ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N. 46/2013

Promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

MANIFESTO D'ASTA

AVVISO DI VENDITA DELLA PROPRIETA' PER L'INTERO

APPARTAMENTO P1 E AUTORIMESSE PT

in MONTEGRANARO (FM), C.da San Tommaso 137

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento di civile abitazione di **circa 126.00 m²** utili e **150.00 m²** lordi, oltre a **20.00 m² circa** di balconi, posto al P1 di fabbricato residenziale con accesso dal blocco scala comune interno.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno-pranzo-cucina comunicanti, ripostiglio, bagno con ante bagno adibito a lavanderia (a dx dell'ingresso), nella zona giorno; disimpegno, tre camere da letto e bagno, nella zona notte.

Tutti i vani, eccetto l'ingresso e il disimpegno, sono provvisti di aperture finestrate dirette a est-sud-ovest che assicurano la ventilazione e areazione naturale, oltre a essere ben dimensionati per le funzioni a cui assolvono.

Completano l'unità abitativa due balconi, uno sul lato est con accesso dalla cucina-pranzo, l'altro sul tutto il lato ovest con accesso da due camere da letto.

La disposizione interna dell'unità immobiliare è lineare e razionale.

H interna:	2,90 m
Pavimenti:	Marmo, ceramica, laminato
Pareti:	Intonacate e tinteggiate con rivestimento ceramico nei bagni
Infissi:	Porte in legno, finestre in legno con vetro-camera e oscuranti costituiti da avvolgibili in pvc ad apertura manuale
Impianti:	elettrico - idrico-sanitario - riscaldamento autonomo a GPL con elementi radianti in ghisa, citofono
Conformità impianti:	Da verificare ed eventualmente regolarizzare.
Stato manutentivo:	Buono

Autorimesse catastalmente censite in modo autonomo, ma in sito caratterizzate da un unico ambiente.

Autorimessa di **circa 26.00 m²** lordi e **25.00 m²** netti, posta al PT nella corte comune della proprietà, sul lato sud-ovest in prossimità del fabbricato abitativo, con accesso carrabile lato est costituito da infisso in pvc a doppia anta e apertura manuale.

La struttura è in pannelli leggeri di cls prefabbricato, copertura a falde inclinate; sull'intero lato est è pre-

Firmato Da: PIATTONI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9e5e000d1e30d0b000e31492e5e06

sente una tettoia in legno non autorizzata di circa 7,00 m^2
L'ambiente è organizzato e utilizzato come pluriuso e non come garage.

H interna:	2,26 m – 2,33 m
Pavimenti:	Laminato
Pareti:	Intonacate e tinteggiate
Infissi:	Porte in legno, finestre in legno con vetro-camera
Impianti:	Elettrico - idrico
Conformità impianti:	Da verificare ed eventualmente regolarizzare.
Stato manutentivo:	Buono

PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

PROPRIETA' PER L'INTERO - QUOTA 100%: T[redacted]

POSSESSO: Nell'appartamento risultano ufficialmente residenti [redacted] come dai Certificati contestuali di Residenza, Stato Civile, Stato di Famiglia; non risulta residente [redacted] come invece dichiarato nel verbale di primo accesso con il Custode Giudiziario.

Alla data del 17/11/2021, da consultazione c/o l'Agenzia delle Entrate di FERMO non risulta alcun contratto di comodato e/o affitto relativo agli immobili in esame.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Appartamento P1 sub 14

Unità immobiliare dal 27/08/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		1	188	14			A/2	3	6,5 vani	Totale: 163 m² Totale escluse aree scoperte**: 156 m²	Euro 315,56

Indirizzo	CONTRADA SAN TOMMASO n. 137 piano: 1;
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Autorimesse PT subb 10 e 11

Unità immobiliare dal 31/03/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		1	188	10			C/6	2	13 m²	Totale: 14 m²	Euro 26,86 L. 52.000

Indirizzo	CONTRADA SAN TOMMASO piano: T;				
Notifica	-	**Partita**	2026	**Mod.58**	-

Unità immobiliare dal 31/03/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		1	188	11			C/6	2	13 m²	Totale: 14 m²	Euro 26,86 L. 52.000

Indirizzo	CONTRADA SAN TOMMASO piano: T;				
Notifica	-	**Partita**	2026	**Mod.58**	-

Firmato Da: PIATTONI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9e5e000d1e30d0b000e31892e5e06

CONFINI

AUTORIMESSE, in sito unico locale confinante a: **NORD**: sub12, proprietà [redacted]**T-SUD-OVEST** corte comune sub 1.

APPARTAMENTO: **NORD**: scale comuni sub 3; **EST-SUD-OVEST** corte comune sub 1.

PARTI COMUNI

Corte comune del fabbricato, androne e scala interna, centrale termica e autoclave, sistema fognante a dispersione (fossa IMHOFF) e tutto quanto previsto per legge.

