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 **8** – LOTTO N° **41**

Immobile compreso nel fabbricato ubicato in Recanati, via A. Vinciguerra n° 33

C.F. Foglio **61**, p.lla **891** sub. **1**

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 **891** nonché le irregolarità urbanistiche rilevate.

FABBRICATO CONDOMINIALE ***p.lla 891***

- Licenza di costruzione edilizia del 02/09/1976 per *costruzione del fabbricato di civile abitazione – Palazzina B – nella lottizzazione "Villa Teresa"*;
- Attestazione deposito elaborati opere in c.a. presso l'Ufficio del Genio Civile di Macerata del 22/03/1977, prot. 2805;
- VARIANTE – Concessione n° 102/76 del 08/09/1978, Pratica n° 189, Anno 1978, per *la variazione della destinazione d'uso della PALAZZINA "B" locali al piano interrato e al piano terra per totale di mc. 314,31*;
- VARIANTE – Concessione n° 102/76 del 18/06/1980 per *ampliamento di una finestra e apertura di una porta al piano terra del corpo A dell'edificio B e installazione di una insegna*;
- Verbale di visita dell'Ufficiale Sanitario del giorno 03/12/1977 e del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del giorno 20/02/1978;
- Permesso di abitabilità n° 73 del 20/02/1978;
- Certificato di collaudo delle opere in c.a. del 30/03/1977 depositato li 06/04/1977 al n° prot. 3647.

LOTTO N° 41 - NEGOZIO ***p.lla 891 sub. 1*** *(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 di porzione del piano terra in locali ad uso commerciale*** dell'immobile identificato dalla p.lla 891 sub. 1.

Detto abuso è stato sanato dal precedente proprietario con la domanda in sanatoria Pratica n° 193 B/3 del 04/02/1986 per cui è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n° 276 del 20/04/2004, Riferimento n° 1387 del 1986.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Nel corso dell'accesso nell'immobile effettuato il giorno 12/04/2023 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 nonchè apertura e chiusura di vani di porta.

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 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**

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 :

ALLEGATO ALLA RELAZIONE INERENTE LE IRREGOLARITA' URBANISTICHE

FASCICOLO **8** – LOTTO N° **41**

Immobile compreso nel fabbricato ubicato in Recanati, via A. Vinciguerra n° 33

C.F. Foglio **61**, p.lla **891** sub. **1**

- *Concessione edilizia in sanatoria n° 276 del 20/04/2004*
- *Stato attuale dell'immobile con punti di vista fotografici*

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

CITTÀ DI RECANATI

SETTORE URBANISTICA

Riferimento N. **1387** del **1986** Recanati **20/04/2004** ___

Pratica N. **193 B/3** del **04/02/1986**

Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni
Legge 23 Dicembre 1994 n. 724 e successive modificazioni ed integrazioni
RILASCIATA AI SENSI DELL'ART. 35 DELLE LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

N. 276 del **2004**

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO

Vista la domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data **04/02/1986** da

e

residente in **Recanati (MC) via Cappucini Vecchi n. 14** nella qualità di **proprietario;**
per **cambio destinazione d'uso di porzione del piano terra in locali ad uso commerciale (S.U. mq. 41,93);** destinazione **commerciale** realizzato a Recanati in **via A. Vinciguerra** sull'area identificata nel Catasto **Urbano** Foglio **61** Particella **891 sub. 1;**

Accertato che l'opera non ricade in zona vincolata **eccetto vincolo sismico** ;

Visto che è stato versato interamente l'importo dell'oblazione dovuta in £. **100.000** con **bollettino di conto corrente postale n. 497 del 03/02/1986 di £. 100.000;**

Accertato che l'opera è stata realizzata nell'anno **1976** e pertanto **non sono dovuti** gli Oneri di Urbanizzazione ai sensi degli artt. 3, 5 e 9 della Legge 28/01/1977 n. 10, dell'art. 37 della Legge 28/02/1985 n. 47 e della Legge Regionale del 18/06/1986 n. 14; ed il Costo di Costruzione ai sensi dell'art. 6 della Legge 28/01/1977 n. 10 così come modificato con l'art. 9 del D.L. n. 9/1982 convertito in Legge n. 94/1982, dell'art. 37 della Legge 28/02/1985 n. 47, dell'art. 3 della Legge Regionale del 18/06/1986 n. 14;

Constatata la validità della documentazione presentata;

RILASCIA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

relativamente all'opera **cambio destinazione d'uso di porzione del piano terra in locali ad uso commerciale (S.U. mq. 41,93)** già realizzata a Recanati in **via A. Vinciguerra;**

La presente concessione è rilasciata fatti salvi i diritti dei terzi e senza incidere sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente;

La presente concessione non esaurisce gli adempimenti e gli accertamenti che presiedono il rilascio del certificato di abitabilità / agibilità / usabilità dell'opera.

