OGGETTO: Tribunale di Macerata – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Proc. Esecuzione Immobiliare n. 90/2020 R.G.
promossa da:
contro:
RISPOSTA A QUESITO N. 16

Il sottoscritto SAPOROSI Roberto (c.f.) con studio in Montecassiano (MC), via G. Oberdan n. 17, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Macerata al n. 1098, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Macerata in ordine alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 90/2020 con nomina ricevuta a mezzo PEC in data mercoledì 3 luglio 2024 dal Giudice Dott.ssa delegato all'espropriazione immobiliare in oggetto, con la presente nota risponde al quesito n. 16 di seguito integralmente riportato:

"16 – che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità".

Risposta quesito n. 16

1. Conformità edilizia (paragrafo 8.1 relazione CTU)

1.a Difformità rilevate relative a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3):

a) costruzione di loggia aperta sul terrazzo dell'alloggio con struttura portante in elevazione in acciaio e copertura con pannelli sandwich coibentati.

Trattasi di opera eseguita in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività per intervento edilizio di cui all'art. 22 c. 1 del D.P.R. 380/2001 e della Denuncia dei lavori di realizzazione di struttura metallica in zona sismica ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/2001 e dell'art. 7 della L.R. 1/2018 al competente ufficio della Regione Marche Settore Rischio Sismico e SA Sisma 2016).

1.b Difformità rilevate relative a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al foglio 28 particella 514 sub 28 (cat. C/6):

a) minore spessore delle pareti esterne verso la corte comune (sub 21) con conseguente lieve aumento della superficie utile interna;

b) maggiori dimensioni della porta di accesso carrabile all'autorimessa (larghezza e altezza);

c) lieve traslazione della porta pedonale di accesso al vano scale comune (sub 34), salvo altro.

Trattasi di opere eseguite in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività per intervento edilizio di cui all'art. 22 c. 1 lett. a) del D.P.R. 380/2001.

2. Conformità urbanistica (paragrafo 8.3 relazione CTU)

2.a Difformità rilevate relative a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3):

a) ampliamento delle superfici utili interne entro la sagoma esterna dell'unità immobiliare con conseguente aumento di volume urbanistico;

b) maggiori altezze utili interne di porzioni dell'alloggio rispetto a quelle autorizzate con conseguente aumento di volume urbanistico e incremento dell'altezza esterna del fabbricato (in particolare ai colmi);

c) modifiche ai prospetti in relazione a variazione della conformazione del solaio di copertura rispetto a quello autorizzato, ivi compresi gli abbaini;

d) realizzazione di portafinestra in luogo di finestra nel "bagno 1" adiacente la cucina;

e) diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di aperture per accesso a locali sottotetto (utilizzati come ripostiglio, lavanderia e guardaroba), salvo altro.

Il volume urbanistico realizzato in eccesso, oltre quello legittimamente autorizzato, relativo al solo alloggio al piano secondo, da calcoli eseguiti ai sensi del vigente art. 13 del R.E.C. del comune di Pollenza, è pari a circa 120 metri cubi.

Trattasi di opere eseguite in difformità al Permesso di Costruire n. 212/2003 del 26/11/2004 e n. 142/2006 del 12/10/2006 (variante).

2. Conformità urbanistica (paragrafo 8.3 relazione CTU)

2.b Difformità rilevate relative a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al foglio 28 particella 514 sub 28 (cat. C/6):

a) mancata realizzazione, in sede di costruzione dell'edificio, dei terrapieni adiacenti ai due accessi carrabili al piano primo sottostrada su area attualmente condominiale censita con il sub 21 (rilevabili nelle tavole grafiche progettuali 1/A e 2/A allegate al PdC n. 142/2006 prot. n. 9842 del 12/10/2006) con conseguente incremento del volume urbanistico oltre quello massimo edificabile di mc 2302,00 ammissibile per il lotto "R3" del "Piano Particolareggiato del capoluogo - lottizzazione ".

Trattasi di opere eseguite in difformità al Permesso di Costruire n. 212/2003 del 26/11/2004 e n. 142/2006 del 12/10/2006 (variante).

Il CTU

(Geom. Roberto Saporosi)

