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 **10** – LOTTI N° **45-46-47-48**

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in Recanati, viale A. Moro n° 9/A

C.F. Foglio **61**, p.lle **966** sub. **2/4/5/20**

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 22/03/2023* 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 **966** nonché le irregolarità urbanistiche rilevate.

FABBRICATO CONDOMINIALE ***p.lla 966***

- Concessione n° 65 del 01/08/1981, Pratica n° 168, Anno 1980, per *la costruzione di un fabbricato civile nel P.P.3, LOTTO N° 22*;
- VARIANTE – Concessione n° 65/81 del 26/05/1983, Pratica n° 168, Anno 1980 per *la variante al fabbricato civile lotto n. 22 del P.P.3*;
- VARIANTE – Concessione n° 65/81 – 2 del 16/07/1983 per *nuovi divisori al piano seminterrato, due nuove aperture, allargamento di una finestra*;
- VARIANTE – Concessione n° 65/81 – 3 del 16/07/1983 per *variazione destinazione d'uso da abitazione a laboratorio d'estetista*;
- VARIANTE – Concessione n° 65/81 – 4 del 26/09/1983 per *variazione destinazione d'uso dell'appartamento al 1° piano da abitazione a laboratorio di ottica*;
- Verbale di visita dell'Ufficiale Sanitario e del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del giorno 26/05/1983;
- Permesso di abitabilità n° 43/83 del 02/06/1983, Pratica Edilizia n° 168 anno 1980, Concessione n° 65 del 1.8.81;
- Collaudo statico delle opere in c.a. redatto in data 20/04/1983 e depositato alla Regione Marche, Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Macerata li 21/04/1983 al n° prot. 8837

LOTTO N° 45 - NEGOZIO ***p.lla 966 sub. 2*** *(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 ***cambio di destinazione d'uso da locali destinati ad uffici a negozio*** dell'immobile identificato dalla p.lla 966 sub. 2.

Detto abuso è stato sanato dal precedente proprietario con la domanda in sanatoria Pratica n° 133 A del 04/12/1985 per cui è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n° 242 del 04/11/2003, Riferimento n° 14427 del 1985.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 08/02/2023 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 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;
- realizzazione, per 1/2 della spesa, della parete divisoria con l'adiacente p.lla 966 sub. 4 – Lotto n° 46;
- 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 € 4.500,00.

LOTTO N° 46 - NEGOZIO ***p.lla 966 sub. 4*** - DIFFORMITA' RISCONTRATE

Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 08/02/2023 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;
- realizzazione, per 1/2 della spesa, della parete divisoria con le adiacenti p.lla 966 sub. 2 – Lotto n° 45 e p.lla 966 sub. 3 di altra proprietà;
- 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 € 6.000,00.

LOTTO N° 47 - UFFICIO ***p.lla 966 sub. 5*** *(vedi allegato)*

Rispetto al progetto assentito erano state effettuate nell'anno 1985, 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 966 sub. 5.
Detto abuso è stato sanato dal precedente proprietario con la domanda in sanatoria Pratica n° 133/A presentata li 04/12/1985, prot. 14427/85, per cui è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n° 137 del 19/02/1992.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 08/02/2023 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 e wc.

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.

LOTTO N° 48 - ABITAZIONE ***p.lla 966 sub. 20*** *(vedi allegato)*

Rispetto al progetto assentito erano state effettuate nell'anno 1982, al momento della costruzione del fabbricato, da parte dell'originario unico proprietario delle opere non previste che avevano comportato il ***cambio di destinazione d'uso da soffitta*** *ad* ***abitazione*** dell'immobile identificato dalla p.lla 966 sub. 20.

Detto abuso è stato sanato dal precedente proprietario :

con la domanda in sanatoria Pratica n° 133 C del 04/12/1985 per cui è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n° 244 del 04/11/2003, Riferimento n° 14427 del 1985.

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 posizione di un vano di finestra nella camera matrimoniale.

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;
- spese tecniche per pratica edilizia.

è pari presuntivamente ad € 1.500,00.

Si precisa che non si rende necessaria una variazione catastale poiché il vano di finestra in parola è riportato in posizione corretta nella planimetria catastale in atti.

Macerata li 24/07/2023

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