

TRIBUNALE DI ANCONA



Perizia del C.T.U. Ing. Bendelari Christian



nella procedura di liquidazione del patrimonio

al N° **R.G. 01/2022**

presso il

Tribunale di Fermo (FM)

VERSIONE PRIVACY



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montegranaro (FM) - Via XX Settembre N°4, piano TERRA - PRIMO - SECONDO.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montegranaro (FM) - Via Trivio N°13, piano TERRA.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montegranaro (FM) - Via XX Settembre N°4, piano TERRA - PRIMO - SECONDO.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montegranaro (FM) - Via Trivio N°13, piano TERRA.....	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montegranaro (FM) - Via XX Settembre N°4, piano TERRA - PRIMO - SECONDO.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montegranaro (FM) - Via Trivio N°13, piano TERRA.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montegranaro (FM) - Via XX Settembre N°4, piano TERRA - PRIMO - SECONDO.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montegranaro (FM) - Via Trivio N°13, piano TERRA.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montegranaro (FM) - Via XX Settembre N°4, piano TERRA - PRIMO - SECONDO.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montegranaro (FM) - Via Trivio N°13, piano TERRA.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montegranaro (FM) - Via XX Settembre N°4, piano TERRA - PRIMO - SECONDO.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montegranaro (FM) - Via Trivio N°13, piano TERRA.....	10
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montegranaro (FM) - Via XX Settembre N°4, piano TERRA - PRIMO - SECONDO.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montegranaro (FM) - Via Trivio N°13, piano TERRA.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montegranaro (FM) - Via XX Settembre N°4, piano TERRA - PRIMO - SECONDO.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montegranaro (FM) - Via Trivio N°13, piano TERRA.....	12
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montegranaro (FM) - Via XX Settembre N°4, piano TERRA - PRIMO - SECONDO.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montegranaro (FM) - Via Trivio N°13, piano TERRA.....	14

Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montegranaro (FM) - Via XX Settembre N°4, piano TERRA - PRIMO - SECONDO.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montegranaro (FM) - Via Trivio N°13, piano TERRA.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montegranaro (FM) - Via XX Settembre N°4, piano TERRA - PRIMO - SECONDO.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montegranaro (FM) - Via Trivio N°13, piano TERRA.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montegranaro (FM) - Via XX Settembre N°4, piano TERRA - PRIMO - SECONDO.....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montegranaro (FM) - Via Trivio N°13, piano TERRA.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montegranaro (FM) - Via XX Settembre N°4, piano TERRA - PRIMO - SECONDO.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montegranaro (FM) - Via Trivio N°13, piano TERRA.....	26
Stima / Formazione lotti.....	28
Elenco Allegati.....	31



INCARICO

Il sottoscritto Ing. Bendelari Christian, con studio in Ancona (AN), veniva nominato in data 12/04/2023 dalla Dott.ssa Chiara Alessandrini, liquidatrice nella procedura di liquidazione del patrimonio dei coniugi Sig. M*** M*** e Sig.ra I*** P*** presso il Tribunale di Fermo (FM) al N° R.G. 01/2022 ed accettava l'incarico di stimare gli immobili di proprietà del Sig. M*** M*** siti in Montegranaro (FM) in Via XX Settembre N°4 e Via Trivio N°13.



PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montegranaro (FM) - Via XX Settembre N°4, piano TERRA - PRIMO - SECONDO
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Montegranaro (FM) - Via Trivio N°13, piano TERRA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA XX SETTEMBRE N°4, PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO

L'immobile è situato ai piani Primo, Secondo e Sottotetto di una costruzione ad uso residenziale edificata nei primi anni 60, con struttura architettonica binata, ovvero composta da 2 unità abitative affiancate e tra loro speculari, con ingressi indipendenti, poste in aderenza per una parete.

È costituito da una unità immobiliare urbana a destinazione abitativa di tipo privato, diviso in sei locali ed annessi.

L'ingresso è posto al piano Terra, sulla facciata ad Est al numero civico 4 di Via XX Settembre: un portoncino in legno con tettoia da cui si accede ad un piccolo disimpegno e si sale con una scala privata al piano Primo, allestito ed arredato a zona giorno, con cucina, soggiorno e studio. Si prosegue poi al piano Secondo, zona notte, con due camere matrimoniali, uno ripostiglio ed un bagno. Infine, salendo ancora le scale si giunge al Sottotetto non abitabile, ma adibito ad uso soffitta.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA TRIVIO N°13, PIANO TERRA

L'immobile è situato al piano Terra di una costruzione ad uso residenziale edificata nei primi anni 60, con struttura architettonica binata, ovvero composta da 2 unità abitative affiancate e tra loro speculari, con ingressi indipendenti, poste in aderenza per una parete.

