variante al Programma di Fabbricazione**, approvata con D.C.C. n. 131 del 21/09/1980.

Per quanto sopra le aree urbanizzate successivamente al 1989 non possono essere ricomprese tra le aree esenti ai sensi del P.P.A.R.⁶.

b) Analisi accesso agli atti c/o il SUE del Comune di Fiuminata

Il sottoscritto Esperto in data 04/12/2023 ha acquisito dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fiuminata la documentazione relativa alla richiesta di accesso agli atti prot. n. 7094 del 15/11/2023.

Nella tabella seguente è riportato l'elenco riepilogativo dei titoli abilitativi estratti (cfr. Allegato A04.2).

DATA	PROT.	N.	ATTO	Contenuto/Note
08/10/2002	6834	63/02	Denuncia Inizio Attività	Opere di manutenzione straordinaria fabbricato abitazione

Dalla documentazione depositata esaminata **non risulta presente il certificato di agibilità o dichiarazione di abitabilità** degli immobili oggetto di perizia.

Dall'unico titolo abilitativo depositato c/o il Comune di Fiuminata risulta che la pratica D.I.A. riguarda opere di manutenzione straordinaria interne riferite esclusivamente al fabbricato distinto al Foglio 63, part. 290, sub 2.

Ai fini della legittimità dello stato di fatto risultano allegati al titolo abilitativo citato sia la planimetria catastale sia lo stralcio mappale, dei quali si riporta un estratto:

² Cfr. Allegato A04.1 - Inquadramento territoriale.

³ Cfr. art. 27 delle N.T.A. del P.P.A.R. della Regione Marche.

⁴ Cfr. comma 2, art. 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii..

⁵ Cfr. art. 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii..

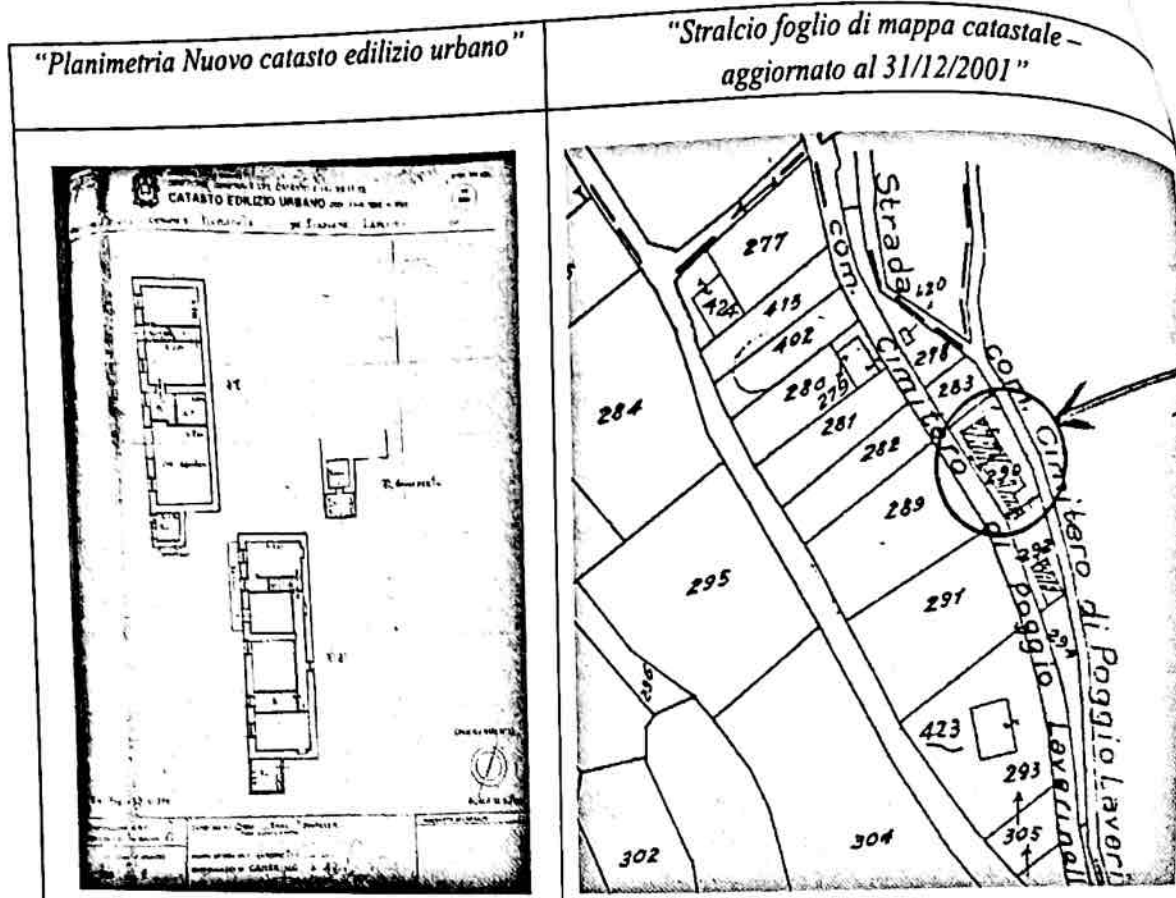
⁶ Proposta tecnica preliminare di variante al vigente P.R.G., D.C.C. n. 15 del 28/03/2024 del Comune di Fiuminata, Relazione illustrativa, pag. 8.

