Geom. **FLAVIO GIORGINI**
c.f. GRG FLV 52L11 E783D – P.I. 00234190437 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310
E-mail: flaviogiorgini@alice.it Posta Certificata: flavio.giorgini@geopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N° **103/2021**

CREDITORE PROCEDENTE : **RIENZA SPV S.R.L.**

DEBITORE ESECUTATO :

RELAZIONE INERENTE LE IRREGOLARITA' URBANISTICHE

FASCICOLO **15** – LOTTI N° **61-62**

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in Recanati, viale A. Moro n° 18

C.F. Foglio **61**, p.lle **1935** sub. **26/28**

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

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 23/03/2023* 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 **1935** nonché le irregolarità urbanistiche rilevate.

FABBRICATO CONDOMINIALE ***p.lla 1935***

- Concessione n° 556 del 07/12/1994, Pratica Edilizia n° 930513;
- VARIANTE – Concessione n° 345 del 15/10/1996, Pratica Edilizia n° 960109;
- Certificato di collaudo delle opere in c.a. datato 29/01/1996 trasmesso dal Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Macerata al Comune di Recanati li 05/02/1996, prot. n° 2163;
- Certificato di collaudo dell'autorimessa in muratura (p.lla 1935 sub. 26) che è stato depositato al Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Macerata li 06/12/1996 ed assunto al protocollo n° 13364;
- Domanda per Certificato di abitabilità per l'intero fabbricato p.lla 1935 ad esclusione del piano terra, assunto dal Comune di Recanati li 17/01/1997 al prot. n° 1245;
- VARIANTE – Concessione n° 111 del 07/05/1997, Pratica Edilizia n° 970154;
- Domanda per Certificato di abitabilità e agibilità per le p.lle 1935 sub. 28-29, assunta dal Comune di Recanati li 04/06/1997 al prot. n° 12641.

LOTTO N° 61 - AUTORIMESSA ***p.lla 1935 sub. 26*** - DIFFORMITA' RISCONTRATE

Dall'esame della documentazione trasmessa dal Comune di Recanati si è riscontrato che negli elaborati assentiti l'immobile pignorato p.lla **1935 sub. 26** presentava (*vedi documentazione urbanistica allegata*) :

- la parete Sud/Est completamente interrata e priva di finestre;
- il solaio di copertura protetto con uno strato di sabbia dello spessore di cm. 10. Tale situazione era precisata anche nel certificato di collaudo di tale immobile depositato al Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Macerata.

Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 02/02/2023 si è riscontrato che, successivamente al rilascio del certificato di

agibilità, sono stati (*vedi le allegate foto n° **1-2-3***):
a) realizzati abusivamente i due vani di finestra sulla parete Sud/Est;
b) rimosso il terreno che ricopriva una parte di tale parete;
c) rimossa la sabbia che copriva per uno spessore di centimetri 10 il solaio di copertura.

REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
Nel colloquio avuto con il geom. Francesco Marconi del Comune di Recanati è scaturito che:
- l'abuso di cui al punto a) può essere regolarizzato con l'inoltro di una pratica SCIA in sanatoria;
- gli abusi di cui ai punti b) e c) non possono essere sanati poiché la volumetria aggiuntiva così scaturita eccederebbe quella consentita. Pertanto, per ripristinare il progetto assentito, si dovrà procedere al rinterro delle pareti libere e, in corrispondenza dei vani di finestra, dovranno essere realizzate le c.d. bocche di lupo.

Il costo indicativo della regolarizzazione dell'immobile comprensiva di:
- oblazione;
- spese tecniche per pratica edilizia;
- variazione catastale necessaria per redazione e inoltro all'Agenzia delle Entrate di una nuova planimetria con riportati i vani di finestra;
- realizzazione delle bocche di lupo e rinterro a ridosso della parete Sud/Est;
- ripristino dello strato di sabbia al di sopra della copertura;

è pari presuntivamente ad € 3.000,00.

LOTTO N° 62 – ISTITUTO DI CREDITO ***p.lla 1935 sub. 28*** - DIFFORMITA' RISCONTRATE
Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 02/02/2023 si è riscontrato che, successivamente al rilascio del certificato di agibilità, è stata abusivamente modificata la distribuzione interna mediante 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;
- spese tecniche per 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.

Macerata li 24/07/2023

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