

Esecuzioni Immobiliari**Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto avv. Simona Mengarelli (CF MNGSMN80T44A271X), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 15/7/2021 nel procedimento esecutivo **n. 120/2020 RG ES**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **2 aprile 2026 alle ore 9,30** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO, composto dai seguenti beni, venduti nel diritto di piena proprietà:

1) CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Intera proprietà di un'abitazione di tipo economico al piano terra e primo di una casa colonica di due piani fuori terra in Arcevia Frazione San Ginesio. L'abitazione si trova nella parte Nord della Frazione San Ginesio e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata fino all'ingresso dell'area di proprietà. All'ingresso non c'è né un cancello carrabile né uno pedonabile, ma soltanto le colonne in pietra che individuano l'accesso. Si precisa che il numero civico non è affisso, come solitamente avviene, su una di tali colonne, ma, da informazione fornita dalla stessa proprietaria e confermata dal tecnico comunale, il numero civico è il 45. Per raggiungere l'abitazione si deve attraversare parte della corte esterna. A tal proposito, si precisa che dall'elaborato planimetrico la particella individuata con Fg. 45 Part. 223 sub 1 (corte esterna), oggetto di esecuzione, è un bene comune non censibile ai sub 2, 3 e 4 e come tale non ha una capacità reddituale autonoma e non può essere oggetto di valutazione separata ma la sua valutazione è già considerata nel valore unitario attribuito a ciascuno dei suddetti sub 2, 3 e 4. Per raggiungere l'abitazione si percorre una strada lastricata che non è tutta interna alla corte individuata come sub 1, ma occupa parte della particella di terreno distinta catastalmente al Fg 45 Part. 124, oggetto di esecuzione.

Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alle porte di ingresso dell'abitazione. Ci sono due ingressi principali all'abitazione, uno al piano terra e uno al piano primo entrambi sul lato Sud della casa colonica; in particolare quello al piano primo è accessibile salendo una scala esterna che conduce al portico di ingresso. Al piano terra ci sono poi degli ingressi secondari dall'esterno, uno su lato Nord che immette nel corridoio interno e uno sul lato Est che immette nella cucina dell'abitazione. La parte abitabile della casa colonica (con altezza maggiore o uguale a 2,70 m) è costituita dalla sola cucina a piano terra e dalle tre camere, dal disimpegno, dal bagno e dall'ampio soggiorno con un camino a legna al piano primo. I due piani sono collegati da una scala interna. Si precisa che ciascuna camera è dotata di balcone. Al piano terra si trovano anche dei locali non abitabili (con altezza di 2,10 m), quali un bagno, un corridoio, una legnaia e una cantina (adibita a studio) con un ripostiglio. Al piano terra si trovano anche altri due locali accessibili solo dall'esterno quali un vano tecnico (con

altezza 2,10 m) dove c'è la caldaia a gasolio per il riscaldamento e un vano sottoscala (con altezza di 1,75 m) ricavato sotto il portico. L'abitazione è in buono stato di conservazione, eccezion fatta per alcuni segni di umidità alla base di alcuni muri al piano terra. L'abitazione dispone di impianto elettrico, idrico-sanitario ed è termo-autonomo con caldaia a gasolio posta nel locale dedicato accessibile dall'esterno. La presenza di una caldaia a gasolio richiede la periodica fornitura sul posto del combustibile da parte di ditta autorizzata al trasporto e alla vendita dello stesso. Non è stato rinvenuto alcun impianto di condizionamento.

Il compendio pignorato risulta censito al catasto Fabbricati del Comune di Arcevia (AN) al Fg. 45, Part. 223, Sub. 4, Categoria A3.

Situazione urbanistica e catastale del bene 1)

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la casa colonica come zona di tipo "E3" – Zone agricole generiche normate all'art. 75 delle NTA. Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dal suddetto articolo: Edifici esistenti Negli edifici rurali esistenti sono consentiti gli interventi di: - Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro e risanamento conservativo; - Ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi del successivo art. 78 (Manufatti urbani ed extra urbani di valore artistico e/o documentario); - Demolizione e ricostruzione al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, senza aumenti di superficie utile lorda e di volume; - Demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 78.

Da quanto riportato nell'atto di acquisto il fabbricato rurale compravenduto il 10/5/1980 è di "vecchissima costruzione" e quindi costruito prima del 1° settembre 1967; da quanto si rileva dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale tale fabbricato rurale è stato oggetto di "ristrutturazione e risanamento igienico sanitario" autorizzati con Concessione a edificare n. 1266 del 03-11-1981; a quanto attestato dal tecnico comunale non ci sono né il certificato di abitabilità né condoni a nome dell'attuale proprietario e del precedente.