ING. PAOLO CAMERTONI
Ingegnere edile

Via Giuseppe Ungaretti 14 - 62100 Macerata (MC)

+39 338 455 5128 / paolo.camertoni@ingpec.eu / ing.paolocamertoni@gmail.com





c) Analisi documentazione catastale c/o l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate - Dir. Prov.le di Macerata

CATASTO TERRENI - Comune di Fiuminata: Foglio n. 63 - Part.lla 290				
DATA	PROT.	N.	ATTO	Contenuto/Note
09/04/1974			IMPIANTO MECCANOGRAFICO	Foglio 63, part.lla 290
25/07/1994	2422.1/1994		VARIAZIONE GEOMETRICA	Foglio 63, part.lla 290: - Reddito dominicale/agrario: € 0.00; - qualità: ENTE URBANO - superficie 270 mq - partita speciale: I
25/07/1994	2422.2/1994		VARIAZIONE GEOMETRICA	Foglio 63, part.lla 290: - Reddito dominicale/agrario: € 0.00; - qualità: ENTE URBANO - superficie 460 mq - partita speciale: I Annotazioni: - comprende il fg. 63 part.lla 292
25/07/1994	2422.1/1994		TIPO MAPPALE	Foglio 63, part.lla 290

ING. PAOLO CAMERTONI
Ingegnere edile

Via Giuseppe Ungaretti 14 - 62100 Macerata (MC)
+39 338 455 5128 / paolo.camertoni@ingpec.eu / ing.paolocamertoni@gmail.com

CATASTO FABBRICATI – Comune di Fiuminata: Foglio n. 63 – Part.IIIa 290 – SUB 2				
DATA	PROT.	N.	ATTO	Contenuto/Note
30/06/1987			IMPIANTO MECCANOGRAFICO	Foglio 63, part.IIIa 290: - Rendita: £ 105; - cat.: A/4 - Classe: 1 - consistenza: 3.5 vani - partita: 299
01/01/1992			VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO	Foglio 63, part.IIIa 290: - Rendita: £ 150'500; - cat.: A/4 - Classe: 1 - consistenza: 3.5 vani - partita: 299
29/08/1994	B1993.1/1994		VARIAZIONE: AMPLIAMENTO	Foglio 63, part.IIIa 290, SUB 2
29/08/1994	B1993.2/1994		VARIAZIONE: CLASSAMENTO	Foglio 63, part.IIIa 290, sub 2: - Rendita: £ 475,14; - cat.: A/3 - Classe: 3 - consistenza: 8 vani - partita: 1000835
29/08/1994	0B1993000		ELABORATO PLANIMETRICO	sub 1-2-3
29/08/1994	0B1993000	B1993 94	PLANIMETRIA CATASTALE	sub 2 (PT-1)
28/11/2002	50477.1/2002	00207155	RETTIFICA CLASSE	Foglio 63, part.IIIa 290, sub 2: - Rendita: £ 404,90; - cat.: A/3 - Classe: 2 - consistenza: 8 vani

