

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA

SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

R.G.E. 40/2024

GIUDICE DOTT. ANDREA ENRICO POLIMENI

RELAZIONE CONFORMITA' URBANISTICA



RELAZIONE SULLA CONFORMITA' URBANISTICA

Identificazione dei beni

La presente relazione tratta la conformità urbanistica dei seguenti beni oggetto di procedura:

a) unità immobiliare avente destinazione civile abitazione ubicata al piano terra, primo e secondo dell'edificio sito nel Comune di Pollenza in Via Roma n. 97 catastalmente distinta al Foglio n. 21 Particella n. 55 Subalterno n. 6 - Classamento: Rendita: Euro 557,77 Categoria A/3^a), Classe 2, Consistenza 9 vani

Dati di superficie: Totale: 147 m2 Totale escluse aree scoperte b): 147 m2

Confini: Via Roma, altre proprietà;

b) unità immobiliare destinata a magazzini ubicata al piano terra dell'edificio sito nel Comune di Pollenza in Via Roma n. 97, catastalmente distinta al Foglio n. 21 Particella n. 55 Subalterno n. 3 - Foglio n. 21 Particella n. 56 Subalterno n. 2 - Classamento: Rendita: Euro 100,40 Categoria C/2^a), Classe 2, Consistenza 108 m2

Dati di superficie: Totale: 122 m2

Confini: Via Roma, altre proprietà;

Le unità immobiliari risultano censite al catasto come di seguito:

Dati catastali:

a) unità destinata a civile abitazione:

Dati identificativi: Comune di POLLENZA (F567) (MC)

Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POLLENZA (F567) (MC)

Foglio 21 Particella 55

Classamento:

Rendita: Euro 557,77

Categoria A/3^a), Classe 2, Consistenza 9 vani

Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6

Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 147 m2 Totale escluse aree scoperte b): 147 m2



a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Intestati catastali

1. [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà;

b) unità immobiliari destinate a magazzino (Foglio 21 Particella 55 Sub 3 e Foglio 21 Particella 56 Sub 2):

Dati identificativi: Comune di POLLENZA (F567) (MC)

Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3

Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POLLENZA (F567) (MC)

Foglio 21 Particella 55

Foglio 21 Particella 56

Classamento:

Rendita: Euro 100,40

Categoria C/2^a), Classe 2, Consistenza 108 m²

Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T

Dati di superficie: Totale: 122 m²

Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Intestati catastali

1. [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà' per 1/1

Si riportano le planimetrie catastali.



MOD EP/2 -CEU-

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
Ufficio Tecnico Erariale di Macerata
ELABORATO PLANIMETRICO.

Pag. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo Mappale	del
POLLENZA		21	55		
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI.					Scale 1/500

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'Operatore	IL TECNICO.
Protocollo <u>A-2773/57</u>		SETTEMBRE 1987
Sostituisce il precedente Ep/2 prot.		DATA
Annulato o sostituito dall'Ep/2 prot.		

Elaborato planimetrico foglio n. 21 particella n. 55

MINISTERO DELLE FINANZE.
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO.
Ufficio Tecnico Erariale di Macerata

ELABORATO PLANIMETRICO.

Pag. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile.		
Comune	POLLENZA	C.T. fg..... Mapp.....
Via o Piazza	ROMA	C.E.U. fg 21 Mapp.55
ESTRATTO DI MAPPA.	Scala 1/1000	Tipo Mappale n. del
		
Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo A-1773/97		IL TECNICO. SETTEMBRE '97 DATA
L'Operatore 		
Sostituisce il precedente Ep/1 prot. Annulato o sostituito dall'Ep/1 prot.		FIRMA E TIMBRO 

Elaborato planimetrico foglio n. 21 particella n. 55

MODULARIO
F. - Catasto - 431MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di MACERATA**ELABORATO PLANIMETRICO**Pag. n. 1, di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune <u>FOLLIGNA</u>	C.T. Sez. Fgl. <u>21</u> Mapp. <u>56</u>		
Via/piazza <u>ROMA</u> n.	C.E.U. Sez. Fgl. <u>21</u> Mapp. <u>56</u>		
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>1000</u> Tipo mappale n. del		
			
			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. </td> <td style="width: 50%;"> L'operatore  </td> </tr> </table>		Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.	L'operatore 
Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.	L'operatore 		

