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 **883** nonché le irregolarità urbanistiche rilevate.

FABBRICATO CONDOMINIALE ***p.lla 883***

- Concessione n° 1 del 14/01/1978, per costruzione edificio di civile abitazione – LOTTO E;
- VARIANTE – Concessione n° 1/78 del 20/07/1979 per la variazione della destinazione d'uso di alcuni locali adibiti a cantina e soffitta pari a mc. 239 destinandoli ad abitazione ed uffici; modifica della divisione del piano interrato e realizzazione di due garage; abbassamento del fabbricato di cm. 50 con formazione di due gradini; realizzazione di una terrazza incassata al piano soffitta;
- VARIANTE – Concessione n° 1/78-2 del 16/07/1983 per variazione destinazione d'uso da spazio tecnico ad ufficio Palazzina E Villa Teresa p.t. corpo B;
- Verbale di visita dell'Ufficiale sanitario e del Dirigente dell'Uff. Tecnico del 25/03/1980;
- Permesso di abitabilità n° 18/80 del 25/03/1980.

LOTTO N° 17 - ABITAZIONE ***p.lla 883 sub. 21*** *(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 soffitta*** *ad* ***abitazione*** dell'immobile identificato dalla p.lla 883 sub. 21.

Detto abuso è stato sanato dal precedente proprietario con la domanda in sanatoria Pratica n° 193 A/4 del 04/02/1986 per cui è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n° 300 del 23/07/2004, Riferimento n° 1387 del 1986.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 02/02/2023 si è riscontrato che, successivamente al rilascio della concessione in sanatoria di cui al punto precedente, nella camera doppia è stato aperto

un nuovo vano di finestra in corrispondenza della parete Sud/Est.

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 riportato il nuovo vano di finestra;

è pari presuntivamente ad € 2.000,00.

LOTTO N° 18 - UFFICIO ***p.lla 883 sub. 24*** *(vedi allegato)* - DIFFORMITA' RISCONTRATE
Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 17/04/2023 si è riscontrato che la distribuzione interna risultava modificata per consentirne l'utilizzo come abitazione. Nello specifico erano stati realizzati due divisori in modo da dividere l'unico ambiente esistente in: ingresso-cucina, disimpegno, camera.
Nel colloquio avuto con il geom. Francesco Marconi del Comune di Recanati è scaturito che quanto realizzato abusivamente non può essere regolarizzato poiché gli ambienti così ricavati non rispettano i requesiti illuminotecnici minimi previsti per le abitazioni.
Tutto quanto realizzato illecitamente dovrà essere pertanto rimosso.
Il costo indicativo di tali opere è pari presuntivamente ad € 1.600,00.

LOTTO N° ABITAZIONE ***p.lla 883 sub. 40*** *(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 soffitta*** *ad* ***abitazione*** dell'immobile identificato dalla p.lla 883 sub. 40.
Detto abuso è stato sanato da con la domanda in sanatoria Pratica n° 193 A/3 del 04/02/1986 per cui è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n° 299 del 23/07/2004, Riferimento n° 1387 del 1986.

DIFFORMITA' RISCONTRATE
Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 12/04/2023 si è riscontrato che la distribuzione interna era 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 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° 22 - AUTORIMESSA ***p.lla 883 sub. 63*** *(vedi allegato)* - DIFFORMITA' RISCONTRATE
Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 08/02/2023 si è riscontrato che:
a) lungo la parete Nord/Est sono presenti dei vani di finestra non previsti nei progetti assentiti;
b) il wc rappresentato nella planimetria catastale non è mai stato realizzato al pari del divisorio che lo delimitava.
In aggiunta a quanto sopra si osserva che nel progetto assentito:
c) la sagoma in pianta dell'immobile era leggermente diversa poiché non comprendeva lo spazio interno in cui doveva essere realizzato il wc;
d) l'interno dell'immobile era suddiviso con tramezzi in modo da ricavare 3 autorimesse e cinque ripostigli;
e) 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 b) c) d) e) si presume che esse risalgano all'epoca della realizzazione dell'edificio e pertanto già evidenti al momento del sopralluogo effettuato il giorno 25/03/1980 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 di cui al punto a) 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 ed eliminato il wc mai realizzato;

è pari presuntivamente ad € 2.250,00.

LOTTO N° 23 - AUTORIMESSA ***p.lla 883 sub. 70*** *(vedi allegato)* - DIFFORMITA' RISCONTRATE
Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 08/02/2023 si è riscontrato che 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 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 il vano di

finestra esistente;

è pari presuntivamente ad € 2.000,00.

LOTTO N° 24 - AUTORIMESSA ***p.lla 883 sub. 72*** *(vedi allegato)* - DIFFORMITA' RISCONTRATE

Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 08/02/2023 si è riscontrato che 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 € 2.000,00.

Macerata li 24/07/2023

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