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 **9** – LOTTI N° **42-44**

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in Recanati, via Martiri di Spagna n° 10

C.F. Foglio **61**, p.lle **901** sub. **21/41**

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 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 **901** nonché le irregolarità urbanistiche rilevate.

FABBRICATO CONDOMINIALE ***p.lla 901***

- Concessione n° 96 del 22/09/1984, Pratica 82, Anno 1983, per *costruzione di una palazzina civile nel P.P.3 lotto n° 92*;
- VARIANTE – Concessione n° 96/84 del 27/11/1984, Pratica 82, Anno 1983, per *modifica aperture, divisori interni, apertura autorimessa; spostamento scala tra porticato e seminterrato, modifica altezza laboratorio piano seminterrato, variazione destinazione d'uso p.t. da abitazione ad uffici, aumento fabbricato dal filo strada*;
- Verbale di visita dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario del 22/04/1985;
- Permesso di abitabilità n° 22/85 del 09/05/1985;
- Concessione n° 96/84-2 del 22/05/1985 per *costruzione scala di sicurezza dal locale autorimessa all'esterno del fabbricato civile*;
- Relazione opere interne, art. 26, 1986/49, prot. 7156 del 22/05/1986;
- Concessione in sanatoria n° 84 del 16/12/1996, Pratica di condono n° 193, per ***variazione destinazione d'uso di locali al piano primo sottostrada da cantina/ripostiglio a laboratorio artigianale***, immobile distinto al Catasto al foglio 61 particella 901/40;
- Certificato di collaudo delle opere in c.a. del 13/03/1985, depositato alla regione Marche, Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Macerata li 18/03/1985, prot. 3364;
- Permesso di Costruire n° 2012/54 del 04/05/2012, Rif. Prot. 12480/2012, Pratica Edilizia n° 2012/159, per frazionamento e cambio d'uso da laboratorio ad autorimesse dell'immobile p.lla 901 sub. 40.

LOTTO N° 42 - UFFICIO ***p.lla 901 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 sala condominiale*** *ad* ***ufficio*** dell'immobile identificato dalla p.lla 901 sub. 21.

Detto abuso è stato sanato dal precedente proprietario

con la domanda in sanatoria Pratica n° 192 del 28/02/1995 per cui è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n° 928 del 13/02/2009, Riferimento n° 2661 del 1995.

DIFFORMITA' RISCONTRATE
Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 17/04/2023 si è riscontrato che, successivamente al rilascio della concessione in sanatoria di cui al punto precedente, è stata 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 non può essere regolarizzato poiché gli ambienti scaturiti a seguito della realizzazione dei nuovi divisori non soddisfano i requisiti illuminotecnici. Dovranno pertanto essere rimossi e ripristinato lo stato come assentito.
Si rende inoltre necessario l'inoltro all'Agenzia delle Entrate di una nuova planimetria catastale al fine di modificare l'attuale categoria catastale e renderla conforme alla destinazione d'uso urbanistica assentita, ovvero *ufficio*. Tale modifica si rende necessaria poiché nell'attualità la categoria catastale riportata agli atti è *abitazione*.

Il costo indicativo della regolarizzazione dell'immobile comprensiva di:
- variazione catastale;
- rimozione delle tramezzature interne realizzate abusivamente

è pari presuntivamente ad € 1.300,00.

LOTTO N° 44 - AUTORIMESSA ***p.lla 901 sub. 41*** - DIFFORMITA' RISCONTRATE - *(vedi allegato)*
Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 14/02/2023 si è riscontrato che, successivamente al rilascio del Permesso di Costruire n° 2012/54 del 04/05/2012, sono stati rimossi gli infissi di porta e chiuse le 3 aperture di collegamento interno con la corsia comune delle autorimesse.

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;

è pari presuntivamente ad € 1.910,00.

Macerata li 24/07/2023

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