Elaborato planimetrico foglio n. 21 particella n. 56

MODULARIO
F. - Catasto - 432MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di MACERATA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1, di 1

Comune <u>FOLLIGNA</u>	Sezione	Foglio <u>21</u>	Numero <u>56</u>	Tipo mappa n. del
---------------------------	---------	---------------------	---------------------	-------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI scala 1: 500

P.1

P.1

P.2

P.3

P.S.1

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo _____ Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. _____ Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. _____	L'operatore _____ _____ _____	
---	--	--

Elaborato planimetrico foglio n. 21 particella n. 56

Data presentazione: 18/06/1984 - Data: 04/12/2025 - n. T143322 - Richiedente: CNL/BC65/268783P

Mon. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

P. 12/1000 407



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

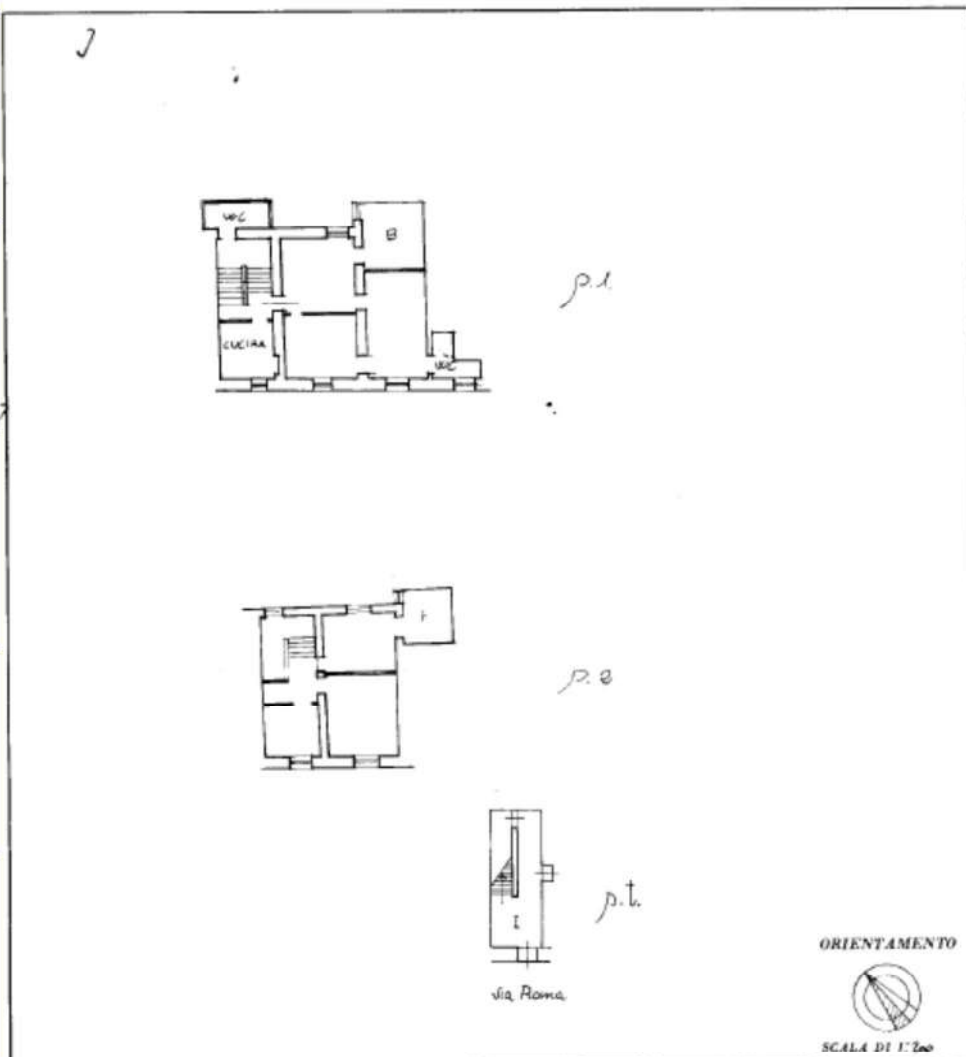
(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1984 N. 100)

Lire
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POLLENZA Via ROMA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MACERATA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

18 GIU 1984

PROT. N°

72/86

VAR

SUB 4

F 21 m 55/6

Completata dal GEOM.