È costituito da un magazzino e vi si accede da due ingressi carrabili dotati di serranda in lamiera zincata, uno in Via Trivio N°13 ed uno in Via XX Settembre, oltre che dal civico N°4 di Via XX Settembre, stesso ingresso dell'abitazione considerata al BENE N°1, da una porta nel disimpegno di ingresso a piano Terra.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA XX SETTEMBRE N°4, PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

È presente la seguente documentazione:

- Visura Catastale a Soggetto;
- Visura effettuata in Conservatoria dei Registri Immobiliari sull'immobile che tiene conto degli ultimi venti anni;
- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure e dei registri immobiliari.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA TRIVIO N°13, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

È presente la seguente documentazione:

- Visura Catastale a Soggetto;
- Visura effettuata in Conservatoria dei Registri Immobiliari sull'immobile che tiene conto degli ultimi venti anni;
- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure e dei registri immobiliari.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA XX SETTEMBRE N°4, PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti debitori:

- M*** M*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***
Via XX Settembre n. 4
Montegrano (FM)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- M*** M*** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA TRIVIO N°13, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti debitori:

- M*** M*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***
Via XX Settembre n. 4
Montegrano (FM)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- M*** M*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA XX SETTEMBRE N°4, PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO

L'immobile confina a Nord con Via Trivio, ad Est con Via XX Settembre, a Sud proprietà della Sig.ra G*** M*** P*** e Sig.ra L*** P***, a Ovest con proprietà del Sig. M*** B*** e della Sig.ra B*** B***.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA TRIVIO N°13, PIANO TERRA

L'immobile confina a Nord con Via Trivio, ad Est con Via XX Settembre, a Sud proprietà della Sig.ra G*** M*** P*** e Sig.ra L*** P***, a Ovest con proprietà del Sig. M*** B*** e della Sig.ra B*** B***.



CONSISTENZA

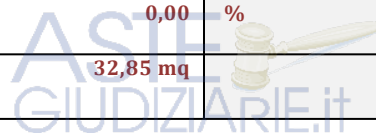
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA XX SETTEMBRE N°4, PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	144,50 mq	171,30 mq	1,00	171,30 mq	2,80 m	1-2
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	1-2
Sottotetto (autonomo)	68,00 mq	79,00 mq	0,20	15,80 mq	2,00 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				190,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,35 mq		



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA TRIVIO N°13, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	58,00 mq	65,70 mq	0,50	32,85 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,85 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA XX SETTEMBRE N°4, PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'Impianto Meccanografico al 29/08/1986	M*** G***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: *** proprietà per 1/2; P*** A***, nata a Montegranaro il ***, cod. fiscale: *** proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 311, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Vani Rendita € 0,43 Piano T-1-2
Dal 29/08/1986 al 31/01/1987	M*** E***, nata a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà per 1/12; M*** G***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà per 1/12; M*** M***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà per 1/12; M*** R***, nata a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà per 1/12; P*** A***, nata a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà per 8/12;	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 311, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 0,43 Piano T-1-2
Dal 31/01/1987 al 31/01/1987	M*** E***, nata a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà per 7/36; M*** G***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà per 7/36; M*** M***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà per 15/36; M*** R***, nata a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà per 7/36; P*** A***, nata a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, usufrutto per 24/36;	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 311, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Vani Rendita € 0,43 Piano T-1-2
Dal 31/01/1987 al 27/03/1991	M*** M***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà; P*** A***, nata a Montegranaro il ***, Cod. Fiscale: ***, usufrutto;	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 311, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Vani Rendita € 0,43 Piano T-1-2
Dal 27/03/1991 al 01/01/1992	M*** M***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà;	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 311, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Vani Rendita € 0,43 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	M*** M***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà;	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 311, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Vani Rendita € 309,87 Piano T-1-2
Dal 09/11/2014 al 15/05/2018	M*** M***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà;	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 311, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Vani Superficie catastale Totale: 191mq (Totale escluse aree scoperte: 188

		mq) Rendita € 309,87 Piano T-1-2
Dal 15/05/2018 al 27/04/2023	M*** M***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà;	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 311, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Vani Superficie catastale Totale: 191mq (Totale escluse aree scoperte: 188 mq) Rendita € 309,87 Piano T-1-2

- 29/08/1986 DENUNCIA SUCCESSIONE A M*** G***;
- 31/01/1987 DONAZIONE P*** A***;
- 31/01/1987 CESSIONE DA PARTE DI M*** E***, M*** G*** E M*** R*** A FAVORE DI M*** M***;
- 27/03/1991 DENUNCIA SUCCESSIONE A P*** A*** E RIUNIONE DI USUFRUTTO;
- 01/01/1992 VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO;
- 09/11/2015 VARIAZIONE INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- 11/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DA VIA TRIVIO A VIA XX SETTEMBRE n°4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA TRIVIO N°13, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'Impianto Meccanografico al 29/08/1986	M*** G***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: *** proprietà per 1/2; P*** A***, nata a Montegranaro il ***, cod. fiscale: *** proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 311, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 58MQ Rendita € 0,18 Piano T
Dal 29/08/1986 al 31/01/1987	M*** E***, nata a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, prorprietà per 1/12; M*** G***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà per 1/12; M*** M***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà per 1/12; M*** R***, nata a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà per 1/12; P*** A***, nata a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà per 8/12;	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 311, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 58mq Rendita € 0,18 Piano T
Dal 31/01/1987 al 31/01/1987	M*** E***, nata a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, prorprietà per 7/36; M*** G***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà per 7/36; M*** M***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà per 15/36; M*** R***, nata a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà per 7/36; P*** A***, nata a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, usufrutto per 24/36;	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 311, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 58mq Rendita € 0,18 Piano T
Dal 31/01/1987 al 27/03/1991	M*** M***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà; P*** A***, nata a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, usufrutto;	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 311, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 58mq Rendita € 0,18 Piano T
Dal 27/03/1991 al 01/01/1992	M*** M***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà;	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 311, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 58mq Rendita € 0,18 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	M*** M***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà;	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 311, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 58mq Rendita € 101,85 Piano T
Dal 09/11/2015 al 11/05/2018	M*** M***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà;	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 311, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 58mq Superficie catastale 66 mq Rendita € 101,85 Piano T

