



STUDIO TECNICO GEOM. PAOLO ALOISIO

Via Romeo Gallenga 68, 06127 Perugia

Tel/fax 075-3725001 Cell. 346-8259628

E-MAIL: studiotecnicoaloisio@hotmail.it

PEC: paolo.aloisio@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO

DI MACERATA



SEZIONE CIVILE



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE IRREGOLARITA'

EDIL-URBANISTICHE

Afferente l'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 35/2023**,

promossa da:

- POP NPLS S.r.l.

CREDITORE PROCEDENTE

Avv. Antonio Donvito



CONTRO:



Ill.mo **G.Es. Dr Enrico PANNAGGI**, il sottoscritto
Geom. Paolo Aloisio dalla S.V. nominato CTU nella Esecuzione
Immobiliare a margine, in ottemperanza al mandato giudiziale
ricevuto ed a seguito di tutte le indagini svolte al fine di verificare
la regolarità edil-urbanistica delle consistenze immobiliari
oggetto della presente procedura esecutiva, ovvero: n. 2 distinte
unità abitative in appartamento oltre un locale garage, occupanti
da cielo a terra una porzione di fabbricato ubicato in comune di
Civitanova Marche “Alta”, via del Sole n. 4 e 2, catastalmente
censite:

- Unità abitativa al piano T. e 1°: è censita al N.C.E.U. del
comune di Civitanova Marche, Z.C. 2, F/gl. n. 14, P/lla n. 215,
Sub. n. 5 graffata con la P/lla n. 217, Sub. n. 12, Cat. A/3, Cl.
3°, consist. vani 10, rendita € 800,51.
- Unità abitativa al piano 2°: è censita al N.C.E.U. del comune di
Civitanova Marche, Z.C. 2, F/gl. n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 6
graffata con la P/lla n. 217, Sub. n. 13, Cat. A/3, Cl. 2°, consist.
vani 5, rendita € 335,70.
- Locale garage al piano T.: è censito al N.C.E.U. del comune di
Civitanova Marche, Z.C. 2, F/gl. n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 3,
Cat. C/6, Cl. 5°, rendita catast. € 51,03,

a completamento della relazione peritale principale, redigeva la
seguinte:

RELAZIONE DI COMPLEMENTO

In forza delle risultanze di tutte le indagini, accertamenti e verifiche svolte presso l'Archivio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitanova Marche ed a seguito dei rilievi eseguiti in loco, è emerso quanto segue:

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDIL- URBANISTICA DEI CESPITI ED AGIBILITA'.

In seguito alla richiesta di accesso agli atti prot. n. 0016620/2024 8/3/2024 (VEDI ALLEGATO N. 1) e conseguenti indagini svolte presso l'Archivio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitanova Marche, il CTU reperito ed esaminato il fascicolo raggruppante tutti i titoli abilitativi afferenti i cespiti in esame, accertava l'esistenza di una documentazione incompleta a causa dell'assenza degli elaborati grafici integranti i titoli abilitativi rilasciati e viceversa, il tutto così come di seguito specificato:

- In forza della lettura della "lettera" a firma di [REDACTED] protocollata in data 1/8/1963 si evince che presso l'Archivio del comune di Civitanova Marche era già stato presentato progetto per la costruzione di un edificio di civile abitazione, progetto non più rintracciabile alla data odierna.

(VEDI ALLEGATO N. 2)

- In forza del Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 13924 pratica n. 268/1963 del 12/8/1963, veniva autorizzata la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitativo di piani

quattro per complessivi vani n. 9+1 e n. 3 accessori, tale titolo è però privo degli indispensabili elaborati grafici necessari per comprendere l'entità, natura e consistenza dell'intervento edilizio autorizzato, non realizzato.

(VEDI ALLEGATO N. 3)

- In forza del Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 3581 pratica n. 268/1963 del 20/12/1967, completo di grafici, veniva autorizzata la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso prevalentemente ad uso abitativo di piani tre (di consistenza e fattura pressoché uguale allo stato attuale), con locali laboratorio al piano terra, e superfici abitative al piano 1° e 2°, intervento edilizio non realizzato.

