

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Il sottoscritto Avv. Maria Claudia Del Savio (DLSMCL72T61A271F) professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 04/12/2025 nel procedimento esecutivo n. 185/2024 Reg. Es., ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

## A V V I S A

che il giorno **11/06/2026** a partire dalle ore **10:45** si procederà all'esperimento di vendita in modalità asincrona di **N. 14 LOTTI** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) 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.

Gli immobili esecutati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto, in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 47/1985 e di cui all'art. 46 quinto comma D.P.R. 380/2001. 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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 corrisposte 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.

Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non corrisposte dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. C.C.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ogni singolo lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; tutte le spese relative al trasferimento e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salve condotte ostative che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato. Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi giorni 60 dall'istanza e non oltre giorni 120, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560 III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura- salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

### **LOTTO 1**

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE E DATI CATASTALI:**

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato urbano, costituita da un negozio al piano terra, di una palazzina, sita in Ancona (An), Via Colle Verde n°3 censito al catasto fabbricati nel Comune Ancona al foglio 44 mappale 31 sub. 3, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 45mq (s.c. 51mq), rendita euro 1.324,71. L'accesso al locale di quo avviene dalla vetrina, prospetto Ovest, a cui si accede direttamente da Via Colle Verde. La vetrina è la prima a destra guardando il portone d'ingresso di Via Colle Verde n.3. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario.

L'immobile confina, partendo da Nord e in senso orario, con androne/vano scala condominiale, autorimessa condominiale, proprietà esecutato distinta al Catasto fabbricati al foglio 44 mappale 31 Sub. 4, salvi altri e più esatti confini. Confini come indicato nell'elaborato peritale che si richiama.

**CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Il CTU riferisce che non sussiste corrispondenza catastale, dopo i lavori autorizzati dalla Scia prot.77044 del 26.06.2015, non è stata aggiornata la planimetria catastale, c'è una lieve difformità tra stato autorizzato e stato dei luoghi, in riferimento alla porta tra i due locali, sub.3 e sub.4, che però rientra tra le tolleranze esecutive del comma 2-bis dell'articolo 34-bis DPR 380/2001 s.m.i.

**PARTI COMUNI:**

Il lotto in oggetto ha le parti strutturali in comune con il resto dell'immobile

**STATO CONSERVATIVO:**

Il fabbricato, edificato a cavallo degli anni 1963/64, esternamente è in discreto stato di conservazione, ad eccezione di piccole porzioni da manutentare, con ripresa dell'intonaco e riverniciatura.

All'interno il locale è in buono stato di manutenzione, i pavimenti, i rivestimenti, le porte e gli infissi sono nuovi, pareti tinteggiate.

**NORMATIVA URBANISTICA:**

L'immobile secondo il PRG del Comune di Ancona ricade in Zone Territoriali Omogenee (Zona B); Zonizzazione Z.T.O. prevalentemente residenziali art. 32; Zona Tessuto Omogeneo: ZT15a art. 53.

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile. L'edificio è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 86/65/c del 21/08/1963 e successive Varianti, ultima del 31/07/1964. Certificato di Collaudo dell'11/07/1964. L'Ufficio del Genio Civile di Ancona, con nota n. 19080 del 08/08/1964, certifica che il fabbricato risponde alle allora vigenti norme per l'edilizia antisismica. Il Prefetto della Provincia di Ancona ha rilasciato Licenza d'uso n. 27955/4^ in data 24/08/1964. Autorizzazione di Abitabilità n°161 del 22/10/1964 - Visita tecnico-sanitaria del 31/08/1964 - Stabile eseguito in Conformità del PdC come da relazione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 19/10/1964. DIA prot. n°78447 del 2006 Modifiche interne Scia prot.77044 del 26.06.2015 per manutenzione straordinaria. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione Scia prot.77044 del 26.06.2015 e in riferimento agli atti del Comune, ad eccezione di una lieve difformità geometrica rispetto all'autorizzato, in riferimento alla porta tra i due locali, sub. 3 e sub. 4, (già sopra riferita). Per gli impianti, in Comune, il CTU riferisce che le certificazioni non c'erano ma sussiste il rilascio dell'agibilità con sopralluogo dei tecnici. Con la DIA prot. n°78447 del 2006 "Modifiche interne", nella relazione tecnica il progettista dichiara che *“saranno contestualmente ristrutturati gli impianti mediante installazione di apparecchiature a norma di legge (illuminazione, ventilazione forzata, f.m.), provviste delle necessarie certificazioni...”* non allegate, non è stata depositata la fine lavori e neanche l'aggiornamento della planimetria catastale. Dopo la Scia non è stata presentata una fine lavori, e non è stata aggiornata planimetria catastale e non risultano allegate certificazioni degli impianti, anche se il progettista, nella relativa Relazione Tecnica, dichiara che *“i locali oggetto dell'intervento non mutano la loro destinazione e gli impianti, a parte quello elettrico per l'esigenza di spostamento prese luce, non subiscono modifiche...”*.

**CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':**

Il CTU riferisce che:

- 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.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione (soggetto alle disposizioni di cui agli artt. 27 e ss. l. 392/1978) opponibile. Registrazione contratto: 27/09/2006; prossima scadenza: 31/8/2030 (con rinnovo tacito salvo preventiva disdetta ex art.27 e ss. l. 392/78 da parte del futuro aggiudicatario) salvo recesso del conduttore nei termini di legge. L'attività svolta nell'immobile comporta contatti diretti con il pubblico con conseguente applicazione dell'art.34 l. 392/1978, sicché, qualora ricorrano i presupposti stabiliti da detta norma, il rilascio degli immobili (a seguito di disdetta/diniego al rinnovo da parte del locatore) è condizionato all'avvenuta corresponsione dell'indennità di avviamento da parte dei futuri aggiudicatario dello stesso.

L'iter successivo alla scadenza naturale della locazione così come prorogata automaticamente sarà oggetto di verifica specifica dell'eventuale futuro aggiudicatario.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri insoluti ammontano ad € 2.000,00 ca. e sono in comune tra i sub 3,4,20,22 in quanto l'Amministratore del Condominio ha riferito non riuscire le a dividere le spese insolute tra i vari subalterni.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** (da cancellare con oneri a carico dell'aggiudicatario)

- R.P. 457 – R.G. 2142 del 04/02/2011 – **IPOTECA VOLONTARIA**
- R.P. 1284 – R.G. 8046 del 02/05/2017 - **IPOTECA GIUDIZIALE**
- R.P. 1753 – R.G. 11666 del 22/06/2018 - **IPOTECA GIUDIZIALE**
- R.P. 1076 – R.G. 8306 del 22/04/2024 - **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**
- R.P. 13692 – R.G. 18914 del 05/09/2024 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Salvo altre.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda.

**Prezzo base: € 51.300,00= (euro cinquantunomilatrecento/00);**

**Offerta minima: € 38.475,00= (euro trentottomilaquattrocentosettantacinque/00);**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00= (euro mille/00).**

**INIZIO GARA: 11/06/2026, ore 10.45**

**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.**

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO 2**

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE E DATI CATASTALI:**

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato urbano, costituita da un negozio al piano terra, di una palazzina, sita a Ancona (An), Via Colle Verde n°3, censito al catasto fabbricati nel Comune Ancona al foglio 44 mappale 31 sub. 4, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 46 mq (s.c. 58mq), rendita euro 1.354,15. L'accesso al locale de quo avviene dalla vetrina, prospetto Ovest, a cui si accede direttamente da Via Colle Verde. La vetrina è la seconda a destra guardando il portone d'ingresso di Via Colle Verde n.3. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario. Confini come indicato nell'elaborato peritale che si richiama.

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Il CTU riferisce che non sussiste corrispondenza catastale, dopo i lavori autorizzati dalla Scia prot.77044 del 26.06.2015, non è stata aggiornata la planimetria catastale, ci sono lievi difformità rispetto all'autorizzato. La porta che mette in comunicazione i due locali, sub.3 e sub.4, ha dimensioni geometriche leggermente differenti, il sopraluce della porta che accede al magazzino, sul prospetto Sud, non è stato più realizzato, queste difformità rientrano tra le tolleranze esecutive del comma 2-bis dell'articolo 34-bis DPR 380/2001 s.m.i. Si segnala che la porta sulla parete che divide il negozio dalla zona magazzino posto sul retro, è stata chiusa. Non è una situazione

catastalmente legittima, andrà ripristinato il collegamento interno al locale. Una volta ripristinata la situazione legittima, andrà aggiornata la planimetria catastale.

**PARTI COMUNI:**

Il lotto in oggetto ha le parti strutturali in comune con il resto dell'immobile

**STATO CONSERVATIVO:**

Il fabbricato, edificato a cavallo degli anni 1963/64, esternamente è in discreto stato di conservazione, ad eccezione di piccole porzioni da manutentare, con ripresa dell'intonaco e riverniciatura. All'interno il locale è in buono stato di manutenzione, i pavimenti, i rivestimenti, le porte e gli infissi sono nuovi, pareti tinteggiate.

**NORMATIVA URBANISTICA:**

L'immobile secondo il PRG del Comune di Ancona ricade in Zone Territoriali Omogenee (Zona B); Zonizzazione Z.T.O. prevalentemente residenziali art. 32; Zona Tessuto Omogeneo: ZT15a art. 53.

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile. Edificio costruito in forza di Licenza Edilizia n.86/65/c del 21/08/1963 e successive Varianti, ultima del 31/07/1964. Certificato di Collaudo del 11/07/1964. Nota dell'Ufficio del Genio Civile di Ancona n. I9080 del 08/08/1964 che certifica che il fabbricato de quo risponde alle allora vigenti norme per l'edilizia antisismica. Prefetto della Provincia di Ancona rilascia Licenza d'uso n. 27955/4^ in data 24/08/1964. Autorizzazione di Abitabilità n°161 del 22/10/1964 - Visita tecnico-sanitaria del 31/08/1964 - Stabile eseguito in Conformità del PdC come da relazione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 19/10/1964. Scia prot.77044 del 26.06.2015 per manutenzione straordinaria. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione Scia prot.77044 del 26.06.2015 e in riferimento agli atti del Comune, ad eccezione di lievi difformità, nello specifico:

- la porta che mette in comunicazione i due locali, sub. 4 e sub. 3, ha dimensioni geometriche leggermente differenti, che però rientra tra le tolleranze esecutive del comma 2-bis dell'articolo 34-bis DPR 380/2001 s.m.i.
- il sopralucente della porta che accede al magazzino, sul prospetto Sud non è stata più realizzata anche queste difformità rientrano tra le tolleranze esecutive del comma 2-bis dell'articolo 34-bis DPR 380/2001 s.m.i.
- la porta sulla parete che divide il negozio dalla zona magazzino, posto sul retro è stata chiusa, andrà ripristinato lo stato legittimato, catastralmente bisogna avere un collegamento interno al locale.

Andrà aggiornata la planimetria catastale, con una asseverazione del Tecnico che richiama la pratica edilizia che legittimava opere. Per gli impianti, in Comune, il CTU riferisce che le certificazioni non c'erano, ma sussiste il rilascio dell'agibilità con sopralluogo dei tecnici.

Dopo la Scia non è stata presentata una fine lavori, nella Relazione Tecnica il progettista, dichiara che i locali oggetto dell'intervento non mutano la loro destinazione e gli impianti, a parte quello elettrico per l'esigenza di spostamento prese luce, non subiscono modifiche. La fine lavori con accatastamento aggiornato non è stata allegata alla Scia.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile risulta parzialmente occupato da terzi con contratto di locazione (soggetto alle disposizioni di cui agli artt. 27 e ss. l. 392/1978) opponibile. Registrazione contratto: 09/11/2015; prossima scadenza: 31/10/2027 (con rinnovo tacito, salvo preventiva disdetta ex art.27 e ss. l. 392/78 da parte del futuro aggiudicatario) salvo recesso del conduttore nei termini di legge. L'attività svolta nell'immobile comporta contatti diretti con il pubblico con conseguente applicazione dell'art.34 l. 392/1978, sicché, qualora ricorrano i presupposti stabiliti da detta norma, il rilascio degli immobili (a seguito di disdetta/diniego al rinnovo da parte del locatore) è condizionato all'avvenuta corresponsione dell'indennità di avviamento da parte dei futuri aggiudicatario dello stesso.

L'iter successivo alla scadenza naturale della locazione così come prorogata automaticamente sarà oggetto di verifica specifica dell'eventuale futuro aggiudicatario.

**CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':**

Il CTU riferisce che:

- 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.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri insoliti ammontano ad € 2.000,00 ca. e sono in comune tra i sub 3,4,20,22 in quanto l'Amministratore del Condominio ha riferito non riuscire a dividere le spese insolute tra i vari subalterni.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** (da cancellare con oneri a carico dell'aggiudicatario)

- R.P. 457 – R.G. 2142 del 04/02/2011 – **IPOTECA VOLONTARIA**
- R.P. 1284 – R.G. 8046 del 02/05/2017 - **IPOTECA GIUDIZIALE**
- R.P. 1753 – R.G. 11666 del 22/06/2018 - **IPOTECA GIUDIZIALE**
- R.P. 1076 – R.G. 8306 del 22/04/2024 - **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**
- R.P. 13692 – R.G. 18914 del 05/09/2024 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Salvo altre

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda.

**Prezzo base: € 53.550,00= (euro cinquantatremilacinquecentocinquanta/00);**

**Offerta minima: € 40.163,00= (euro quarantamilacentosessantatre/00) arrotondato all'euro superiore;**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00= (euro mille/00).**

**INIZIO GARA: 11/06/2026, ore 10,45**

**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.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 3****DESCRIZIONE IMMOBILE E DATI CATASTALI:**

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato urbano, costituita da una piccola cantina al piano terra, all'interno dell'autorimessa condominiale, di una palazzina, sita a Ancona (An), Via Colle Verde n°3 censita al catasto fabbricati nel Comune Ancona al foglio 44 mappale 31 sub. 20, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 3 (s.c. 4 mq), rendita euro 18,75. L'accesso al locale de quo avviene dall'ingresso esterno all'autorimessa, prospetto Ovest, percorrendo corsia di manovra, ultima porta in fonda a sinistra, o dall'androne condominiale, dalla porta a sinistra dell'ascensore che accede all'autorimessa, la cantina è a sinistra, ultima porta in fondo. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La struttura portante è in c.a. con travi e pilastri intelaiati. Le murature esterne con 1 testa di mattoni pieni e muro in forati interno con intercapedine. Confini come indicati nell'elaborato peritale che si richiama.

**CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Il CTU riferisce che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**PARTI COMUNI:**

La porzione di fabbricato oggetto di perizia ha le parti strutturali in comune con il resto dell'immobile. Fa parte dell'edificio condominiale, androne e autorimessa condominiale

**STATO CONSERVATIVO:**

Il fabbricato, edificato a cavallo degli anni 1963/64, esternamente è in discreto stato di conservazione, ad eccezione di piccole porzioni da manutentare, con ripreso dell'intonaco e riverniciatura. All'interno il locale è in condizioni congrue con la sua destinazione d'uso.

**NORMATIVA URBANISTICA:**

L'immobile secondo il PRG del Comune di Ancona ricade in Zone Territoriali Omogenee (Zona B); Zonizzazione Z.T.O. prevalentemente residenziali art. 32; Zona Tessuto Omogeneo: ZT15a art. 53.

