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 20/02/2023* 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 **882** nonché le irregolarità urbanistiche rilevate.

FABBRICATO CONDOMINIALE ***p.lla 882***

- Concessione n° 43 del 19/05/1977, Prot. 2154, pratica n° 61/77, per *edificare un fabbricato di civile abitazione, lottizzazione villa Teresa – LOTTO D*;
- VARIANTE – Concessione n° 43/77 del 08/02/1978 per *riduzione delle altezze del piano garage e costruzione di due gradini per salire dal marciapiede al lastricato*;
- VARIANTE – Concessione n° 43/77 del 08/02/1978 per *modifica della divisione interna di alcuni locali al piano interrato e creazione di un locale al piano intermedio*;
- VARIANTE – Concessione n° 43/77 del 08/09/1978, Pratica 189 Anno 1978, per *variazione della destinazione d'uso della Palazzina "D" locali al piano terra, al piano primo e soffitta per totale mc. 455,69*;
- VARIANTE – Concessione n° 43/77 del 15/09/1978, per *modifica della divisione interna di alcuni locali della PALAZZINA "D" della lottizzazione "Villa Teresa"*;
- VARIANTE – Concessione n° 43/77 del 12/07/1979, per *sparapettamento di una finestra al piano terra della Palazzina D*;
- VARIANTE – Concessione n° 43/77 del 20/07/1979, per *costruzione di un terrazzo incassato al piano soffitta della palazzina D*;
- Verbale di visita dell'Ufficiale Sanitario e del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del giorno 04/07/1978;
- Permesso di abitabilità n° 36/78 del 04/07/1978.

LOTTO N° 12 - AUTORIMESSA ***p.lla 882 sub. 51*** (*vedi allegato*) - DIFFORMITA' RISCONTRATE

Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 14/02/2023 si è riscontrato che al suo interno è presente un soppalco realizzato con elementi metallici e lignei e scala di accesso in legno (*vedi le allegate foto **1-2***) .
Tale struttura, realizzata abusivamente rispetto al progetto assentito, è risultata non regolarizzabile urbanisticamente e pertanto dovrà essere rimossa.
Il costo presunto di tale operazione è pari ad € 590,00.

LOTTO N° 13 - AUTORIMESSA ***p.lla 882 sub. 54*** (*vedi allegato*) - DIFFORMITA' RISCONTRATE

Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 06/07/2023 si è

riscontrato che (*vedi le allegate foto* ***3-4-5***) lungo la parete Nord/Est sono presenti dei vani di finestra non previsti nei progetti assentiti.
In aggiunta a quanto sopra si osserva che nel progetto assentito:
a) la sagoma in pianta dell'immobile era leggermente diversa poiché non comprendeva lo spazio interno in cui è ricavato il piccolo vano posto a ridosso della parete Nord/Est;
b) la linea del terreno sistemata a ridosso delle pareti del piano seminterrato appare posta a quota più alta rispetto a quella ora esistente. Tale differenza ha consentito di realizzare al di sopra del livello del terreno i vani di finestra riscontrati abusivi.

Considerata però la natura delle difformità di cui ai punti a) b) si presume che esse risalgano all'epoca della realizzazione dell'edificio e pertanto già evidenti al momento del sopralluogo effettuato il giorno 04/07/1978 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 l'abuso riscontrato inerente la realizzazione dei vani di finestra può essere regolarizzato con l'inoltro di una pratica SCIA in sanatoria. Nulla è necessario per gli ulteriori abusi.

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 riportati i vani di finestra esistenti;

è pari presuntivamente ad € 2.500,00.

LOTTO N° 14 - MAGAZZINO ***p.lla 882 sub. 59*** (*vedi allegato*) - DIFFORMITA' RISCONTRATE
Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 06/07/2023 si è riscontrato che (*vedi le allegate foto* ***6-7***) lungo la parete Nord/Est sono presenti due vani di finestra non previsti nei progetti assentiti.
Per quanto inoltre attiene alla linea del terreno vedasi quanto relazionato al punto precedente.

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 SCIA 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 riportati i vani di finestra esistenti;

è pari presuntivamente ad € 2.000,00.

LOTTO N° 15 - AUTORIMESSA ***p.lla 882 sub. 62*** (*vedi allegato*) - DIFFORMITA' RISCONTRATE
Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 14/02/2023 si è riscontrato che (*vedi le allegate foto* ***8-9***) lungo la parete Nord/Est è presente un vano di finestra non previsto nei progetti assentiti.

Per quanto inoltre attiene alla linea del terreno vedasi quanto relazionato ai punti precedenti.

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 SCIA 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 riportati il vano di finestra esistente;

è pari presuntivamente ad € 2.020,00.

Macerata li 24/07/2023

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