Comune di Recanati - Provincia di Macerata - Piazza Leopardi, 26 - 62019 Recanati - Tel. 071/75871 - Fax 071/982416 - c/c postale n. 14495626 - codice fiscale 00284570439 - partita I.v.a. 00692110436

Si dispone inoltre che la presente venga trasmessa ai competenti Uffici Tributi, Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette e all'Autorità Giudiziaria competente.

Allegata n. 1 copia dell'elaborato grafico composto da **1 tavola**.

Cond. Edil. MDF

Il Dirigente
del Settore Urbanistica-Edilizia Privata

IL DIRIGENTE
Settore Urbanistica - Edilizia Privata
(Dott. Arch. Andrea Alfieri)

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Notificatore del Comune di Recanati dichiara di avere oggi notificato la pr nandone copia nelle mani di coniuge

Recanati lì, 14.05.04

Il Ricevente

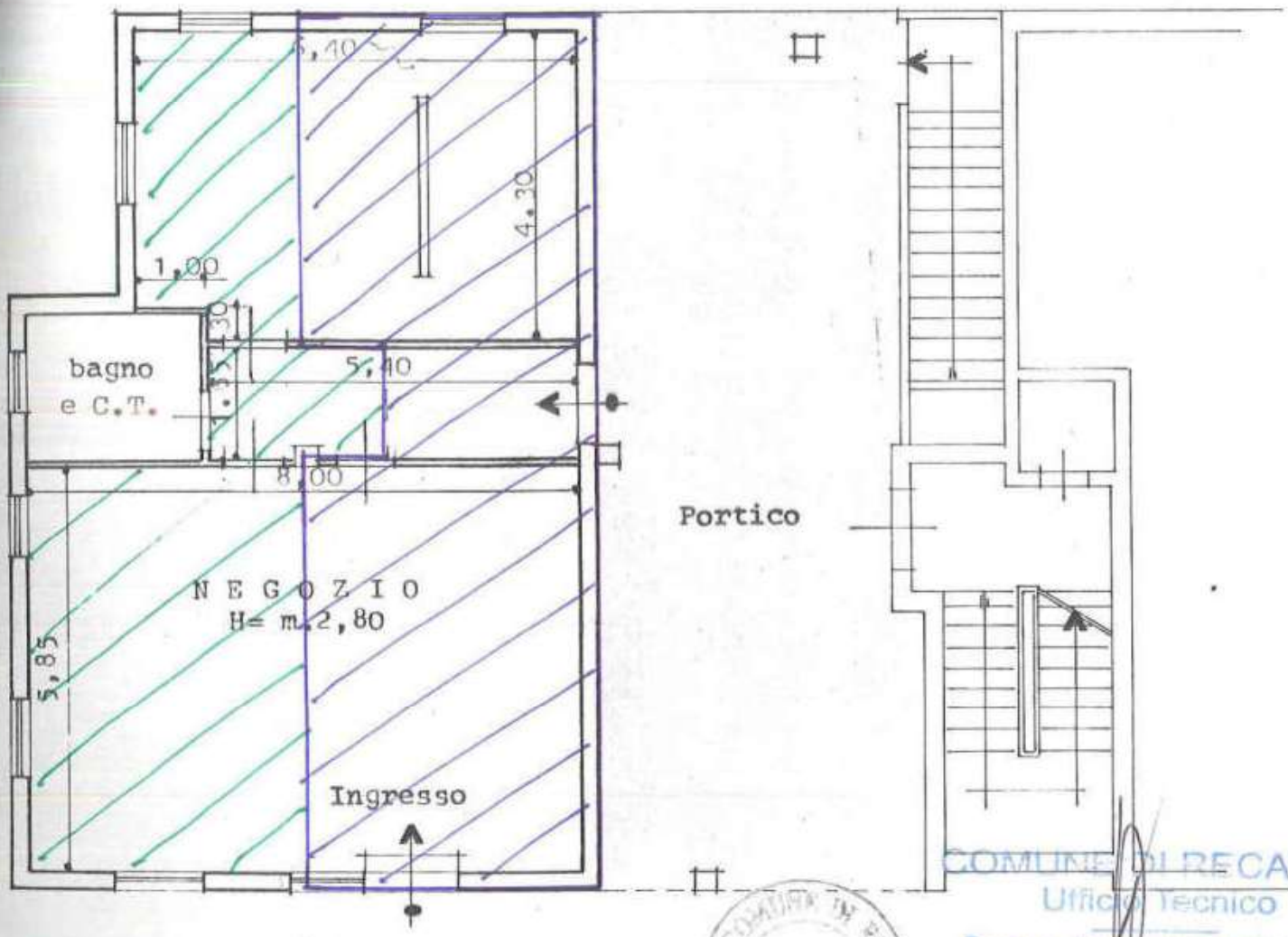
Il Messo Notificatore

COMUNE DI RECANATI
474 (Provincia di Macerata)
Pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, dal 06.07.04 al 21.07.04.
Recanati, li 22.07.04
IL MESSO COMUNALE

P I A N T A P I A N O T E R R A

Scala 1 : 100

STATO ATTUALE



COMUNE DI RECANATI
Ufficio Tecnico
Pratica di sanatoria edilizia N.
193 B/3 presentata il 04/02/1986
prot. N. 1387
Recanati, li 20/04/2004
Il Dirigente
Settore Urbanistica

☒ Porzione di locale già destinata a negozio (conc. ed. n. 102/76 del 8-3-1978)

☒ Porzione di locale di mq 30 oggetto di condono edilizio L. 47/85

Geom. Alberto Sabbatini
Recanati - Via Marceno
Albo Geometri Prov. Macerata N. 644

Recanati li 08-06-1990

Oggetto: integrazione documenti condono L.47/85 mod. D n.0350430007/3
Del 04-02-1986 prot. n.1387/86 pratica n.193.

Come da accordi intercorsi per la pratica in oggetto della quale è già stata prodotta in data 08-06-1990 la documentazione richiesta all'epoca, si produce in allegato quanto segue:

-Calcolo superficie e volume;
-documentazione fotografica;