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile. L'edificio è costruito in forza di Licenza Edilizia n.86/65/c del 21/08/1963 e successive Varianti, ultima del 31/07/1964. Certificato di Collaudo del 11/07/1964. Nota dell'Ufficio del Genio Civile di Ancona n.19080 del 08/08/1964 che certifica che il fabbricato de quo risponde alle allora vigenti norme per l'edilizia antisismica. Prefetto della Provincia di Ancona rilascia Licenza d'uso n. 27955/4^ in data 24/08/1964. Autorizzazione di Abitabilità n°161 del 22/10/1964 - Visita tecnico-sanitaria del 31/08/1964 - Stabile eseguito in Conformità del PdC come da relazione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 19/10/1964.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile risulta libero

**CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

Il CTU riferisce che:

- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, Licenza Edilizia n.86/65/c del 21/08/1963 e successive Varianti, ultima del 31/07/1964, in riferimento agli atti in Comune.
- per gli impianti, una lampadina all'interno del cespite, Per gli impianti, in Comune, il CTU riferisce che le certificazioni non c'erano ma sussiste il rilascio dell'agibilità con sopralluogo dei tecnici.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri insoliti ammontano ad € 2.000,00 ca. e sono in comune tra i sub 3,4,20,22 in quanto l'Amministratore del Condominio ha riferito non riuscire le a dividere le spese insolute tra i vari subalterni.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** (da cancellare con oneri a carico dell'aggiudicatario)

- R.P. 1284 – R.G. 8046 del 02/05/2017 - **IPOTECA GIUDIZIALE**

- R.P. 1753 – R.G. 11666 del 22/06/2018 - **IPOTECA GIUDIZIALE**

- R.P. 1076 – R.G. 8306 del 22/04/2024 - **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**

- R.P. 13692 – R.G. 18914 del 05/09/2024 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Salvo altre

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda.

**Prezzo base: € 960,00= (euro novecentosessanta/00);**

**Offerta minima: € 720,00= (euro settecentoventi/00);**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00= (euro mille/00).**

**INIZIO GARA: 11/06/2026, ore 10,45**

**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.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 4****DESCRIZIONE IMMOBILE E DATI CATASTALI:**

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato urbano, costituita da un negozio al piano terra, di una palazzina, sita a Ancona (An), Via Colle Verde n°3 censita al catasto fabbricati nel Comune Ancona al foglio 44 mappale 31 sub. 22 (ex sub. 2 e sub. 21), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza metri quadrati 54 (s.c. 91mq), rendita euro 1.589,65. Il locale è composto da un unico ambiente principale, con un antibagno, bagno, a sinistra, in fondo al locale, lato Est. L'accesso al locale de quo avviene dalle vetrine, prospetto Ovest, prime due vetrine a sinistra

del portone d'ingresso alla Palazzina, a cui si accede direttamente da Via Colle Verde. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Confini come indicati nell'elaborato peritale che si richiama.

**CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Il CTU riferisce che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento e segnala che dalla visura storica catastale, si evince che, il subalterno oggetto di perizia, è unito di fatto con quello descritto al foglio 44 mappale 31 Sub.1 altra proprietà

**PARTI COMUNI:**

La porzione di fabbricato oggetto di perizia ha le parti strutturali in comune con il resto dell'immobile

**STATO CONSERVATIVO:**

Il fabbricato, edificato a cavallo degli anni 1963/64, esternamente è in discreto stato di conservazione, ad eccezione di piccole porzioni da manutentare, con ripreso dell'intonaco e riverniciatura. All'interno il locale è in ottimo stato di manutenzione, rifiniture, pavimenti, porte, vetrine nuove, pareti rivestite con cartongesso e tinteggiate, nuovi servizi igienici, e nuovo impianto di illuminazione e riscaldamento. Il locale è stato completamente ristrutturato a giugno 2025 da parte della ditta subconduttrice. In forza del contratto di sublocazione tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte subconduttrice o da chi per essa, non facilmente rimovibili, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte sublocatrice, senza che la parte subconduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

**NORMATIVA URBANISTICA:**

L'immobile secondo il PRG del Comune di Ancona ricade in Zone Territoriali Omogenee (Zona B); Zonizzazione Z.T.O. prevalentemente residenziali art. 32; Zona Tessuto Omogeneo: ZT15a art. 53.

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

L'immobile 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 risulta agibile. Edificio costruito in forza di Licenza Edilizia n.86/65/c del 21/08/1963 e successive Varianti, ultima del 31/07/1964. Certificato di Collaudo del 11/07/1964. Nota dell'Ufficio del Genio Civile di Ancona n. 19080 del 08/08/1964 che certifica che il fabbricato de quo risponde alle allora vigenti norme per l'edilizia antisismica. Prefetto della Provincia di Ancona rilascia Licenza d'uso n. 27955/4^ in data 24/08/1964. Autorizzazione di Abitabilità n°161 del 22/10/1964 - Visita tecnico-sanitaria del 31/08/1964 - Stabile eseguito in Conformità del PdC come da relazione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 19/10/1964. CILA N.003656/2025 DEL 04/03/2025 - PROT.N°38428, SCA N. 100768 DEL 2025.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione (soggetto alle disposizioni di cui agli artt. 27 e ss. l. 392/1978) di durata ultranovennale non trascritto, opponibile all'aggiudicatario nei limiti di cui all'art. 2923 co.2 c.c.. Registrazione contratto: 27/09/2023. Stante il disposto dell'art. 2923 co.2 c.c. alla prima scadenza del 30/9/2032 l'aggiudicatario del bene potrà esercitare - ai sensi e per gli effetti degli artt. 28 e 29 l.392/1978 - la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi di cui all'articolo 29 e con le modalità e i termini ivi previsti, diversamente il contratto si rinnoverà automaticamente (salvo recesso del conduttore nei termini di legge). L'attività svolta nell'immobile comporta contatti diretti con il pubblico con conseguente applicazione dell'art.34 l. 392/1978 sicché, qualora ricorrano i presupposti stabiliti da detta norma, il rilascio degli immobili (a seguito di disdetta/diniego al rinnovo da parte del locatore) è condizionato all'avvenuta corresponsione dell'indennità di avviamento da parte dei futuri aggiudicatario dello stesso. Il conduttore ha, a sua volta, concesso in sublocazione l'immobile con contratto registrato in data 4/2/2025 per la durata di anni sei a decorrere dall'1/2/2025, con rinnovo di diritto per altri 6 anni ai sensi e per gli effetti degli artt. 28 e 29 l.392/1978.

L'iter successivo alla scadenza naturale della locazione così come prorogata automaticamente sarà oggetto di verifica specifica dell'eventuale futuro aggiudicatario.

**CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':**

Il CTU riferisce che:

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato dalla Licenza Edilizia n.86/65/c del 21/08/1963 e successive Varianti, ultima del 31/07/1964.

Nell'ultima Variante del 1964 il locale era diviso in due locali, il locale più grande destinato a garage, 4 posti auto, e la porzione più piccola, era un locale a cui si accedeva dalla serranda confinante con ingresso palazzina, e non è segnata sulla tavola depositata in Comune la destinazione d'uso, ma nella busta del Catasto, nella planimetria del 1965 risulta essere C1 negozio. Si segnala che la planimetria catastale è stata aggiornata nel 01/09/2014 la causale di variazione al Catasto " variazione in soppressione del 01/09/2014, pratica n. AN0130917, in atti dal 01/09/2014- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE NEGOZIO-LAB.ARTIGIANALE (n.72418.1/2014" Poi però il Catasto ha ripristinato la destinazione C1 con una notifica del 30/06/2015. Non ci sono, pratiche edilizie che legittimano il frazionamento/fusione. Nell'agibilità 1964 i locali al piano terra prospetto Sud erano con destinazione d'uso a negozio, come risulta anche nella busta originale del Catasto. La destinazione è corretta e legittima, non sono conformi le trasformazioni avvenute successivamente all'agibilità del 1964, che hanno comportato una diversa distribuzione interna degli spazi e fusione dei locali, nel 2014, o meglio, non risultano pratiche che legittimassero fusione locali del 2014 (ex. subb.21-2 attualmente sub.22). Dopo i lavori di manutenzione che hanno coinvolto il locale, con CILA N.003656/2025 DEL 04/03/2025 -PROT.N°38428 SCIA N. 100768 DEL 2025, la distribuzione interna degli spazi corrisponde allo stato dei luoghi, e la planimetria catastale aggiornata, allegata alla Scia n. 100768 del 2025, corrisponde allo stato dei luoghi. E' la fusione dei locali del 2014, che andrà sanata. Sanzione 1.000 euro, diritti di segreteria 20 euro, oneri tecnico 2.000 euro.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri insoluti ammontano ad € 2.000,00 ca. e sono in comune tra i sub 3,4,20,22 in quanto l'Amministratore del Condominio ha riferito non riuscire a dividere le spese insolute tra detti subalterni.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** (da cancellare con oneri a carico dell'aggiudicatario)

- **R.P. 2567** – R.G. 15300 del 07/08/2017 - **IPOTECA GIUDIZIALE** successivamente annotata di surroga in data 20 agosto 2020, al n. 3399 reg. part e n. 15003 reg. gen.

- **R.P. 1284** – R.G. 8046 del 02/05/2017 - **IPOTECA GIUDIZIALE**,

- **R.P. 1076** – R.G. 8306 del 22/04/2024 - **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**

- **R.P. 13692** – R.G. 18914 del 05/09/2024 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Salvo altre

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda.

**Prezzo base: € 92.000,00= (euro novantaduemila/00)**

**Offerta minima: € 69.000,00= (euro sessantanovemila/00)**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00= (euro mille/00)**

**INIZIO GARA: 11/06/2026, ore 11,00**

**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.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 6**

**DESCRIZIONE IMMOBILE E DATI CATASTALI:**

**Quota pari ad 1/3 della piena proprietà di** locale ad uso uffici, sito in Ancona, in Via del Commercio n°3 censito al catasto fabbricati nel Comune di Ancona al foglio 49 mappale 234 sub. 3, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita euro 3.953,99, piano terra e primo. L'accesso all'immobile in oggetto avviene dal portone condominiale, sul prospetto Sud, che affaccia su corte condominiale, entrando, sulla destra si sale al piano primo, o con l'ascensore, che apre direttamente dentro il locale, o tramite scala esclusiva, a cui si può accedere anche da portone privato sullo stesso prospetto. Il fabbricato è dotato di ascensore, e di un'ampia terrazza, sul prospetto Ovest, senza pavimentazione, solo guaina, presenza sulla terrazza di locale tecnico e macchine raffrescamento/riscaldamento. Il locale de quo è costituito da ingresso, antibagno e wc, sala operativa, con annessi antibagno e due wc, e locale tecnico, sala riunione, con annesso servizio igienico con antibagno, altra sala riunione prospetto Ovest, corridoi e stanze adibite ad ufficio, terrazza sul prospetto Ovest. Possibilità di parcheggio lungo le vie comunali, e nella piccola corte condominiale. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Confini come indicati nell'elaborato peritale che si richiama.

**CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Il CTU riferisce che non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale è conforme allo stato legittimato, CILA prot.n.59492 del 09/06/2014, ma non allo stato dei luoghi. Sono lievi difformità di diversa distribuzione interna degli spazi e realizzazione di due nuovi servizi igienici nella sala operativa. Il CTU precisa che andrà sanata la situazione in Comune e aggiornata la planimetria catastale.

**PARTI COMUNI:**

La porzione di fabbricato oggetto di perizia ha le parti strutturali in comune con il resto dell'immobile. Androne e corte condominiale.

**STATO CONSERVATIVO:**

Il fabbricato, edificato a cavallo degli anni 1968/70, esternamente andrebbe mantenuto, ripresa, pulizia porzioni intonaco ammalorato e riverniciatura. All'interno il locale è in buono stato di manutenzione, ristrutturato nel 2014, i pavimenti, i rivestimenti, le porte e gli infissi sono in buone condizioni e di discreta qualità, pareti tinteggiate.

**NORMATIVA URBANISTICA:**

STRALCIO PRG COMUNE DI ANCONA

Zone Territoriali Omogenee: ZONA B

PRG-Edificato: Edificato esistente art. 34 CPI8/CPI9

PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT20 art. 57

PRG-Aree Progetto: Area Prog. Res. centro urbano art. 70 (APL) 71 (APC)

PRG-Id Area Progetto: APC 14bis

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Edificato in forza di pratica edilizia n281 del 28/10/1968 e successive Varianti, ultima Variante prot. 100285/1825 del 23/03/1971; Abitabilità n°131/71 del 28/05/1971 - Sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario e Tecnico responsabile del Comune del 22/05/1971; CILA prot.n.59492 del 09/06/2014 - Fine Lavori prot. PROT.65169 del 25/06/2014. Rispetto a quanto riportato nell'elaborato peritale il CTU riferisce che ad oggi è stato depositato il Tipo Mappale aggiornato, la situazione catastale è stata definita. Immobile commerciabile.

**CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':**

Il CTU riferisce che:

- 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato legittimato CILA prot.n.59492 del 09/06/2014 e lo stato dei luoghi. Sono lievi difformità di diversa distribuzione interna degli spazi, e la realizzazione di due nuovi locali wc, nella sala operativa. Andrà sanata la situazione in Comune e aggiornata la planimetria catastale. Attraverso la presentazione di una pratica in Sanatoria, sanzione di 1.000 euro, 20 euro diritti di segreteria, nuovo accatastamento, 70 euro diritti catastali, oneri professionali, 2.000 euro più oneri di Legge. Oppure ripristinato lo stato legittimato. CEI UNI EN 50518 Questa Norma si applica ai centri di monitoraggio e di ricezione allarmi (MARC) e specifica i requisiti minimi per il monitoraggio, la ricezione e l'analisi dei segnali generati da sistemi di allarme facenti parte di un processo di gestione della sicurezza, intesa sia in termini di safety che di security. Indicazioni precise su gli impianti, la struttura, pavimenti e pareti, infissi antiproiettili, schermatura cavi, rilevatori-fumi e gas.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione (soggetto alle disposizioni di cui agli artt. 27 e ss. l. 392/1978) opponibile. Registrazione contratto: 24/01/2014; scadenza contratto: 31/12/2031 (con rinnovo tacito salvo preventiva disdetta ex art.27 e ss. l. 392/78 da parte di tutti i comproprietari) salvo recesso del conduttore nei termini di legge.

L'iter successivo alla scadenza naturale della locazione così come prorogata automaticamente sarà oggetto di verifica specifica dell'eventuale futuro aggiudicatario.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** (da cancellare con oneri a carico dell'aggiudicatario)

- R.P. 1753 – R.G. 11666 del 22/06/2018 - **IPOTECA GIUDIZIALE**

- R.P. 13692 – R.G. 18914 del 05/09/2024 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Salvo altre

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda.

**Prezzo base: € 232.914,00= (euro duecentotrentaduemilanovecentoquattordici/00);**

**Offerta minima: € 174.686,00= (euro centosettantaquattromilaseicentoottantasei/00), arro-tondato all'euro superiore;**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 3.000,00= (euro tremila/00).**

**INIZIO GARA: 11/06/2026, ore 11,00**

**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.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 7**

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE E DATI CATASTALI:**

**Piena proprietà** di magazzino ubicato in Ancona (AN) Piazza del Plebiscito 1/A (via Bonda 2/G) censito al catasto fabbricati nel Comune Ancona al foglio 7 mappale 168 sub. 13, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 11, metri quadrati 16, s.c. 20mq, rendita euro 58,67. Il bene si trova nel centro storico di Ancona - Rione San Pietro, al piano terra di un palazzo di antica edificazione (Palazzo De Foresta presente già nell'iconografia storica pre-ottocentesca del Comune di Ancona antecedente il 1600) tutelato anche dalla Soprintendenza. L'immobile è attualmente utilizzato come zona lavaggio del ristorante, di cui fa parte. Il locale è composto da un unico vano, l'accesso al locale de quo avviene dalla porta, prospetto Nord, a cui si accede direttamente da Via Bonda n°2/g, catastalmente P.zza Plebiscito 1/A. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Confini come indicati nell'elaborato peritale che si richiama.

