

TRIBUNALE DI MACERATA  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 33/2021

PROMOSSA DA

**RIENZA SPV SRL A MEZZO DELLA MANDATARIA "CREDITO FONDIARIO SPA"**  
CONTRO

**G.B.F. S.R.L.**

**RELAZIONE ABUSI URBANISTICI**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecassiano è scaturito quanto segue:

Il compendio immobiliare pignorato è stato realizzato sulla scorta dei progetti assentiti con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n° 3791 del 11/06/1999 per realizzazione Country House, costruzione sala pluriuso interrata e servizi, sistemazione area esterna e costruzione impianti sportivi;
- DIA prot. n° 17976 del 14/11/2000;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 4102 del 23/12/2000, variante n° 1 alla concessione 3791/99;
- Permesso di Costruire n° 4192 del 09/01/2002 variante n° 2 alla concessione 3791/99;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 4221 del 09/01/2002, variante in sanatoria alla concessione 3791/99;

In data 20/02/2002 è stato rilasciato Certificato di Agibilità prat. N° 3150 prot. 577 per il fabbricato distinto al foglio **39 p.11a 9**.

- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 494 del 25/09/2003, riguardante i lavori di installazione cisterna antincendio, 2 gazebi, 3 cassette legno, modifica prospetto Est fabbricato, realizzazione tunnel e realizzazione recinzione;
- Permesso di Costruire n° 4339 del 26/01/2004 nuovo permesso per opere non



ultimate di cui alla Concessione n° 3791/99;

In data 23/04/2004 è stata presentata la richiesta di rilascio di Certificato di Agibilità al prot. 6499 in riferimento alla Concessione n° 494/2003.

- Permesso di Costruire n° 4726 del 30/10/2007, per cambio di destinazione senza opere da Sala Pluriuso a Discoteca;
- Permesso di Costruire n° 4849 del 10/11/2008, per lavori di realizzazione porticato.

Rispetto ai progetti assentiti sono state riscontrate le seguenti difformità:

**p.lla 9 (RISTORANTE - ATTIVITA' RICETTIVA)**

- a) è stata modificata la distribuzione interna;
- b) non è stato installato il servo-scala nel vano scala tra piano terra e primo del FABBRICATO "A";
- c) la scala di collegamento tra i piani primo e secondo del fabbricato identificato dalla lettera "A" è stata realizzata quadrata anziché rettangolare;
- d) il portico identificato con la lettera "A1" ha dimensioni maggiori rispetto a quelle assentite ed è tamponato con infissi in legno e vetro-camera. Detta chiusura determina l'aumento della superficie utile e del volume;
- e) nel manto di copertura del fabbricato identificato con la lettera "A1", non sono stati installati i previsti coppi in laterizio;
- f) il tunnel identificato con la lettera "A4" di collegamento tra il ristorante e il gazebo ha dimensioni maggiori rispetto a quelle assentite;
- g) è stato realizzato un gazebo identificato con la lettera "A2" con struttura in ferro e copertura in p.v.c., al posto della struttura in c.a. autorizzata. Detta struttura ricade anche nella p.lla 477;
- h) è stato installato un prefabbricato in legno identificato con la lettera "A5" in prossimità del ristorante;

**p.lla 453 (DISCOTECA)**



- i) è stata modificata la distribuzione interna;
- j) è stata installata una tettoia in ferro e vetro, detto manufatto ricade anche nella p.lla 477;
- k) al di sopra della copertura non è stato posto in opera il previsto terreno vegetale. Ad oggi è presente solo la guaina bituminosa.

**p.lla 452 (DISCOTECA ALL'APERTO)**

- l) è stato rimosso il gazebo - FABBRICATO "D".
- m) è stato installato un prefabbricato in legno - FABBRICATO "G";

**REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Nel colloquio avuto il giorno 14/09/2022 con l'ing. Giuseppe Percossi e la geom. Rita Lattanzi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano è scaturito che:

Gli abusi di cui ai **punti a), c), g) e i)** possono essere sanati con l'inoltro:

- di una pratica S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Montecassiano;
- di una Sanatoria Strutturale all'Ufficio ex Genio Civile;
- delle pratiche catastali all'Agenzia delle Entrate (tipo mappale e nuove planimetrie catastali).

Per l'abuso di cui al **punto b)** si dovrà montare il servo-scala.

Gli abusi di cui ai **punti d) f) h)** possono essere regolarizzati con l'inoltro:

- di una pratica "c.d. piano casa" legge 22 del 2009 poiché la volumetria realizzata in eccesso rientra nelle previsioni di tale normativa che consente un incremento della volumetria fino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda;
- una Sanatoria Strutturale all'Ufficio ex Genio Civile;
- pratiche catastali all'Agenzia delle Entrate (tipo mappale e nuove planimetrie catastali).

Per l'abuso di cui al **punto e)** dovranno essere installati i coppi in laterizio.



Per l'abuso di cui al **punto k)** dovrà essere posato terreno vegetale.

Non è prevista la sanatoria degli abusi di cui ai **punti h), j) ed m)** e pertanto si rende necessaria la loro demolizione.

#### **COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il costo indicativo della regolarizzazione dell'immobile comprensiva di:

- oneri urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione (nella misura doppia di quelle in vigore) per l'aumento di superficie e volume del porticato identificato con la lettera "A1";
- oblazione per gli abusi all'interno del Fabbricato "A" p.lla 9 e del Fabbricato "B" p.lla 453;
- redazione di due pratiche edilizie;
- installazione nel Fabbricato "A" del servo-scala nella scala di collegamento tra i piani terra e primo;
- fornitura e posa in opera dei coppi in laterizio nel porticato Fabbricato "A1";
- fornitura e posa in opera di terreno vegetale sulla copertura della Discoteca - Fabbricato "B";
- redazione e presentazione all'Agenzia delle Entrate di tipo mappale per l'inserimento dei fabbricati "A1"; "A2"; "A3" e "A4";
- redazione e presentazione all'Agenzia delle Entrate di variazione Docfa delle planimetrie dei fabbricati "A1"; "A2"; "A3" e "A4";
- rimozione e smaltimento dei prefabbricati in legno - fabbricato "A5" e "G" e della tettoia;

è pari ad **€ 65.000,00.**

Macerata 14/09/2022

Il C.T.U

Geom. **Alberto Giorgini**