Dal 11/05/2018 al 27/04/2023	M*** M***, nato a Montegranaro il ***, cod. fiscale: ***, proprietà;	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 311, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 58mq Superficie catastale 66 mq Rendita € 101,85 Piano T
--	--	---

- 29/08/1986 DENUNCIA SUCCESSIONE A M*** G***;
- 31/01/1987 DONAZIONE P*** A***;
- 31/01/1987 CESSIONE DA PARTE DI M*** E***, M*** G*** E M*** R*** A FAVORE DI M*** M***;
- 27/03/1991 DENUNCIA SUCCESSIONE A P*** A*** E RIUNIONE DI USUFRUTTO;
- 01/01/1992 VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO;
- 15/11/2013 VARIAZIONE INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- 11/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DA VIA TRIVIO A VIA TRIVIO n°13.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA XX SETTEMBRE N°4, PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	22	311	1		A2	2	7,5 Vani	191 mq	309,87 €	T-1-2		

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA TRIVIO N°13, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	22	311	2		C2	1	58 mq	66 mq	101,85 €	T		

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA XX SETTEMBRE N°4, PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO

L'immobile risulta in buono stato conservativo, considerando l'età.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA TRIVIO N°13, PIANO TERRA

L'immobile risulta in buono stato conservativo, considerando l'età.

PARTI COMUNI

Attorno a tutto l'immobile, tra la muratura esterna e la recinzione di confine, esiste un piccolo cortile di pertinenza di larghezza tra 1,5m e 2m e superficie totale di circa 96mq. È dotato di recinzione realizzata con balaustre in metallo di altezza 1m, verniciato su basamento in cemento di altezza media tra i 30cm ed i 40cm, per cui un'altezza media della recinzione data da muretto e balaustra tra 1,30m e 1,40m.

Tale corte risulta accatastata al Catasto Terreni in qualità di Bene Comune non Censibile, per cui non riporta indicazione dei proprietari ed è da considerarsi comune a tutto l'edificio.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA XX SETTEMBRE N°4, PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO

L'edificio dove si trovano gli immobili è costituito da 3 piani fuori terra ed una soffitta. L'ingresso è esposto ad Est, in Via XX Settembre e vi si accede da un portoncino in legno con tettoia al numero civico 4 di detta via.

La struttura dell'edificio complessivo è in muratura portante con tetto a due falde con manto di copertura in tegole tipo Marsigliese in cotto e grondaie in lamiera. L'involucro esterno è intonacato e tinteggiato e sono presenti infissi in legno risalenti all'anno di costruzione - primi anni '60 - con finestre con vetri termici e persiane in alluminio.

Attorno all'edificio, è presente una piccola corte recintata con balaustra in ferro su muretto in cemento con altezza media complessiva di 1,30 - 1,40 m.

Non sono previsti posti auto esclusivi ma sono presenti parcheggi pubblici in Via XX Settembre.

Nello specifico l'immobile è costituito da un appartamento su due piani. Vi si accede dall'ingresso principale al civico 4 di Via XX Settembre, attraversando un piccolo disimpegno da cui si sale, per una scala privata con gradini in marmo e corrimano in legno su balaustra metallica, ai piani Primo, Secondo e Sottotetto.

Al primo piano troviamo tre ambienti: cucina con balcone, ripostiglio/studio e soggiorno con balcone.

Nella cucina sono presenti lavabo, lavastoviglie, frigorifero e forno a gas ed è presente un camino non utilizzabile in quanto il proprietario ci segnala la canna fumaria ostruita. Si affaccia su Via XX Settembre con una portafinestra che dà su un balcone.

Il ripostiglio è adibito a piccolo studio e vi è una finestra su Via Trivio.

Nel soggiorno il soffitto è parzialmente contro-soffittato ed alloggia impianto di illuminazione della stanza e prese d'aria. Vi è una finestra verso il retro dell'abitazione ed una porta finestra che dà su un balcone verso Via Trivio.



Il secondo piano dell'abitazione è costituito dalla zona notte, con due camere matrimoniali, un ripostiglio adibito a stanza degli armadi ed un bagno di recente rifacimento, con pavimento e pareti piastrellate, dotato di vasca, lavabo, bidet e WC.

Le due camere da letto sono dotate di porte finestre su balconi che danno rispettivamente in Via XX Settembre e Via Trivio, mentre bagno e ripostiglio hanno una finestra ciascuno: il bagno verso il retro dell'abitazione mentre il ripostiglio verso Via Trivio.

Su primo e secondo piano e nel disimpegno di ingresso a piano terra la pavimentazione è in marmettoni di diverse grane ed i balconi risultano recentemente risistemati nelle pavimentazioni piastrellate in simil-cotto e nelle balaustre in metallo.

Gli infissi ed i serramenti delle finestre e delle portefinestre che danno sui quattro balconi sono in legno e molto vecchi e vi sono persiane in alluminio.

Le porte interne sono in legno chiaro tamburate.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori in ghisa e caldaia a gas installata nella soffitta.

L'impianto elettrico è di tipo ordinario sottotraccia.

L'impianto idraulico e di scarico è presente solo in bagno ed in cucina.

Le altezze del piano Primo e Secondo sono di 2,8 m.

Il Sottotetto, raggiungibile dal piano Secondo tramite il proseguimento di altre due rampe della scala interna, presenta interni al grezzo, privo quindi di pavimenti, finiture, intonaci ed ha altezza spiovente massima di 2 m e minima 0 m.