-dichiarazione anno ultimazione lavori;
-autocertificazione iscrizione Camera di Commercio;
-dichiarazione vincoli;
-concessione e planimetria per la parte di locali in cubatura;
-certificato di collaudo statico.

Recanati li 03 DIC. 2003

CALCOLO SUPERFICIE E VOLUME RELATIVI ALL'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA CON IL F° N.61 PART. 891 SUB. 1 DI CUI ALLA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO L.47/85 MOD. D N.0350430007/3 PROT.N.1387/86 PRATICA N.193 –LOCALE AD USO COMMERCIALE-

RICHIEDENTE E PROPRIETARIO: LORENZINI ARMANDO.

N.B. Porzione dei locali per mc 159,24 erano già in cubatura (vedi allegata copia disegno e concessione n. 102 del 8-09-1978), inoltre nella superficie condonata non sono stati considerati il bagno e parte del disimpegno, pertanto la superficie oggetto di condono è di mq 41,93 anziché mq 30.

Calcolo superficie utile reale della porzione oggetto di condono

2,40 x 3,90 =	mq	9,36
0,30 x 1,30 =	"	0,39
1,65 x 2,50 =	"	4,12
2,50 x 2,10 =	"	5,25
3,90 x 5,85 =	"	22,81
Totale	**mq**	**41,93**

Calcolo volume in base alla porzione della superficie coperta condonata

	8,60 x 12,50 = mq	107,50
detraz.	1,60 x 3,90 = "	6,24

Totale cubatura mq 101,26 x H 2,80 = mc 283,52 – 159,24 = mc 124,28

IL RICHIEDENTE

IL TECNICO

-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA-

****

Locale F°61 n.891 sub.1 oggetto di domanda di sanatoria L.47/85

Ubicazione: Via Vinciguerra –Recanati-

Proprietario e richiedente:

****






Ufficio
DUEMILA
CAI

RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO DI UNA PALAZZI
NA "B" SITA IN LOCALITA' "VILLA TERESA" DEL COMU-
NE DI RECANATI, PER CONTO DEL SIGNOR

ESEGUITA DALLA DITTA LAPREDIL DI TOLEN-
TINO. ==========

1)-PROGETTO ARCHITETTONICO- Il progetto architetto
nico è stato redatto dal dott. ing. Carlorosi Car-
lo, iscritto all'albo degli ingegneri della Pro-
vincia di Macerata al n. 189.