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Il CTU riferisce che non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale è del 1939, nel 2017 l'affittuario ha eseguito una CILA per manutenzione straordinaria che ha coinvolto anche l'immobile in questione, C.I.L.A. DEL 22.09.2017 PROT. 139552 successive Varianti, ultima variante del 21/12/2017 protocollo numero 192817. Ultimati i lavori la planimetria del locale in oggetto non è stata aggiornata. Nella planimetria catastale del 1939, è

rappresentata una porta a sinistra, per chi accede al locale, nello stato dei luoghi non c'è; con la manutenzione straordinaria del 2017 sono state realizzate due aperture per collegare i due locali confinanti con cespiti in oggetto, sul lato Est ed Ovest, sul fondo del locale oggetto di perizia. Il CTU riferisce che necessita aggiornamento della planimetria catastale.

#### **PARTI COMUNI:**

La porzione di fabbricato oggetto di perizia ha le parti strutturali in comune con il resto dell'immobile.

#### **STATO CONSERVATIVO:**

Il fabbricato in epigrafe, di antica edificazione, dopo il terremoto del 1972 è stato completamente ristrutturato. Esternamente andrebbe mantenuto, con lavaggio e pulizia facciate, ripresa porzioni di intonaco ammalorato, riverniciatura. All'interno il locale è in buono stato di manutenzione, nel 2017 con i suddetti lavori di manutenzione straordinaria è stato ristrutturato anche il cespite in oggetto: il locale è stato adibito a zona lavaggio per l'attività di ristorazione, con conseguente rifacimento dei pavimenti, dei rivestimenti - di bassa qualità - e degli impianti elettrico e idrico.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

PRG COMUNE DI ANCONA

Zone Territoriali Omogenee: Zona A

Zone Territoriali Omogenee: vedi tavola urbano (tavole 7)

Linee: Percorsi pedonali scoperti art. 37 TSS4

PRG-Contenitori Storici art. 38: -

PRG-Zonizzazione: Zone della viabilità art. 26

PRG-Tipo Servizi artt.28-29: -

PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT1 art. 39

Limiti vari PRG: P.P.E. Guasco - San Pietro - Aree con edifici unici

Vincolo L.1089/39 s.m.i.

Palazzo De Foresta - tutelato ex artt. 2-6 del D.Lgs 29/10/1999 n°490 per effetto DM 10/07/1999

#### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Agli atti non è stata reperita la documentazione che legittimi l'immobile dopo il terremoto del 1972, dove il palazzo fu completamente ristrutturato. Nel 2017 l'affittuario ha eseguito lavori di manutenzione ordinaria: C.I.L.A. DEL 22.09.2017 PROT. 139552 successive Varianti, ultima variante del 21/12/2017 protocollo numero 192817. AUTORIZZAZIONE DEL PROGETTO prot. n. 2008 del 12/09/2016 - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE ANCONA. Ultimati i lavori il tecnico progettista, ha richiesto la Segnalazione Certificata di Agibilità, Sca, numero 19529 del 01/02/2018, allegando anche le certificazioni degli impianti.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione (soggetto alle disposizioni di cui agli artt. 27 e ss. l. 392/1978) opponibile. Registrazione contratto: 01/02/1999; scadenza contratto: 31/01/2029 (con rinnovo tacito, salvo preventiva disdetta ex art.27 e ss. l. 392/78 da parte del futuro aggiudicatario) salvo recesso del conduttore nei termini di legge.

L'iter successivo alla scadenza naturale della locazione così come prorogata automaticamente sarà oggetto di verifica specifica dell'eventuale futuro aggiudicatario.

#### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':**

Il CTU riferisce che:

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, C.I.L.A. DEL 22.09.2017 PROT. 139552 successive Varianti. La finestrella in fondo al locale nella planimetria catastale del 1939 è rappresentata nella posizione dove effettivamente si trova, sul fondo locale, verso Ovest, nella Tavola allegata alla CILA, c'è un refuso, posizionata sempre sul fondo del locale, spostata a sinistra, rispetto allo stato dei luoghi. Il CTU precisa che ultimati i lavori del 2017 il tecnico progettista, ha richiesto la Segnalazione Certificata di Agibilità, Sca, numero 19529 del 01/02/2018, allegando anche le certificazioni degli impianti. Nello specifico il locale, oggetto di perizia, è stato adibito ad uso lavaggio per l'attività di ristorazione, con conseguente rifacimento dei pavimenti, dei rivestimenti e degli impianti elettrico e idrico, sono state create due aperture, lato Est ed Ovest del locale, per mettere in comunicazione il cespite con il locale attiguo, non è stata aggiornata, con la fine lavori, la planimetria catastale.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** (da cancellare con oneri a carico dell'aggiudicatario)

- **R.P. 967** – R.G. 6143 del 08/04/2016 - **IPOTECA GIUDIZIALE**

- **R.P. 13692** – R.G. 18914 del 05/09/2024 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Salvo altre.

**Si precisa la presenza della seguente vincolo e relativa trascrizione non cancellabile:**

L'immobile gravato da vincolo di cui alla L. 1089/1939 (ora D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali"), in forza di Decreto del Direttore del Ministero per i beni e attività culturali del 10/7/1999 trascritto in data 3 giugno 2000 al n. 7540 reg. part. e n. 11433 reg. gen., a favore del "**Ministero e le attività Culturali**", con sede a Roma, codice fiscale 80441740588. In forza di detta legge l'atto di acquisto è pertanto subordinato alla condizione del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali. Sarà, dunque, onere dell'aggiudicatario inviare nei termini di legge al predetto Ministero idonea comunicazione ai fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione nei termini di legge

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda.

**Prezzo base: € 13.000,00= (euro tredicimila/00);**

**Offerta minima: € 9.750,00= (euro novemilasettecentocinquanta/00);**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00= (euro mille/00).**

**INIZIO GARA: 11/06/2026, ore 11.00**

**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.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 8**

**DESCRIZIONE IMMOBILE E DATI CATASTALI**

**Piena proprietà** di magazzino ubicato in Ancona (AN) via degli Aranci 1/b censito al catasto fabbricati nel Comune Ancona al foglio 7 mappale 168 sub. 4, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 9, metri quadrati 13, s.c. 17 mq rendita euro 34,91. Il bene è situato nel centro storico di Ancona (Rione San Pietro) al piano terra di un antico palazzo di antica edificazione (Palazzo De Foresta, presente già nell'iconografia storica pre-ottocentesca del Comune di Ancona, antecedente il 1600), tutelato anche dalla Soprintendenza. L'accesso al locale de quo avviene dal portone, prospetto Sud, a cui si accede direttamente da Via degli Aranci. Struttura portante dell'edificio in muratura, piano terra, soffitto con volte a botte ristrutturate. La porta d'ingresso al locale, è un portone ligneo, apertura a libro, con all'interno relativa vetrina in ferro verniciato grigio scuro e vetro, i muri e le volte risultano ripristinati e messi a vista, i vecchi pavimenti in cotto risultano puliti e trattati, eliminazioni vecchio impianto idrico ed elettrico, installazione nuovo impianto elettrico, illuminazione a faretto nella zona ingresso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Confini come indicati

nell'elaborato peritale che si richiama.

**CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Il CTU riferisce che non sussiste corrispondenza catastale, la planimetria catastale è del 1939. Nel 2002 il negozio confinante fece dei lavori di ristrutturazione, andando contestualmente a riaprire il passaggio che collegava i due locali, demolendo la paretina di divisione sul lato Nord del locale oggetto di perizia, senza pratica edilizia ed autorizzazione Soprintendenza. Andrà legittimata la situazione e poi aggiornata la planimetria.

**PARTI COMUNI:**

La porzione di fabbricato oggetto di perizia ha le parti strutturali in comune con il resto dell'immobile.

**STATO CONSERVATIVO:**

Il fabbricato in epigrafe, di antica edificazione, dopo il terremoto del 1972 è stato completamente ristrutturato. Esternamente andrebbe mantenuto, con pulizia, ripresa porzioni di intonaco ammalorato, e riverniciatura. All'interno il locale è in ottimo stato di manutenzione, con la manutenzione del 2002, come descritto nella RTI dal progettista; è stata sostituita la porta d'ingresso al locale con un nuovo portone ligneo, apertura a libro, con all'interno relativa vetrina in ferro, verniciato grigio scuro e vetro, i muri, le volte, sono stati sabbiati, puliti, ripristinati e messi a vista, i vecchi pavimenti in cotto, puliti e trattati, eliminazioni vecchio impianto idrico ed elettrico, installazione nuovo impianto elettrico, illuminazione a faretto nella zona ingresso, sono stati posizionati dei pannelli alle pareti per poter allestire il locale con le opere del più ampio negozio di cui fa parte.

**NORMATIVA URBANISTICA:**

PRG COMUNE DI ANCONA

Zone Territoriali Omogenee: Zona A

Zone Territoriali Omogenee: vedi tavola urbano (tavole 7)

Linee: Percorsi pedonali scoperti art. 37 TSS4

PRG-Contenitori Storici art. 38: -

PRG-Zonizzazione: Zone della viabilità art. 26

PRG-Tipo Servizi artt.28-29: -

PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT1 art. 39

Limiti vari PRG: P.P.E. Guasco - San Pietro - Aree con edifici unici

Vincolo L.1089/39 s.m.i.

Palazzo De Foresta - tutelato ex artt. 2-6 del D.Lgs 29/10/1999 n°490 per effetto DM 10/07/1999

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Agli atti non è stata reperita la documentazione che legittimi l'immobile dopo il terremoto del 1972, dove il palazzo fu completamente ristrutturato: in Comune non hanno reperito la documentazione. L'affittuario, però, ha eseguito nel 2002 interventi di manutenzione ordinaria ai locali che aveva in affitto, e che hanno coinvolto anche il cespite in oggetto. CIA PROT. N°26245 DEL 05/04/2002, il locale fu mantenuto, installato nuovo infisso della vetrina e nuova illuminazione. Autorizzazione della Soprintendenza prot.n. 2413 del 27/03/2002. Durante la ristrutturazione fu aperto il passaggio che collegava i due locali confinanti, il cespite in oggetto e altro locale dell'affittuario, demolendo la paretina di divisione, sul lato Nord del locale oggetto di perizia, nella tavola allegata alla Dia il muro è rappresentato in essere, allo stato dei luoghi fu demolito proprio per mettere in comunicazione le diverse sale esposizione del negozio affittuario.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione (oggetto alle disposizioni di cui agli artt. 27 e ss. l. 392/1978) opponibile. Registrazione contratto: 22/01/2002; scadenza contratto: 31/12/2031 (con rinnovo tacito, salvo preventiva disdetta ex art.27 e ss. l. 392/78 da parte del futuro aggiudicatario) salvo recesso del conduttore nei termini di legge. L'attività svolta nell'immobile comporta contatti diretti con il pubblico con conseguente applicazione dell'art.34 l. 392/1978, sicché, qualora ricorrano i presupposti stabiliti da detta norma, il rilascio degli

immobili (a seguito di disdetta/diniego al rinnovo da parte del locatore) è condizionato all'avvenuta corresponsione dell'indennità di avviamento da parte del futuro aggiudicatario dello stesso.

L'iter successivo alla scadenza naturale della locazione così come prorogata automaticamente sarà oggetto di verifica specifica dell'eventuale futuro aggiudicatario.

**CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':**

Il CTU riferisce che:

- 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.

Agli atti non risultano certificazioni degli impianti, che però furono ristrutturati nel 2002 con i lavori di manutenzione ordinaria, con eliminazioni vecchio impianto idrico ed elettrico, installazione nuovo impianto elettrico. Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione CIA PROT. N°26245 DEL 05/04/2002. Durante la ristrutturazione fu aperto il passaggio che collegava i due locali confinanti, il cespite in oggetto e altro locale contiguo, demolendo la parete di divisione, sul lato Nord del locale oggetto di perizia, nella tavola allegata alla Dia il muro è rappresentato in essere, allo stato dei luoghi fu demolito proprio per mettere in comunicazione le diverse sale esposizione del negozio affittuario.

La situazione dell'immobile è sanabile, chi acquista potrà percorrere due strade:

1) Ripristinare la situazione legittimata riposizionando in essere la parete divisoria. Costi: ripristino parete sotto l'arco – 900 euro

2) Sanare la situazione in Comune ed in Soprintendenza, e al Catasto, con i costi indicati in perizia (Pratica edilizia - sanzione di 1.000 euro, diritti di segreteria, nuovo accatastamento, 70 euro diritti catastali, oneri professionali, 2.500 euro più oneri di Legge), oltre i 20 euro Diritti Segreteria Cila.

Si precisa che non sono previste sanzioni per quanto concerne la Soprintendenza, in quanto lavori non autorizzati che non hanno arrecato danno al bene, Circolare n.30/2018, circolare di riferimento per quanto riguarda l'applicazione dell'art.160 del Dlgs 42/2004.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** (da cancellare con oneri a carico dell'aggiudicatario)

- R.P. 967 – R.G. 6143 del 08/04/2016 - **IPOTECA GIUDIZIALE**

- R.P. 13692 – R.G. 18914 del 05/09/2024 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Salvo altre

**Si precisa la presenza della seguente vincolo:**

L'immobile è gravato da vincolo di cui alla L. 1089/1939 (ora D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali"), in forza di Decreto del Direttore del Ministero per i beni e attività culturali del 10/7/1999 ancorché non risulti la relativa trascrizione. In forza di tale legge l'atto di acquisto è pertanto subordinato alla condizione del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali. Sarà, dunque, onere dell'aggiudicatario inviare nei termini di legge al predetto Ministero idonea comunicazione ai fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione nei termini di legge

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda.

**Prezzo base: € 16.800,00= (euro sedicimilaottocento/00);**

**Offerta minima: € 12.600,00= (euro dodicimilaseicento/00);**

**Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00= (euro mille/00).**

**INIZIO GARA: 11/06/2026, ore 11,15**

**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.**

**LOTTO 9****DESCRIZIONE IMMOBILE E DATI CATASTALI:**

**Piena proprietà** di negozio al piano terra, di una palazzina, sita a Falconara M.ma (An), Via Flaminia n° 508 censito al catasto fabbricati nel Comune Falconara Marittima al foglio 5 mappale 150 sub. 3, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, metri quadrati 19, s.c. 21mq, rendita euro 676,09. Il locale è composto da un unico ambiente principale, antibagno e bagno sul fondo del cespite, lato Sud. L'accesso al locale de quo avviene dalla vetrina, la prima a destra per chi guarda il prospetto, sotto il portico condominiale, prospetto Ovest, a cui si accede direttamente da Via Flaminia. Il locale ha le pareti tinteggiate, controsoffitto, pompa di calore vetusta. Nel locale sono presenti servizi, finestre che affacciano su corte condominiale. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Confini come indicati nell'elaborato peritale che si richiama.

**CORRISPONDENZA CATASTALE:**

IL CTU riferisce che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**STATO CONSERVATIVO:**

Il fabbricato in epigrafe, edificato a cavallo degli anni 1968/70, esternamente è in discreto stato di conservazione, ad eccezione di piccole porzioni da manutentare, con ripresa dell'intonaco e riverniciatura. All'interno il locale è in buono stato di manutenzione, i pavimenti, i rivestimenti, le porte e gli infissi sono ordinarie, pareti tinteggiate. Impianto a pompa di calore vetusto e non manutentato. La vetrina risale agli anni 1970.