Non sussiste corrispondenza catastale. Essendo stata riscontrata una parziale difformità, presente anche nella pratica di autorizzazione edilizia, non risultando pendenti pratiche di condono ed essendo le ragioni del credito posteriori al 2003, si esclude la possibilità dell'aggiudicatario di presentare istanza di condono ex-novo.

Le difformità riscontrate tra la situazione reale e il progetto autorizzato nel 1981 sono le seguenti:

1) Realizzazione del vano tecnico con relativo ingresso al piano terra per l'alloggiamento della caldaia; 2) Realizzazione di un portico sul lato Nord della casa colonica con una superficie in pianta di circa 21 mq, pari alla lunghezza del lato Nord della casa colonica dallo spigolo esterno del locale tecnico (vano caldaia) fino alla parete esterna del magazzino (sub 3) per una larghezza di circa 2 m e che ricopre i due ingressi al piano terra che si aprono su quel lato, l'ingresso al locale tecnico e quello secondario dell'abitazione; 3) Allargamento della cantina al piano terra con realizzazione di una finestra sul lato Ovest e una sul lato Sud; 4) Realizzazione di un bagno a piano terra; 5) Realizzazione di un ripostiglio nella cantina; 6) Modifica delle quote del terreno esterno, ampliamento del portico, realizzazione di vano sottoscala e chiusura di una finestra per l'illuminazione naturale della scala interna; 7) Spostamento e ridimensionamento della finestra della legnaia; 8) Demolizione di parte del muro di collegamento di spessore 50 cm tra la cucina ed il corridoio e realizzazione di divisorio di spessore 10 cm; 9) Spostamento dell'ingresso della cucina sul lato Est dove era autorizzata una finestra e realizzazione di finestra in cucina sul lato Sud adiacente all'ingresso autorizzato; 10) Diversa destinazione d'uso dei locali al piano terra rispetto al progetto autorizzato; 11) Realizzazione di due balconi di affaccio dalle camere del piano primo poste sul lato Sud. Si ritiene che l'unica difformità non sanabile che non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità sia la realizzazione del vano tecnico di cui al punto 1).

Nel valore unitario il perito ha tenuto conto dei costi di demolizione/ricostruzione per la regolarizzazione edilizia e catastale e della sanzione ai sensi dell'art. 34 del d.p.r. 380/2001 e per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

Attestato di prestazione energetica in atti. Classe energetica G.

2) MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Intera proprietà di un magazzino al piano terra di una casa colonica di due piani fuori terra in Arcevia Frazione San Ginesio. Il magazzino è un locale della casa colonica per accedere al quale si deve attraversare parte della corte esterna. A tal proposito, si precisa che dall'elaborato planimetrico la particella individuata con Fg. 45 Part. 223 sub 1 (corte esterna), oggetto di esecuzione, è un bene comune non censibile ai sub 2, 3 e 4 e come tale non ha una capacità reddituale autonoma e non può essere oggetto di valutazione separata ma la sua valutazione è già considerata nel valore unitario

attribuito a ciascuno dei suddetti sub 2, 3 e 4. Per raggiungere il magazzino si percorre una strada lastricata che non è tutta interna alla corte individuata come sub 1, ma occupa parte della particella di terreno distinta catastalmente al Fg 45 Part. 124, oggetto di esecuzione.

Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso del magazzino. L'accesso dall'esterno del magazzino avviene tramite porta-finestra in legno e vetro sul lato Est protetta e oscurata tramite persiane in legno. L'accesso al magazzino dall'interno della casa colonica avviene tramite porta in legno e vetro che si apre sul corridoio a piano terra. L'altezza del magazzino è di 2,75 m. Il magazzino è al "grezzo", è stato intonacato ma mancano la tinteggiatura delle pareti ed il pavimento. È in un mediocre stato di conservazione; si notano diversi segni di umidità su pareti, pavimento e soffitto. Il magazzino dispone di impianto elettrico.

Il compendio pignorato risulta censito al catasto Fabbricati del Comune di Arcevia (AN) Fg. 45, Part. 223, Sub. 3, Categoria C2.

