



# COMUNE DI MONTEDINOVE

C.F. e P.I. 00360220446  
Tel. 0736829410 – Fax 0736610934  
Via Roma, 2 - 63069 Montedinove  
[comune.montedinove@gmail.com](mailto:comune.montedinove@gmail.com)  
pec:comune.montedinove@emarche.it  
**Comune della Mela Rosa dei Sibillini**



---

## UFFICIO DI POLIZIA MUNICIPALE

ALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA  
PRESSO IL TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

OGGETTO: In esecuzione al decreto d'ispezione locale N. 2748/19 R.G./mod. 21. Invia relazione tecnica con documentazione fotografica.

Il sottoscritto Ufficiale di P.G. Sig. Amadio Giuseppe appartenente a questo comando, in riferimento al DECRETO D'ISPEZIONE di cui all'oggetto in allegato alla presente, invia la relazione tecnica e documentazione fotografica redatta dal Geom. Brecciaroli Daniele, incaricato con Determina n. 314 del 20/12/2019, relativa agli accertamenti di abusi edilizi sull'area di proprietà dei signori Nicolai.

Polizia Municipale P.G.  
Amadio Giuseppe





# COMUNE DI MONTEDINOVE

C.F. e P.I. 00360220446  
Tel. 0736829410 – Fax 0736610934  
Via Roma, 2 - 63069 Montedinove  
[comune.montedinove@gmail.com](mailto:comune.montedinove@gmail.com)  
[pec.comune.montedinove@emarche.it](mailto:pec.comune.montedinove@emarche.it)  
**Comune della Mela Rosa dei Sibillini**



---

## UFFICIO DI POLIZIA MUNICIPALE

ALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA  
PRESSO IL TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

OGGETTO: In esecuzione al decreto d'ispezione locale N. 2748/19 R.G./mod. 21. Invia relazione tecnica con documentazione fotografica.

Il sottoscritto Ufficiale di P.G. Sig. Amadio Giuseppe appartenente a questo comando, in riferimento al DECRETO D'ISPEZIONE di cui all'oggetto in allegato alla presente, invia la relazione tecnica e documentazione fotografica redatta dal Geom. Brecciaroli Daniele, incaricato con Determina n. 314 del 20/12/2019, relativa agli accertamenti di abusi edilizi sull'area di proprietà dei signori Nicolai.

Polizia Municipale P.G.  
Amadio Giuseppe





AI RESPONSABILE DI AREA  
Dott. Antonio DEL DUCA  
Comune di Montedinove (AP)  
63069 - Via Roma n. 2

**OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELLO STATO DEI LUOGHI**

Il sottoscritto Geom. Daniele Brecciaroli, nato a Fermo (MC) il 18/09/1987 e residente in Montecosaro (MC) Località Castellano n° 12 (C.F.: BRC DNL 87P18 D542A), iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata con il n° 1296, in qualità di tecnico incaricato dal Comune di Montedinove (AP):