**NORMATIVA URBANISTICA:**

PRG COMUNE DI FALCONARA M.MA

Ambiti Territoriali Omogenei ATO bassa collina e dell'area urbana anconetana

SAT A1

Z.U.R. (Zone Urbane di Riqualficazione) - ZUR 1

PEE - Piano Emergenza Esterna API Raffineria di Ancona

Zone di rischio - Scenari per la Pianificazione delle Emergenze Esterne - ZONA 3

Fasce di pertinenza acustica infrastruttura ferroviaria (D.P.R. 459/1198) - FASCIA A - AMBITO TUTELA FERROVIA - 30 m ART.18

Piano di Rischio Aeroportuale e vincoli aeroportuali - LIMITAZIONI ART. 711 DEL CODICE NAVIGAZIONE

Piano di Classificazione Acustica IV

Carta della Pericolosità geologica (tav. B.01.3 art. 12 N.T.A) - LIVELLO F

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile. Fabbricato edificato in forza di permesso di costruire n°605/8 del 28/03/1968. Licenza d'uso n.5349/4 del 24/02/1970. Verbale di visita tecnico-sanitaria per Abitabilità n°27 del 16/03/1970. Verbale di visita tecnico-sanitaria per Abitabilità n°55 del 21/05/1970. Piano Terra Data accatastamento 31/03/1970, antecedente agibilità.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile risulta libero

**CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':**

Il CTU riferisce che:

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. L'ultima tavola agli atti del Comune, per quello che è stato possibile visionare, risulta essere, al piano terra, dove si trova il locale oggetto d'interesse, senza partizioni interne, che delimitano i negozi. Però nel maggio 1970 c'è stata la visita tecnico-sanitaria per rilascio abitabilità piano terra, i vani descritti corrispondono alle planimetrie allegata alla busta originaria in Catasto, che è di marzo 1970, pertanto l'immobile si ritiene conforme. Per gli impianti, in Comune, le certificazioni non c'erano, nella poca documentazione che mi è stata fatta visionare. Andrà fatto fare un sopralluogo da tecnici specializzati, e rilasciata conformità impianti, o data indicazione degli interventi da eseguire per renderli a norma di Legge. In questa fase non sono computabili i costi da sostenere.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** (da cancellare con oneri a carico dell'aggiudicatario)

- R.P. 967 – R.G. 6143 del 08/04/2016 - **IPOTECA GIUDIZIALE**

- R.P. 13692 – R.G. 18914 del 05/09/2024 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Salvo altre

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda.

**Prezzo base: € 20.400,00= (euro ventimilaquattrocento/00);**

**Offerta minima: € 15.300,00= (euro quindicimilatrecento/00);**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00= (euro mille/00).**

**INIZIO GARA: 11/06/2026, ore 11,15**

**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.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 10**

**DESCRIZIONE IMMOBILE E DATI CATASTALI:**

**Piena proprietà** di lotti di terreno agricoli, siti nel Comune di Agugliano, Unione Terra dei Castelli (An), Strada di Paglialonga, altezza civico n°3, versante Sud/Est rispetto alla Casa Vacanze Antico Casale, descritti al Catasto Terreni del Comune di **Agugliano, come di seguito:**

a) **foglio 2 mappale 40**, qualità Seminativo Arborato, Classe 02, consistenza are 1 ca 80, reddito domenicale euro 0,84 e reddito agrario euro 0,88. Il lotto è intercluso, non ha accesso diretto alla pubblica via. il bene è comodamente divisibile in natura.

b) **foglio 2 mappale 41**, qualità Seminativo, Classe 03, consistenza are 6 ca 55, reddito domenicale euro 2,20 e reddito agrario euro 2,71. Il lotto è intercluso, non ha accesso diretto alla pubblica via. il bene è comodamente divisibile in natura.

c) **foglio 2 mappale 42**, qualità Seminativo, Classe 03, consistenza 0ha are 7 ca 67, reddito domenicale euro 2,57 e reddito agrario euro 3,17. Il lotto è intercluso, non ha accesso diretto alla pubblica via. Il bene è comodamente divisibili in natura.

d) **foglio 2 mappale 43**, qualità Seminativo, Classe 03, consistenza are 13 ca 20, reddito domenicale euro 4,43 e reddito agrario euro 5,45. Il lotto è intercluso, non ha accesso diretto alla pubblica via. Il bene è comodamente divisibile in natura.

e) **foglio 2 mappale 150**, qualità Seminativo, Classe 03, consistenza are 10 ca 40, reddito domenicale euro 3,49 e reddito agrario euro 4,30. Il lotto è intercluso, non ha accesso diretto alla pubblica via.

Confini come indicati nell'elaborato peritale che si richiama. La zona ove i terreni sono situati è isolata: solo presenza di isolate proprietà limitrofe, no servizi ed infrastrutture poche e non ben tenute, la zona è tranquilla, immersa nel verde, il centro storico di Agugliano, è a 8 chilometri, a 5 chilometri da Castel D'Emilio, il bene è comodamente divisibili in natura.

**CORRISPONDENZA CATASTALE:**

IL CTU riferisce che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**NORMATIVA URBANISTICA:****Agugliano foglio 2 mappale 40**

Area ricadente in ambito "T3"

ZTO "E" ai sensi del D.M.1444/68

ASSETTO DEI REGIMI NORMATIVI

TAV.P4 - TERRITORIO NON INSEDIATIVO

AMBITI E STRUTTURA DEFINITA - ART.27 NTA

ASSETTO IDROGEOLOGICO - P3 - AREE DI VERSANTE A PERICOLOSITA' ELEVATA

CARATTERI E OBIETTIVI Ambito comprendente il tratto terminale del bacino del fosso Mazzangrugno e il versante in riva sinistra del fosso dei Pratacci. Ha conservato una dimensione di paesaggio agrario sufficientemente equilibrata pur nella regressione quantitativa dei suoi elementi significativi, L'edilizia rurale presente conserva generalmente caratteri di interesse tipologico, anche se non sempre corretti sono stati gli interventi di recupero e, comunque, si è assistito negli ultimi decenni ad un depauperamento degli elementi costitutivi del paesaggio agrario.

Il PRG prevede la possibilità di sviluppare le pratiche agricole stimolando contestualmente il recupero degli edifici e dei percorsi abbandonati, il ripristino dei percorsi abbandonati nonché degli elementi significativi del paesaggio agrario quali siepi, alberate, macchie. USI CONSENTITI Nell'intero ambito sono consentiti i seguenti usi degli edifici secondo le modalità e le quantità stabilite dal titolo IV, capo 1, 2 e 3 delle NTA: r1, 3 / cs11 / b1, 2, 3. Sono consentiti inoltre i seguenti usi del suolo: g1, 5, 8.

TAV.P1A SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO

CRINALI DI 3°LIVELLO E RELATIVO AMBITO DI TUTELA

Art. 16 – Crinali e versanti

TAV.P1b sistema di tutela paesaggistico ambientale

LUOGHI PANORAMICI E RELATIVI AMBITI DI TUTELA

Art. 24 – Luoghi panoramici e strade panoramiche

Il PRG individua le seguenti aree sottoposte ai vincoli di carattere generale, nelle quali valgono le disposizioni previste dalle relative leggi nazionali e/o regionali in vigore, fatte salve le integrazioni previste dalle NTA:

§ tutela dei beni paesaggistici, ai sensi del D.lgs n. 42/2004, individuate nelle tavole P1.b, P4 e P5.\*;

Le sopra indicate aree non sono preordinate all'esproprio.

PAI TAV.RI 31/d

L'area ricade in parte nell'area con codice dissesto F-12-0149 - grado pericolosità P3 elevata - grado rischio R1 moderato

N.T.A.: Art. 12, comma 3

**Agugliano foglio 2 mappale 41**

Area ricadente in ambito "T3"

(ZTO "E" ai sensi del D.M.1444/68)

ASSETTO DEI REGIMI NORMATIVI

TAV.P4 - TERRITORIO NON INSEDIATIVO

AMBITI E STRUTTURA DEFINITA - ART.27 NTA

ASSETTO IDROGEOLOGICO - P3 - AREE DI VERSANTE A PERICOLOSITA' ELEVATA

CARATTERI E OBIETTIVI Ambito comprendente il tratto terminale del bacino del fosso Mazzangrugno e il versante in riva sinistra del fosso dei Pratacci. Ha conservato una dimensione di paesaggio agrario sufficientemente equilibrata pur nella regressione quantitativa dei suoi elementi significativi, L'edilizia rurale presente conserva generalmente caratteri di interesse tipologico, anche se non sempre corretti sono stati gli interventi di recupero e, comunque, si è assistito negli ultimi decenni ad un depauperamento degli elementi costitutivi del paesaggio agrario.

Il PRG prevede la possibilità di sviluppare le pratiche agricole stimolando contestualmente il recupero degli edifici e dei percorsi abbandonati, il ripristino dei percorsi abbandonati nonché degli elementi significativi del paesaggio agrario quali siepi, alberate, macchie. USI CONSENTITI Nell'intero ambito sono consentiti i seguenti usi degli edifici secondo le modalità e le quantità stabilite dal titolo IV, capo 1, 2 e 3 delle NTA: r1, 3 / cs11 / b1, 2, 3. Sono consentiti inoltre i seguenti usi del suolo: g1, 5, 8.

TAV.P1A SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO  
CRINALI DI 3°LIVELLO E RELATIVO AMBITO DI TUTELA

#### **Agugliano foglio 2 mappale 42**

Area ricadente in ambito "T3"

(ZTO "E" ai sensi del D.M.1444/68)

ASSETTO DEI REGIMI NORMATIVI

TAV.P4 - TERRITORIO NON INSEDIATIVO

AMBITI E STRUTTURA DEFINITA - ART.27 NTA

ASSETTO IDROGEOLOGICO - P3 - AREE DI VERSANTE A PERICOLOSITA' ELEVATA

CARATTERI E OBIETTIVI Ambito comprendente il tratto terminale del bacino del fosso Mazzangrugno e il versante in riva sinistra del fosso dei Pratacci. Ha conservato una dimensione di paesaggio agrario sufficientemente equilibrata pur nella regressione quantitativa dei suoi elementi significativi, L'edilizia rurale presente conserva generalmente caratteri di interesse tipologico, anche se non sempre corretti sono stati gli interventi di recupero e, comunque, si è assistito negli ultimi decenni ad un depauperamento degli elementi costitutivi del paesaggio agrario. Il PRG prevede la possibilità di sviluppare le pratiche agricole stimolando contestualmente il recupero degli edifici e dei percorsi abbandonati, il ripristino dei percorsi abbandonati nonché degli elementi significativi del paesaggio agrario quali siepi, alberate, macchie. USI CONSENTITI Nell'intero ambito sono consentiti i seguenti usi degli edifici secondo le modalità e le quantità stabilite dal titolo IV, capo 1, 2 e 3 delle NTA: r1, 3 / cs11 / b1, 2, 3. Sono consentiti inoltre i seguenti usi del suolo: g1, 5, 8.

TAV.P1A SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO  
CRINALI DI 3°LIVELLO E RELATIVO AMBITO DI TUTELA

#### **Agugliano foglio 2 mappale 43**

Area ricadente in ambito "T3"

(ZTO "E" ai sensi del D.M.1444/68)

ASSETTO DEI REGIMI NORMATIVI

TAV.P4 - TERRITORIO NON INSEDIATIVO

AMBITI E STRUTTURA DEFINITA - ART.27 NTA

ASSETTO IDROGEOLOGICO - P3 - AREE DI VERSANTE A PERICOLOSITA' ELEVATA

CARATTERI E OBIETTIVI Ambito comprendente il tratto terminale del bacino del fosso Mazzangrugno e il versante in riva sinistra del fosso dei Pratacci. Ha conservato una dimensione di paesaggio agrario sufficientemente equilibrata pur nella regressione quantitativa dei suoi elementi significativi, L'edilizia rurale presente conserva generalmente caratteri di interesse tipologico, anche se non sempre corretti sono stati gli interventi di recupero e, comunque, si è assistito negli ultimi decenni ad un depauperamento degli elementi costitutivi del paesaggio agrario. Il PRG prevede la possibilità di sviluppare le pratiche agricole stimolando contestualmente il recupero degli edifici e dei percorsi abbandonati, il ripristino dei percorsi abbandonati nonché degli elementi significativi del paesaggio agrario quali siepi, alberate, macchie. USI CONSENTITI Nell'intero ambito sono consentiti i seguenti usi degli edifici secondo le modalità e le quantità stabilite dal titolo IV, capo 1, 2 e 3 delle NTA: r1, 3 / cs11 / b1, 2, 3. Sono consentiti inoltre i seguenti usi del suolo: g1, 5, 8.

TAV.P1A SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO  
CRINALI DI 3°LIVELLO E RELATIVO AMBITO DI TUTELA

#### **Agugliano foglio 2 mappale 150**

Area ricadente in ambito "T3"

(ZTO "E" ai sensi del D.M.1444/68)

ASSETTO DEI REGIMI NORMATIVI

TAV.P4 - TERRITORIO NON INSEDIATIVO

AMBITI E STRUTTURA DEFINITA - ART.27 NTA

ASSETTO IDROGEOLOGICO - P3 - AREE DI VERSANTE A PERICOLOSITA' ELEVATA

CARATTERI E OBIETTIVI Ambito comprendente il tratto terminale del bacino del fosso Mazzangugno e il versante in riva sinistra del fosso dei Pratacci. Ha conservato una dimensione di paesaggio agrario sufficientemente equilibrata pur nella regressione quantitativa dei suoi elementi significativi, L'edilizia rurale presente conserva generalmente caratteri di interesse tipologico, anche se non sempre corretti sono stati gli interventi di recupero e, comunque, si è assistito negli ultimi decenni ad un depauperamento degli elementi costitutivi del paesaggio agrario. Il PRG prevede la possibilità di sviluppare le pratiche agricole stimolando contestualmente il recupero degli edifici e dei percorsi abbandonati, il ripristino dei percorsi abbandonati nonché degli elementi significativi del paesaggio agrario quali siepi, alberate, macchie. USI CONSENTITI Nell'intero ambito sono consentiti i seguenti usi degli edifici secondo le modalità e le quantità stabilite dal titolo IV, capo 1, 2 e 3 delle NTA: r1, 3 / cs11 / b1, 2, 3. Sono consentiti inoltre i seguenti usi del suolo: g1, 5, 8.

TAV.P1A SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO

CRINALI DI 3°LIVELLO E RELATIVO AMBITO DI TUTELA

**STATO DI OCCUPAZIONE E STATO CONSERVATIVO:**

Tutti i suddetti terreni risultano coltivati e affidati in gestione alla Cooperativa Agricola \*\*\*\*\* di Senigallia, "\*\*\*\*\*- SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA PER AZIONI" in forza di ammissione a socio della cooperativa disposta nell'anno 1989 nei confronti di soggetto a cui l'esecutato è succeduto. La coltivazione di detti terreni da parte della Cooperativa ne garantisce la perdurante capacità produttiva e corretta manutenzione. In caso di vendita dei terreni la permanenza del rapporto tra l'aggiudicatario e la cooperativa ed il trasferimento nei confronti dello stesso dei relativi diritti e obblighi dipende dalla permanenza dei requisiti e condizioni riportati nello statuto della cooperativa e dal rispetto delle relative clausole.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** (da cancellare con oneri a carico dell'aggiudicatario)

- **R.P. 13692** – R.G. 18914 del 05/09/2024 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Salvo altre

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda.

**Prezzo base: € 9.112,60 = (euro novemilacentododici/60);**

**Offerta minima: € 6.835,00= (euro seimilaottocentotrentacinque/00), arrotondato all'euro superiore;**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00= (euro mille/00).**

**INIZIO GARA: 11/06/2026, ore 11,15**

**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.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 11**

**DESCRIZIONE IMMOBILE E DATI CATASTALI:**

**Piena proprietà** di lotti di terreno agricoli, siti nel Comune di Agugliano, Unione Terra dei Castelli (An), Strada di Paglialonga, altezza civico n°3, versante Est rispetto alla Casa Vacanze Antico Casale, descritti al Catasto Terreni del Comune di Agugliano, come di seguito:

a)  **foglio 2 mappale 148**, qualità Seminativo, Classe 03, consistenza ca 61, reddito dominicale euro 0,20 e reddito agrario euro 0,25. Il lotto è intercluso, non ha accesso diretto alla pubblica via.

b)  **foglio 2 mappale 152**, particella divisa in due porzioni, porzione AA qualità Seminativo, Classe 03, consistenza are 39 ca 16, reddito dominicale euro 13,15 e reddito agrario euro 16,18; porzione AB qualità Vigneto,

Classe 02, consistenza are 13 ca 14, reddito domenicale euro 7,80 e reddito agrario euro 7,46. Il lotto è intercluso, non ha accesso diretto alla pubblica via.