Nel lotto è presente anche un pozzo per l'approvvigionamento idrico.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Consistenza commerciale appartamento+balconi, superficie lorda:	155.79 m^2
Consistenza commerciale garage, superficie lorda:	13.00 m^2
TOTALE CONSISTENZA COMMERCIALE arrotondata	**169.00 m^2**

DATI E ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

CLASSE ENERGETICA

Assente, immobile probabilmente ricadente in CLASSE E

TITOLI ABILITATIVI EDIFICATORI

- Il fabbricato e le unità immobiliari sono state edificati e variati con i seguenti titoli abilitativi:
- **LICENZA DI COSTRUZIONE Pratica n. 140/74 del 05/11/1974** (costruzione fabbricato colonico)
- **LICENZA DI COSTRUZIONE Pratica n. 11/75 del 10/02/1975** (costruzione fabbricato colonico con maggiore superficie incasata su lotto più grande)
- **LICENZA DI COSTRUZIONE Pratica n. 36/76 del 22/03/1976** (progetto di variante)
- **CONCESSIONE EDILIZIA Pratica n. 132 - Prot. n. 4540/94 - del 26/04/1994** (modifica di apertura al piano secondo – ora terzo, lato nord)
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 1306 - Pratica n. 1090, Prot. n. 3857 - del 18/01/2005** (difformità estetiche, aumento di superficie al PT, cambio di destinazione d'uso PS1 e PT, aumento di superifice al PT per la realizzazione di balconi, aumento di volume al piano sottotetto – non residenziale - per maggiore altezza).

Firmato Da: PIATTONI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9e5e000d1e30d0b000031193e5006

IDENTIFICAZIONE DI P.R.G.

In base al P.R.G. vigente del comune di MONTEGRANARO (FM), le unità immobiliari ricadono in:

- **ZONA E AGRICOLA** (Capo VI N.T.A. allegate – artt. 50 →52)

e soggetti/ricadenti a/in

- UNITA' DI PAESAGGIO DI ELEVATO VALORE PAESISTICO (art. 58 N.T.A. allegate)
- AREA DI ALTA PERCETTIVITA' VISUALE (art. 43 N.T.A. del P.P.A.R.)
- AREA RISCHIO P.A.I. MEDIO R2 (Delibera Regionale n. 116 del 21/01/2004)

con la porzione est del lotto interessata da tracciato della VIABILITA' URBANA E EXTRAURBANA DI COLLEGAMENTO

Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi puntuale e verifica preliminare dei parametri edilizi-urbanistici, anche in relazione alle proprietà confinanti, da effettuarsi con il personale preposto dell'Ufficio Tecnico comunale.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

APPARTAMENTO e AUTORIMESSA/E

CONFORMITA' EDILIZIA:	NO, ma regolarizzabile, con costo in detrazione
CONFORMITA' CATASTALE:	NO, ma regolarizzabile, con costo in detrazione
CONFORMITA' URBANISTICA:	SI
CONFORMITA' AGIBILITA':	NO, necessaria regolarizzazione con nuova domanda

ALTRI VINCOLI E SERVITU'

Presente servitù di passaggio su strada interpoderale a favore del fondo sul quale è stato edificato il fabbricato dei beni in oggetto. (cfr. Consulenza Estimativa)

La servitù è da verificare in sito, visto le variazioni catastali cui sono state oggetto nel tempo le particelle compravendute.

CAUSE PENDENTI

Nessuna.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE E DA CANCELLARE A CURA DELLA PROCEDURA

Dall'elenco delle formalità del 18/11/2021 c/o la CC.RR.II. di FERMO (FM), gravante sugli immobili risulta quanto già riportato nella certificazione notarile del 05/04/2013:

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO del 10/07/2007, Registro Generale n. 7527 e Registro Particolare n. 1794**, a favore di Banca delle Marche SPA per Euro 274.000,00 di cui

Firmato Da: PIATTONI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9e5e000d1e30d0b000314922e5e6

Euro 137.000,00 per originaria sorte capitale, contro [redacted] gravante su tutti gli immobili in oggetto.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2013, Registro Generale n. 1927 e Registro Particolare n. 1295,** a favore della società [redacted] domiciliata c/o l'Avv. [redacted]) contro l'esecutato [redacted] e gravante su tutti gli immobili in oggetto.

oltre alla seguente

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - 0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 23/09/2019, Registro Generale n. 7167, Registro Particolare n. 1029** a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM), Codice fiscale 13756881002, domiciliata in Via della Liberazione 190 a SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP), per la somma di € 465.162,32.

****

LOTTO UNICO - Prezzo a base d'asta = **€ 115.000,00**

diconsi euro "centoquindicimila/00"

Per informazioni dettagliate e puntuali si rimanda alla relazione di stima e agli atti della procedura

ALTIDONA, 18/11/2021

C.T.U.
Geom. Marco PIATTONI
(firmato digitalmente)

Firmato Da: PIATTONI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9e5e000d1e30d0b000031492ae5006