Situazione urbanistica e catastale del bene 2)

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la casa colonica come zona di tipo "E3" – Zone agricole generiche normate all'art. 75 delle NTA. Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dal suddetto articolo: Edifici esistenti Negli edifici rurali esistenti sono consentiti gli interventi di: - Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro e risanamento conservativo; - Ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi del successivo art. 78 (Manufatti urbani ed extra urbani di valore artistico e/o documentario); - Demolizione e ricostruzione al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, senza aumenti di superficie utile lorda e di volume; - Demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 78.

Da quanto riportato nell'atto di acquisto il fabbricato rurale compravenduto il 10/5/1980 è di "vecchissima costruzione" e quindi costruito prima del 1° settembre 1967; da quanto si rileva dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale tale fabbricato rurale è stato oggetto di "ristrutturazione e risanamento igienico sanitario" autorizzati con Concessione a edificare n. 1266 del 03-11-1981; a quanto attestato dal tecnico comunale non ci sono né il certificato di abitabilità né condoni a nome dell'attuale proprietario e del precedente.

Non sussiste corrispondenza catastale. Essendo stata riscontrata una parziale difformità, presente anche nella pratica di autorizzazione edilizia, non risultando pendenti pratiche di condono ed essendo

le ragioni del credito posteriori al 2003, si esclude la possibilità dell'aggiudicatario di presentare istanza di condono ex-novo.

Le difformità riscontrate tra la situazione reale e il progetto autorizzato nel 1981 sono le seguenti: 1) Realizzazione di ingresso al magazzino dall'interno della casa colonica tramite apertura di una porta sul muro di spessore 50 cm; 2) Realizzazione di una finestra di larghezza 80 cm e altezza 50 cm sulla parete Ovest del magazzino; 3) Diversa destinazione d'uso del locale magazzino che nel progetto autorizzato è indicato come stalla.

Nel valore unitario si è tenuto conto dei costi di demolizione/ricostruzione per la regolarizzazione edilizia e catastale e per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

3) MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Intera proprietà di un annesso agricolo isolato di due piani in Arcevia Frazione San Ginesio; al piano seminterrato si trovano alcuni locali ad uso magazzino e al piano terra, oltre ad altri locali ad uso magazzino, c'è un forno a legna con antistante portico. L'annesso agricolo è sul retro della casa colonica e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata fino all'ingresso dell'area di proprietà. Per raggiungere l'annesso agricolo si deve attraversare parte della corte esterna. A tal proposito, si precisa che dall'elaborato planimetrico la particella individuata con Fg. 45 Part. 223 sub 1 (corte esterna), oggetto di esecuzione, è un bene comune non censibile ai sub 2, 3 e 4 e come tale non ha una capacità reddituale autonoma e non può essere oggetto di valutazione separata ma la sua valutazione è già considerata nel valore unitario attribuito a ciascuno dei suddetti sub 2, 3 e 4.

Per raggiungere l'annesso agricolo si percorre una strada lastricata che non è tutta interna alla corte individuata come sub 1, ma occupa parte della particella di terreno distinta catastalmente al Fg 45 Part. 124, oggetto di esecuzione. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alle porte di ingresso dell'annesso agricolo. Ci sono due ingressi al piano terra sul lato Ovest; uno carrabile chiuso da serranda basculante in lamiera zincata e uno pedonabile chiuso da portoncino in legno in cattivo stato di conservazione. Tra i suddetti ingressi c'è il piccolo portico di accesso al forno a legna. Ci sono poi tre ingressi al piano seminterrato; uno carrabile, sul lato Sud, chiuso da serranda scorrevole in lamiera zincata e due pedonabili, sul lato Est, chiusi da porte in lamiera zincata. L'altezza dei locali magazzino al piano seminterrato è di 2,05 m, mentre quelli al piano terra hanno altezza variabile che segue l'andamento delle falde del tetto; da 2,45 m sui lati Est e Ovest a 3,25 m in corrispondenza del

colmo del tetto. Dispone di impianto elettrico, idrico-sanitario con possibilità di acqua calda ottenuta tramite boiler elettrico installato in un locale magazzino al piano terra; uno dei locali a piano terra è poi riscaldato con un camino a legna.

Il compendio pignorato risulta censito al catasto Fabbricati del Comune di Arcevia (AN) al Fg. 45, Part. 223, Sub. 2, Categoria C2.

Situazione urbanistica e catastale del bene 3)

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la casa colonica come zona di tipo "E3" – Zone agricole generiche normate all'art. 75 delle NTA. Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dal suddetto articolo: Edifici esistenti Negli edifici rurali esistenti sono consentiti gli interventi di: - Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro e risanamento conservativo; - Ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi del successivo art. 78 (Manufatti urbani ed extra urbani di valore artistico e/o documentario); - Demolizione e ricostruzione al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, senza aumenti di superficie utile lorda e di volume; - Demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 78.

