



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n.133/2024

G.I.: FILOMENA DI GENNARO

Attore principale : BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO SOC.COOP. ARL

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

Università di Camerino
Corso di Perfezionamento (2000)

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"
Corso di Perfezionamento (2001)





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

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.

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

Università di Camerino
Corso di Perfezionamento (2000)

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"
Corso di Perfezionamento (2001)





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

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, 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

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

Università di Camerino
Corso di Perfezionamento (2000)

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"
Corso di Perfezionamento (2001)





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

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 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

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

Università di Camerino
Corso di Perfezionamento (2000)

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"
Corso di Perfezionamento (2001)





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

e differenziato per tipologia costruttiva:

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:

Esclusione dall'autorizzazione postuma: Tali interventi non necessitano del rilascio di un'autorizzazione sismica postuma in senso stretto da parte del Genio Civile / Ente delegato, né del pagamento della relativa sanzione pecuniaria per omessa denuncia strutturale.

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

Università di Camerino
Corso di Perfezionamento (2000)

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"
Corso di Perfezionamento (2001)





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

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.

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.

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

Università di Camerino
Corso di Perfezionamento (2000)

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"
Corso di Perfezionamento (2001)





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

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:

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.

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

Università di Camerino
Corso di Perfezionamento (2000)

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"
Corso di Perfezionamento (2001)





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

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)

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 Regularizzazione 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 regularizzazione delle opere strutturali eseguite oscilla all'interno di un range stimato da €

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

Università di Camerino
Corso di Perfezionamento (2000)

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"
Corso di Perfezionamento (2001)





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

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).

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.

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

Università di Camerino
Corso di Perfezionamento (2000)

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"
Corso di Perfezionamento (2001)





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

GIUDIZIO DI CONFORMITA'

CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA

NCEU Potenza Picena fg.24, particella n.32 sub.11 categoria D/1 (Corpo A)

particella n.32 sub.15 categoria A/2 (Corpo B)

OGGETTO: Corpo A - Fabbricato Destinazione Opificio Artigianale/Commerciale

1. NOTA METODOLOGICA SULLE VERIFICHE E LIMITI DEL RILIEVO

Si specifica che non è stato eseguito un rilievo geometrico-strumentale ex novo degli edifici ai fini della verifica volumetrica, ma ci si è basati sul riscontro visivo dello stato dei luoghi e sulla corrispondenza con gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi in atti e delle planimetrie catastali dell'AdE.

2. LOTTO A: FABBRICATO DESTINAZIONE OPIFICIO COMMERCIALE/ARTIGIANALE

2.1 Analisi Storico-Urbanistica e Titoli Abilitativi Originari (1975-1984)

L'istruttoria analitica eseguita dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza Picena ha permesso di ricostruire la regolarità edilizia del nucleo d'impianto del fabbricato. La stratificazione dei titoli abilitativi storici si articola senza soluzioni di continuità secondo la seguente cronologia ufficiale:

- **Licenza Edilizia del 1975:** Titolo originario d'impianto che ha legittimato i primi accessori agricoli.
- **Concessione Edilizia n. 1530/1982:** Provvedimento che ha formalmente autorizzato il primo ampliamento degli accessori agricoli preesistenti, definendo la genesi strutturale del corpo di fabbrica.
- **Variante Edilizia n. 1676 del 02/04/1983:** Titolo integrativo e conformativo che ha recepito e assorbito la licenza del 1975 e la concessione n. 1530/1982, fissando la configurazione geometrica finale del fabbricato.
- **Domanda di Agibilità n. 3431 del 08/05/1984:** Depositata contestualmente alla formale comunicazione di Fine Lavori in pari data.

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

Università di Camerino
Corso di Perfezionamento (2000)

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"
Corso di Perfezionamento (2001)





MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

Dal riscontro visivo effettuato rispetto agli elaborati grafici allegati alla citata domanda di agibilità del 1984, si evidenzia che la conformazione del sedime del capannone corrispondeva già a quella attuale.