CATASTO FABBRICATI – Comune di Fiuminata: Foglio n. 63 – Part.IIIa 290 – SUB 3				
DATA	PROT.	N.	ATTO	Contenuto/Note
30/06/1987			IMPIANTO MECCANOGRAFICO	Foglio 63, part.IIIa 290: - Rendita: £ 105; - cat.: A/4 - Classe: 1 - consistenza: 3.5 vani - partita: 299
29/08/1994	B1993.1/1994		VARIAZIONE: AMPLIAMENTO	Foglio 63, part.IIIa 290, sub 3: - Frazione Laverino - piano T - partita: 1000835
29/08/1994	B1993.2/1994		VARIAZIONE: CLASSAMENTO	Foglio 63, part.IIIa 290, sub 3: - Rendita: £ 28,10; - cat.: C/2 - Classe: 2 - consistenza: 34 mq - partita: 1000835
29/08/1994	0B1993000		ELABORATO PLANIMETRICO	sub 1-2-3
29/08/1994	0B1993000	B1993 94	PLANIMETRIA CATASTALE	sub 3 (PT)

ING. PAOLO CAMERTONI

Ingegnere edile

Via Giuseppe Ungaretti 14 – 62100 Macerata (MC)

+39 338 455 5125 / paolo.camertoni@ingpec.eu / ing.paolocamertoni@gmail.com



DESCRIZIONE DIFFORMITA' RILEVATE

Per quanto sopra ai fini della conformità alla normativa edilizia-urbanistica, a seguito del sopralluogo del 07/12/2023 presso i luoghi oggetto di perizia e sulla base della seguente documentazione analizzata disponibile e delle seguenti attività espletate c/o gli Enti preposti:

- o titoli abilitativi depositati c/o il SUE del Comune di Fiuminata;
- o analisi dell'evoluzione dello strumento urbanistico in vigore per il Comune di Fiuminata;
- o analisi dell'evoluzione della normativa urbanistica sia Regionale, sia Nazionale;
- o documentazione catastale depositata c/o la Dir. Prov.le di Macerata dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio;
- o analisi dell'atto di provenienza⁷;

sono state rilevate dal sottoscritto Esperto le seguenti irregolarità edilizie relativamente agli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Fiuminata al foglio 63, part.IIIa 290, distinte per le unità immobiliari di cui al sub 2 e sub 3.

Immobile foglio 63, part. 290: SUB 2

Rispetto allo stato legittimato desunto dal titolo abilitativo approvato (cfr. D.I.A. prot. n. 6834 del 08/10/2002) e dalla planimetria catastale a quest'ultimo allegata è stata riscontrata una diversa distribuzione interna del piano terra PT. In dettaglio allo stato di fatto risulta presente un vano ad uso "ripostiglio" all'interno del "locale di sgombero, inoltre è presente un divisorio all'interno del locale "centrale termica" e un'apertura ricavata su divisorio per accedervi dal locale di sgombero.

E' presente inoltre un'apertura all'interno dell'abitazione tra il locale "cucina" e il "sotto scala".

