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 **887** nonché le irregolarità urbanistiche rilevate.

FABBRICATO CONDOMINIALE ***p.lla 887***

- Concessione n° 123 del 27/07/1978, Pratica 414, Anno 1977, per costruzione di un fabbricato civile nella lottizzazione "Villa Teresa" al P.P.3 – Comparto n° 2 LOTTO N° "C";
- VARIANTE – Concessione n° 123/78 del 17/07/1979, Pratica 185, Anno 1979, per la realizzazione di una parte di cantine e di posti macchine al piano interrato, di nuovi balconi, di apertura di una finestra al piano soffitta, modifica della divisione interna del piano interrato;
- VARIANTE – Concessione n° 123/78-2 del 26/02/1981, Pratica 414, Anno 1977, per eliminazione delle scale interne che dal piano garage arrivano al porticato; ampliamento del piano cantine;
- VARIANTE – Concessione n° 123/78-3 del 06/10/1981, Pratica 414, Anno 1977, per variazione destinazione d'uso ad uffici al piano seminterrato pari a mc. 570; realizzare dei garage interrati; modificare dei divisori interni;
- Verbale del giorno di visita del dirigente dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale sanitario del giorno 06/10/1981;
- Permesso di abitabilità n° 50/81 del 07/10/1981.

LOTTO N° 29 - AUTORIMESSA ***p.lla 887 sub. 113*** *(ex p.lla 887 sub. 61)* - DIFFORMITA' RISCONTRATE

Nel corso dell'accesso nell'immobile si è riscontrato che la sua consistenza risultava *minore* di quella assentita poiché una porzione era stata inglobata all'interno dell'adiacente autorimessa ex p.lla 887 sub. 66 ora p.lla 887 sub. 112.

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.

La planimetria catastale dell'immobile è già stata aggiornata con la

variazione Docfa per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/07/2023 Pratica n. MC0054336 in atti dal 19/07/2023.
Il costo indicativo della regolarizzazione dell'immobile comprensiva di:
- oblazione (l'importo dovrà essere per metà a carico dell'adiacente p.lla 887 sub. 112);
- pratica edilizia;

è pari presuntivamente ad € 950,00.

LOTTO N° 34 - AUTORIMESSA ***p.lla 887 sub. 112*** *(ex p.lla 887 sub. 66)* - DIFFORMITA' RISCONTRATE
Nel corso dell'accesso nell'immobile si è riscontrato che la sua consistenza risultava *maggiore* di quella assentita poiché al suo interno era stata inglobata una porzione dell'adiacente autorimessa ex p.lla 887 sub. 61 ora p.lla 887 sub. 113. In aggiunta risultava demolito un tramezzo di divisione ed occupato lo spazio sottostante la scala esterna condominiale.

REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
Nel colloquio avuto con il geom. Francesco Marconi del Comune di Recanati è scaturito che l'abuso relativo all'aumento della superficie può essere regolarizzato con l'inoltro di una pratica CILA in sanatoria. Non può essere regolarizzata l'occupazione dello spazio sottostante la scala condominiale e pertanto si dovrà provvedere alla ricostruzione del divisorio demolito.
La planimetria catastale dell'immobile è già stata aggiornata con la variazione Docfa per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/07/2023 Pratica n. MC0054336 in atti dal 19/07/2023.
Il costo indicativo della regolarizzazione dell'immobile comprensiva di:
- oblazione (l'importo dovrà essere per metà a carico dell'adiacente p.lla 887 sub. 113);
- pratica edilizia;
- ricostruzione del divisorio demolito per accedere allo spazio sottostante la scala condominiale;

è pari presuntivamente ad € 1.500,00.

LOTTI N° 40/a e **40/b** – LOCALI ARTIGIANALI ***p.lle 887 sub. 110 e 887 sub. 111*** *(ex p.lla 887 sub. 98) (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 del piano 1° sottostrada da autorimessa a locali per attività artigianale dell'immobile identificato dalla p.lla 887 sub. 98.
Detto abuso è stato sanato dal precedente proprietario con la domanda in sanatoria Pratica n° 166 V del 14/01/1986 per cui è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n° 313 del 23/07/2004, Riferimento n° 452 del 1986.

DIFFORMITA' RISCONTRATE
Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 11/04/2023 si è riscontrato che successivamente al rilascio della concessione in sanatoria la distribuzione interna è stata totalmente modificata con la realizzazione di nuovi divisori in modo tale da ricavare due distinte unità immobiliari che risultano totalmente autonome e locate a soggetti

diversi. Risultano inoltre modificate alcune delle bucature esterne con trasformazione di un vano di finestra in vano di porta.

REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

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 due distinte pratiche in sanatoria, una per ciascun immobile scaturito.
Le planimetrie catastali degli immobili come ora rilevati sono già state aggiornate con la variazione Docfa per FRAZIONAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 54879.1/2023).

Il costo indicativo della regolarizzazione *per ciascun immobile* come ora censito catastalmente, p.lle **887 sub. 110** e **887 sub. 111**, comprensiva di:

- oblazione;
- pratica edilizia;

è pari presuntivamente ad € 3.000,00.

Macerata li 24/07/2023

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