

**STUDIO TECNICO**  
**Ing. Alessandro Annessi**

Via Giovanni XXIII, 45 Sforzacosta (MC) C.A.P. 62010  
Cod. Fisc. NNS LSN 77P15 E783C - P.IVA : 01559280431  
Tel. 0733/203146 - Cell. 347/3622704 - Fax. 0733/203146  
alessandroannessi@libero.it - alessandro.annessi@ingpec.eu

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Tribunale di Macerata (MC)**

# Segnalazione irregolarità di natura urbanistica

## Procedimento esecutivo immobiliare n. 67/18 R.G.

**Promossa da : BANCA DI FILOTTRANO - CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO E  
CAMERANO SOC. COOP.**

**Contro:**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Giudice: Dott. Tellarini Jonata**

**CTU: Ing. Alessandro Annessi**

Macerata, li 04/02/2020

**ASTE** IL CTU  
GIUDIZIARIE.it  
**Ing. Alessandro Annessi**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**Quesito 16** – Il G.E.S. dispone altresì 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.

Si segnalano le seguenti difformità di natura urbanistica:

**Lotti da n.2 a n.5 - Fabbricato sito in Cingoli - Fraz. Avenale**

Si rileva che ad oggi ancora NON è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria di cui alla Domanda di Sanatoria Edilizia Prot. 13342 /635 del 1986, relativa ai due locali garage e alla diversa realizzazione delle aperture e delle scale esterne.

Si rileva inoltre che negli elaborati di cui alla Domanda di Sanatoria Edilizia è indicata una altezza interna dei vani differente sia rispetto allo stato dei luoghi e sia rispetto gli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia originaria; tale circostanza è stata segnalata dallo scrivente CTU all'UTC; il Tecnico comunale riferiva allo scrivente Tecnico che trattasi di refuso e che la questione può essere regolarizzata in sede di perfezionamento della pratica di Sanatoria Edilizia.

**Lotti da n.6 a n.16 - Fabbricato sito in via Ghino Valenti Macerata**

- LOTTO 6 (sub 27 abitazione): si rileva che nel vano camera è presente di fatto una finestra, mentre negli elaborati progettuali in atti risulta una porta finestra; di conseguenza per tale stanza NON risulta soddisfatta la verifica illuminotecnica.

Si rileva inoltre che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97.

- LOTTO 7 (sub 28 abitazione): si rileva che nel vano camera è presente di fatto una finestra, mentre negli elaborati progettuali in atti risulta una porta finestra; di conseguenza per tale stanza NON risulta soddisfatta la verifica illuminotecnica

Si rileva inoltre che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97.

- LOTTO 8 (sub 29 abitazione): si rileva che rispetto al progetto risultano invertiti la posizione della cucina –soggiorno con la posizione della camera.

Si segnala inoltre che differentemente da quanto indicato negli elaborati progettuali la superficie indicata nel vano più grande 14.01mq NON è reale; la superficie effettiva di tale vano è pari a circa 12.5mq; pertanto l'abitazione NON ha neanche una stanza con superficie maggiore di 14mq; il soggiorno cucina NON può avere consistenza minore di 14mq, così come previsto all'art.82 comma 24 del REC.

Si rileva inoltre che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





- LOTTO 9 (sub 30 abitazione): si rileva che rispetto al progetto risultano invertiti la posizione della cucina – soggiorno con la posizione della camera.

Si segnala inoltre che differentemente da quanto indicato negli elaborati progettuali la superficie indicata nel vano più grande 14.02mq NON è reale: la superficie effettiva di tale vano è pari a circa 12.1mq; pertanto l'abitazione NON ha neanche una stanza con superficie maggiore di 14mq; il soggiorno cucina NON può avere consistenza minore di 14mq, così come previsto all'art.82 comma 24 del REC.

Si rileva inoltre che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97.

- LOTTO 10 (sub 32 abitazione) Si rileva che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97.
- LOTTO 11 (sub 33 abitazione) L'unità immobiliare NON è dotata di nessun vano avente superficie maggiore a 14mq, così come previsto all'art.82 del REC.

Si rileva inoltre che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97.

- LOTTO 12 (sub 35 abitazione): Si segnala che nel vano soggiorno è presente di fatto una finestra, mentre negli elaborati progettuali in atti risulta una porta finestra; la verifica illuminotecnica è comunque soddisfatta.

Inoltre considerato che l'abitazione NON è dotata di impianto di riscaldamento e che NON risultano ultimati l'impianto elettrico ed alcune finiture, il Certificato di Agibilità n. 244 del 2006 NON può intendersi rilasciato fino al completamento delle opere mancanti.

Si rileva in ultimo che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97.

- LOTTO 13 (sub 36 abitazione): Si segnala che nel vano soggiorno è presente di fatto una finestra, mentre negli elaborati progettuali in atti risulta una porta finestra; di conseguenza per tale stanza NON risulta soddisfatta la verifica illuminotecnica.

Inoltre considerato che l'abitazione NON è dotata di impianto di riscaldamento e che NON risultano ultimati l'impianto elettrico ed alcune finiture, il Certificato di Agibilità n. 244 del 2006 NON può intendersi rilasciato fino al completamento delle opere mancanti.

Si rileva in ultimo che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97.



- LOTTO 14 (sub 56 abitazione) Si segnala che, rispetto al progetto autorizzato, risultano invertiti la posizione della cucina –soggiorno di 19.32mq con la posizione della camera di 14.71mq. Inoltre si segnala che nel vano camera sono presenti di fatto due finestre, mentre negli elaborati progettuali in atti risulta una porta finestra ed una finestra; di conseguenza per tale stanza NON risulta soddisfatta la verifica illuminotecnica.  
Si rileva in ultimo che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97.
- LOTTO 15 (sub 57 abitazione) Si segnala che, rispetto al progetto autorizzato, risultano invertiti la posizione della cucina –soggiorno di 14.40mq con la posizione della camera di 15.45mq. Inoltre si segnala che nel vano camera è presente di fatto una finestra, mentre negli elaborati progettuali in atti risulta una porta finestra; di conseguenza per tale stanza NON risulta soddisfatta la verifica illuminotecnica.  
Si rileva in ultimo che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97.
- LOTTO 16 (sub 59 magazzino): si rileva che in luogo di un terrapieno, è stato realizzato un vano.  
Inoltre considerato che NON risultano ultimati l'impianto elettrico ed alcune finiture, il Certificato di Agibilità n. 244 del 2006 NON può intendersi rilasciato fino al completamento delle opere mancanti.  
Si rileva in ultimo che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97.

Si precisa in ultimo che con mail del 17/12/19 l'UTC di Macerata comunicava allo scrivente CTU che l'archivio dell'UTC è stato interessato da un incendio in data 11.8.2012; è stato accertato che le pratiche riferite agli immobili di che trattasi, di cui alla pos. n. 2354 (fabb. di via Ancona) e pos n. 5825 (fabb. di via G. Valenti), contenenti i documenti a quel momento presenti, risultano essere tra quelle direttamente interessate dall'incendio e allontanate dall'archivio dal personale dei VV.F. durante l'intervento di spegnimento e messa in sicurezza. Poiché al momento non è stata ancora eseguita la cernita del materiale incendiato, NON è dato sapere se i fascicoli visionati dal CTU siano completi o meno.

Macerata, li 04/02/2020

IL TECNICO  
Ing. Alessandro Annessi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