(Firma) e ragione del geometra

ALESSANDRO PRINCIPI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di MACERATA

DATA 20-6-1984

Firma:

Data presentazione: 18/06/1984 - Data: 04/12/2025 - n. T143322 - Richiedente: CNL/BC65/268783P

Tabelle schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Tipo: planimetria in c.a.

Catasto dei fabbricati - Situazione al 01/12/2025 - Comune di POLLENZA (MC) - Foglio 21 - Particella 55 - Subalterno 6

Planimetria catastale foglio 21 particella 55 sub 6

Men. B (Nagoya City Univ. Ed. Univ. Uchida)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

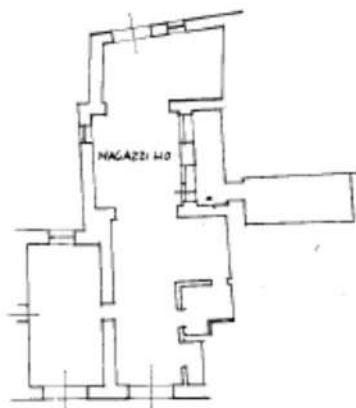
18. DAYBERTO, CRISTÓBAL. 1979. *PLANTAS*. 1. ed. 127 p.

Live
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POLLENZA Via ROMA

Dittus

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MACEBATA**



ORIENTAMENTO



SCALA DI F:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

FVS. SUB 4-2-3 457/5

F24 n 55/3
802

Compilato dal *GEOM*

(Fazio, nome e cognome del tecnico)

ALESSANDRO PRINCIPI

Inscritto all'Albo dei GEOMET

della Provincia di NACE RATA

DATE 20-6-84

Figure 2

Data presentazione: 18/06/1984 - Data: 04/12/2025 - n. T142626 - Richiedente: CNL/FICK582637819

Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

[L'arte di comunicare in ott](#)

Quarto dei Mulini - Strada 10 al 64/2 2023 - Comune di POLIGNA 55 - Subordinato - 5 - 019 gabbia

Planimetria catastale foglio 21 particella 55 sub 3 – particella 56 sub 2

Lo stato rilevato in occasione del sopralluogo del 08.05.2026 non è conforme con le planimetrie catastali depositate presso il catasto, essendo state rilevate delle difformità planimetriche.

Si allegano visure catastali, mappa catastale e planimetrie catastali - **Allegato n. 1** -.

Descrizione dei beni

I beni in oggetto, ispezionati nel corso del sopralluogo effettuato in data 08/05/2026 sono descritti anche nell'allegata documentazione fotografica - **Allegato n. 4** -.

Per maggiore chiarezza si riportano stralci cartografici:

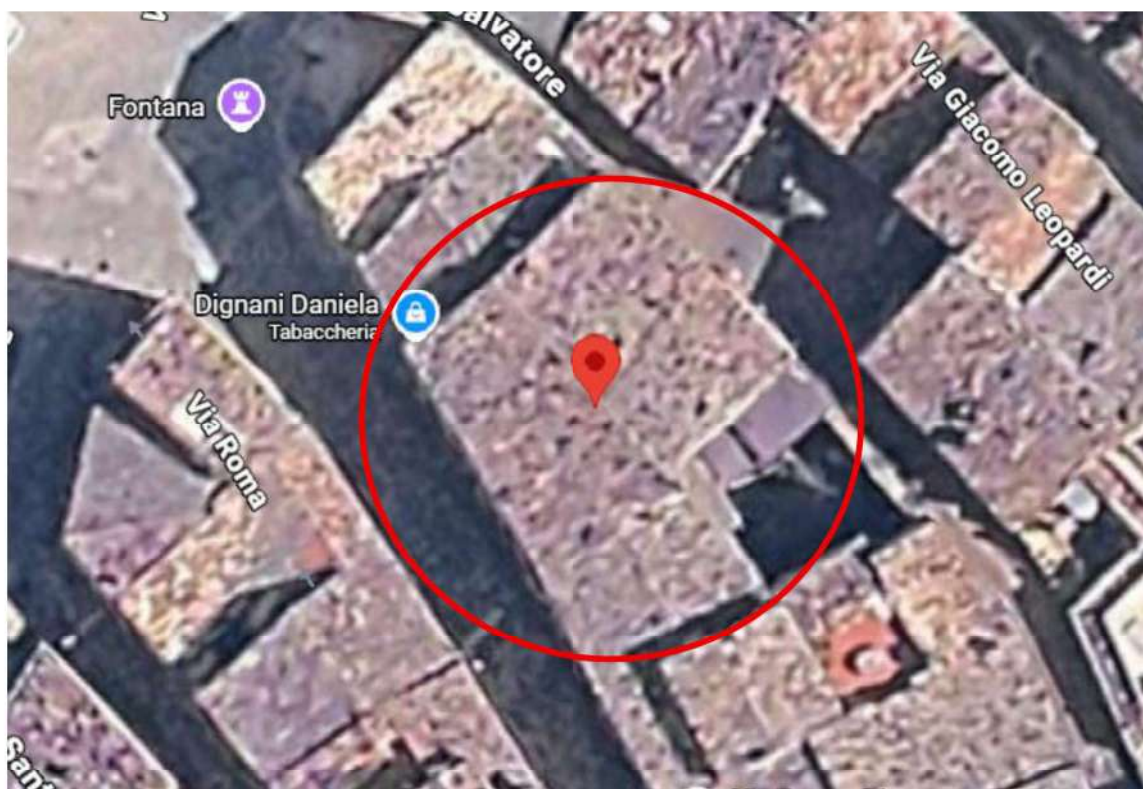


Foto aerea tratta da google maps





Stralcio del catasto su foto aerea

Si riporta di seguito una descrizione degli immobili oggetto di procedura:

a) Unità immobiliare destinata a civile abitazione sita nel Comune di Pollenza (MC) catastalmente individuata al Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6 - Classamento: Rendita: Euro 557,77 Categoria A/3^a), Classe 2, Consistenza 9 vani - Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T-1 - 2 - Dati di superficie: Totale: 147 m2 Totale escluse aree scoperte b): 147 m2

L'unità immobiliare è situata all'interno di un fabbricato sito nel centro storico del comune di Pollenza che si affaccia sulla pubblica via Roma, in prossimità della piazza principale del paese.

L'edificio è costituito da diverse unità immobiliari ed è stato danneggiato dal terremoto del 2016; a causa dei danni sismici sono state emesse dal comune di Pollenza diverse ordinanze sindacali di inagibilità/inagibilità parziale ed è stato predisposto, dai tecnici appositamente incaricati dai proprietari dell'immobile, un progetto di riparazione dei danni e miglioramento sismico, depositato presso gli enti competenti.



In particolare il comune di Pollenza con nota prot. 4437 del 14/03/2026 ha comunicato al custode giudiziario che per l'immobile ricadente nel Comune di Pollenza, sito in Via Roma n. 97, catastalmente individuato al Foglio 21 P.IIIa 55 sub. 6, Foglio 21 P.IIIa 55 sub. 3 aggraffata con P.IIIa 56 sub. 2:

“- a seguito degli eventi sismici del 2016, l'immobile in questione è stato oggetto delle seguenti ordinanze sindacali di inagibilità n. 65/72RG del 27/03/2017 e la n. 51/91RG del 15/02/2018 a modifica e integrazione della precedente;

- in data 08/08/2025, il tecnico Ing. Andrea Spada cod. fisc. SPDND55L21E783B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata con n. A371, incaricato dalla proprietà che a sua volta ha nominato il sig. [REDACTED] suo procuratore speciale per lo svolgimento delle pratiche relative alla ricostruzione post sisma 2016, ha predisposto il progetto delle opere e la “Richiesta di contributo per il ripristino con miglioramento o adeguamento sismico e ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti dagli eventi sismici del 24 agosto 2016”, trasmettendolo sul portale telematico di gestione, fascicolo 490.40.10/2025/USR/13897;

- in data 18/12/2025 il comune di Pollenza, con nota prot. 22508 del 18/12/2025, ha trasmesso al competente Ufficio Speciale per la Ricostruzione Regione Marche, il relativo parere di competenza in merito all'avvio dell'attività edilizia sull'immobile di cui all'oggetto;

- in data 04/08/2025 con prot. n. 14216 è stata acquisita dal Comune di Pollenza la “Perizia asseverata di agibilità di porzione al piano primo dell'appartamento di proprietà [REDACTED] danneggiata dagli eventi sismici del 2016 e seguenti, sito nel centro storico di Pollenza via Roma 97” sottoscritta dall'Ing. Andrea Spada Cod. Fisc. SPDND55L21E783B iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. A371, che in questa sede si intende richiamata nel merito;

- a seguito della perizia asseverata sopra richiamata, è stata emessa l'ordinanza n. 18/57RG del 05/08/2025, di agibilità parziale dell'immobile di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] ”

Si allegano le ordinanze sindacali e la “Perizia asseverata di agibilità di porzione al piano primo dell'appartamento di proprietà [REDACTED] danneggiata dagli eventi sismici del 2016 e seguenti, sito nel centro storico di Pollenza via Roma 97” sottoscritta dall'Ing. Andrea Spada - **Allegato n. 5** -.