Vi è un impianto elettrico ed impianto idraulico e di scarico a vista.

È principalmente adibito a deposito e vi si trovano due lavatrici ed un lavabo-lavatoio vecchio modello, un congelatore a pozzetto e la caldaia a gas che fornisce riscaldamento ed acqua calda sanitaria a tutta l'abitazione.

Sono presenti, tutti con infissi e serramenti in legno datati, un piccolo lucernario, una piccola finestra che dà sul retro dell'abitazione ed una sul pianerottolo tra le due rampe di scale di accesso, che si affaccia su Via XX Settembre.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA TRIVIO N°13, PIANO TERRA

L'edificio dove si trovano gli immobili è costituito da 3 piani fuori terra ed una soffitta. Vi sono tre possibili accessi: un ingresso pedonale ad Est, in Via XX Settembre e vi si accede da un portoncino in legno con tettoia al numero civico 4 di detta via comune al BENE 1; due ulteriori accessi, di tipo carrabili con serranda in lamiera zincata, uno ad Est da Via XX Settembre ed uno a Nord da Via Trivio.

La struttura dell'edificio complessivo è in muratura portante con tetto a due falde con manto di copertura in tegole tipo Marsigliese in cotto e grondaie in lamiera. L'involucro esterno è intonacato e tinteggiato e sono

presenti infissi in legno risalenti all'anno di costruzione - primi anni '60 - con finestre con vetri termici e persiane in alluminio.

Attorno all'edificio, è presente una piccola corte recintata con balaustra in ferro su muretto in cemento con altezza media complessiva di 1,30 - 1,40 m.

Non sono previsti posti auto esclusivi ma sono presenti parcheggi pubblici in Via XX Settembre.

L'immobile analizzato è un locale al piano Terra ed adibito a magazzino di altezza pari a 3,40 m.

Vi si può accedere da due ingressi carrabili dotati di serranda in lamiera zincata, uno in Via Trivio N°13 ed uno in Via XX Settembre, oltre che dal civico N°4 di Via XX Settembre, stesso ingresso dell'abitazione considerata al BENE N°1, da una porta nel disimpegno di ingresso a piano Terra.

Risulta dotato di impianto elettrico su canalette in PVC fuori traccia ed illuminazione a neon e privo di impianto di riscaldamento anche se presente un vecchio radiatore in ghisa montato a parete.

L'ambiente ha pareti al grezzo, con pavimenti in cemento e parzialmente piastrellati, saracinesche delle porte carrabili con meccanismi di avvolgimento lasciati a vista, tubature e serbatoi inutilizzati del precedente impianto di riscaldamento a gasolio che serviva tutto l'immobile.

La porta carrabile di Via Trivio N°13 ha internamente infissi in ottone a tre ante, con serramenti in vetro.

Il soffitto, nella parte più ampia ed interna, è stato rinforzato con una trave in acciaio a profilo doppio-T lasciata a vista per una lunghezza di circa 6,5m fissata alla parete portante del vano scala ed a quella esterna verso il retro dell'edificio (lato opposto a Via XX Settembre).

Sempre in questa zona più ampia è stato realizzato un vano caldaia di 1,5 m x 2 m ed altezza di 2m attualmente utilizzato a ripostiglio, mentre dove è stata chiusa la finestra che si affacciava in Via Trivio, sulla destra della porta carrabile di ingresso da Via XX Settembre, è stato realizzato un piccolo vano di 2,5 m x 0,60 m con WC e lavabo dotato di piccola apertura per areazione verso l'interno del magazzino.

Il locale, precedentemente adibito ad attività commerciale, ora viene utilizzato come deposito e garage.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA XX SETTEMBRE N°4, PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO

L'immobile risulta attualmente occupato dal proprietario che vi abita insieme al suo nucleo familiare.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA TRIVIO N°13, PIANO TERRA

L'immobile risulta attualmente occupato dal proprietario che lo utilizza come deposito di merci e beni.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA XX SETTEMBRE N°4, PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1986 al 31/01/1987	M*** M*** (TITOLARE), nato a Montegranaro il *** proprietà per 1/12; Unitamente a: M*** G***, nato a Montegranaro il *** proprietà per 1/12; ; M*** E***, nata a Montegranaro il *** proprietà per 1/12; M*** R*** nata a Montegranaro il *** proprietà per 1/12; P*** A*** nata a Montegranaro il *** proprietà per 8/12;	DENUNZIA PER CAUSA DI MORTE di M*** G***			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. part.
		FERMO	12/02/1987	1047	837
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FERMO	18/12/1986	54	110
		Voltura			
N°	In Atti dal				