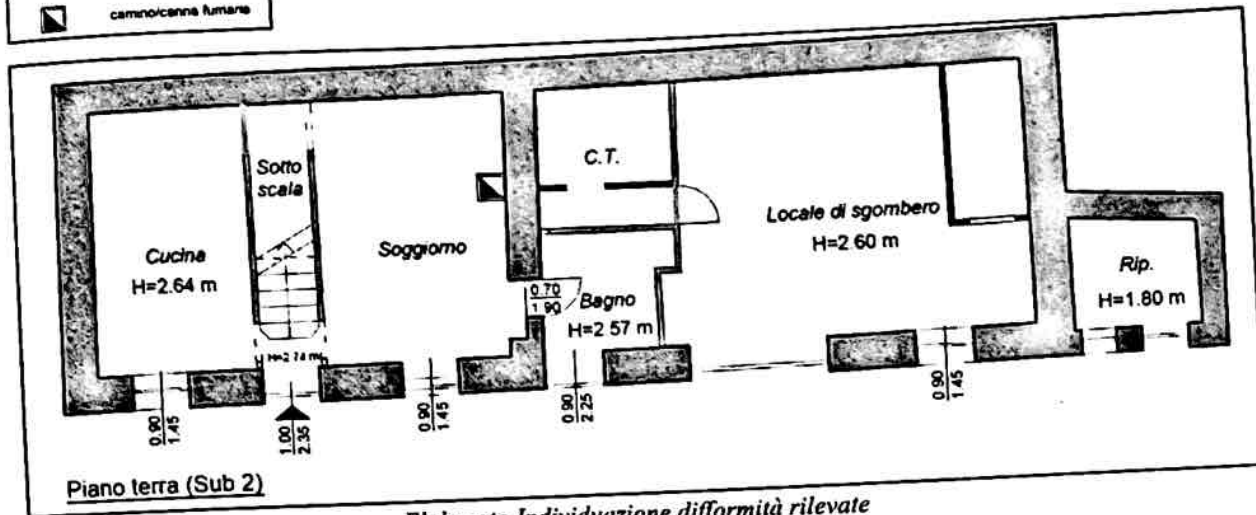
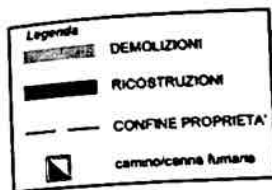
La difformità riguarda opere edili interne e trattasi di "interventi privi di rilevanza" rientranti tra le opere riportate nell'allegato I della D.G.R. 975/21 (linee guida) e ss.mm.ii., nell'elenco B al punto B4.4.

Risulta sanabile tramite la presentazione c/o il SUE del Comune di Fiuminata di una C.I.L.A. in sanatoria e contestuale aggiornamento della planimetria catastale c/o il competente Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

Di seguito si dettagliano gli oneri e spese tecniche e per opere edili per la sanatoria e eliminazione delle difformità rilevate:

⁷ Cfr. atto di compravendita del 23/12/2003, Notaio dott. Benedetto Sciapichetti in San Severino Marche (MC), repertorio n. 73610.





Elaborato Individuazione difformità rilevate

Eliminazione difformità		
1.1	Pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria con opere interne c/o S.U.E. Comune di Fiuminata	
	- Oneri e oblazioni amministrative (sub 2)	€ 1'000,00
	- Spese tecniche/onorari professionisti redazione pratica urbanistica	€ 800,00
	- Imposta di bollo (Dich. "Interventi privi di rilevanza" di cui alla DGR 975/21)	€ 16,00
	- Diritti di segreteria comunali	€ 35,00
1.2	Aggiornamento catastale	
	- Spese tecniche/onorari professionisti aggiornamento catastale	€ 600,00
	- Diritti di segreteria catastali (€ 50,00 x 1 uu.ii.)	€ 50,00
	Totale	€ 2'500,00

ING. PAOLO CAMERTONI

Ingegnere edile

Via Giuseppe Ungaretti 14 - 62100 Macerata (MC)

+39 338 455 5128 / paolo.camertoni@ingpec.eu / ing.paolocamertoni@gmail.com



Immobile foglio 63, part. 290: SUB 3

Dal confronto tra lo stato dei luoghi appurato tramite il sopralluogo diretto e la planimetria catastale depositata c/o l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, risalente al 29/08/1994, risulta presente un corpo di fabbrica adiacente al fabbricato identificato dalla planimetria catastale depositata.

Premesso che:

- dall'analisi dell'atto di provenienza⁸ si evince che la parte "venditrice [...] dichiara che le opere relative al fabbricato contemplato nel presente atto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, che per lavori interni è stata presentata al Comune di Fiuminata D.I.A. prot. n. 6834 in data 8.1.2002, e che relativamente ad esso non sono state eseguite modifiche suscettibili di sanatoria edilizia.";
- nella planimetria catastale relativa all'u.i. sub 3, depositata con prot. n. 0B1993000 in data 29/08/1994, non è indicato l'annesso, rilevato in sede di sopralluogo, addossato al corpo di fabbrica identificato dalla planimetria suddetta;
- analizzato lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Fiuminata, l'area relativa alla Frazione di Laverino, nella quale insistono gli immobili oggetto della perizia, risulta caratterizzata da "Vincolo paesistico ambientale", ai sensi della Legge 431/85 cd. "Galasso" – D.M. 31/07/1985 cd. "Galassino Regionale" e ss.mm.ii.⁹, confermato ai sensi del D.Lgs 42/2004 all'art. 136, lett. d) e art. 142, c. 1, lett. c);
- in particolare gli immobili distinti al foglio 63, part.IIa 290, rientrano in un'area che non può essere ricompresa tra le aree esenti di cui all'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R. della Regione Marche;

considerato che:

- sulla base degli atti analizzati dal sottoscritto Esperto, l'epoca di realizzazione del corpo annesso, riscontrato in adiacenza al corpo di fabbrica principale (sub 3), risulta cronologicamente collocabile in data successiva al 29/08/1994, data di presentazione dell'unica planimetria catastale inerente al sub 3, e quindi successiva alla data di entrata in vigore del vincolo di cui alla L. 431/1985 e ss.mm.ii.;

per quanto sopra,

il corpo di fabbrica annesso posto in adiacenza al fabbricato identificato al foglio 63, part.IIa 290, sub 3, e rilevato tramite sopralluogo in data 07/12/2023, risulta **privo di legittimità edilizia e urbanistica**.

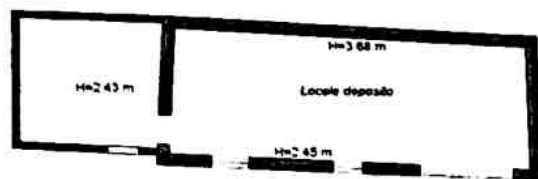
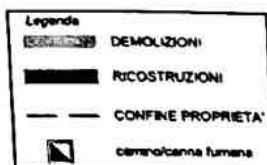
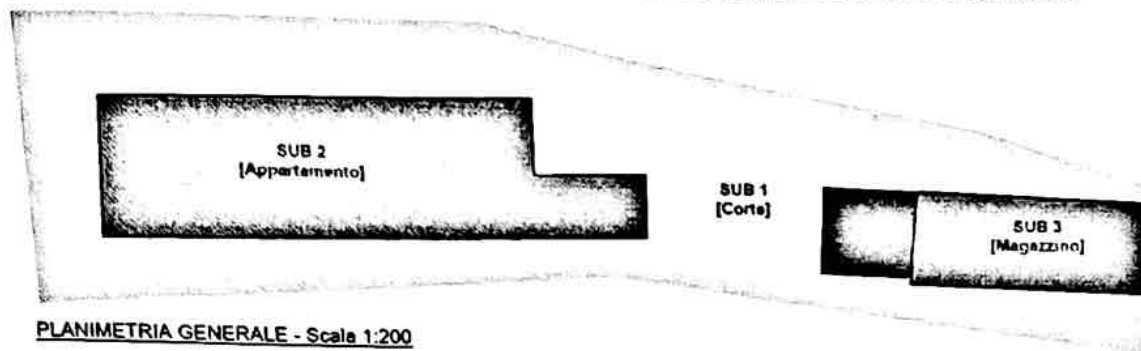
Inoltre, insistendo il corpo di fabbrica in un'area soggetta a vincolo paesistico ambientale, la difformità urbanistico-edilizia rilevata, a seguito anche del confronto tecnico intercorso in data 14/05/2024 tra il sottoscritto Esperto e il referente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Fiuminata, risulta **non sanabile**.

⁸ Cfr. atto di compravendita del 23/12/2003, Notaio dott. Benedetto Sciapichetti in San Severino Marche (MC), repertorio n. 73610, art. 5.

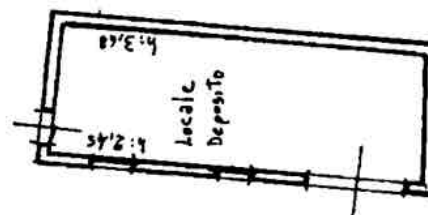
⁹ Cfr. Allegato A04.1 – Inquadramento territoriale.



Pertanto la difformità edilizia del caso in oggetto è disciplinata secondo la procedura dell'Amministrazione comunale prevista ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..



Piano terra (Sub 3)



Estratto planimetria catastale (sub 3)
del 29/08/1994

Elaborato Individuazione difformità
rilevate in data 07/12/2023

Di seguito si riporta la stima per la demolizione della porzione di fabbricato difforme, salvo eventuali ulteriori oneri amministrativi/sanzioni che possono essere valutati dagli Enti competenti a seguito di eventuali verifiche e accertamenti.