2)-APPROVAZIONE DEL PROGETTO- Per detto progetto
fu rilasciata dal Sindaco del Comune di Recanati
la licenza di costruzione in data 18/3/1976.

3)-STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO- Le strutture in
cemento armato vennero calcolate dal dott. ing.
Pannocchi Luigi, iscritto all'ordine degli inge-
gneri della provincia di Macerata al n. 145.

4)-PRESENTAZIONE DEI CALCOLI AL GENIO CIVILE-
In data 18/3/1976 è stata assunta con protocollo
1708 al n. 1728 presso l'Ufficio del Genio Civile
di Macerata la denuncia delle opere di cui alla
legge 5/11/1971 n. 1086.

5)-ASSUNTORE DEI LAVORI- I lavori di costruzione
sono stati eseguiti dalla ditta Lapredil di Tolen-
tino Km 77 SS. 77.

6)-DIREZIONE DEI LAVORI- La direzione dei lavori

fu affidata al dott. ing. Petrelli Gabriele, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Macerata al n. 191.

7)-ANDAMENTO DEI LAVORI- I lavori si sono svolti regolarmente e nessun inconveniente degno di nota si è verificato.

8)-INFORTUNI SUL LAVORO- Durante l'esecuzione dei lavori non si è verificato alcun infortunio.

9)-ASSICURAZIONE OPERAI- L'assicurazione degli operai è stata fatta regolarmente presso l'I.N.A.I.L.

10)-INIZIO E TERMINE DEI LAVORI- I lavori ebbero inizio, per quanto riguarda le strutture in cemento armato il 25/8/1976 e termine il 20/3/1977 e la relativa relazione finale del direttore dei lavori è stata depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Macerata in data 2/3/1977 al n. 3073.

11)-COLLAUDATORE- Il sottoscritto Dott. ing. Angelo Brodolini è stato incaricato di effettuare il collaudo, e pertanto dichiara sotto la propria responsabilità di essere iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Macerata al n. 13 da oltre dieci anni, e di non essere intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione

dell'opera.

12)-VISITA DI COLLAUDO- La visita di collaudo è stata effettuata il giorno 28/3/1977 alla presenza del progettista e del proprietario.

13)-CONTROLLI E CONSTATAZIONI- Con la scorta dei disegni il sottoscritto collaudatore ha proceduto all'esame dello stato di fatto delle opere compiute sia planimetricamente che altimetricamente. Ha fatto eseguire saggi e controllato i ferri di pilastri e travi. Con lo sclerometro ha poi controllato il carico di rottura medio del calcestruzzo che è risultato di 450 Kg/cmq per i pilastri e di 430 Kg/cmq per le travi. Da quanto rilevato ne trae a conclusione che le opere eseguite corrispondono a quanto trovasi indicato nel progetto, e che, dalle esaminate qualità dei materiali e della lavorazione eseguita a regola d'arte si appalesa la buona riuscita dell'opera;

C E R T I F I C A T O D I C O L L A U D O

Premesso quanto sopra e considerato che tutti i lavori sono stati eseguiti accuratamente, con impiego di buoni materiali, e secondo quanto disponevasi nel progetto, che le strutture in cemento armato si presentano solide e di buona fattura, io sottoscritto

D I C H I A R O C O L L A U D A B I L I

come in effetti con il presente atto li collaudo, i lavori sopra descritti, eseguiti dalla impresa Lapredil di Tolentino per conto del [redacted] progettati dal dott. ing. Carloresi Carlo iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Macerata al n. 189, le cui strutture in cemento armato sono state calcolate dal dott. ing. Pannocchi Luigi, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Macerata al n. 145 e diretti dal dott. ing. Petrelli Gabriele, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Macerata al n. 191.