2.2 Il Titolo in Sanatoria del 2007 e la Pendenza del Condonò n. 1479/1997

La legittimità attuale della consistenza principale dell'opificio è regolata da due importanti risultanze d'archivio che si sovrappongono:

- **Permesso in Sanatoria n. 10 del 13/03/2007:** Provvedimento fondamentale rilasciato dal Comune di Potenza Picena che ha formalmente sanato e regolarizzato il cambio di destinazione d'uso funzionale da locali agricoli a locali commerciali, nonché le difformità dei prospetti relative ai lati SUD, NORD e OVEST. Tale titolo garantisce la piena legittimità urbanistica e paesaggistica del "guscio" principale del fabbricato.
- **SCIA per Agibilità del [Inserire Data/Prot. del 2017]:** Depositata a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti sull'opificio. Tale deposito attesta l'avvenuta asseverazione della conformità delle opere ai progetti approvati, la regolarità igienico-sanitaria, la sicurezza degli impianti e l'idoneità statica/sismica del fabbricato principale fino all'anno 2017.
- **Istanza di Condonò Edilizio n. 1479/1997 (ex L. 47/1985):** Dall'accesso agli atti si evidenzia che tale precedente pratica risulta a tutt'oggi formalmente aperta e sospesa all'integrazione documentale (richiesta dal Comune il 13/12/1996), la quale prevedeva tra l'altro il versamento di oneri concessori determinati all'epoca in complessive Lire 8.841.160. Non essendo mai intervenuto un provvedimento definitivo di diniego, la domanda rimane giuridicamente pendente in banca dati.
- **Gestione ex Art. 40:** L'aggiudicatario in asta potrà avvalersi delle facoltà concesse dall'art. 40, comma 6 della Legge 47/1985 per presentare istanza di definizione o formale chiusura/archiviazione del condono pendente entro 120 giorni dal decreto di trasferimento. A tutela della procedura, viene inserito a budget il costo stimato per la regolarizzazione amministrativa di tale pendenza.

2.3 Difformità Residue Ricontrate sullo Stato dei Luoghi

Il riscontro visivo effettuato sul posto ha evidenziato le sole seguenti difformità residue, esterne al perimetro di copertura del titolo in sanatoria del 2007 in quanto realizzate in epoca successiva:

1. **Diversa Distribuzione Interna:** Si rileva una difformità distributiva rispetto ai progetti approvati e alla planimetria catastale in atti, dovuta alla realizzazione di un locale ad uso ufficio e di due camere/celle refrigeranti. Opere sanabili mediante CILA/SCIA in sanatoria.

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





MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

2. **Opere Abusive su Corte Comune (Lato Est):** In adiacenza all'opificio sul lato Est, risultano edificate alcune tettoie e un manufatto prefabbricato. Trattandosi di incrementi volumetrici stabili realizzati su area comune in "Zona E - Agricola di Salvaguardia", tali opere presentano profili di insanabilità assoluta e andranno obbligatoriamente demolite con rimessa in pristino della corte, fatta salva la possibilità di derogare prevista alla normativa regionale, che consente di realizzare nuovi manufatti funzionali alla conduzione del fondo, qualora sussistano i requisiti soggettivi (qualifica IAP/Coltivatore Diretto dell'utilizzatore) e oggettivi (piani aziendali o indici agricoli capienti). La sanabilità urbanistica (tramite Permesso di Costruire in Sanatoria o SCIA in sanatoria onerosa) è pertanto subordinata alla verifica del mantenimento dei requisiti agricoli in capo al futuro aggiudicatario e al rispetto in ogni caso dell'indice di fabbricabilità previsto.

3. Corpo B: UNITÀ IMMOBILIARE DESTINAZIONE CIVILE ABITAZIONE (APPARTAMENTO)

3.1 Analisi Storico-Urbanistica e Titoli Abilitativi Originari (1975)

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione (Lotto B) risulta realizzata all'interno dell'ex fabbricato rurale principale del compendio. L'istruttoria edilizia eseguita presso i competenti uffici comunali ha attestato la piena regolarità storico-urbanistica del manufatto, legittimato nel tempo dalla seguente sequenza di titoli abilitativi:

- **Autorizzazione Edilizia del 12/06/1975 (Prot. n. 2496):** Titolo originario d'impianto che ha assentito la consistenza del fabbricato principale, comprensivo del preventivo e vincolante **parere favorevole espresso dalla competente Soprintendenza** per i Beni Architettonici e Paesaggistici, a tutela del carattere rurale e storico del manufatto.
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 127/2010 del 15/04/2010:** Titolo edilizio che ha legittimato gli interventi di ristrutturazione, rifunzionalizzazione e parziale redistribuzione degli spazi interni.
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 05/06/2015 (Prot. n. 199/2015 - Aut. n. 47):** Provvedimento di variante/completamento che ha fissato l'attuale e definitiva configurazione geometrica e distributiva dell'unità abitativa.

3.2 Riscontro sullo Stato dei Luoghi e Dichiarazione di Conformità

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

Il riscontro visivo effettuato dal sottoscritto CTU ha confermato la **perfetta corrispondenza** tra lo stato di fatto attuale dell'appartamento, i grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo (SCIA del 2015) e la planimetria catastale regolarmente depositata in atti.