Eliminazione difformità		
1.1	Demolizione porzione fabbricato difforme	
	- Demolizione totale, vuoto per pieno, di fabbricati e residui di fabbricati (38 mc)	€ 1'300
	- Allestimento opere provvisionali	€ 400
	- Analisi chimiche e caratterizzazione rifiuti (2 x €300)	€ 600
	- Costo conferimento rifiuti a impianto autorizzato	€ 1'200
	- Oneri trasporti rifiuti	€ 550
	Totale	€ 4'050,00

ING. PAOLO CAMERTONI
Ingegnere edile

Via Giuseppe Ungaretti 14 - 62100 Macerata (MC)
+39 338 455 5128 / paolo.camertoni@ingpec.eu / ing.paolocamertoni@gmail.com



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista aerea, Frazione Laverino n. 59, 62025 – Fiuminata (MC)

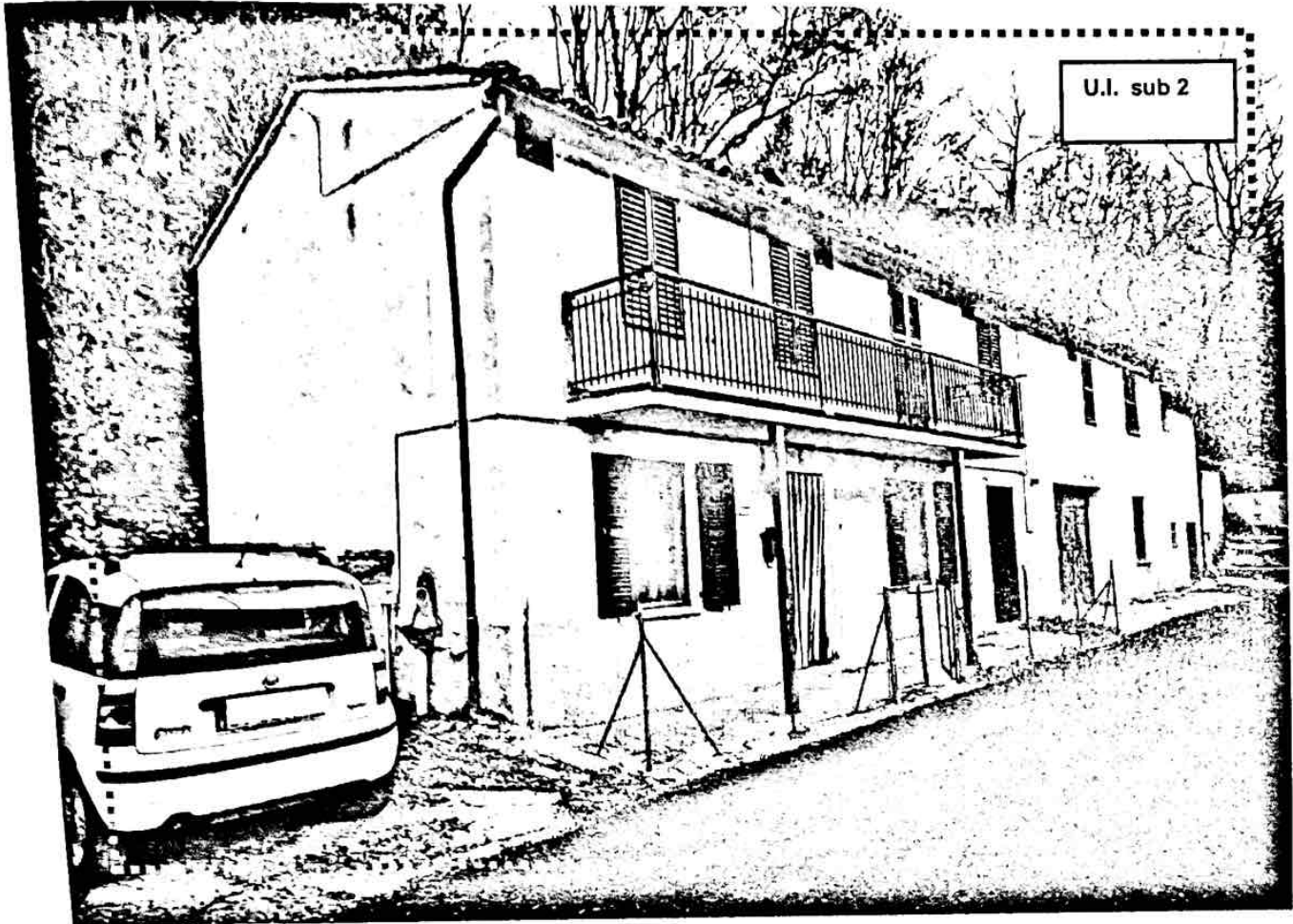
ING. PAOLO CAMERTONI
Ingegnere edile

Via Giuseppe Ungaretti 14 – 62100 Macerata (MC)

+39 338 455 5128 / paolo.camertoni@ingpec.eu / ing.paolocamertoni@gmail.com



APPARTAMENTO – SUB 2



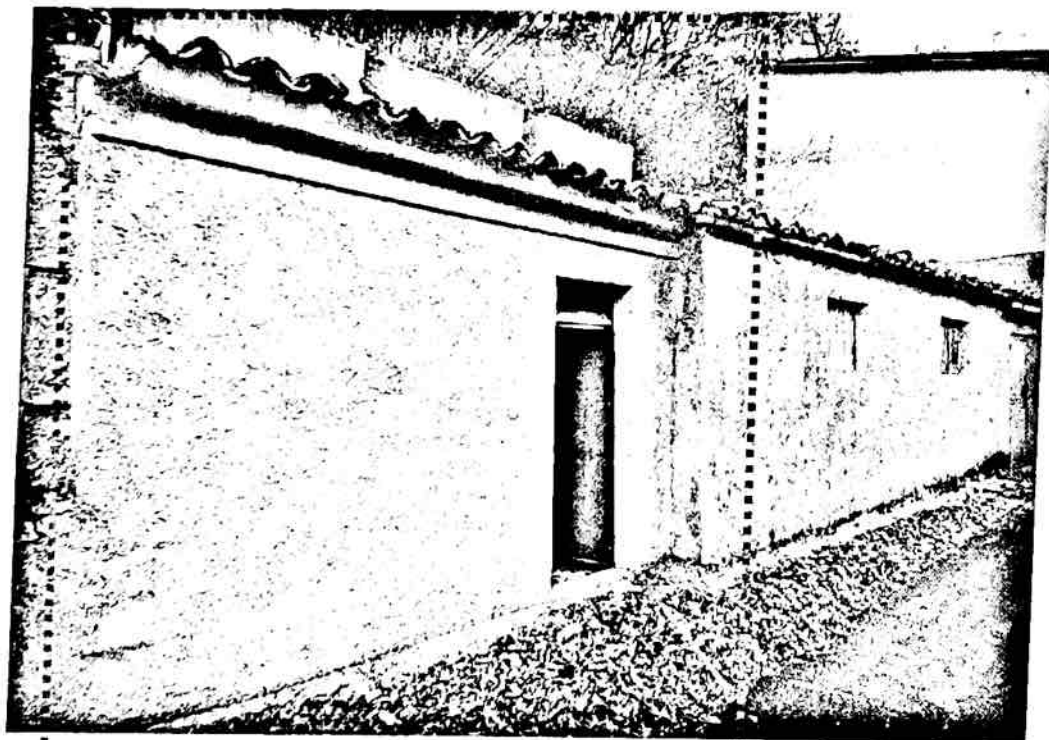
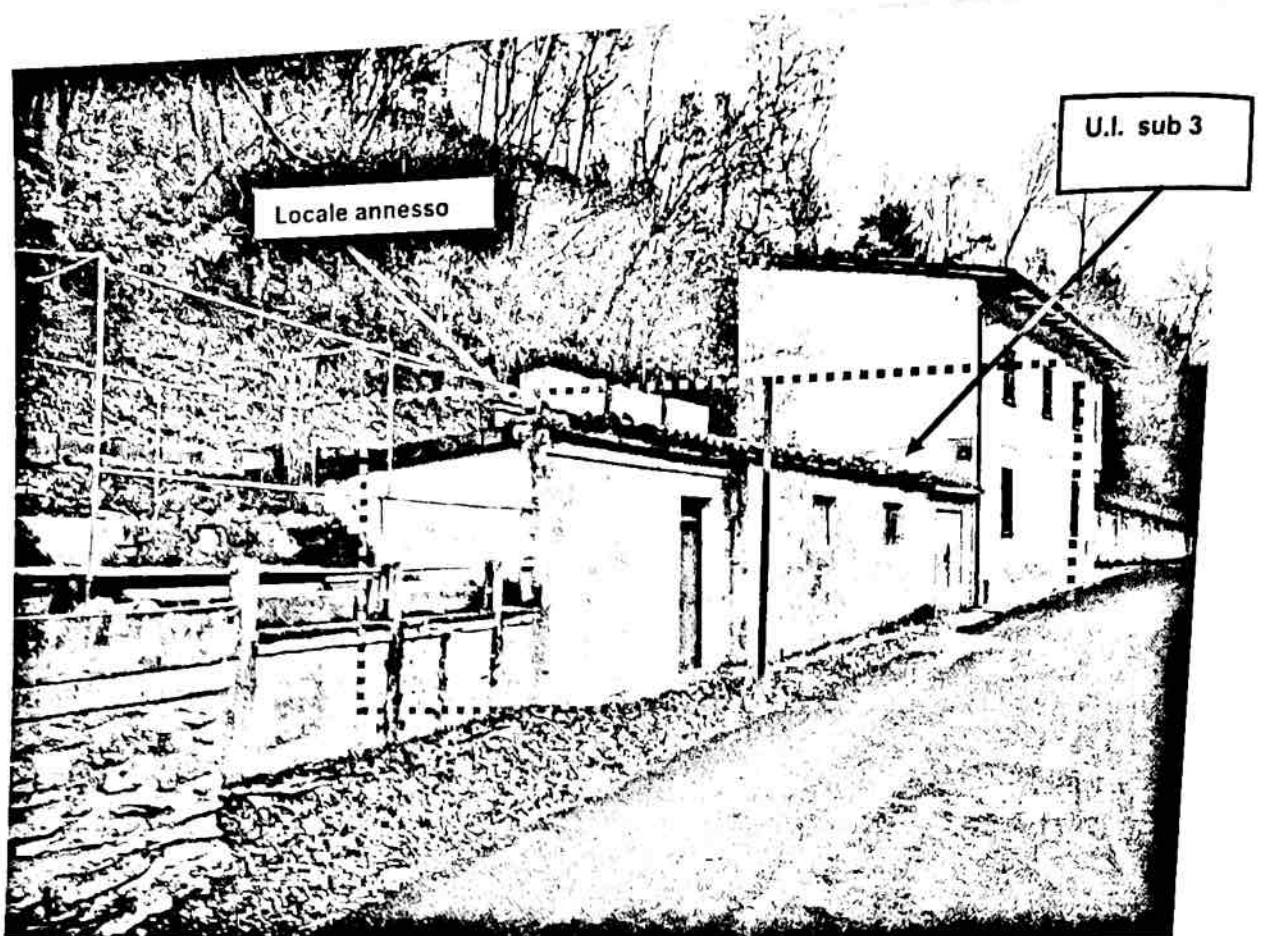
01. Vista esterna immobile (07/12/2023)

ING. PAOLO CAMERTONI
Ingegnere edile

Via Giuseppe Ungaretti 14 – 62100 Macerata (MC)
+39 338 455 5128 / paolo.camertoni@ingpec.eu / ing.paolocamertoni@gmail.com



MAGAZZINO - SUB 3



Ingresso locale annesso (07/12/2023)

ING. PAOLO CAMERTONI

Ingegnere edile

Via Giuseppe Ungaretti 14 - 62100 Macerata (MC)

+39 338 455 5128 / paolo.camertoni@ingpec.eu / ing.paolocamertoni@gmail.com





Locale annesso (07/12/2023)

Macerata, 15/06/2024

L'Esperto stimatore
Ing. Paolo Camertoni

ING. PAOLO CAMERTONI
Ingegnere edile
Via Giuseppe Ungaretti 14 – 62100 Macerata (MC)
+39 338 455 5128 / paolo.camertoni@ingpec.eu / ing.paolocamertoni@gmail.com