- Visto il sopralluogo effettuato in data 03/02/2020 dall'Ufficiale di P.G. Sig. Amadio Giuseppe e dal sottoscritto Geom. Brecciaroli Daniele presso la proprietà dei Signori Nicolai Mario (usufruttuario), Alessandri Michelina (usufruttuaria), Nicolai Mauro (nudo proprietario) e Nicolai Roberto (nudo proprietario), sita nel Comune di Montedinove (AP) in Contrada Dragone n. 7 ed individuata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno sezione Territorio al foglio 2 particelle 254 e 255;
- Esaminati gli atti conservati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico consistenti in:
  - Concessione Edilizia rilasciata in data 01/04/1982 prot. n. 317/82, per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione ed artigianale;
  - Concessione Edilizia presentata in data 21/02/1987 rilasciata in data 29/06/1988 pratica edilizia 431/87, per la variante di una costruzione di fabbricato ad uso abitazione ed artigianale;
  - Concessione Edilizia rilasciata in data 10/05/1990 prot. n. 2238/89, per l'istallazione fossa imhoff, costruzione recinzione e diversa sistemazione piano terra;
  - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2178 del 14/08/1997, per la costruzione di un muro di sostegno;
  - Domanda di Condono Edilizio di cui alle Legge 47/85 prot. n. 767 del 30/03/1987 pratica n. 986 (il cui iter per il rilascio della Concessione in Sanatoria non è mai stato concluso);
- Esaminate le visure catastali accertanti le varie proprietà consistenti in:
  - Foglio 2 particella 254, categoria catastale C/2 cl 2, intestato a Nicolai Mario (usufrutto per 1/2), Alessandri Michelina (usufrutto per 1/2), Nicolai Mauro (nuda proprietà per 1/2) e Nicolai Roberto (nuda proprietà per 1/2);
  - Foglio 2 particella 255 subalterno 2, categoria catastale C/6 cl 2, intestato a Nicolai Mario (usufrutto per 1/2), Alessandri Michelina (usufrutto per 1/2), Nicolai Mauro (nuda proprietà per 1/2) e Nicolai Roberto (nuda proprietà per 1/2);
  - Foglio 2 particella 255 subalterno 3, categoria catastale A/2 cl 2, intestato a Nicolai Mario (usufrutto per 1/2), Alessandri Michelina (usufrutto per 1/2), Nicolai Mauro (nuda proprietà per 1/1);
  - Foglio 2 particella 255 subalterno 4, categoria catastale A/2 cl 2, intestato a Nicolai Mario (usufrutto per 1/2), Alessandri Michelina (usufrutto per 1/2), Nicolai Roberto (nuda proprietà per 1/1);
  - Foglio 2 particella 255 subalterni 5, categoria catastale C/2 cl 2, intestato a Nicolai Mario (usufrutto per 1/2), Alessandri Michelina (usufrutto per 1/2), Nicolai Mauro (nuda proprietà per 1/2) e Nicolai Roberto (nuda proprietà per 1/2);
  - Foglio 2 particella 255 subalterni 6, categoria catastale C/6 cl 2, intestato a Nicolai Mario (usufrutto per 1/2), Alessandri Michelina (usufrutto per 1/2), Nicolai Mauro (nuda proprietà per 1/2) e Nicolai Roberto (nuda proprietà per 1/2);

si relaziona quanto segue.

Nella proprietà sopra individuata è stato accertato che l'edificio principale presenta delle lievi discordanze di sagoma planimetrica le quali hanno determinato un aumento della Superficie Utile Lorda dell'immobile le cui dimensioni in pianta risultano ml. 13,07 circa di lunghezza e ml.

10,06 circa di larghezza in difformità ai ml. 13,00 e ml. 10,00 autorizzati; modifica dei prospetti con la realizzazione di alcune nuove aperture e la modifica di quelle esistenti; inoltre è stato realizzato, nel prospetto nord del fabbricato a livello del piano terra, un portico di superficie mq. 4,87 circa e altezza minima ml. 2,59 circa e massima ml. 2,99 circa con pilastri in cemento armato e copertura sempre in cemento (foto 1-2-3-4).

Il piano terra del fabbricato suddetto ha subito inoltre un cambio di destinazione d'uso da artigianale a civile abitazione e si presenta con cucina, soggiorno, corridoio, due camere ed un bagno, insieme a locali di pertinenza come lavanderia e ripostiglio; l'altezza interna è di ml. 2,89 circa, in difformità ai ml. 2,80 autorizzati (foto 5-6-7-8).

Il piano primo, con ingresso dal piano terra tramite scala interna, pur conservando la destinazione abitativa autorizzata, presenta lievi modifiche interne e la realizzazione di una porzione di balcone in ampliamento nel prospetto sud; l'altezza interna è di ml. 2,88 circa, in difformità ai ml. 2,80 autorizzati.