		113/1987	27/07/1989		
Dal 31/01/1987 al 31/01/1987	M*** M*** (TITOLARE), nato a Montegranaro il *** proprietà per 15/36; Unitamente a: M*** G***, nato a Montegranaro il *** proprietà per 7/36; ; M*** E***, nata a Montegranaro il *** proprietà per 7/36; M*** R*** nata a Montegranaro il *** proprietà per 7/36; P*** A*** nata a Montegranaro il *** usufrutto per 24/36;	DONAZIONE di P*** A***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A*** I***	31/01/1987	52021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FERMO	19/02/1987	1181	933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FERMO	19/02/1987	675	1
		Voltura			
N°	In Atti dal				
1634/1987	27/07/1989				
Dal 31/01/1987 al 27/03/1991	M*** M*** (TITOLARE), nato a Montegranaro il ***, nuda proprietà; P*** A*** nata a Montegranaro il *** usufrutto;	CESSIONE da M*** G***, M*** E*** e M*** R***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A*** I***	31/01/1987	52021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. part.
		FERMO	19/02/1987	1182	934
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FERMO	19/02/1987	675	1
		Voltura			
N°	In Atti dal				
1634 1/1987	09/01/1992				
Dal 27/03/1991 al 27/04/2023	M*** M*** (TITOLARE), nato a Montegranaro il ***, proprietà;	DENUNZIA PER CAUSA DI MORTE di P*** A*** - RIUNIONE DI USUFRUTTO			
		Voltura			
		N°	In Atti dal		
1753.1/1992	14/12/1992				

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA TRIVIO N°13, PIANO TERRA



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1986 al 31/01/1987	M*** M*** (TITOLARE), nato a Montegranaro il *** proprietà per 1/12; Unitamente a: M*** G***, nato a Montegranaro il *** proprietà per 1/12; ; M*** E***, nata a Montegranaro il *** proprietà per 1/12; M*** R*** nata a Montegranaro il *** proprietà per 1/12; P*** A*** nata a Montegranaro il *** proprietà per 8/12;	DENUNZIA PER CAUSA DI MORTE di M*** G***			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. part.
		FERMO	12/02/1987	1047	837
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FERMO	18/12/1986	54	110
		Voltura			
N°	In Atti dal				
113/1987	27/07/1989				
Dal 31/01/1987 al 31/01/1987	M*** M*** (TITOLARE), nato a Montegranaro il *** proprietà per 15/36; Unitamente a: M*** G***, nato a Montegranaro il *** proprietà per 7/36; ; M*** E***, nata a Montegranaro il *** proprietà per 7/36; M*** R*** nata a Montegranaro il *** proprietà per 7/36; P*** A*** nata a Montegranaro il *** usufrutto per 24/36;	DONAZIONE di P*** A***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A*** I***	31/01/1987	52021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FERMO	19/02/1987	1181	933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FERMO	19/02/1987	675	1
		Voltura			
N°	In Atti dal				
1634/1987	27/07/1989				
Dal 31/01/1987 al 27/03/1991	M*** M*** (TITOLARE), nato a Montegranaro il ***, nuda proprietà; P*** A*** nata a Montegranaro il *** usufrutto;	CESSIONE da M*** G***, M*** E*** e M*** R***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A*** I***	31/01/1987	52021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. part.
FERMO	19/02/1987	1182	934		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FERMO	19/02/1987	675	1
		Voltura			
		N°	In Atti dal		
		1634 1/1987	09/01/1992		
Dal 31/01/1987 al 27/04/2023	M*** M*** (TITOLARE), nato a Montegranaro il ***, proprietà;	DENUNZIA PER CAUSA DI MORTE di P*** - RIUNIONE DI USUFRUTTO			
		Voltura			
		N°	In Atti dal		
		1753.1/1992	14/12/1992		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA XX SETTEMBRE N°4, PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ASCOLI PICENO aggiornate al 14/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a FERMO il 31/03/2001
 Reg. gen. 2162 - Reg. part. 406
 Importo: € 247.899,31
 A favore di BANCA ***
 Contro M*** M***
 Capitale: € 123.949,66
 Percentuale interessi: 6,75 %
 Rogante: S*** S***
 Data: 29/03/2001
 N° repertorio: 702
 Note: DURATA 15 ANNI.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FERMO il 06/06/2006

Reg. gen. 5845 - Reg. part. 1285

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA ***

Contro M*** M***

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 6,934 %

Rogante: M*** P***

Data: 29/05/2006

N° repertorio: 97927

N° raccolta: 9558

Note: DURATA 30 ANNI.



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a FERMO il 06/06/2006

Reg. gen. 5844 - Reg. part. 1284

Importo: € 400.000,00

A favore di BANCA ***

Contro M*** M***

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 5,451 %

Rogante: M*** P***

Data: 29/05/2006

N° repertorio: 97926

N° raccolta: 9557

Note: DURATA 30 ANNI



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FERMO il 25/02/2020

Reg. gen. 1341 - Reg. part. 929

A favore di BANCA ***

Contro M*** M***

- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

Trascritto a FERMO il 03/04/2023

Reg. gen. 2782 - Reg. part. 2019

A favore di MASSA DEI CREDITORI DI M*** M***

Contro M*** M***



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA TRIVIO N°13, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ASCOLI PICENO aggiornate al 14/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FERMO il 31/03/2001
Reg. gen. 2162 - Reg. part. 406
Importo: € 247.899,31
A favore di BANCA ***
Contro M*** M***
Capitale: € 123.949,66
Percentuale interessi: 6,75 %
Rogante: S*** S***
Data: 29/03/2001
N° repertorio: 702
Note: DURATA 15 ANNI.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FERMO il 06/06/2006
Reg. gen. 5845 - Reg. part. 1285
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA ***
Contro M*** M***
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 6,934 %
Rogante: M*** P***
Data: 29/05/2006
N° repertorio: 97927
N° raccolta: 9558
Note: DURATA 30 ANNI.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FERMO il 06/06/2006
Reg. gen. 5844 - Reg. part. 1284
Importo: € 400.000,00
A favore di BANCA ***
Contro M*** M***
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 5,451 %
Rogante: M*** P***
Data: 29/05/2006
N° repertorio: 97926
N° raccolta: 9557
Note: DURATA 30 ANNI