Non si evidenziano difformità distributive, modifiche dei prospetti, né incrementi volumetrici abusivi di alcuna natura. L'immobile presenta pertanto una regolare legittimità urbanistico-edilizia, paesaggistica e catastale, risultando pienamente e immediatamente trasferibile senza necessità di alcun intervento di sanatoria o adeguamento economico.

4. QUADRO ECONOMICO DEFINITIVO DEGLI ONERI

Al fine di sciogliere la riserva formulata nella precedente relazione del 18/05/2026, si quantificano i costi forfettari e prudenziali necessari al conseguimento della totale regolarità del compendio (**interamente imputabili alle sole opere residue del corpo A**), applicabile solo se l'aggiudicatario mantiene i requisiti di Azienda Agricola e regolarizza il diritto d'uso sulla corte comune

Voce di Costo	Causale e Criterio di Calcolo	Importo (€)
Definizione Condono L. 47/85	Fondo prudenziale chiusura pratica n. 1479/1997 (ex Lire 8.841.160)	€ 4.566,07
Sanatoria Edilizia Interna	Sanzione fissa per locale ufficio e celle refrigeranti	€ 1.000,00
Sanatoria Onerosa Tettoie/Prefabbricato	Doppia conformità/Oneri di urbanizzazione e sanzione pecuniaria per i volumi in Zona E	€ 5.000,00
Spese Tecniche, Sismica e Catasto	Pratica Genio Civile per idoneità statica delle tettoie, SCIA in sanatoria e DOCFA	€ 7.000,00
TOTALE ONERI SCENARIO 1 (Sanatoria)	Decurtazione complessiva dal valore di stima	€ 17.566,07

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

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

Università di Camerino
Corso di Perfezionamento (2000)

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"
Corso di Perfezionamento (2001)





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

Al fine di garantire la perfetta continuità con la consulenza tecnico-estimativa principale già depositata agli atti (18/05/2026) si conferma il valore di stima ordinario del compendio.

Si procede contestualmente a determinare il Valore di Vendita Giudiziaria (Prezzo Base d'Asta per il primo esperimento) applicando al valore di mercato la **decurtazione diretta e analitica dei costi di regolarizzazione e ripristino** quantificati nel presente supplemento in complessivi **€ 17.566,07**, interamente imputabili al corpo A) ponendo così il futuro aggiudicatario nella condizione economica ideale per sanare il compendio.

Si riepilogano i valori definitivi del compendio immobiliare (Lotto Unico):

A. VALORE DI STIMA (Valore di Libero Mercato)

Rappresenta il valore venale complessivo del compendio, espresso sotto la condizione originaria di piena sanabilità, così come già depositato agli atti della procedura in data 18/05/2026:

- CORPO A (OPIFICIO) € 291.200,00
- CORPO B (APPARTAMENTO) € 99.267,00
- **TOTALE VALORE INTERO € 390.467,00**

B. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (Prezzo base d'asta iniziale decurtato)

Rappresenta il reale valore di sblocco giudiziario e costituisce il **prezzo base di partenza per il primo esperimento d'asta**. Esso viene calcolato deducendo analiticamente dal valore di stima integro l'esatto ammontare dei costi necessari alla rimozione degli abusi e alla definizione amministrativa delle pendenze residue:

- CORPO A (OPIFICIO) € 273.633,93
- CORPO B (APPARTAMENTO) € 99.267,00
- **TOTALE VALORE INTERO € 372.900,93**

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

Università di Camerino
Corso di Perfezionamento (2000)

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"
Corso di Perfezionamento (2001)





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

MAXIMILIANO MASTRELLA

GEOMETRA

AVVERTENZA PER IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA: *Si segnala che il Prezzo Base d'Asta sopra indicato (€ [Risultato_Sottrazione_Esatta]) è già stato ridotto dal sottoscritto CTU dell'importo di € 17.566,07 a titolo di ristoro immediato per le spese di regolarizzazione edilizia del Lotto A (integrazione condono L. 47/85, sanatoria interni e demolizione manufatti abusivi su corte comune). L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto descritto nel presente supplemento, con oneri di attivazione delle pratiche edilizie a totale cura e spese dell'aggiudicatario, il quale beneficia della decurtazione già operata alla base.*

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitogli.

Macerata 09/06/2026

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

Università di Camerino
Corso di Perfezionamento (2000)

Università degli studi di Urbino "CARLO BO"
Corso di Perfezionamento (2001)