Il piano secondo/sottotetto, adibito a soffitta e al quale si accede da una scala esterna posta sul balcone del piano primo, non viene rappresentato nelle pratiche edilizie; si presenta con altezza interna massima di ml. 2,24 circa e minima di ml. 0,35 circa nella parete a sud e ml. 0,16 circa nella parte a nord (foto 9).

Nella proprietà sopra individuata è stato ulteriormente accertato la presenza di altri manufatti accessori dislocati sulla corte e privi di autorizzazioni comunali:

- manufatto "1" di superficie lorda mq. 27,56 circa e altezza ml. 2,49 circa adibito a garage il quale si trova a sud-ovest rispetto al fabbricato principale ed in corrispondenza di un muro di contenimento; la sua struttura si presenta con pali in cemento, strutture lignee e lamiera in copertura (foto 10);

- manufatto "2" di forma trapezoidale con superficie lorda mq. 23,62 circa e altezza minima ml. 2,26 circa e massima ml. 2,83 circa, sempre adibito a garage; si trova a nord-ovest rispetto al fabbricato, è realizzato anche esso con pali in cemento, strutture lignee e lamiera in copertura (foto 11);

- manufatto "3" sempre di forma trapezoidale con superficie lorda mq. 45,88 circa e altezza minima ml. 2,28 circa e massima ml. 2,52 circa, adibito a ricovero attrezzi, posizionato a nord-ovest in prosecuzione del manufatto "2" e realizzato da blocchi in cemento e solaio di copertura in latero-cemento (foto 12);

- manufatto "4" di superficie utile mq. 7,84 circa e altezza ml. 1,95 circa il quale risulta parzialmente interrato ed adibito a cantina, è posto sotto al manufatto "3" ed è accessibile da una scala esterna (foto 13);

- manufatto "5" di superficie lorda mq. 29,15 circa e altezza minima ml. 1,95 circa e massima ml. 2,26 circa, posizionato sempre a nord-ovest, e adibito a pollaio, è realizzato completamente fuori terra con blocchi in laterizio e lamiera in copertura. Per il detto manufatto risulta presentata la Domanda di Condono Edilizio (il cui iter per il rilascio della Concessione in Sanatoria non è mai stato concluso) dove viene rappresentato completamente interrato e con destinazione deposito/magazzino avente come dimensioni ml. 6,34 per ml. 2,54 e altezza ml. 2,07 (foto 14). Inoltre in prosecuzione del manufatto "5" vi è un portico fatiscente di lunghezza ml. 3,93 circa realizzato con pali in cemento, strutture lignee e lamiera in copertura, lo stesso si prolunga fino alla rete metallica posta verso il confine ovest della proprietà (foto 15-16);

- manufatto "6" posto sempre a nord-ovest in prosecuzione del portico risulta parzialmente interrato ed ha una superficie lorda mq. 9,12 circa altezza ml. 1,30 circa, è adibito a pollaio ed è realizzato in cemento (foto 17-18);

- manufatto "7" posizionato al di sopra del manufatto "5" è realizzato con blocchi in laterizio, strutture lignee e lamiera in copertura, risulta allo stato di fatto inaccessibile e pertanto non vi è stato possibile dimensionare lo stesso (foto 19-20).

Si precisa che i manufatti accessori non rispettano le distanze minime dai confini di proprietà e dalle strade previste dalla normativa vigente.

Si fa presente che l'area su cui insistono le opere sopradescritte ricadono all'interno delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- P.R.G. Vigente: Zona omogenea "E".

Si allega rilievo fotografico.