(VEDI ALLEGATO N. 4)

- In forza del Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 7761 pratica n. 268/1963 del 20/04/1968, completo di grafici, veniva autorizzata la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso laboratorio di piani due, vani quattro, quindi intervento edilizio di fatto realizzato ma con consistenza ben inferiore a quella attuale, ovvero manca il piano 2° mansardato e la destinazione d'uso e diversa da quella di fatto.

(VEDI ALLEGATO N. 5)

In via riepilogativa si tiene a precisare che ogni titolo abilitante un intervento edilizio, annulla e sostituisce il precedente e pertanto il citato Nulla Osta n. 3581/1967 (autorizzante un fabbricato di n. 3 piani) essendo stato



annullato e sostituito dal successivo Nulla Osta n. 7761/1968 (autorizzante un fabbricato di n. 2 piani) ha “reso” abusivo l'intero piano 2° oggi esistente.

- In forza di un semplice elaborato grafico riportante il timbro del parere favorevole della commissione edilizia del 26/1/1968, si evince la presentazione di un progetto per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione di quattro piani e di consistenza ben maggiore di quella attuale, ma data l'assenza dell'afferente titolo abilitativo, l'intervento edilizio ora in oggetto non può ritenersi autorizzato e comunque quanto in progetto non è stato realizzato.

(VEDI ALLEGATO N. 6)

- In forza della Concessione Per Esecuzione Lavori Edili prot. 8799 pratica n. 268/63 del 27/4/1979, priva di elaborati grafici, veniva autorizzato il rifacimento della copertura, quindi non è possibile conoscere la tipologia costruttiva della nuova copertura così come assentita.

Comunque da informazioni riferite dal [REDACTED], al momento del rifacimento di detta copertura, **la quota d'imposta e di colmo del tetto veniva abusivamente alzata fino a creare quella che oggi è l'unità abitativa mansardata posta al piano 2° così come rilevabile in loco.**

(VEDI ALLEGATO N. 7)

- In forza della Concessione Per Esecuzione Lavori Edili prot. 8299 pratica 187/82 del 28/5/1982, priva di elaborati grafici,





veniva autorizzato la costruzione di un fabbricato ad uso garage interrato, quindi non è possibile conoscere l'esatta natura e consistenza dell'intervento edilizio autorizzato.

(VEDI ALLEGATO N. 8)

- In data 1-4-1986 veniva presentata domanda di condono edilizio prot. 144/86 per la regolarizzazione di lavori di ampliamento di una modesta superficie al piano terra, cambio di destinazione del solo piano terra da magazzino ad abitazione e modifiche prospettiche, priva di tutta una serie di documentazione tecnica compresi gli elaborati grafici.

(VEDI ALLEGATO N. 9)

- In data 21/02/2023 l'istruttore tecnico del Comune di Civitanova Marche inviava al Sig. [REDACTED] richiesta di regolarizzazione della citata pratica di condono n. 144/1986 mediante il deposito della documentazione tecnica mancante ed altro, richiesta non ancora evasa.

(VEDI ALLEGATO N. 10)

- In forza dell'Autorizzazione di Abitabilità del 27/1/1969 veniva dichiarata l'agibilità dei locali laboratorio posti al piano terra, mentre allo stato attuale l'intero piano terra (garage escluso) è di fatto destinato ad uso di civile abitazione.

(VEDI ALLEGATO N. 11)

- In forza dell'Autorizzazione di Abitabilità del 6/2/1969 veniva dichiarata l'agibilità dei locali laboratorio posti al piano primo



mentre allo stato attuale l'intero piano 1° è di fatto destinato ad uso di civile abitazione.