Dalla richiamata perizia dell'ing. Andrea Spada si evince l'agibilità parziale dell'unità immobiliare in questione (sub 6), per le parti campite in giallo nella planimetria allegata alla perizia stessa (agibili piano terra vano scala e piano primo n. 4 locali).

L'unità immobiliare in oggetto, destinata ad abitazione, si sviluppa al piano terra, al piano primo ed al piano secondo dell'edificio.

Nel corso dell'accesso avvenuto il giorno 08/05/2026 si è potuto constatare che tutti i piani dell'unità immobiliare si trovano in condizioni igieniche sanitarie pessime, essendo tutte le pavimentazioni completamente ricoperte da cumoli di oggetti e di rifiuti, come documentato dalle riprese fotografiche effettuate durante il sopralluogo.

Tale condizione di totale abbandono e, a parere della sottoscritta, di inagibilità sotto il profilo igienico sanitario, ha reso complicato il sopralluogo in quanto i rifiuti raggiungono livelli tali da non consentire la visitabilità e l'ispezionabilità completa dei locali.

Al piano terra è presente un locale e l'accesso al vano scala, che consente il collegamento con i livelli sovrastanti.

Al piano primo è presente una cucina, un soggiorno, n. 1 bagni e n. 2 camere.

I vani si presentano intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni sono in cotto e graniglia, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno; è presente l'impiantistica in scarse condizioni manutentive.

I locali e le relative finiture si presentano in pessime condizioni manutentive e sono interessati da un quadro fessurativo causato dagli eventi sismici.

Il piano secondo, oggetto di ordinanza sindacale di inagibilità, comprende una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno e un ripostiglio.

I vani si presentano intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni sono in cotto e graniglia, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno; è presente l'impiantistica in scarse condizioni manutentive.

I locali e le relative finiture si presentano in pessime condizioni manutentive e sono interessati da un grave quadro fessurativo causato dagli eventi sismici.

b) unità immobiliare destinata a magazzini (Foglio 21 Particella 55 Sub 3 e Foglio 21 Particella 56 sub 2) sita nel Comune di Pollenza (MC)

Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3

Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Classamento: Rendita: Euro 100,40 Categoria C/2^a), Classe 2, Consistenza 108 m2



Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T Dati di superficie: Totale: 122 m2

Trattasi di unità immobiliari graffate site al piano terra dell'edificio costituite da magazzini e locali di deposito aventi accesso diretto anche dalla via Roma.

Nel corso del sopralluogo del giorno 08/05/2026 si è potuto constatare i locali si trovano in condizioni igieniche sanitarie pessime, come documentato dalle riprese fotografiche allegate alla presente relazione.

Tale stato di totale abbandono e, a parere della sottoscritta, di inagibilità anche sotto il profilo igienico sanitario, ha reso complicato il sopralluogo in quanto i rifiuti e gli oggetti accumulati sono in quantità tale da non consentire la visitabilità e l'ispezionabilità completa dei locali stessi.

I vani sono parzialmente intonacati, tinteggiati e pavimentati, con infissi esterni in legno moltissimo ammalorati.

I locali si presentano in pessime condizioni manutentive e sono interessati da un importante quadro fessurativo causato dagli eventi sismici del 2016, risultando in parte puntellati i solai sovrastanti.

L'unità immobiliare in questione, come la precedente, è stata interessata da diverse ordinanze sindacali di inagibilità (vedi **Allegato n. 5**) ed è stata oggetto di un progetto di riparazione dei danni depositato presso gli enti competenti (vedi **Allegato n. 6**).