Il tecnico  


## RILIEVO FOTOGRAFICO



**FOTO 1 – prospetto est**



**FOTO 2 – prospetto sud**



**FOTO 3 – prospetto ovest**



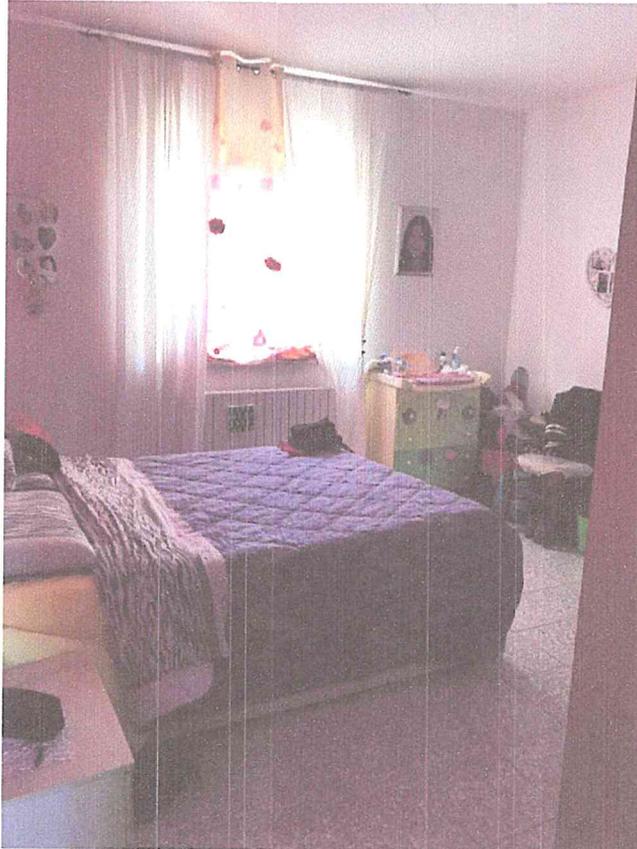
**FOTO 4 – prospetto nord**



**FOTO 5 – abitazione piano terra**



**FOTO 6 – abitazione piano terra**



**FOTO 7 – abitazione piano terra**



**FOTO 8 – abitazione piano terra**



**FOTO 9 – soffitta piano secondo/sottotetto**



**FOTO 10 – manufatto “1”**