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FERMO il 25/02/2020
Reg. gen. 1341 - Reg. part. 929
A favore di BANCA ***
Contro M*** M***
- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**
Trascritto a FERMO il 03/04/2023
Reg. gen. 2782 - Reg. part. 2019
A favore di MASSA DEI CREDITORI DI M*** M***
Contro M*** M***



NORMATIVA URBANISTICA

Dalla mappa 14-3 del P.R.G. del Comune di Montegranaro (FM) attualmente in vigore, l'immobile risulta localizzato nella Zona B definita come Zone Residenziali di Completamento e dall' Art. 38 dalle Norme Tecniche Attuative del P.R.G. risulta che:

Art. 38 - "Zona B - Zone Residenziali di Completamento"

Per tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a medio-alta densità edilizia.

La zona B di Completamento è costituita dalle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. Si considerano zone parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non siano inferiori al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore o uguale ad 1,5 mc per mq.

Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto.

Nella Costruzione di nuovi edifici su lotti ineditati, nella costruzione di edifici esistenti demoliti, nell'ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti fatta eccezione per i casi ricadenti nel Piano particolareggiato di cui alla legge regionale del 31 settembre 1979 n. 31 per i quali valgono le deroghe previste dal Piano attuativo stesso, devono essere osservate le seguenti norme:

DESTINAZIONE D'USO:

Residenziale

Nei fabbricati suddetti possono essere ricavati garages, negozi, uffici, esercizi pubblici e laboratori artigianali purché non dannosi alla quiete ed alla salute pubblica e ciò in conformità al vigente regolamento d'igiene. Il

volume adibito a dette destinazioni non può superare complessivamente il 40% del volume dell'intero fabbricato;

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: Non superiore a 2,00 mc per mq di superficie;

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: 300 metri quadrati;

ALTEZZE:

Non superiori a 13,50 ml e comunque non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti anche per quanto riguarda le ricostruzioni;

DISTACCO FRA EDIFICI:

È prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso a 10,00 ml. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12,00;

DISTACCO DAI CONFINI:

È prevista una distanza non inferiore a $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml 5,00;

DISTANZA DALLE STRADE:

È prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a ml 3,00 previa acquisizione del parere favorevole dell'Ente gestore della strada;

ALLINEAMENTI:

Saranno determinati dai distacchi stradali minimi consentiti e di norma o da quelli preesistenti. Le fronti di sviluppo degli edifici di cui sia stato eseguito uno studio planivolumetrico possono avere una lunghezza massima di ml 60,00 e comunque non superiore alle tipologie esistenti.

Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza dovrà essere realizzato 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume di fabbricato. È ammesso costruire in aderenza a fabbricati eventualmente esistenti o chiedendo la comunione del muro altrui esistenti sul fondo contiguo (art. 873 e segg. del C.C.). È fatto obbligo al titolare della Concessione edilizia/Permesso a costruire di realizzare lungo i confini con le strade un marciapiede in calcestruzzo della larghezza minima di 1,50 ml.



REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA XX SETTEMBRE N°4, PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il giorno 01/06/2023 ho effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Montegrano (FM), per la consultazione delle pratiche edilizie afferenti agli immobili in oggetto.

Ho individuato le seguenti pratiche e documenti:

PRATICA EDILIZIA N° 42/1961 con rilascio da parte del Comune di Montegrano (FM) in data 15/06/1961, ai Sig.ri G*** M*** ed E*** P*** di NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI per la costruzione di "casa di civile abitazione - binata -";

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ, rilasciata dal Comune di Montegrano (FM) in data 26/10/1962, ai Sig.ri G*** M*** ed E*** P***;

LICENZA DI COSTRUIRE N° 117/1973, rilasciata dal Comune di Montegrano (FM) in data 24/03/1973 ai Sig.ri G*** M*** ed E*** P*** per il permesso "ad eseguire varianti di finestre"

Richiesta di Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985, presentata dal Sig. G*** M*** in data 10/03/1986, protocollo N° 2642, per opere difformi ed abusive realizzate entro il 17/03/1985 consistenti in:

- modifica della disposizione interna dei vani ai piani Primo e Secondo,
- realizzazione di balconi sul prospetto verso Via Trivio ai piani Primo e Secondo,
- realizzazione di recinzione al piano Terra verso via XX Settembre e verso Via Trivio,
- modifica del tetto di copertura a due falde,
- realizzazione di finestra nel lato ovest nel Sottotetto,
- chiusura della finestra lato ovest ai piani Primo e Secondo,
- chiusura finestre al lato nord (Via trivio) sempre ai piani Primo e Secondo,
- realizzazione pensilina su ingresso portone principale al piano Terra in Via XX Settembre,



Quest'ultima pratica non è mai stata conclusa: il Comune di Montegranaro (FM) ha richiesto al sig. G*** M*** in data 05/01/1988 e successivamente in data 31/01/1995 di presentare documentazione integrativa, ad oggi non ancora pervenuta, consistente in:

- Elaborato tecnico-grafici in triplice copia (pianta, prospetti e sezioni in scala 1:100) opportunamente quotati attestanti lo stato di fatto con allegato conteggio analitico dell'abuso e dell'intera unità immobiliare ivi comprese le pertinenze, indicando separatamente le superfici utili e le superfici non residenziali (balconi, scale, cantine, ecc.) con indicazione del modello usato;
- Planimetria catastale o stralcio del piano di fabbricazione;
- Certificato catastale attestante le proprietà dell'immobile oggetto della richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 47/85;
- Scheda tecnica firmata da tecnico abilitato.