Confini come indicati nell'elaborato peritale che si richiama. La zona è isolata, solo presenza di isolate proprietà limitrofe, no servizi ed infrastrutture poche e non ben tenute, la zona è tranquilla, immersa nel verde, il centro storico di Agugliano, è a 8 chilometri, a 5 chilometri da Castel D'Emilio. Il bene è comodamente divisibili in natura.

**CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Il CTU riferisce che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**NORMATIVA URBANISTICA:**

**Agugliano foglio 2 mappale 148**

STRALCIO PRG COMUNE DI AGUGLIANO

Area ricadente in ambito "T3"

(ZTO "E" ai sensi del D.M.1444/68)

ASSETTO DEI REGIMI NORMATIVI

TAV.P4 - TERRITORIO NON INSEDIATIVO

AMBITI E STRUTTURA DEFINITA - ART.27 NTA

ASSETTO IDROGEOLOGICO - P3 - AREE DI VERSANTE A PERICOLOSITA' ELEVATA

CARATTERI E OBIETTIVI Ambito comprendente il tratto terminale del bacino del fosso Mazzangrugno e il versante in riva sinistra del fosso dei Pratacci. Ha conservato una dimensione di paesaggio agrario sufficientemente equilibrata pur nella regressione quantitativa dei suoi elementi significativi, L'edilizia rurale presente conserva generalmente caratteri di interesse tipologico, anche se non sempre corretti sono stati gli interventi di recupero e, comunque, si è assistito negli ultimi decenni ad un depauperamento degli elementi costitutivi del paesaggio agrario. Il PRG prevede la possibilità di sviluppare le pratiche agricole stimolando contestualmente il recupero degli edifici e dei percorsi abbandonati, il ripristino dei percorsi abbandonati nonché degli elementi significativi del paesaggio agrario quali siepi, alberate, macchie. USI CONSENTITI Nell'intero ambito sono consentiti i seguenti usi degli edifici secondo le modalità e le quantità stabilite dal titolo IV, capo 1, 2 e 3 delle NTA: r1, 3 / cs11 / b1, 2, 3. Sono consentiti inoltre i seguenti usi del suolo: g1, 5, 8.

TAV.P1A SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO  
CRINALI DI 3° LIVELLO E RELATIVO AMBITO DI TUTELA

**Agugliano foglio 2 mappale 152**

Area ricadente in ambito "T3"

(ZTO "E" ai sensi del D.M.1444/68)

ASSETTO DEI REGIMI NORMATIVI

TAV.P4 - TERRITORIO NON INSEDIATIVO

AMBITI E STRUTTURA DEFINITA - ART.27 NTA

ASSETTO IDROGEOLOGICO - P3 - AREE DI VERSANTE A PERICOLOSITA' ELEVATA

CARATTERI E OBIETTIVI Ambito comprendente il tratto terminale del bacino del fosso Mazzangrugno e il versante in riva sinistra del fosso dei Pratacci. Ha conservato una dimensione di paesaggio agrario sufficientemente equilibrata pur nella regressione quantitativa dei suoi elementi significativi, L'edilizia rurale presente conserva generalmente caratteri di interesse tipologico, anche se non sempre corretti sono stati gli interventi di recupero e, comunque, si è assistito negli ultimi decenni ad un depauperamento degli elementi costitutivi del paesaggio agrario. Il PRG prevede la possibilità di sviluppare le pratiche agricole stimolando contestualmente il recupero degli edifici e dei percorsi abbandonati, il ripristino dei percorsi abbandonati nonché degli elementi significativi del paesaggio agrario quali siepi, alberate, macchie. USI CONSENTITI Nell'intero ambito sono consentiti i seguenti usi degli edifici secondo le modalità e le quantità stabilite dal titolo IV, capo 1, 2 e 3 delle NTA: r1, 3 / cs11 / b1, 2, 3. Sono consentiti inoltre i seguenti usi del suolo: g1, 5, 8.

TAV.P1A SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO

CRINALI DI 3° LIVELLO E RELATIVO AMBITO DI TUTELA

**STATO DI OCCUPAZIONE E STATO CONSERVATIVO:**

Tutti i suddetti terreni risultano coltivati e affidati in gestione alla Cooperativa Agricola \*\*\*\*\* di Senigallia, "\*\*\*\*\*- SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA PER AZIONI" in forza di ammissione a socio della cooperativa disposta nell'anno 1989 nei confronti di soggetto a cui l'esecutato è succeduto. La coltivazione di detti terreni da parte della Cooperativa ne garantisce la perdurante capacità produttiva e corretta manutenzione. In caso di vendita dei terreni la permanenza del rapporto tra l'aggiudicatario e la cooperativa ed il trasferimento nei confronti dello stesso dei relativi diritti e obblighi dipende dalla permanenza dei requisiti e condizioni riportati nello statuto della cooperativa e dal rispetto delle relative clausole.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** (da cancellare con oneri a carico dell'aggiudicatario)

- **R.P. 13692** – R.G. 18914 del 05/09/2024 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Salvo altre

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda.

**Prezzo base: € 12.169,30= (euro dodicimilacentosessantanove/30);**

**Offerta minima: € 9.127,00= (euro novemilcentoventisette/00), arrotondato all'euro superiore;**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00= (euro mille/00).**

**INIZIO GARA: 11/06/2026, ore 11,15**

**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.**

**LOTTO 12**

**DESCRIZIONE IMMOBILE E DATI CATASTALI**

**Piena proprietà** di lotti di terreno agricoli, siti nel Comune di Agugliano, Unione Terra dei Castelli (An), Strada Provinciale 34- altezza civ. n.ri 6-8, versante Ovest, rispetto alla strada Provinciale, descritto al Catasto Terreni del Comune di Agugliano come di seguito:

a) **foglio 9 mappale 3**, qualità Seminativo, Classe 03, consistenza are 89 ca 20, reddito domenicale euro 29,94 e reddito agrario euro 36,85. Il lotto è intercluso, non ha accesso diretto alla pubblica via.

b) **foglio 9 mappale 4**, qualità Seminativo, Classe 03, consistenza are 14 ca 00, reddito domenicale euro 4,70 e reddito agrario euro 5,78. Il lotto è intercluso, non ha accesso diretto alla pubblica via.

Confini come indicati nell'elaborato peritale che si richiama. La zona è isolata, solo presenza di isolate proprietà limitrofe, no servizi ed infrastrutture poche e non ben tenute, la zona è tranquilla, immersa nel verde, il centro storico di Agugliano, è a 8 chilometri, a 5 chilometri da Castel D'Emilio.

**CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Il CTU riferisce che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**NORMATIVA URBANISTICA:**

**Agugliano foglio 9 mappale 3**

COMUNE DI AGUGLIANO

Area ricadente in ambito "T3"

(ZTO "E" ai sensi del D.M.1444/68)

TAV.P4 - TERRITORIO NON INSEDIATIVO

AMBITI E STRUTTURA DEFINITA - ART.27 NTA

ASSETTO IDROGEOLOGICO - P3 - AREE DI VERSANTE A PERICOLOSITA' ELEVATA CARATTERI E OBIETTIVI Ambito comprendente il tratto terminale del bacino del fosso Mazzangrugno e il versante in riva sinistra del fosso dei Pratacci. Ha conservato una dimensione di paesaggio agrario sufficientemente equilibrata pur nella regressione quantitativa dei suoi elementi significativi, L'edilizia rurale presente conserva generalmente

caratteri di interesse tipologico, anche se non sempre corretti sono stati gli interventi di recupero e, comunque, si è assistito negli ultimi decenni ad un depauperamento degli elementi costitutivi del paesaggio agrario. Il PRG prevede la possibilità di sviluppare le pratiche agricole stimolando contestualmente il recupero degli edifici e dei percorsi abbandonati, il ripristino dei percorsi abbandonati nonché degli elementi significativi del paesaggio agrario quali siepi, alberate, macchie. USI CONSENTITI Nell'intero ambito sono consentiti i seguenti usi degli edifici secondo le modalità e le quantità stabilite dal titolo IV, capo 1, 2 e 3 delle NTA: r1, 3 / cs11 / b1, 2, 3. Sono consentiti inoltre i seguenti usi del suolo: g1, 5, 8.

TAV.P1A SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO

#### **Agugliano foglio 9 mappale 4**

COMUNE DI AGUGLIANO

Area ricadente in ambito "T3"

(ZTO "E" ai sensi del D.M.1444/68)

ASSETTO DEI REGIMI NORMATIVI

TAV.P4 - TERRITORIO NON INSEDIATIVO

AMBITI E STRUTTURA DEFINITA - ART.27 NTA

ASSETTO IDROGEOLOGICO - P3 - AREE DI VERSANTE A PERICOLOSITA' ELEVATA

CARATTERI E OBIETTIVI Ambito comprendente il tratto terminale del bacino del fosso Mazzangrugno e il versante in riva sinistra del fosso dei Pratacci. Ha conservato una dimensione di paesaggio agrario sufficientemente equilibrata pur nella regressione quantitativa dei suoi elementi significativi, L'edilizia rurale presente conserva generalmente caratteri di interesse tipologico, anche se non sempre corretti sono stati gli interventi di recupero e, comunque, si è assistito negli ultimi decenni ad un depauperamento degli elementi costitutivi del paesaggio agrario. Il PRG prevede la possibilità di sviluppare le pratiche agricole stimolando contestualmente il recupero degli edifici e dei percorsi abbandonati, il ripristino dei percorsi abbandonati nonché degli elementi significativi del paesaggio agrario quali siepi, alberate, macchie. USI CONSENTITI Nell'intero ambito sono consentiti i seguenti usi degli edifici secondo le modalità e le quantità stabilite dal titolo IV, capo 1, 2 e 3 delle NTA: r1, 3 / cs11 / b1, 2, 3. Sono consentiti inoltre i seguenti usi del suolo: g1, 5, 8.

SISTEMA DI TUTELA PAESAGGISTICO AMBIENTALE

TAV.P1A SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO

Art. 15 - Corsi d'acqua - FASCE DI TUTELA INTEGRALE

PAI

Tav.RI 31 /d L'area ricade in parte nell'area con codice dissesto F-12-0149 - grado pericolosità P3 elevata - grado rischio R1 moderato

#### **STATO DI OCCUPAZIONE E STATO CONSERVATIVO:**

Tutti i suddetti terreni risultano coltivati e affidati in gestione alla Cooperativa Agricola \*\*\*\*\* di Senigallia, "\*\*\*\*\*- SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA PER AZIONI" in forza di ammissione a socio della cooperativa disposta nell'anno 1989 nei confronti di soggetto a cui l'esecutato è succeduto. La coltivazione di detti terreni da parte della Cooperativa ne garantisce la perdurante capacità produttiva e corretta manutenzione. In caso di vendita dei terreni la permanenza del rapporto tra l'aggiudicatario e la cooperativa ed il trasferimento nei confronti dello stesso dei relativi diritti e obblighi dipende dalla permanenza dei requisiti e condizioni riportati nello statuto della cooperativa e dal rispetto delle relative clausole.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** (da cancellare da cancellare con oneri a carico dell'aggiudicatario)

- **R.P. 13692** – R.G. 18914 del 05/09/2024 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Salvo altre

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda.

**Prezzo base: € 15.249,00= (euro quindicimiladuecentoquarantanove/00);**

**Offerta minima: € 11.437,00= (euro undicimilaquattrocentotrentasette/00), arrotondando all'euro superiore;**

**Caucione:** pari al 10% del prezzo offerto.  
**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00= (euro mille/00).  
**INIZIO GARA:** 11/06/2026, ore 11,30

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.

\*\*\*\*\*

## LOTTO 13

### DESCRIZIONE IMMOBILE E DATI CATASTALI:

**Quota pari a 120198/1000000** della piena proprietà di autorimessa condominiale, al piano terra di una palazzina, sita nel Comune di Ancona (An) Via Piave n°29, censita al catasto fabbricati nel Comune Ancona al foglio 9 mappale 847 sub. 1 (e mappale 845 graffato), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 522, rendita euro 2.129,77, piano terra, via Piave n. 29. Alle quote indivise del diritto di proprietà dei condomini, contitolari dell'autorimessa, corrisponde l'uso esclusivo di singoli spazi, specificamente individuati e distinti con i numeri da 1 a 20. Nel Regolamento di Condominio si evince che alla quota in capo all'esecutato corrisponde l'uso esclusivo dei posti 01 e 02, nonché della porzione di corte esterna compresa tra il fabbricato e la proprietà già "Frittelli". L'accesso alla porzione dell'autorimessa, assegnata all'esecutato, avviene dalla serranda esclusiva per i posti 01 e 02, sul prospetto Est, dalla corte condominiale. Percorrendo Via Piave, in direzione Porto, sulla sinistra, prima del Supermercato "Si con te", attraverso la stradina di accesso, delimitata da un cancello, si accede alla corte e al cespite. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La struttura portante è in c.a. con travi e pilastri intelaiati. Copertura piana. Le facciate intonacate. Confini come indicati nell'elaborato peritale che si richiama.

### CORRISPONDENZA CATASTALE:

IL CTU riferisce che non sussiste corrispondenza catastale. Il CTU riferisce che deve essere aggiornata la planimetria catastale.

### PARTI COMUNI:

La porzione di fabbricato oggetto di perizia ha le parti strutturali in comune con il resto dell'immobile, la corte comune, l'autorimessa condominiale, relativamente agli spazi manovra, e ai servizi.

### STATO CONSERVATIVO:

Il fabbricato in epigrafe, edificato a cavallo degli anni 1963/64, esternamente è in discreto stato di conservazione, ad eccezione di piccole porzioni da manutentare, con ripreso dell'intonaco e riverniciatura. All'interno il locale è in condizioni congrue con la sua destinazione d'uso.

### NORMATIVA URBANISTICA:

PRG del Comune di Ancona individua la zona:  
Zone Territoriali Omogenee: ZONA B  
PRG-Edificato: Edificato esistente art. 34 CPI8/CPI9  
PRG-Zonizzazione: Z.T.O. prevalentemente residenziali art. 32  
PRG-Tipo Servizi artt.28-29: -  
PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT6a art. 44

### REGOLARITA' EDILIZIA:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Edificio costruito in forza di Licenza Edilizia n.43/1950 del 08/08/1950; Agibilità n°50 del 05/04/1952; Agibilità n°51 del 05/04/1952; Progetto autorizzato Genio Civile n°7799 del 06/04/1950; C.E. prot. gen.n. 34624 prot. rip.Urb.n.517/M 05/10/1988 Demolire e ricostruire parte d'immobile in Via Piave n°29; C.E. prot. gen.n. 42372 prot. rip.Urb.n.628/M 16/01/1989 - Cambio di destinazione d'uso da magazzino a garage senza opere

### STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione (soggetto alle disposizioni di cui agli artt. 27 e ss. l. 392/1978) di durata ultranovennale non trascritto, opponibile all'aggiudicatario nei limiti di cui all'art. 2923 co.2 c.c. Registrazione contratto: 09/07/2024. Stante il disposto dell'art. 2923 co.2 c.c. alla prima scadenza del 30/06/2033 l'aggiudicatario del bene potrà esercitare - ai sensi e per gli effetti degli artt. 28 e 29 l.392/1978 - la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi di cui all'articolo 29 e con le modalità e i termini ivi previsti, diversamente il contratto si rinnoverà automaticamente (salvo recesso del conduttore nei termini di legge). L'iter successivo alla scadenza naturale della locazione così come prorogata automaticamente sarà oggetto di verifica specifica dell'eventuale futuro aggiudicatario.

#### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':**

Il CTU riferisce che:

- 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, segnatamente, alla quota dell'esecutata a cui corrisponde l'uso esclusivo dei posti 01 e 02 all'interno dell'autorimessa. L'esecutato ha delimitato i suoi posti auto con pareti, lasciando una porta, lato Sud, di accesso all'autorimessa condominiale, e aprendo una serranda sul prospetto Est, con accesso esclusivo ai posti auto assegnati. Nel Regolamento di Condominio del garage di via Piave n°29 si autorizzava l'esecutato ad aprire una porta carrabile sulla parete perimetrale, prospetto Est dell'edificio, e veniva riconosciuta ai singoli condomini facoltà di delimitare con pareti e porte i singoli posti auto, previo accordo con Amministratore per le finiture, e con le dovute autorizzazioni comunali. L'esecutato era autorizzato dal Condominio, ma non ha presentato una pratica edilizia per legittimare la situazione. Andrà presentata una pratica in Sanatoria presso la PA e aggiornata la planimetria catastale (sanzione di 1.000 euro, 20 euro diritti di segreteria, nuovo accatastamento, 70 euro diritti catastali, oneri professionali, 2.000 euro più oneri di Legge) oppure andrà ripristinato lo stato legittimato. Il CTU segnala che l'autorimessa è soggetta all'adeguamento alle norme antincendio, Certificato di Prevenzione Incendi, e di aver fatto richiesta all'amministratore non avendo ricevuto risposta. In caso non fosse agli atti, andrà prodotto.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:**

Nell'atto di Provenienza del 1989, notai Sandro Scoccianti sono indicate le seguenti servitù:

- servitù attive e passive nascenti dall'atto rogito Notaio Franco Ricci del 17/10/1946 trascritto il 30/10/1946 al n.3046 reg.part; Con tutti i diritti le limitazioni in genere di cui al Regolamento di Condominio tra cui:
  - (stralcio atto di compravendita) "*servitù di passaggio a favore della porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al F.9 Mapp.988 ...omissis...* (adesso 847)
  - (stralcio atto di compravendita) "*servitù di passaggio a favore della porzione immobiliare posta a confine con Via Isonzo attualmente non identificabile catastalmente costituente spazio tecnico con funzioni di intercapedine che resta, come sopra detto, di proprietà del venditore...omissis...*"

La porzione di corte condominiale, prospetto Est, è gravata da servitù di passaggio pedonale per accedere da Via Piave a Via Isonzo attraverso l'esistente scalinata.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** (da cancellare con oneri a carico dell'aggiudicatario)

- **R.P. 13692** – R.G. 18914 del 05/09/2024 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Salvo altre

**Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda.**

**Prezzo base: € 59.832,00= (euro cinquantanovemilaottocentotrentadue/00);**

**Offerta minima: € 44.874,00= (euro quarantaquattromilaottocentosestantaquattro/00);**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00= (euro mille/00).**

**INIZIO GARA: 11/06/2026, ore 11,30**

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.

\*\*\*\*\*

## LOTTO 14

### DESCRIZIONE IMMOBILE E DATI CATASTALI:

**Quota pari a 1/2 della piena proprietà** di terreni, siti nel Comune di Offagna (An), a Ovest di Via Pago - altezza civ.6, sul versante Nord collina, descritti al Catasto Terreni del Comune di Offagna, come di seguito meglio descritti:

- **foglio 4 mappale 901**, qualità Seminativo Arborato, Classe 06, consistenza are 02 ca 46, reddito domenicale euro 0,51 e reddito agrario euro 0,83. Il terreno ha accesso diretto alla pubblica via, Via Pago.
- **foglio 4 mappale 903**, qualità Seminativo Arborato, Classe 06, consistenza ca 52, reddito domenicale euro 0,11 e reddito agrario euro 0,17. Il terreno ha accesso diretto alla pubblica via, Via Pago. La vendita del bene non è soggetta IVA.
- **foglio 4 mappale 904**, qualità Canneto, Classe 02, consistenza 0ha 01are 10ca, reddito domenicale euro 0,26 e reddito agrario euro 0,17. Il terreno è intercluso, non ha accesso diretto alla pubblica via.
- **foglio 4 mappale 905**, qualità Canneto, Classe 02, consistenza ca 88, reddito domenicale euro 0,20 e reddito agrario euro 0,14. Il terreno è intercluso, non ha accesso diretto alla pubblica via.
- **foglio 4 mappale 134**, qualità Seminativo Arborato, Classe 06, consistenza are 4 ca 00, reddito domenicale euro 0,83 e reddito agrario euro 1,34. Il terreno, un'area progetto, con potenzialità edificatoria previo piano attuativo d'iniziativa pubblica, è intercluso (non ha accesso diretto alla pubblica via).
- **foglio 4 mappale 956**, qualità Seminativo Arborato, Classe 06, consistenza are 13 ca 46, reddito domenicale euro 2,78 e reddito agrario euro 4,52. Il terreno, un'area progetto, con potenzialità edificatoria, previo piano attuativo d'iniziativa pubblica, è intercluso (non ha accesso diretto alla pubblica via)
- **foglio 4 mappale 957**, qualità Seminativo Arborato, Classe 06, consistenza are 37 ca 29, reddito domenicale euro 7,70 e reddito agrario euro 12,52. Il terreno, un'area progetto, con potenzialità edificatoria, previo piano attuativo d'iniziativa pubblica, è intercluso (non ha accesso diretto alla pubblica via).

Relativamente ai mappali 134-956-957 il CTU ha ritenuto di poter confermare che da PRG sussiste potenzialità edificatoria, attualmente non vi sono piani attuativi di iniziativa pubblica approvati e convenzioni vigenti. Il piano attuativo dovrà essere solo d'iniziativa pubblica. L'area AR2 non ha vincoli che ostacolano l'edificabilità, ma i 2000 mq max si riferiscono a tutta area AR2 che comprende tantissime aree. Confini come indicati nell'elaborato peritale che si richiama. La zona è isolata, solo presenza di isolate proprietà limitrofe, no servizi ed infrastrutture poche e non ben tenute, la zona è tranquilla, immersa nel verde, il centro storico di Offagna, a pochi chilometri.

### CORRISPONDENZA CATASTALE:

IL CTU riferisce che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### NORMATIVA URBANISTICA:

#### **Offagna foglio 4 mappale 901**

COMUNE DI OFFAGNA - approvato con DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 44 del 29-11-2014

DESTINAZIONE URBANISTICA Zona R; Sottozona RA - Rispetto dell'abitato

PRESCRIZIONI da NTA art. 38

Art. 38 - Zone R Destinazioni d'uso: quelle previste per ciascuna sottozona.

Sono previste le seguenti categorie di intervento:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione, sistemazioni del suolo.

Norme specifiche per le sottozone RA, rispetto dell'abitato:

- destinazioni d'uso: quelle di cui all'art. 13 n. 31, 32, 40;

- all'interno delle sottozone RA sono comprese le aree soggette a vincolo cimiteriale (T.U. 27/7/1934 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni), come individuate nelle planimetrie di Piano; - è prescritta la salvaguardia delle specie autoctone (querce, lecci, etc.), degli aceri, olmi, gelsi ed alberi da frutto, ed il loro rinnovamento con la messa a dimora di individui giovani; è, comunque, vietato l'abbattimento senza sostituzione di qualunque formazione vegetale esistente;

- gli edifici esistenti, per i quali sono ammesse anche le destinazioni di cui all'art. 13, n. 1, 3 e 33 potranno essere sottoposti, oltre che agli interventi di cui manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e demolizione e ricostruzione (con aumento - una tantum - di volume fino ad un massimo del 10% della volumetria esistente, senza aumenti di altezza) e demolizione senza ricostruzione;

- sono vietate nuove costruzioni, fatta eccezione per attrezzature ed infrastrutture necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola di cui alla lettera c), comma 1, dell'art. 3 della L.R. 13/90, nel rispetto dell'art. 8 della stessa legge; per una S.U.L. massima di mq 30 con proprietà minima di ettari uno e con le seguenti prescrizioni particolari:

- H max ml 2,50 (altezza massima alla gronda misurata rispetto al profilo naturale del terreno a valle; sono escluse maggiorazioni dovute alla pendenza del terreno)

- DS e DC = Distanza minima dai confini: ml 10

- realizzato in muratura a faccia vista ovvero per l'uso dell'intonaco con malta di calce e manto di copertura in coppi di laterizio vecchi di recupero, - infissi: in legno verniciato,

- tutt'intorno al manufatto dovranno essere messe a dimora piante delle specie autoctone delle querce, degli aceri, olmi e gelsi del diametro 8-10 cm;

- le superfici ricadenti in questa zona possono essere aggiunte a quelle delle zone E ai fini del computo delle superfici necessarie per il rispetto degli indici fissati dalla L. 13/90.

- nelle aree poste ai lati delle strade panoramiche è vietata l'apposizione dei cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, con la sola eccezione della segnaletica stradale e di quella turistica di modeste dimensioni.

Norme Specifiche per le sottozone RA, rispetto dell'ambito ex Zone HC:

Per tali zone valgono le norme specifiche per le sottozone RA di cui precedente punto. con esclusione degli incrementi della volumetria esistente previsti nei precedenti commi 4,5,6.

### **Offagna foglio 4 mappale 903**

COMUNE DI OFFAGNA

DESTINAZIONE URBANISTICA Zona R; Sottozona RA - Rispetto dell'abitato

PRESCRIZIONI da NTA art. 38

Art. 38 - Zone R Destinazioni d'uso: quelle previste per ciascuna sottozona.

Sono previste le seguenti categorie di intervento:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione, sistemazioni del suolo.

Norme specifiche per le sottozone RA, rispetto dell'abitato:

- destinazioni d'uso: quelle di cui all'art. 13 n. 31, 32, 40;

- all'interno delle sottozone RA sono comprese le aree soggette a vincolo cimiteriale (T.U. 27/7/1934 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni), come individuate nelle planimetrie di Piano; - è prescritta la salvaguardia delle specie autoctone (querce, lecci, etc.), degli aceri, olmi, gelsi ed alberi da frutto, ed il loro rinnovamento con la messa a dimora di individui giovani; è, comunque, vietato l'abbattimento senza sostituzione di qualunque formazione vegetale esistente;

- gli edifici esistenti, per i quali sono ammesse anche le destinazioni di cui all'art. 13, n. 1, 3 e 33 potranno essere sottoposti, oltre che agli interventi di cui manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e demolizione e ricostruzione (con aumento - una tantum - di volume fino ad un massimo del 10% della volumetria esistente, senza aumenti di altezza) e demolizione senza ricostruzione;

- sono vietate nuove costruzioni, fatta eccezione per attrezzature ed infrastrutture necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola di cui alla lettera c), comma 1, dell'art. 3 della L.R. 13/90, nel rispetto dell'art. 8 della stessa legge; per una S.U.L. massima di mq 30 con proprietà minima di ettari uno e con le seguenti prescrizioni particolari:
  - H max ml 2,50 (altezza massima alla gronda misurata rispetto al profilo naturale del terreno a valle; sono escluse maggiorazioni dovute alla pendenza del terreno)
  - DS e DC = Distanza minima dai confini: ml 10
  - realizzato in muratura a faccia vista ovvero per l'uso dell'intonaco con malta di calce e manto di copertura in coppi di laterizio vecchi di recupero, - infissi: in legno verniciato,
  - tutt'intorno al manufatto dovranno essere messe a dimora piante delle specie autoctone delle querce, degli aceri, olmi e gelsi del diametro 8-10 cm;
  - le superfici ricadenti in questa zona possono essere aggiunte a quelle delle zone E ai fini del computo delle superfici necessarie per il rispetto degli indici fissati dalla L. 13/90.
  - nelle aree poste ai lati delle strade panoramiche è vietata l'apposizione dei cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, con la sola eccezione della segnaletica stradale e di quella turistica di modeste dimensioni.

Norme Specifiche per le sottozone RA, rispetto dell'ambito ex Zone HC:

Per tali zone valgono le norme specifiche per le sottozone RA di cui precedente punto. con esclusione degli incrementi della volumetria esistente previsti nei precedenti commi 4,5,6.

#### **Offagna foglio 4 mappale 904**

STRALCIO PRG COMUNE DI OFFAGNA

DESTINAZIONE URBANISTICA Zona R; Sottozona RA - Rispetto dell'abitato

PRESCRIZIONI da NTA art. 38

Art. 38 - Zone R Destinazioni d'uso: quelle previste per ciascuna sottozona.

Sono previste le seguenti categorie di intervento:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione, sistemazioni del suolo.

Norme specifiche per le sottozone RA, rispetto dell'abitato:

- destinazioni d'uso: quelle di cui all'art. 13 n. 31, 32, 40;
- all'interno delle sottozone RA sono comprese le aree soggette a vincolo cimiteriale (T.U. 27/7/1934 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni), come individuate nelle planimetrie di Piano; - è prescritta la salvaguardia delle specie autoctone (querce, lecci, etc.), degli aceri, olmi, gelsi ed alberi da frutto, ed il loro rinnovamento con la messa a dimora di individui giovani; è, comunque, vietato l'abbattimento senza sostituzione di qualunque formazione vegetale esistente;
- gli edifici esistenti, per i quali sono ammesse anche le destinazioni di cui all'art. 13, n. 1, 3 e 33 potranno essere sottoposti, oltre che agli interventi di cui manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e demolizione e ricostruzione (con aumento - una tantum - di volume fino ad un massimo del 10% della volumetria esistente, senza aumenti di altezza) e demolizione senza ricostruzione;
- sono vietate nuove costruzioni, fatta eccezione per attrezzature ed infrastrutture necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola di cui alla lettera c), comma 1, dell'art. 3 della L.R. 13/90, nel rispetto dell'art. 8 della stessa legge; per una S.U.L. massima di mq 30 con proprietà minima di ettari uno e con le seguenti prescrizioni particolari:
  - H max ml 2,50 (altezza massima alla gronda misurata rispetto al profilo naturale del terreno a valle; sono escluse maggiorazioni dovute alla pendenza del terreno)
  - DS e DC = Distanza minima dai confini: ml 10
  - realizzato in muratura a faccia vista ovvero per l'uso dell'intonaco con malta di calce e manto di copertura in coppi di laterizio vecchi di recupero, - infissi: in legno verniciato,
  - tutt'intorno al manufatto dovranno essere messe a dimora piante delle specie autoctone delle querce, degli aceri, olmi e gelsi del diametro 8-10 cm;

- Le superfici ricadenti in questa zona possono essere aggiunte a quelle delle zone E ai fini del computo delle superfici necessarie per il rispetto degli indici fissati dalla L. 13/90.

- nelle aree poste ai lati delle strade panoramiche è vietata l'apposizione dei cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, con la sola eccezione della segnaletica stradale e di quella turistica di modeste dimensioni.

Norme Specifiche per le sottozone RA, rispetto dell'ambito ex Zone HC:

Per tali zone valgono le norme specifiche per le sottozone RA di cui precedente punto. con esclusione degli incrementi della volumetria esistenti nei precedenti commi 4,5,6.

#### **Offagna foglio 4 mappale 905**

STRALCIO PRG COMUNE DI OFFAGNA

DESTINAZIONE URBANISTICA Zona R; Sottozona RA - Rispetto dell'abitato

PRESCRIZIONI da NTA art. 38

Art. 38 - Zone R Destinazioni d'uso: quelle previste per ciascuna sottozona.

Sono previste le seguenti categorie di intervento:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione, sistemazioni del suolo.