Da quanto riportato nell'atto di acquisto il fabbricato rurale compravenduto il 10/5/1980 è di "vecchissima costruzione" e quindi costruito prima del 1° settembre 1967.

Da quanto si rileva dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale la costruzione di tale fabbricato per accessori agricoli è stata autorizzata con Concessione a edificare n. 1529 del 04-11-1982; a quanto attestato dal tecnico comunale non ci sono né il certificato di abitabilità né condoni a nome dell'attuale proprietario e del precedente.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Di seguito le difformità riscontrate tra la situazione reale e il progetto autorizzato nel 1982:

1) Demolizione al piano seminterrato di un muro di spessore di circa 30 cm che, secondo l'autorizzazione comunale, doveva separare il pollaio dal ricovero attrezzi; 2) Realizzazione di tramezzatura con spessore 10 cm per ricavare uno stanzino di circa 3 mq al piano seminterrato vicino all'ingresso pedonale dell'altro magazzino e apertura di due finestre sulla parete Est; 3) Chiusura al piano terra di un passaggio dal garage ad un locale magazzino adiacente e apertura del passaggio sulla parete di fronte per realizzare un collegamento con il magazzino con accesso pedonabile; 4) Riduzione della profondità del forno a legna al piano terra e conseguente allargamento del locale magazzino sul

retro; 5) Diversa destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato e terra rispetto al progetto autorizzato

Nel valore unitario si è tenuto conto dei costi di demolizione/ricostruzione per la regolarizzazione edilizia e catastale e per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

4) TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Intera proprietà di un terreno di 2.735 mq in Arcevia Frazione San Ginesio (AN). Il terreno si trova nella parte Nord della Frazione San Ginesio e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata fino all'ingresso della proprietà. Il terreno è in gran parte in leggero declivio verso il torrente Acquaviva; è un seminativo arborato e su di esso crescono alberi sparsi.

Il compendio pignorato risulta censito al catasto Terreni del Comune di Arcevia (AN) al Fg. 45, Part. 56, Qualità Seminativo arborato.

Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico del bene.

Situazione urbanistica e catastale

Il vigente PRG individua l'area in cui si trova il terreno per una piccola parte come zona di tipo "E3"

– Zone agricole generiche normate all'art. 75 delle NTA e per la gran parte come zona di tipo "E1" -

Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale normate all'art. 72 delle NTA. Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dall'art. 75: Negli edifici rurali esistenti sono consentiti gli

interventi di: - Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro e risanamento conservativo; - Ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume esistente, salve le

norme per gli edifici classificati ai sensi del successivo art. 78 (Manufatti urbani ed extra urbani di valore artistico e/o documentario); - Demolizione e ricostruzione al solo fine di migliorare le

condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, senza aumenti di superficie utile lorda e di volume;

- Demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 78. Si riporta

di seguito un estratto di quanto previsto dall'art. 72: Riguardano le parti del territorio agricolo nelle

quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, versanti e crinali, vegetazione ripariale, formazioni boschive), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centri storici, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree

soggette a dissesti ed aree con pendenza superiore al 30%), il Piano pone limitazioni agli interventi

edificatori ed alla modificazione delle caratteristiche ambientali. Destinazioni d'uso prevalente: agro-silvo-pastorale complementari: quelle ammesse dalla L.R. n.13/1990. Fra le destinazioni d'uso complementari non sono ammesse: - gli allevamenti zootecnici di tipo industriale; 42/68 - le attività estrattive, salvo quanto disposto al successivo art. 89 delle presenti Norme; - le discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere; - il deposito e lo stoccaggio di materiali non agricoli. Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, non ch  tra la qualit  di coltura indicata in catasto e quella esistente.

5) TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Intera propriet  di un terreno di 815 mq in Arcevia Frazione San Ginesio (AN). Il terreno si trova nella parte Nord della Frazione San Ginesio e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata fino all'ingresso della propriet . Il terreno   in parte pianeggiante e in parte in leggero declivio verso il torrente Acquaviva;   un seminativo arborato e su di esso crescono alberi sparsi.

Il compendio pignorato risulta censito al catasto Terreni del Comune di Arcevia (AN) al Fg. 45, Part. 55, Qualit  Seminativo arborato.