L'addetto dell'ufficio Urbanistica con cui mi sono confrontato, ha indicato che per completare la Richiesta in Sanatoria occorre innanzitutto depositare la documentazione già richiesta con, in aggiunta, relazione tecnica redatta da tecnico incaricato.

Essendo gli abusi effettuati prima del 1977, come da dichiarazioni già agli atti, non sono dovuti oneri concessori, ma soltanto l'oblazione, eventualmente da conguagliare alla quota già versata, con gli interessi calcolati a partire dal 1986 fino alla data di completamento della pratica di Sanatoria.

Da documentazione consultata presso gli uffici Comunali, veniva richiesto un importo per l'oblazione pari a Lire 293.051 già interamente versato alla data del 10/03/1986.

Dopo la presentazione della documentazione integrativa già richiesta, è prassi da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Montegranaro (FM), l'apertura di una nuova istruttoria ad integrazione della precedente con possibili ulteriori richieste per adeguare la pratica alle vigenti Leggi in materia di edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEGRANARO (FM) - VIA TRIVIO N°13, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il giorno 01/06/2023 ho effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Montegranaro (FM), per la consultazione delle pratiche edilizie afferenti agli immobili in oggetto.

Ho individuato le seguenti pratiche e documenti:

PRATICA EDILIZIA N° 42/1961 con rilascio da parte del Comune di Montegranaro (FM) in data 15/06/1961, ai Sig.ri G*** M*** ed E*** P*** di NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI per la costruzione di "casa di civile abitazione - binata-";

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ, rilasciata dal Comune di Montegranaro (FM) in data 26/10/1962, ai Sig.ri G*** M*** ed E*** P***;

LICENZA DI COSTRUIRE N° 117/1973, rilasciata dal Comune di Montegranaro (FM) in data 24/03/1973 ai Sig.ri G*** M*** ed E*** P*** per il permesso "ad eseguire varianti di finestre"

Richiesta di Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985, presentata dal Sig. G*** M*** in data 10/03/1986, protocollo N° 2642, per opere difformi ed abusive realizzate entro il 17/03/1985 consistenti in:

- chiusura di due finestre al piano Terra, rispettivamente al lato ovest ed al lato Nord verso Via Trivio;
- apertura verso via Trivio di un portone carrabile in sostituzione della finestra chiusa;
- aumento dell'altezza del piano Terra, mediamente di 55 cm con conseguente aumento volumetrico;

Quest'ultima pratica non è mai stata conclusa: il Comune di Montegranaro (FM) ha richiesto al sig. G*** M*** in data 05/01/1988 e successivamente in data 31/01/1995 di presentare documentazione integrativa, ad oggi non ancora pervenuta, consistente in:

- Elaborato tecnico-grafici in triplice copia (pianta, prospetti e sezioni in scala 1:100) opportunamente quotati attestanti lo stato di fatto con allegato conteggio analitico dell'abuso e dell'intera unità immobiliare ivi comprese le pertinenze, indicando separatamente le superfici utili e le superfici non residenziali (balconi, scale, cantine, ecc.) con indicazione del modello usato;
- Planimetria catastale o stralcio del piano di fabbricazione;
- Certificato catastale attestante le proprietà dell'immobile oggetto della richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 47/85;

- Scheda tecnica firmata da tecnico abilitato.

L'addetto dell'ufficio Urbanistica con cui mi sono confrontato, ha indicato che per completare la Richiesta in Sanatoria occorre innanzitutto depositare la documentazione già richiesta con, in aggiunta, relazione tecnica redatta da tecnico incaricato.

Essendo gli abusi effettuati prima del 1977, come da dichiarazioni già agli atti, non sono dovuti oneri concessori, ma soltanto l'oblazione, eventualmente da conguagliare alla quota già versata, con gli interessi calcolati a partire dal 1986 fino alla data di completamento della pratica di Sanatoria.

Da documentazione consultata presso gli uffici Comunali, veniva richiesto un importo per l'oblazione pari a Lire 293.051 già interamente versato alla data del 10/03/1986.

Dopo la presentazione della documentazione integrativa già richiesta, è prassi da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Montegranaro (FM), l'apertura di una nuova istruttoria ad integrazione della precedente con possibili ulteriori richieste per adeguare la pratica alle vigenti Leggi in materia di edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montegrano (FM) - Via XX Settembre N°4, piano TERRA - PRIMO - SECONDO

L'immobile è situato ai piani Primo, Secondo e Sottotetto di una costruzione ad uso residenziale edificata nei primi anni 60, con struttura architettonica binata, ovvero composta da 2 unità abitative affiancate e tra loro speculari, con ingressi indipendenti, poste in aderenza per una parete.

E' costituito da una unità immobiliare urbana a destinazione abitativa di tipo privato, costituita da sei locali ed annessi. L'ingresso è posto al piano Terra, sulla facciata ad Est, al numero civico 4 di Via XX Settembre: un portoncino in legno con tettoia da cui si accede ad un piccolo disimpegno e si sale con una scala privata al piano Primo, allestito ed arredato a zona giorno, con cucina, soggiorno e studio.

Si prosegue poi al piano Secondo, zona notte, dove troviamo due camere matrimoniali, un ripostiglio adibito a stanza armadi ed un bagno.