Norme specifiche per le sottozone RA , rispetto dell'abitato:

- destinazioni d'uso: quelle di cui all'art. 13 n. 31, 32, 40;

- all'interno delle sottozone RA sono comprese le aree soggette a vincolo cimiteriale (T.U. 27/7/1934 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni), come individuate nelle planimetrie di Piano; - è prescritta la salvaguardia delle specie autoctone (querce, lecci, etc.), degli aceri, olmi, gelsi ed alberi da frutto, ed il loro rinnovamento con la messa a dimora di individui giovani; è, comunque, vietato l'abbattimento senza sostituzione di qualunque formazione vegetale esistente;

- gli edifici esistenti, per i quali sono ammesse anche le destinazioni di cui all'art. 13, n. 1, 3 e 33 potranno essere sottoposti, oltre che agli interventi di cui manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e demolizione e ricostruzione (con aumento - una tantum - di volume fino ad un massimo del 10% della volumetria esistente, senza aumenti di altezza) e demolizione senza ricostruzione;

- sono vietate nuove costruzioni, fatta eccezione per attrezzature ed infrastrutture necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola di cui alla lettera c), comma 1, dell'art. 3 della L.R. 13/90, nel rispetto dell'art. 8 della stessa legge; per una S.U.L. massima di mq 30 con proprietà minima di ettari uno e con le seguenti prescrizioni particolari:

- H max ml 2,50 (altezza massima alla gronda misurata rispetto al profilo naturale del terreno a valle; sono escluse maggiorazioni dovute alla pendenza del terreno)

- DS e DC = Distanza minima dai confini: ml 10

- realizzato in muratura a faccia vista ovvero per l'uso dell'intonaco con malta di calce e manto di copertura in coppi di laterizio vecchi di recupero, - infissi: in legno verniciato, - tutt'intorno al manufatto dovranno essere messe a dimora piante delle specie autoctone delle querce, degli aceri, olmi e gelsi del diametro 8-10 cm;

- le superfici ricadenti in questa zona possono essere aggiunte a quelle delle zone E ai fini del computo delle superfici necessarie per il rispetto degli indici fissati dalla L. 13/90.

- nelle aree poste ai lati delle strade panoramiche è vietata l'apposizione dei cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, con la sola eccezione della segnaletica stradale e di quella turistica di modeste dimensioni.

Norme Specifiche per le sottozone RA, rispetto dell'ambito ex Zone HC:

Per tali zone valgono le norme specifiche per le sottozone RA di cui precedente punto. con esclusione degli incrementi della volumetria esistenti nei precedenti commi 4,5,6.

#### **Offagna foglio 4 mappale 134**

STRALCIO PRG COMUNE DI OFFAGNA

## DESTINAZIONE URBANISTICA

C\*E1.1 – Aree di riqualificazione delle infrastrutture rurali (AR), AR.2 versante nord (ex zona E1.1)

## PRESCRIZIONI NTA

artt. 16, 39 e 40

Art. 16 – Aree progetto urbane (AP) Sono le aree progetto individuate dalla sigla AP1 fino alla sigla AP14, che costituiscono gli ambiti urbani o direttamente connessi alle zone urbanizzate, che necessitano di dotazione di servizi, infrastrutture e/o di riqualificazione delle interazioni tra ambiente costruito e territorio circostante in coerenza con gli indirizzi del P.T.C. – Progetto di settore 2.1. – L'ambiente. All'interno di ogni area progetto sono state identificate con la sigla C\* le zone omogenee in cui è consentita la realizzazione di edilizia con le modalità di cui al precedente art. 15 ed i carichi insediativi ai sensi dell'art. 15 della L.R. 34/92.

Le zone C\* sono sempre seguite dalla sigla della zona pre-esistente.

Il Piano attuativo dovrà delimitare i lotti edificabili applicando l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) riportata in ciascuna Area progetto AP e prevedere per le aree esterne ai lotti le destinazioni d'uso delle zone preesistenti riportate di seguito alla C\*.

I carichi insediativi previsti nella tabella che segue sono stati determinati in base ad una valutazione ambientale di sviluppo edilizio sostenibile e ad una valutazione di sostenibilità economica della realizzazione e/o cessione di aree ed opere di interesse pubblico, previsti per ciascuna Area Progetto.

Le superfici utili lorde riportate per ciascuna Area progetto sono da considerare aggiuntive rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente ed alle volumetrie esistenti.

Il Piano attuativo di iniziativa pubblica può prevedere il cambio di destinazione d'uso delle volumetrie esistenti alla data di adozione della presente Variante previa verifica degli standards minimi di legge ed eventuali standards aggiuntivi stabiliti in sede di convenzione tipo di cui al precedente comma 1.

Ulteriori parametri urbanistici ed edilizi potranno essere introdotti dal Piano attuativo di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 34/92.

Parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.R.G.:

AR.2 Destinazioni d'uso consentite per le zone C\*: quelle previste dall'art. 27 – Zone C

Superficie utile lorda massima totale realizzabile: SUL max: mq 1.800 2000 Indice di utilizzazione fondiaria massima per la determinazione del lotto di pertinenza (Sf):

UF max: 0,6 mq/mq

Altezza massima: Hmax: ml 6,5

Parcheggi: 4 mq/10 mq SUL con un minimo di n. 2 posti auto coperti e/o scoperti per unità immobiliare Volume massimo realizzabile: mc 5.400

Abitanti teorici: 45 Aree per standards minimi: ab 45 x 30 mq/ab = mq 1.350 da monetizzare Dotazione minima impianti:

- urbanizzazioni e reti tecnologiche a carico del richiedente
- produzione energia elettrica da fonte rinnovabile: minimo un Kwatt ad alloggio
- smaltimento acque nere autonomo con sub-irrigazione e/o depuratore
- recupero acque piovane con serbatoio interrato almeno di 3 mc
- riciclo in loco dei rifiuti organici
- impegno a conferire rifiuti differenziati ad isole ecologiche se esistenti
- aumento permeabilità delle aree scoperte in grado di compensare la superficie coperta delle nuove edificazioni

Opere di riqualificazione ambientale:

- distanza recinzioni lato strada a 3 mt del ciglio stradale
- obbligo di piantumazione siepi lungo la recinzione lato strada obbligo di piantumazione alberature ai bordi della strada di accesso all'edificazione ed ai margini delle aree a parcheggio

Le quantità delle opere indicate nel presente paragrafo sono riportate nell'Abaco delle opere di ingegneria ambientale allegato alle presenti norme. L'eventuale monetizzazione delle stesse opere potrà essere richiesta all'Amministrazione sulla base di costi standard deliberati o aggiornati dal Consiglio Comunale.

Le superfici utili lorde massime realizzabili sopra riportate in ciascuna area progetto AP ed AR sono da aggiornare con le potenzialità edificatorie utilizzate dai piani attuativi di volta in volta vigenti.

Art. 39 - Zone E La suddivisione in sottozona tiene conto sia delle specifiche modalità di utilizzazione ed organizzazione produttiva delle diverse parti del territorio agrario, sia della loro collocazione in rapporto al paesaggio ed ai sottosistemi tematici, così come sono definiti dal P.P.A.R..

La normativa di ciascuna sottozona recepisce, integra e specifica e pertanto sostituisce interamente le norme relative alle Categorie costitutive del paesaggio contenute nel Titolo IV delle N.T.A. del P.P.A.R.

E' prescritto il ripristino dei percorsi e dei vallati storici come individuati nelle Tav. P/2 del Piano, anche mediante la manutenzione ed il ripristino della vegetazione di margine.

E' prescritto il mantenimento delle strade rurali esistenti, con relativi tracciati, dimensioni, pavimentazioni, ed arredi particolari; sono consentiti adeguamenti soltanto nei casi in cui ne sia dimostrata la necessità ai fini della sicurezza viaria.

E' prescritta la salvaguardia delle specie autoctone (querce, lecci, etc.) ed il loro rinnovamento con la messa a dimora di individui giovani; debbono essere tutelate le alberate (oliveti, aceri, olmi maritati alla vite), i filari e gli individui isolati (querce camporili, gelsi e alberi da frutto) che residuano dal paesaggio agrario storico.

Sono prescritti il mantenimento, l'incremento e la sostituzione in caso di morte delle specie arboree poste al bordo dei fondi, lungo le strade ed i corsi d'acqua, nonché il mantenimento e l'incremento delle siepi vive nelle scarpate.

La cartografia allegata all'analisi botanico-vegetazionale non ha valore probatorio ai fini dell'individuazione degli individui e delle formazioni vegetali da salvaguardare.

E' vietata l'aratura di profondità superiore a ml. 0,5 nella fascia contigua di ml. 5 a partire dal margine della vegetazione riparia esistente e della vegetazione ai bordi delle scarpate.

Sono vietati:

- l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, salvo casi particolari, comunque per tratti limitati e di volta in volta valutati dopo aver acquisito i dati relativi alle portate ed alle condizioni idrauliche, idrologiche e geomorfologiche;
- lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione, salvo l'immissione in rete fognaria apposita;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi, o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione delle sostanze ad uso agronomico consentite dalle leggi vigenti;
- il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici se non impermeabilizzati;
- l'escavazione di pozzi, se non autorizzati dalle competenti autorità.

Gli edifici rurali esistenti di interesse storico e gli altri edifici e manufatti di interesse storico sono individuati nelle planimetrie di piano e sono sottoposti alla disciplina degli artt. 30 e 31 22 (Sottozone A3 ed A4).

Strumenti di intervento: intervento edilizio diretto.

Art. 40 - Sottozone E1 Agricole normali.

Destinazione prevalente: quella di cui all'art. 13, n. 32; sono, inoltre previste le destinazioni di cui all'art. 13, n.26, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40; per gli edifici rurali esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della L.R. 13/90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 13, n. 1 e 3.

A) Attività agricola.

- Sono previsti gli interventi atti a favorire il mantenimento, e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche compatibili con l'obiettivo della riqualificazione paesistico ambientale. Le coltivazioni dovranno, comunque, consentire il riassetto idrogeologico.

- Nelle aree di versante con pendenza superiore al 30% non sono ammessi nuovi impianti di cave ed interventi con riporti e movimenti di terra che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.; nelle stesse aree è, comunque,

vieta l'abbattimento della vegetazione arbustiva ed arborea, sia ad alto fusto che coltivata a ceduo, tranne le piante di tipo produttivo industriale, ed è altresì vietato il rimboschimento con essenze vegetali non autoctone, in particolare con piante resinose.

- Non sono ammessi, in generale, nuovi impianti di cave e tutti gli interventi che modifichino in modo consistente rilevati, avvallamenti, corsi delle acque. I movimenti che dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli, qualora interessino estese porzioni di territorio, dovranno essere autorizzati dal Sindaco su parere dell'Ufficio tecnico comunale.

B) Attività edilizia.

- Per gli edifici e manufatti rurali esistenti - esclusi quelli di interesse storico, ai quali si applica la norma di cui al precedente art. 21 - sono comunque ammesse la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, mentre sono consentiti - alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui agli artt. 2, 4 (escluso l'indice fondiario), 5, 7, 8, 10, 12, 13, 14 della L.R. 13/90 - anche gli ampliamenti, le sistemazioni del suolo, gli interventi di demolizione con e senza ricostruzione, di nuova edificazione.

- Nelle aree individuate nella carta di pericolosità geologica allegata al presente Piano come caratterizzate da movimenti gravitativi in atto o antichi e nelle aree di versante con pendenza superiore al 30% non sono, comunque, ammessi ampliamenti e nuove costruzioni.

Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova edificazione, le sottozone E1 si distinguono in aree nel modo seguente;

- Aree E1.1 - Versante Nord e Baviera;

- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,02 mc/mq;

- è ammessa la realizzazione di un insediamento produttivo per industrie insalubri in sinistra idrografica del Fosso della Costa del Lupo, con i seguenti parametri:

H max = altezza massima: 6 ml;

SUL max = superficie utile lorda massima: 600 mq.

#### **Offagna foglio 4 mappale 956**

STRALCIO PRG COMUNE DI OFFAGNA

DESTINAZIONE URBANISTICA

C\*E1.1 - Aree di riqualificazione delle infrastrutture rurali (AR), AR.2 versante nord (ex zona E1.1)

PRESCRIZIONI NTA

artt. 16, 39 e 40

Art. 16 - Aree progetto urbane (AP) Sono le aree progetto individuate dalla sigla AP1 fino alla sigla AP14, che costituiscono gli ambiti urbani o direttamente connessi alle zone urbanizzate, che necessitano di dotazione di servizi, infrastrutture e/o di riqualificazione delle interazioni tra ambiente costruito e territorio circostante in coerenza con gli indirizzi del P.T.C. - Progetto di settore 2.1. - L'ambiente. All'interno di ogni area progetto sono state identificate con la sigla C\* le zone omogenee in cui è consentita la realizzazione di edilizia con le modalità di cui al precedente art. 15 ed i carichi insediativi ai sensi dell'art. 15 della L.R. 34/92.

Le zone C\* sono sempre seguite dalla sigla della zona pre-esistente.

Il Piano attuativo dovrà delimitare i lotti edificabili applicando l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) riportata in ciascuna Area progetto AP e prevedere per le aree esterne ai lotti le destinazioni d'uso delle zone preesistenti riportate di seguito alla C\*.

I carichi insediativi previsti nella tabella che segue sono stati determinati in base ad una valutazione ambientale di sviluppo edilizio sostenibile e ad una valutazione di sostenibilità economica della realizzazione e/o cessione di aree ed opere di interesse pubblico, previsti per ciascuna Area Progetto.

Le superfici utili lorde riportate per ciascuna Area progetto sono da considerare aggiuntive rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente ed alle volumetrie esistenti.

Il Piano attuativo di iniziativa pubblica può prevedere il cambio di destinazione d'uso delle volumetrie esistenti alla data di adozione della presente Variante previa verifica degli standards minimi di legge ed eventuali standards aggiuntivi stabiliti in sede di convenzione tipo di cui al precedente comma 1 .

Ulteriori parametri urbanistici ed edilizi potranno essere introdotti dal Piano attuativo di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 34/92.

Parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.R.G.:

AR.2 Destinazioni d'uso consentite per le zone C\*: quelle previste dall'art. 27 – Zone C

Superficie utile lorda massima totale realizzabile: SUL max: mq 1.800 2000 Indice di utilizzazione fondiaria massima per la determinazione del lotto di pertinenza (Sf):

UF max: 0,6 mq/mq

Altezza massima: Hmax: ml 6,5

Parcheggi: 4 mq/10 mq SUL con un minimo di n. 2 posti auto coperti e/o scoperti per unità immobiliare Volume massimo realizzabile: mc 5.400

Abitanti teorici: 45 Aree per standards minimi: ab 45 x 30 mq/ab = mq 1.350 da monetizzare Dotazione minima impianti:

- urbanizzazioni e reti tecnologiche a carico del richiedente
- produzione energia elettrica da fonte rinnovabile: minimo un Kwatt ad alloggio
- smaltimento acque nere autonomo con sub-irrigazione e/o depuratore
- recupero acque piovane con serbatoio interrato almeno di 3 mc
- riciclo in loco dei rifiuti organici
- impegno a conferire rifiuti differenziati ad isole ecologiche se esistenti
- aumento permeabilità delle aree scoperte in grado di compensare la superficie coperta delle nuove edificazioni

Opere di riqualificazione ambientale:

- distanza recinzioni lato strada a 3 mt del ciglio stradale
- obbligo di piantumazione siepi lungo la recinzione lato strada obbligo di piantumazione alberature ai bordi della strada di accesso all'edificazione ed ai margini delle aree a parcheggio

Le quantità delle opere indicate nel presente paragrafo sono riportate nell'Abaco delle opere di ingegneria ambientale allegato alle presenti norme. L'eventuale monetizzazione delle stesse opere potrà essere richiesta all'Amministrazione sulla base di costi standard deliberati o aggiornati dal Consiglio Comunale.

Le superfici utili lorde massime realizzabili sopra riportate in ciascuna area progetto AP ed AR sono da aggiornare con le potenzialità edificatorie utilizzate dai piani attuativi di volta in volta vigenti.

Art. 39 - Zone E La suddivisione in sottozona tiene conto sia delle specifiche modalità di utilizzazione ed organizzazione produttiva delle diverse parti del territorio agrario, sia della loro collocazione in rapporto al paesaggio ed ai sottosistemi tematici, così come sono definiti dal P.P.A.R..

La normativa di ciascuna sottozona recepisce, integra e specifica e pertanto sostituisce interamente le norme relative alle Categorie costitutive del paesaggio contenute nel Titolo IV delle N.T.A. del P.P.A.R.