(VEDI ALLEGATO N. 12)

In ultima analisi, si tiene a ribadire e specificare:

* che la documentazione tecnica sopra elencata ed allegata in copia, **è tutta** quella esistente e presente presso l'Archivio del Comune di Civitanova;

* che tale documentazione pur mancante: sia di tutta una serie di titoli abilitativi e/o grafici integrativi, sia di certificati di agibilità corrispondenti con l'attuale destinazione d'uso, è stato possibile accertare l'esistenza di abusi edilizi così distinti:

- **Abusivo aumento di volume del piano 2° con creazione una unità abitativa mansardata;**
- **Abusivo cambio di destinazione d'uso da magazzino a superfici abitative al piano T. e 1°;**
- **Abusivo aumento di volume al piano terra per la realizzazione di un accesso chiuso al lastrico solare;**
- **Abusive modifiche di prospetto;**
- **Diversa distribuzione degli spazi interni;**

Riferito ed accertato tutto quanto sopra, si procede con il seguente capoverso:

VERIFICA DELLA SANABILITA'

DEGLI ABUSI EDILIZI.

Orbene, considerata:

- l'esistenza di domanda di condono 01-04-1986 prot. Gen. 144 del 01-04-1986 non ancora conclusa **è attualmente possibile condonare: sia il corridoio di accesso al lastrico solare, sia il cambio di destinazione da laboratorio a superfici ad uso abitativo del solo piano terra, sia le modifiche prospettiche.**

Si tiene a precisare che in merito alla sopra citata pratica di condono edilizio, il Comune di Civitanova Marche in data 21/02/2023, inviava al [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] richiesta di regolarizzazione di detto condono edilizio mediante il deposito di tutta una serie di documentazione tecnica integrativa.

- l'approvazione del Piano Particolareggiato Centro Storico "Isolato 32" approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 795 del 20/11/1986 che riproduce anche la porzione di fabbrica in oggetto esattamente così come oggi esistente, **con il criterio della doppia conformità e mediante la presentazione di permesso a Costruire a Sanatoria corredato di un progetto completo dei vari elaborati tecnici e grafici, consente di sanare l'aumento di volume del piano 2°, il cambio di destinazione da magazzino ad abitazione del piano 1°, nonché le varie modifiche prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni.**

Oltre al completamento della prima procedura edilizia (condono edilizio) con formazione e presentazione della seconda procedura edilizia (Permesso a Costruire a Sanatoria) corredata



dei vari elaborati tecnici e grafici, sarà altresì necessario formare e depositare:

- aggiornamento delle planimetrie catastali mediante presentazione di n. 2 pratiche DOCFA presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Del Territorio Servizio Di Pubblicità Immobiliare (Catasto);
- formazione e presentazione di pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) a firma di un tecnico abilitato corredata anche dei certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti, a firma di artigiani qualificati.

A seguito di quanto sopra riferito ed accertato, si procede con il seguente capitolo:

DETERMINAZIONE DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.

Proseguendo, in merito ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dei cespiti in oggetto, si precisa quanto segue:

- per la redazione dei vari elaborati tecnici e svolgimento delle conseguenti operazioni tecniche di cui sopra, si può preventivare un costo complessivo dell'ordine di € 10.000,00 / 12.000,00, oltre gli accessori di legge;
- per la redazione dei certificati di conformità degli impianti tecnologici a firma di artigiani specializzati, si può preventivare costo di circa € 600,00 / 800,00 ognuno, oltre gli accessori di legge;



per il calcolo dell'ammontare del costo di costruzione per nuove costruzioni o edifici esistenti in base al D.M. Lavori Pubblici n. 801 del 10/5/1977, non esistendo un unico metodo valido per tutti Comuni, verrà calcolato dal preposto ufficio del Comune di Civitanova Marche, unitamente a tutti gli oneri, solo dopo la presentazione della pratica edilizia ed all'esito dell'istruttoria tecnica.

Comunque quale mera indicazione dell'ordine di grandezza di tale costo che si aggira in circa € 22.000,00 compreso il contributo di concessione, si allega un calcolo sommario meramente indicativo, oltre agli oneri concessori per il cambio di destinazione d'uso da magazzini a civile abitazione.

(VEDI ALLEGATO N. 13)

Tanto dovevasi riferire a completamento del mandato ricevuto.

Perugia / Macerata lì, 8 Luglio 2024

IL CTU

(Geom. Paolo Aloisio)