Nel valore unitario si   tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico del bene.

Situazione urbanistica e catastale

Il vigente PRG individua l'area in cui si trova il terreno per una piccola parte come zona di tipo "E3" - Zone agricole generiche normate all'art. 75 delle NTA e per la gran parte come zona di tipo "E1" - Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale normate all'art. 72 delle NTA. Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dal all'art. 75: Negli edifici rurali esistenti sono consentiti gli interventi di: - Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro e risanamento conservativo; - Ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi del successivo art. 78 (Manufatti urbani ed extra urbani di valore artistico e/o documentario); - Demolizione e ricostruzione al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, senza aumenti di superficie utile lorda e di volume; - Demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 78. Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dal all'art. 72: Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, versanti e crinali, vegetazione

ripariale, formazioni boschive), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centri storici, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti ed aree con pendenza superiore al 30%), il Piano pone limitazioni agli interventi edificatori ed alla modificazione delle caratteristiche ambientali. Destinazioni d'uso prevalente: agro-silvo-pastorale complementari: quelle ammesse dalla L.R. n.13/1990. Fra le destinazioni d'uso complementari non sono ammesse: - gli allevamenti zootecnici di tipo industriale; 42/68 - le attività estrattive, salvo quanto disposto al successivo art. 89 delle presenti Norme; - le discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere; - il deposito e lo stoccaggio di materiali non agricoli.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, non ch  tra la qualit  di coltura indicata in catasto e quella esistente.

6) TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Intera propriet  di un terreno di 3.380 mq in Arcevia Frazione San Ginesio (AN). Il terreno si trova nella parte Nord della Frazione San Ginesio e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata fino all'ingresso della propriet . Il terreno   in parte pianeggiante e in parte in leggero declivio verso il torrente Acquaviva;   un seminativo arborato e su di esso crescono alberi sparsi.

La particella di terreno   in parte occupata dalla strada lastricata di accesso all'abitazione, oggetto di esecuzione.

Il compendio pignorato risulta censito al catasto Terreni del Comune di Arcevia (AN) al Fg. 45, Part. 124, Qualit  Seminativo arborato.

Nel valore unitario si   tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico del bene.

Situazione urbanistica e catastale

Il vigente PRG individua l'area in cui si trova il terreno per una piccola parte come zona di tipo "E3" - Zone agricole generiche normate all'art. 75 delle NTA e per la gran parte come zona di tipo "E1" - Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale normate all'art. 72 delle NTA. Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dal l'art. 75: Negli edifici rurali esistenti sono consentiti gli interventi di: - Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro e risanamento conservativo; - Ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi del successivo art. 78 (Manufatti urbani ed extra urbani di

valore artistico e/o documentario); - Demolizione e ricostruzione al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, senza aumenti di superficie utile lorda e di volume;

- Demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 78. Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dall'art. 72: Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, versanti e crinali, vegetazione ripariale, formazioni boschive), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centri storici, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti ed aree con pendenza superiore al 30%), il Piano pone limitazioni agli interventi edificatori ed alla modificazione delle caratteristiche ambientali. Destinazioni d'uso prevalente: agro-silvo-pastorale complementari: quelle ammesse dalla L.R. n.13/1990. Fra le destinazioni d'uso complementari non sono ammesse: - gli allevamenti zootecnici di tipo industriale; 42/68 - le attività estrattive, salvo quanto disposto al successivo art. 89 delle presenti Norme; - le discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere; - il deposito e lo stoccaggio di materiali non agricoli.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, non che tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: attualmente occupato dall'esecutato.

Prezzo base: € 210.142,88 (Euro duecentodiecimilacentoquarantadue/ottantotto),

Offerta minima: € 157.607,16 (Euro centocinquantasettemilaseicentosette/sedici) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (tremila)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 1 aprile 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è

necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione (pari al 10% dell'offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo

(unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 120/2020 R.G. Es. Immob. al seguente IBAN IT 42 P 01030 02600 000063968205.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 120/2020 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 2 aprile 2026 al 9 aprile 2026, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello

dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 120/2020 R.E.*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2,

settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, avv. Alessandro Pettinelli (CF PTTLSN77T29D451U), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Simona Mengarelli, in Ancona, Lungomare Vanvitelli n. 6 (Tel.: 071/2070734).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci, Subito.it, Bakeca.it;



- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook e Instagram).



Ancona, li 28 gennaio 2026

Il Professionista Delegato

Marco Bayone