Situazione edilizia/urbanistica

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Pollenza, il comune ha comunicato che risultano agli atti i seguenti titoli abilitativi - **Allegato n. 6** - :

- AUTORIZZAZIONE N. 12/83 DEL 25/02/1983 SANATORIA PER APERURA PORTA IN VIA SAN SALVATORE (I
- DIA N. 3/1995 DEL 29/04/1995 PROT. 3801 MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (
- CONCESSIONE N. 97/97 DEL 07/08/1997 VARIANTE ALLA DIA N. 3/1995 DEL 29/04/1995 PROT. 3801
- DIA N. 48/2000 DEL 03/08/2000 PROT. 7513 MANUTENZIONE STRAODINARIA FACCIATA IN VIA SAN SALVATORE;



- DIA N. 90/2002 DEL 12/04/2002 PROT. 3466 OPERE DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO IMMOBILI AL FOGLIO 21 PART. 55 SUB. 3-6 E PART. 56 SUB. 2 (XXXXXXXXXX);

- PRATICA SISMA A NOME DI (XXXXXXXXXX)(DECADUTA)

SCIA N. 370/22 DEL 23/12/2022 PROT. 20893 pervenuta su piattaforma Mude il 20/12/2022 - Fascicolo: 490.40.10/2022/USR/7299;

- PRATICA SISMA A NOME DI (XXXXXXXXXX)

SCIA N. 130/25 DEL 20/08/2025 PROT. 15041 pervenuta su piattaforma Gedisi il 08/08/2025 - Fascicolo: 490.40.10/2025/USR/13897.

Per quest'ultima pratica il comune di Pollenza, con nota prot. 22508 del 18/12/2025, ha trasmesso al competente Ufficio Speciale per la Ricostruzione Regione Marche, il relativo parere di competenza in merito all'avvio dell'attività edilizia sull'immobile di cui all'oggetto.

Inquadramento urbanistico

Gli immobili oggetto di procedura sono situati in zona classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del comune di Pollenza zona omogenea A "DI INTERESSE STORICO ARTISTICO" di cui al seguente art.14 delle N.T.A.:

Art.14 Zone Residenziali di interesse Storico-Artistico (A)

[1] Sono le zone territoriali omogenee A di cui all'art.2 del decreto ministeriale n.1444/1968.

[2] In tali zone gli interventi sono disciplinati dal Piano Quadro del Centro Storico, approvato con delibera n.70 del 6/12/1982, e da quanto in esso stabilito in merito a:

- le aree soggette a piani di recupero d'iniziativa pubblica di cui all'art.28 della legge n.457/1978 e i relativi criteri di formazione;*
- i criteri per la redazione di piani di recupero d'iniziativa privata di cui all'art.30 della legge n.457/1978;*
- la regolamentazione dettagliata degli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia nelle aree e negli immobili non assoggettati ai piani di recupero.*

[2bis]1 Sono comunque in generale da evitare tutti gli interventi che, per tecnologie utilizzate, aspetto materico e consistente estensione superficiale comportino un eccessivo impatto visuale sui luoghi. In particolare, fino alla messa a punto di nuove tecnologie



specificatamente destinate ad un loro corretto inserimento architettonico ed ambientale, è vietata l'installazione in copertura di pannelli fotovoltaici, anche del tipo "integrato" nella medesima. Può essere invece consentita l'installazione di pannelli solari termici, comunque integrati nella copertura, della estensione strettamente necessaria e comunque non superiore ad 1/3 della superficie della falda di copertura dell'immobile oggetto dell'intervento.

[3] Sono inoltre da ritenersi particolarmente meritevoli di salvaguardia tutte le case di terra presenti nel territorio comunale anche se non censite, pertanto tali case, anche se parzialmente crollate, dovranno essere restaurate con tecniche analoghe a quelle originarie (ricostruzione dei muri con terra e paglia). E' da valutare, in fase di progetto, l'impiego di elementi costruttivi estranei (mattoni, cemento armato, ferro e simili). Eventuali progetti di recupero dovranno essere muniti del preventivo nulla osta dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici delle Marche.