Recanati li 30/3/1977

il collaudatore

dott. ing. Angelo Brodolini

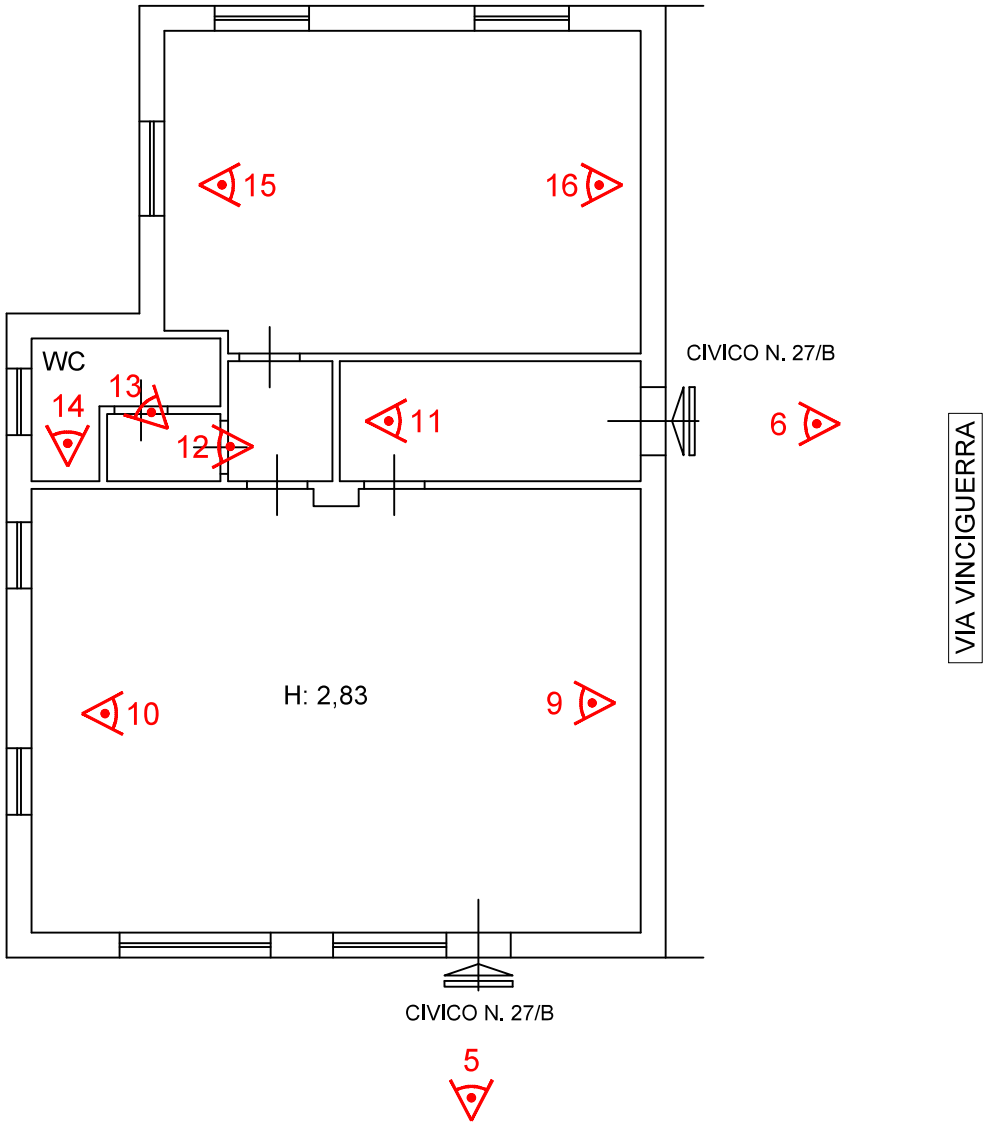
Dott. Ing. ANGELO BRODOLINI
Corso Persiani N. 64
RECANATI (Macerata)

Collaud.
6-4-77
3647

FASCICOLO N. 8 - LOTTO N. 41

UFFICIO - FOGLIO 61 P.LLA 891 SUB. 1

STATO ATTUALE



PIANO TERRA

Scala 1:100

N