**FOTO 11 – manufatto “2”**



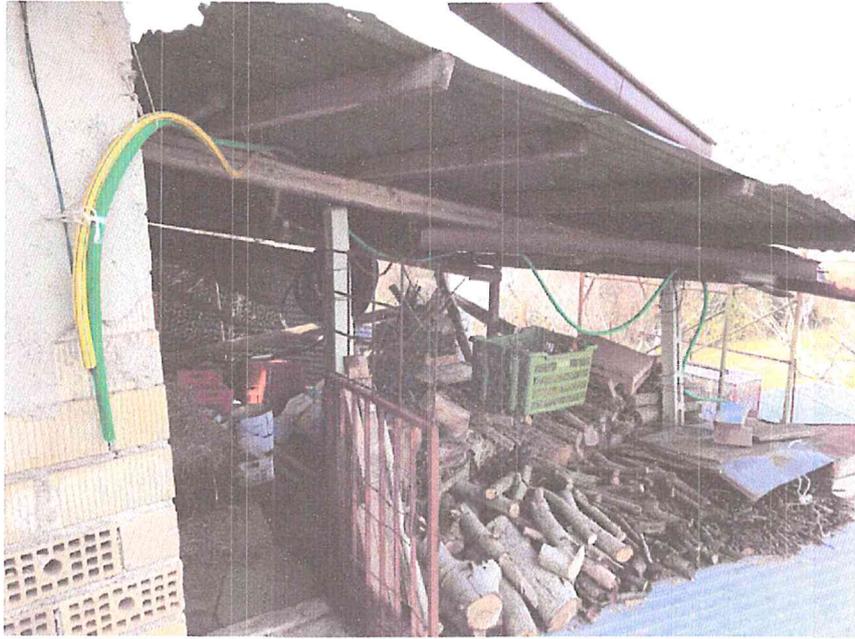
**FOTO 12 – manufatto “3”**



**FOTO 13 – manufatto “4”**



**FOTO 14 – manufatto “5”**



**FOTO 15 – manufatto “5/portico”**



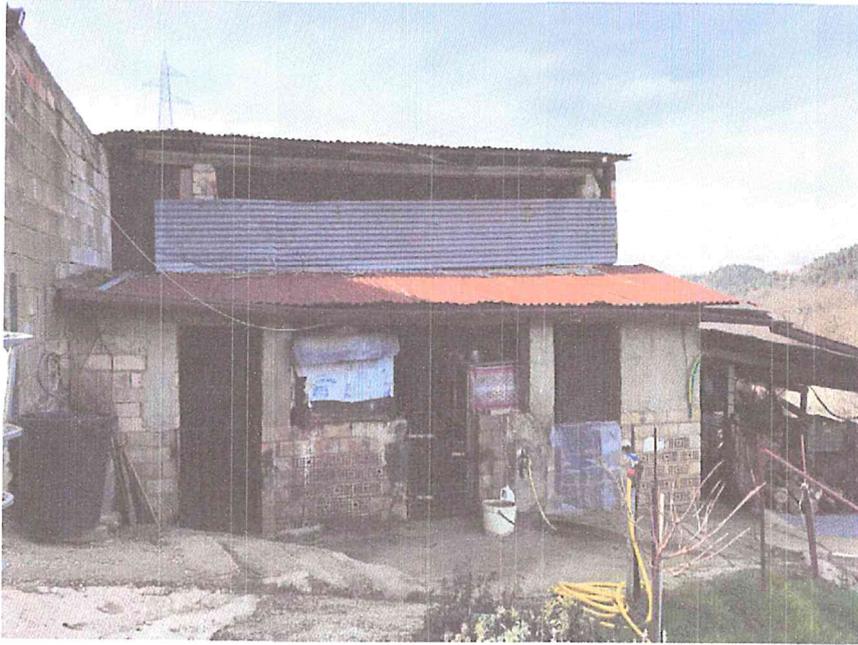
**FOTO 16 – manufatto “5/portico”**



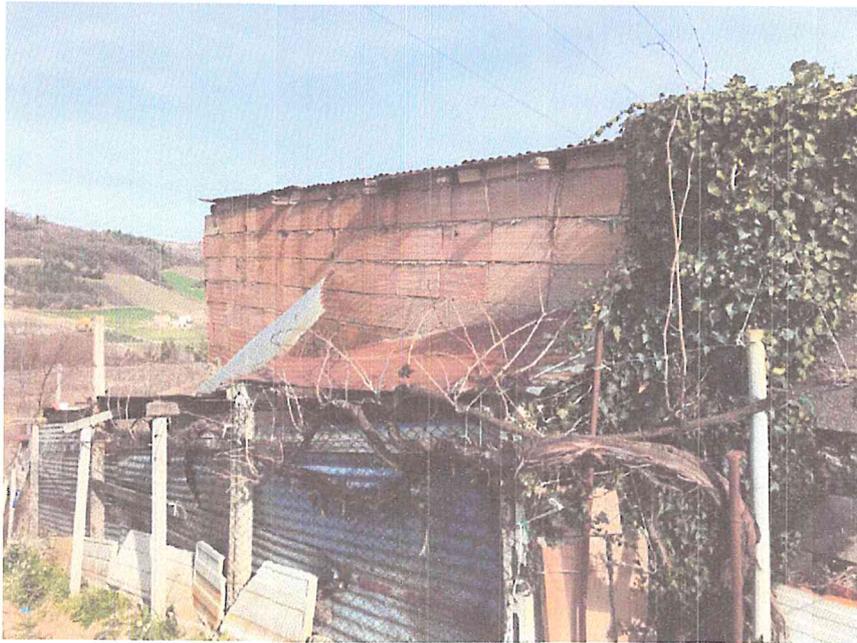
**FOTO 17 – manufatto “6”**



**FOTO 18 – manufatto “6”**



**FOTO 19 – manufatto “7”**



**FOTO 20 – manufatto “7”**