Infine, salendo ancora le scale, si giunge al Sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito.

Risulta identificato al catasto Fabbricati - Foglio 22, Particella 311, Subalterno 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: **€ 95.175,00**

A partire dai valori indicati per il secondo semestre 2022 dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Montegrano (FM), per la zona D1 (Periferica, perimetro esterno del capoluogo e zona di espansione), ove è situato l'immobile, occorre fare delle considerazioni per poter ipotizzare un valore di stima adeguato.

La classificazione catastale data nei primi anni 60 è di tipo A/2 ovvero "Abitazione di tipo civile", poiché le caratteristiche costruttive e degli ambienti, corrispondevano perfettamente agli standard dell'epoca.

Attualmente, però, l'immobile non risulta adeguato all'equivalente categoria urbanistica dei nostri giorni. Lo scrivente considera almeno una categoria di tipo economico per cui ritiene di partire dalle quotazioni ad essa

relative, che oscillano tra un minimo di 730,00€/mq ad un massimo di 980,00 €/mq. Volendo prendere in considerazione un valore medio, considereremo una quotazione di circa 800,00 €/mq.

Occorre inoltre considerare, che non risulta né corrispondenza catastale né conformità urbanistica, per cui, anche tenendo conto delle offerte alternative presenti nell'attuale mercato immobiliare della zona di interesse per abitazioni simili, si ritiene congruo ridurre di almeno il 30% il valore ipotizzato, arrivando ad una stima di 500,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Montegranaro (FM) - Via Trivio N°13, piano TERRA

L'immobile è situato ai piani Primo di una costruzione ad uso residenziale edificata nei primi anni 60, con struttura architettonica binata, ovvero composta da 2 unità abitative affiancate e tra loro speculari, con ingressi indipendenti, poste in aderenza per una parete.

E' costituito da un magazzino/garage posto al piano Terra e vi si può accedere da due ingressi carrabili dotati di serranda in lamiera zincata, uno in Via Trivio N°13 ed uno in Via XX Settembre, oltre che dal civico N°4 di Via XX Settembre, stesso ingresso dell'abitazione considerata al BENE N°1, da una porta nel disimpegno di ingresso a piano Terra.

Risulta identificato al catasto Fabbricati - Foglio 22, Particella 311, Subalterno 2, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: **€ 8.212,50**

Anche in questo caso, partendo dai valori indicati per il secondo semestre 2022 dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Montegranaro (FM), per la zona D1 (Periferica, perimetro esterno del capoluogo e zona di espansione), ove è situato l'immobile, occorre fare delle considerazioni per poter ipotizzare un valore di stima adeguato.

La classificazione catastale data nei primi anni 60 è di tipo C/2 ovvero "Magazzino locale di deposito", poiché le caratteristiche dell'immobile erano perfettamente rispondente agli standard dell'epoca.

Allo stato attuale, risulta privo di impianto elettrico e di illuminazione a norma è privo di qualsiasi altro impianto tecnologico e sono da rifare sia l'impianto idraulico che quello di scarico.

Lo scrivente considerando le quotazioni O.M.I., che oscillano tra un minimo di 510,00€/mq ad un massimo di 680,00 €/mq, considera di riferimento il valore medio, pari a circa 600,00 €/mq.

Occorre inoltre considerare che, anche per questo immobile, non risultano né corrispondenza catastale né conformità urbanistica, per cui, prendendo in esame offerte per compravendite alternative, presenti nell'attuale mercato immobiliare, si ritiene congruo ridurre di almeno il 30% il valore ipotizzato arrivando ad una stima di 250,00 €/mq.

Tabella riepilogativa:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montegrano (FM) - Via XX Settembre N°4, piano TERRA - PRIMO - SECONDO	190,35 mq	500,00 €/mq	€ 95.175,00	100,00%	€ 95.175,00
Bene N° 2 - Magazzino Montegrano (FM) - Via Trivio N°13, piano TERRA	32,85 mq	250,00 €/mq	€ 8.212,50	100,00%	€ 8.212,50
				Valore di stima:	€ 103.387,50

Valore di stima: € 103.387,50

- **Valore finale di stima approssimato per BENE N°1: € 95.000,00**
- **Valore finale di stima approssimato per BENE N°2: € 8.000,00**
- **Valore finale di stima approssimato per entrambi i beni: € 103.000,00**

NOTE:

Si possono ipotizzare ad oggi, almeno le seguenti spese da sostenere:

- il completamento della sanatoria con l'integrazione documentale già richiesta dal Comune di Montegrano (FM),
- la redazione della certificazione attestante la prestazione energetica (A.P.E.),
- la preparazione della richiesta di agibilità e la pratica di Aggiornamento Catasto dei Fabbricati (Docfa),

per un importo complessivo da pagare al professionista incaricato, al netto di I.V.A. e cassa previdenziale, approssimabile a circa € 8.000,00 - 10.000,00.

Questo valore è solo indicativo e da riconsiderare ed aggiornare in caso il Comune di Montegrano (FM) formuli ulteriori richieste di documentazione tecnica a seguito dell'apertura della nuova istruttoria, necessaria per il completamento della pratica di sanatoria già agli atti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 30/06/2023



Il C.T.U.
Ing. Bendelari Christian



ELENCO ALLEGATI

- Documentazione Catastale;
- Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure e dei registri immobiliari;
- Documentazione agli atti presso Ufficio Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di Montegranaro (FM);
- Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso Agenzia delle Entrate;
- Documentazione Fotografica;

