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 **878** nonché le irregolarità urbanistiche rilevate.

FABBRICATO CONDOMINIALE ***p.lla 878***

- Licenza di costruzione edilizia del 10/02/1976 per *realizzare il fabbricato "A3" facente parte della lottizzazione "Villa Teresa"*;
- VARIANTE – Licenza di costruzione edilizia del 02/09/1976 per *variare la copertura del vano ascensore fabbricato A/3 della lottizzazione "Villa Teresa"*;
- VARIANTE – Concessione n° 17/76 del 04/06/1977, prot. n° 3777, Pratica n° 132/77;
- VARIANTE – Concessione n° 16/76 del 08/09/1978, Pratica n° 189, Anno 1978 per *la variazione della destinazione d'uso della PALAZZINA A/3 locali al piano terra per totale mc. 223,50*;
- VARIANTE – Concessione n° 17/76 del 12/07/1979 per *sparapettamento e ampliamento di una finestra al piano terra della Palazzina A/3 sita in via N. Sauro autorizzata con licenza del 10/02/1976*;
- Verbale di visita dell'Ufficiale sanitario e del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del giorno 15/04/1977;
- Permesso di abitabilità n° 14 del 28/04/1977.

LOTTO N° 7 - NEGOZIO ***p.lla 878 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 878 sub. 3.

Detto abuso è stato sanato dal precedente proprietario con la domanda in sanatoria Pratica n° 216 B del 19/02/1986 per cui è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n° 539 del 11/11/2005, Riferimento n° 1979/B 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 a seguito della realizzazione di nuovi divisori.

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 redazione e inoltro all'Agenzia delle Entrate di una nuova planimetria con riportata la corretta distibuzione interna;

è pari presuntivamente ad € 2.500,00.

LOTTO N° 9 - NEGOZIO ***p.lla 878 sub. 38*** *(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 da garage*** *a* ***negozio*** dell'immobile identificato dalla p.lla 878 sub. 38.
Detto abuso è stato sanato dal precedente proprietario
con la domanda in sanatoria Pratica n° 216 C del 19/02/1986 per cui è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n° 540 del 11/11/2005, Riferimento n° 1979/C del 1986.

DIFFORMITA' RISCONTRATE
Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 12/04/2023 si è riscontrato che:
- è stata modificata la distribuzione interna mediante realizzazione di nuovi divisori;
- è stata chiusa una porta di comunicazione con la corsia di accesso e disimpegno delle autorimesse;
- nel wc è presente un vano di finestra che non era rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla pratica di condono;
- il vano di finestra prospettante su via Vinciguerra non è posizionato come rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla pratica di condono.

In aggiunta a quanto sopra la linea del terreno sistemata a ridosso delle pareti del piano seminterrato appare diversa da quella rappresentata nei progetti assentiti. Considerata però la natura di tale difformità si presume che essa risalga al momento della realizzazione dell'edificio e pertanto già evidente al momento del sopralluogo effettuato il giorno 15/04/1977 dall'Ufficiale Sanitario e dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico nella nuova costruzione per la verifica della conformità dei lavori eseguiti.

REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
Nel colloquio avuto con il geom. Francesco Marconi del Comune di Recanati è scaturito che gli abusi riscontrati possono essere regolarizzati con l'inoltro di una pratica S.C.I.A. in sanatoria.

Il costo indicativo della regolarizzazione dell'immobile comprensiva di:
- oblazione;

- pratica edilizia;
- variazione catastale necessaria per riportare nella planimetria la corretta distibuzione interna e l'esatta posizione delle aperture esterne.

è pari presuntivamente ad € 2.500,00.

Macerata li 24/07/2023

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