[4] Prescrizioni particolari: (omissis)



ZONE RESIDENZIALI		
ZONE A - DI INTERESSE STORICO ARTISTICO	art. 14	
ZONE B - DI COMPLETAMENTO	art. 15	
ZONE C - DI ESPANSIONE	art. 16	
ZONE R - RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO	art. 17	
ZONE R _s - RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO	art. 17 bis	

Stralcio PRG Comune di Pollenza

<https://www.comune.pollenza.mc.it/wp-content/blogs.dir/52/files/Tavola-2-Capoluogo-Trebbio.pdf>

Si segnala inoltre che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 16 del 05/02/2026 è stato adottato ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 in attuazione dell'art. 33 della L.R. 19/2023 il Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Pollenza (<https://www.comune.pollenza.mc.it/novita/piano-particolareggiato-del-centro-storico-ppcs-adozione-ex-art-30-l-r-34-1992-in-attuazione-art-33-l-r-19-2023/>).

Accertamento della conformità urbanistica ed edilizia

Le unità immobiliari oggetto di procedura al momento del sopralluogo del 08/05/2026 si sono presentate ad ogni livello piene di rifiuti e di oggetti abbandonati, in una condizione tale che è risultato estremamente difficile l'accesso e l'ispezione dei luoghi.

Da quanto è stato possibile constatare al piano terra risultano difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati al comune di Pollenza ed allegati alla richiesta di contributo ai sensi del D.L. 189/2016 (convertito in Legge 229/2016) e del Testo unico della ricostruzione privata (TURP) – pratica SCIA N. 130/25 DEL 20/08/2025 PROT. 15041 pervenuta su piattaforma Gedisi il 08/08/2025 - Fascicolo: 490.40.10/2025/USR/13897, per la quale il comune di Pollenza, con nota prot. 22508 del 18/12/2025, ha trasmesso al competente Ufficio Speciale per la Ricostruzione Regione Marche, il relativo parere di competenza in merito all'avvio dell'attività edilizia sull'immobile di cui all'oggetto.

E' stato infatti riscontrato l'accesso ad un vano interrato, posto nel locale magazzino sito al piano terra prospiciente la via Roma, non riportato negli elaborati grafici allegati alla succitata pratica sisma (SCIA N. 130/25 DEL 20/08/2025 PROT. 15041 pervenuta su piattaforma Gedisi il 08/08/2025 - Fascicolo: 490.40.10/2025/USR/13897) ed incongruenze a livello planimetrico.

Regolarizzazione edilizia

Gli immobili oggetto di procedura al momento del sopralluogo sono risultati pieni di rifiuti ed oggetti abbandonati, in quantità tale da determinare precarissime condizioni igieniche ed una difficoltà diffusa e concreta ad effettuare le ispezioni e i controlli del caso.

Per quanto si è potuto riscontrare sono presenti difformità relative alla presenza di un accesso ad un vano interrato, posto nel locale magazzino sito al piano terra prospiciente la



via Roma, non riportato negli elaborati grafici allegati alla pratica sisma (SCIA N. 130/25 DEL 20/08/2025 PROT. 15041 pervenuta su piattaforma Gedisi il 08/08/2025 - Fascicolo: 490.40.10/2025/USR/13897) ed incongruenze a livello planimetrico.

Le difformità riscontrate sono ad avviso della sottoscritta regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 e seguenti del DPR 380/2011 e ss.mm.ii.

Inoltre lo stato riscontrato in occasione del sopralluogo del 08/05/2026 non è planimetricamente conforme con le planimetrie catastali depositate presso il catasto.

Il costo onnicomprensivo stimato per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'unità immobiliare ammonta complessivamente a € 7.000,00.

Tolentino, 14.05.2026

Il CTU

Ing. Patrizia Meo



ALLEGATI:

ALLEGATO 1: VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI E FOGLIO DI MAPPA CATASTALE (CON EVIDENZIAMENTO DELLA P.LLA INTERESSATA)

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 5: ORDINANZE SINDACALI DI INAGIBILITÀ N. 65/72RG DEL 27/03/2017, N. 51/91RG DEL 15/02/2018, N. 18/57RG DEL 05/08/2025, DI AGIBILITÀ PARZIALE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL SIG. [REDACTED] E *"PERIZIA ASSEVERATA DI AGIBILITÀ DI PORZIONE AL PIANO PRIMO DELL'APPARTAMENTO DI PROPRIETÀ [REDACTED] DANNEGGIATA DAGLI EVENTI SISMICI DEL 2016 E SEGUENTI, SITO NEL CENTRO STORICO DI POLLENZA VIA ROMA 97"*, SOTTOSCRITTA DALL'ING. ANDREA SPADA

ALLEGATO 6: PRECEDENTI EDILIZI

