TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N° **103/2021**

CREDITORE PROCEDENTE : RIENZA SPV S.R.L.

DEBITORE ESECUTATO

RELAZIONE INERENTE LE IRREGOLARITA' URBANISTICHE

Dopo il sopralluogo effettuato negli immobili pignorati e lo studio degli atti e dei progetti trasmessi dal Servizio Edilizia del Comune di Recanati con *P.e.c. del 17/03/2023* il sottoscritto fornisce la descrizione dei provvedimenti autorizzativi relativi al più ampio fabbricato condominiale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Recanati al Foglio **61** con la p.lla **877** nonché le irregolarità urbanistiche rilevate.

FABBRICATO CONDOMINIALE ***p.lla 877***

- Licenza di costruzione edilizia del 10/02/1976 per realizzazione del fabbricato "A2" facente parte della lottizzazione "Villa Teresa";
- VARIANTE – Licenza di costruzione edilizia del 02/09/1976 per *variare la copertura del vano ascensore del fabbricato A/2 facente parte della lottizzazione "Villa Teresa"*;
- VARIANTE – Concessione n° 16/76 del 04/06/1977, prot. n° 3777, Pratica n° 132/77;
- VARIANTE – Concessione n° 17/76 del 08/09/1978, Pratica n° 189, Anno 1978 per *la variazione della destinazione d'uso della PALAZZINA A/2 locali al piano terra per totale mc. 223,50*;
- VARIANTE – Concessione n° 16/76 del 12/07/1979 *consistente nello sparapettamento di una finestra alla palazzina A/2 autorizzata con licenza del 10/2/76*;
- Verbale di visita dell'Ufficiale Sanitario e del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del 15/04/1977;
- Permesso di abitabilità n° 13 del 28/04/1977.

LOTTO N° 4 - LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI ***p.lla 877 sub. 2*** *(vedi allegato)*

Rispetto al progetto assentito erano state effettuate al momento della costruzione del fabbricato, da parte dell'originario unico proprietario , delle opere non previste che avevano comportato ***il cambiamento di destinazione d'uso da deposito a laboratorio di parrucchieria*** dell'immobile identificato dalla p.lla 877 sub. 2.

Detto abuso è stato sanato dal precedente proprietario con la domanda di condono Pratica n° 216 F del 19/02/1986 per cui è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n° 543 del 11/11/2005, Riferimento n° 1979/F del 1986.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 12/04/2023 si è riscontrato che, successivamente al rilascio della concessione in sanatoria di cui al punto precedente, la distribuzione interna è stata

modificata mediante la realizzazione di nuovi divisori e l'apertura e chiusura di vani di porta.

REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
Nel colloquio avuto con il geom. Francesco Marconi del Comune di Recanati è scaturito che l'abuso riscontrato può essere regolarizzato con l'inoltro di una pratica CILA in sanatoria.

Il costo indicativo della regolarizzazione dell'immobile comprensiva di:
- oblazione;
- pratica edilizia;
- variazione catastale necessaria per la redazione e l'inoltro all'Agenzia delle Entrate di una nuova planimetria con riportata l'esatta distibuzione interna dell'immobile;

è pari presuntivamente ad € 2.500,00.

LOTTO N° 5 - NEGOZIO ***p.lla 877 sub. 3*** *(vedi allegato)*
Rispetto al progetto assentito erano state effettuate al momento della costruzione del fabbricato, da parte dell'originario unico proprietario , delle opere non previste che avevano comportato ***il cambiamento di destinazione d'uso da deposito a negozio*** dell'immobile identificato dalla p.lla 877 sub. 3.
Detto abuso è stato sanato dal precedente proprietario con la domanda di condono Pratica n° 216 E del 19/02/1986 per cui è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n° 542 del 11/11/2005, Riferimento n° 1979/E del 1986.

DIFFORMITA' RISCONTRATE
Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 13/04/2023 si è riscontrato che, successivamente al rilascio della concessione in sanatoria di cui al punto precedente, la distribuzione interna è stata modificata a seguito della demolizione di un divisorio.

REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
Nel colloquio avuto con il geom. Francesco Marconi del Comune di Recanati è scaturito che l'abuso riscontrato può essere regolarizzato con l'inoltro di una pratica CILA in sanatoria.

Il costo indicativo della regolarizzazione dell'immobile comprensiva di:
- oblazione;
- pratica edilizia;
- variazione catastale necessaria per la redazione e l'inoltro all'Agenzia delle Entrate di una nuova planimetria con riportata l'esatta distibuzione interna dell'immobile;

è pari presuntivamente ad € 2.500,00.

Macerata li 24/07/2023

Il C.T.U
Geom. **Flavio Giorgini**