E' prescritto il ripristino dei percorsi e dei vallati storici come individuati nelle Tav. P/2 del Piano, anche mediante la manutenzione ed il ripristino della vegetazione di margine.

E' prescritto il mantenimento delle strade rurali esistenti, con relativi tracciati, dimensioni, pavimentazioni, ed arredi particolari; sono consentiti adeguamenti soltanto nei casi in cui ne sia dimostrata la necessità ai fini della sicurezza viaria.

E' prescritta la salvaguardia delle specie autoctone (querce, lecci, etc.) ed il loro rinnovamento con la messa a dimora di individui giovani; debbono essere tutelate le alberate (oliveti, aceri, olmi maritati alla vite), i filari e gli individui isolati (querce camporili, gelsi e alberi da frutto) che residuano dal paesaggio agrario storico.

Sono prescritti il mantenimento, l'incremento e la sostituzione in caso di morte delle specie arboree poste al bordo dei fondi, lungo le strade ed i corsi d'acqua, nonché il mantenimento e l'incremento delle siepi vive nelle scarpate.

La cartografia allegata all'analisi botanico-vegetazionale non ha valore probatorio ai fini dell'individuazione degli individui e delle formazioni vegetali da salvaguardare.

E' vietata l'aratura di profondità superiore a ml. 0,5 nella fascia contigua di ml. 5 a partire dal margine della vegetazione riparia esistente e della vegetazione ai bordi delle scarpate.

Sono vietati:

- l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, salvo casi particolari, comunque per tratti limitati e di volta in volta valutati dopo aver acquisito i dati relativi alle portate ed alle condizioni idrauliche, idrologiche e geomorfologiche;
- lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione, salvo l'immissione in rete fognaria apposita;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi, o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione delle sostanze ad uso agronomico consentite dalle leggi vigenti;
- il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici se non impermeabilizzati;
- l'escavazione di pozzi, se non autorizzati dalle competenti autorità.

Gli edifici rurali esistenti di interesse storico e gli altri edifici e manufatti di interesse storico sono individuati nelle planimetrie di piano e sono sottoposti alla disciplina degli artt. 30 e 31 22 (Sottozone A3 ed A4).

Strumenti di intervento: intervento edilizio diretto.

Art. 40 - Sottozone E1 Agricole normali.

Destinazione prevalente: quella di cui all'art. 13, n. 32; sono, inoltre previste le destinazioni di cui all'art. 13, n.26, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40; per gli edifici rurali esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della L.R. 13/90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 13, n. 1 e 3.

A) Attività agricola.

- Sono previsti gli interventi atti a favorire il mantenimento, e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche compatibili con l'obiettivo della riqualificazione paesistico ambientale. Le coltivazioni dovranno, comunque, consentire il riassetto idrogeologico.
- Nelle aree di versante con pendenza superiore al 30% non sono ammessi nuovi impianti di cave ed interventi con riporti e movimenti di terra che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.; nelle stesse aree è, comunque, vietato l'abbattimento della vegetazione arbustiva ed arborea, sia ad alto fusto che coltivata a ceduo, tranne le piante di tipo produttivo industriale, ed è altresì vietato il rimboschimento con essenze vegetali non autoctone, in particolare con piante resinose.
- Non sono ammessi, in generale, nuovi impianti di cave e tutti gli interventi che modifichino in modo consistente rilevati, avvallamenti, corsi delle acque. I movimenti che dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli, qualora interessino estese porzioni di territorio, dovranno essere autorizzati dal Sindaco su parere dell'Ufficio tecnico comunale.

B) Attività edilizia.

- Per gli edifici e manufatti rurali esistenti - esclusi quelli di interesse storico, ai quali si applica la norma di cui al precedente art. 21 - sono comunque ammesse la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, mentre sono consentiti - alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui agli artt. 2, 4 (escluso l'indice fondiario), 5, 7, 8, 10, 12, 13, 14 della L.R. 13/90 - anche gli ampliamenti, le sistemazioni del suolo, gli interventi di demolizione con e senza ricostruzione, di nuova edificazione.
- Nelle aree individuate nella carta di pericolosità geologica allegata al presente Piano come caratterizzate da movimenti gravitativi in atto o antichi e nelle aree di versante con pendenza superiore al 30% non sono, comunque, ammessi ampliamenti e nuove costruzioni.

Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova edificazione, le sottozone E1 si distinguono in aree nel modo seguente;

- Aree E1.1 – Versante Nord e Baviera;
- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,02 mc/mq;
- è ammessa la realizzazione di un insediamento produttivo per industrie insalubri in sinistra idrografica del Fosso della Costa del Lupo, con i seguenti parametri:  
H max = altezza massima: 6 ml;  
SUL max = superficie utile lorda massima: 600 mq.

**Offagna foglio 4 mappale 957**

STRALCIO PRG COMUNE DI OFFAGNA

DESTINAZIONE URBANISTICA

C\*E1.1 – Aree di riqualificazione delle infrastrutture rurali (AR), AR.2 versante nord (ex zona E1.1)

PRESCRIZIONI NTA

artt. 16, 39 e 40

Art. 16 – Aree progetto urbane (AP) Sono le aree progetto individuate dalla sigla AP1 fino alla sigla AP14, che costituiscono gli ambiti urbani o direttamente connessi alle zone urbanizzate, che necessitano di dotazione di servizi, infrastrutture e/o di riqualificazione delle interazioni tra ambiente costruito e territorio circostante in coerenza con gli indirizzi del P.T.C. – Progetto di settore 2.1. – L’ambiente. All’interno di ogni area progetto sono state identificate con la sigla C\* le zone omogenee in cui è consentita la realizzazione di edilizia con le modalità di cui al precedente art. 15 ed i carichi insediativi ai sensi dell’art. 15 della L.R. 34/92.

Le zone C\* sono sempre seguite dalla sigla della zona pre-esistente.

Il Piano attuativo dovrà delimitare i lotti edificabili applicando l’indice di utilizzazione fondiaria (UF) riportata in ciascuna Area progetto AP e prevedere per le aree esterne ai lotti le destinazioni d’uso delle zone preesistenti riportate di seguito alla C\*.

I carichi insediativi previsti nella tabella che segue sono stati determinati in base ad una valutazione ambientale di sviluppo edilizio sostenibile e ad una valutazione di sostenibilità economica della realizzazione e/o cessione di aree ed opere di interesse pubblico, previsti per ciascuna Area Progetto.

Le superfici utili lorde riportate per ciascuna Area progetto sono da considerare aggiuntive rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente ed alle volumetrie esistenti.

Il Piano attuativo di iniziativa pubblica può prevedere il cambio di destinazione d’uso delle volumetrie esistenti alla data di adozione della presente Variante previa verifica degli standards minimi di legge ed eventuali standards aggiuntivi stabiliti in sede di convenzione tipo di cui al precedente comma 1 .

Ulteriori parametri urbanistici ed edilizi potranno essere introdotti dal Piano attuativo di iniziativa pubblica, ai sensi dell’art. 15 della L.R. 34/92.

Parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.R.G.:

AR.2 Destinazioni d’uso consentite per le zone C\*: quelle previste dall’art. 27 – Zone C

Superficie utile lorda massima realizzabile: SUL max: mq 1.800 2000 Indice di utilizzazione fondiaria massima per la determinazione del lotto di pertinenza (Sf):

UF max: 0,6 mq/mq

Altezza massima: Hmax: ml 6,5

Parcheggi: 4 mq/10 mq SUL con un minimo di n. 2 posti auto coperti e/o scoperti per unità immobiliare Volume massimo realizzabile: mc 5.400

Abitanti teorici: 45 Aree per standards minimi: ab 45 x 30 mq/ab = mq 1.350 da monetizzare Dotazione minima impianti:

- urbanizzazioni e reti tecnologiche a carico del richiedente
- produzione energia elettrica da fonte rinnovabile: minimo un Kwatt ad alloggio
- smaltimento acque nere autonomo con sub-irrigazione e/o depuratore
- recupero acque piovane con serbatoio interrato almeno di 3 mc

- riciclo in loco dei rifiuti organici
  - impegno a conferire rifiuti differenziati ad isole ecologiche se esistenti
  - aumento permeabilità delle aree scoperte in grado di compensare la superficie coperta delle nuove edificazioni
- Opere di riqualificazione ambientale:

- distanza recinzioni lato strada a 3 mt del ciglio stradale
- obbligo di piantumazione siepi lungo la recinzione lato strada obbligo di piantumazione alberature ai bordi della strada di accesso all'edificazione ed ai margini delle aree a parcheggio Le quantità delle opere indicate nel presente paragrafo sono riportate nell'Abaco delle opere di ingegneria ambientale allegato alle presenti norme. L'eventuale monetizzazione delle stesse opere potrà essere richiesta all'Amministrazione sulla base di costi standard deliberati o aggiornati dal Consiglio Comunale.

Le superfici utili lorde massime realizzabili sopra riportate in ciascuna area progetto AP ed AR sono da aggiornare con le potenzialità edificatorie utilizzate dai piani attuativi di volta in volta vigenti.

Art. 39 - Zone E La suddivisione in sottozone tiene conto sia delle specifiche modalità di utilizzazione ed organizzazione produttiva delle diverse parti del territorio agrario, sia della loro collocazione in rapporto al paesaggio ed ai sottosistemi tematici, così come sono definiti dal P.P.A.R..

La normativa di ciascuna sottozona recepisce, integra e specifica e pertanto sostituisce interamente le norme relative alle Categorie costitutive del paesaggio contenute nel Titolo IV delle N.T.A. del P.P.A.R.

E' prescritto il ripristino dei percorsi e dei vallati storici come individuati nelle Tav. P/2 del Piano, anche mediante la manutenzione ed il ripristino della vegetazione di margine.

E' prescritto il mantenimento delle strade rurali esistenti, con relativi tracciati, dimensioni, pavimentazioni, ed arredi particolari; sono consentiti adeguamenti soltanto nei casi in cui ne sia dimostrata la necessità ai fini della sicurezza viaria.

E' prescritta la salvaguardia delle specie autoctone (querce, lecci, etc.) ed il loro rinnovamento con la messa a dimora di individui giovani; debbono essere tutelate le alberate (oliveti, aceri, olmi maritati alla vite), i filari e gli individui isolati (querce camporili, gelsi e alberi da frutto) che residuano dal paesaggio agrario storico.

Sono prescritti il mantenimento, l'incremento e la sostituzione in caso di morte delle specie arboree poste al bordo dei fondi, lungo le strade ed i corsi d'acqua, nonché il mantenimento e l'incremento delle siepi vive nelle scarpate.

La cartografia allegata all'analisi botanico-vegetazionale non ha valore probatorio ai fini dell'individuazione degli individui e delle formazioni vegetali da salvaguardare.

E' vietata l'aratura di profondità superiore a ml. 0,5 nella fascia contigua di ml. 5 a partire dal margine della vegetazione riparia esistente e della vegetazione ai bordi delle scarpate.

Sono vietati:

- l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, salvo casi particolari, comunque per tratti limitati e di volta in volta valutati dopo aver acquisito i dati relativi alle portate ed alle condizioni idrauliche, idrologiche e geomorfologiche;
- lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione, salvo l'immissione in rete fognaria apposita;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi, o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione delle sostanze ad uso agronomico consentite dalle leggi vigenti;
- il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici se non impermeabilizzati;
- l'escavazione di pozzi, se non autorizzati dalle competenti autorità.

Gli edifici rurali esistenti di interesse storico e gli altri edifici e manufatti di interesse storico sono individuati nelle planimetrie di piano e sono sottoposti alla disciplina degli artt. 30 e 31 22 (Sottozone A3 ed A4).

Strumenti di intervento: intervento edilizio diretto.

Art. 40 - Sottozone E1 Agricole normali.

Destinazione prevalente: quella di cui all'art. 13, n. 32; sono, inoltre previste le destinazioni di cui all'art. 13, n.26, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40; per gli edifici rurali esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della L.R. 13/90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 13, n. 1 e 3.

**A) Attività agricola.**

- Sono previsti gli interventi atti a favorire il mantenimento, e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche compatibili con l'obiettivo della riqualificazione paesistico ambientale. Le coltivazioni dovranno, comunque, consentire il riassetto idrogeologico.

- Nelle aree di versante con pendenza superiore al 30% non sono ammessi nuovi impianti di cave ed interventi con riporti e movimenti di terra che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.; nelle stesse aree è, comunque, vietato l'abbattimento della vegetazione arbustiva ed arborea, sia ad alto fusto che coltivata a ceduo, tranne le piante di tipo produttivo industriale, ed è altresì vietato il rimboschimento con essenze vegetali non autoctone, in particolare con piante resinose.

- Non sono ammessi, in generale, nuovi impianti di cave e tutti gli interventi che modifichino in modo consistente rilevati, avvallamenti, corsi delle acque. I movimenti che dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli, qualora interessino estese porzioni di territorio, dovranno essere autorizzati dal Sindaco su parere dell'Ufficio tecnico comunale.

**B) Attività edilizia.**

- Per gli edifici e manufatti rurali esistenti - esclusi quelli di interesse storico, ai quali si applica la norma di cui al precedente art. 21 - sono comunque ammesse la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, mentre sono consentiti - alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui agli artt. 2, 4 (escluso l'indice fondiario), 5, 7, 8, 10, 12, 13, 14 della L.R.

13/90 - anche gli ampliamenti, le sistemazioni del suolo, gli interventi di demolizione con e senza ricostruzione, di nuova edificazione.

- Nelle aree individuate nella carta di pericolosità geologica allegata al presente Piano come caratterizzate da movimenti gravitativi in atto o antichi e nelle aree di versante con pendenza superiore al 30% non sono, comunque, ammessi ampliamenti e nuove costruzioni.

Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova edificazione, le sottozone E1 si distinguono in aree nel modo seguente;

- Aree E1.1- Versante Nord e Baviera;

- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,02 mc/mq;

- è ammessa la realizzazione di un insediamento produttivo per industrie insalubri in sinistra idrografica del

Fosso della Costa del Lupo, con i seguenti parametri:

H max = altezza massima: 6 ml;

SUL max = superficie utile lorda massima: 600 mq.

**STATO CONSERVATIVO:**

**Offagna foglio 4 mappale 901-903-904-905:** Il fondo è incolto, non manutentato e gestito da tempo, erba alta.

**Offagna foglio 4 mappale 134-956-957:** Il fondo è incolto, non manutentato e gestito da tempo, erba alta, con alberi ad alto fusto.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

Gli immobili risultano liberi

**SERVITU' - VINCOLI:**

**a)** vincolo di inedificabilità assentito con atto a rogito del Notaio Salvatore del 10 settembre 1970, trascritto in Ancona il 12 settembre 1970 al n. 7791 reg. part. assentito a favore del Comune di Offagna e perderà efficacia ipso jure con l'entrata in vigore di norme edilizie che prevedano una diversa regolamentazione, altrimenti il vincolo stesso potrà essere modificato, annullato o revocato soltanto con il consenso dell'Autorità Comunale nelle forme di legge. Il vincolo grava cespiti distinti al Catasto Terreni del Comune di Offagna al F.4 Mapp.li 904 - 905 -134-956 - 957. Il CTU nella propria integrazione all'elaborato peritale riferisce di ritenere che, relativamente ai mappali 134-956-957, stante la potenzialità edificatoria riconosciuta dal PRG approvato con DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 44 del 29-11-2014, il vincolo abbia perso efficacia pur non essendo la relativa

trascrizione cancellabile nella presente sede mentre, per le particelle 904-905 il vincolo di inedificabilità è efficace e potrà essere modificato, annullato o revocato soltanto con il consenso dell'Autorità Comunale nelle forme di legge.

**b)** servitù perpetua di passaggio pedonale e carroio, costituita con atto a rogito del Notaio Guido Bucci di Ancona, del 22 luglio 2011, repertorio n. 66734, raccolta n. 21493, trascritto in Ancona il 28 luglio 2011 al n. 10216 reg. part. e n. 16043 reg. gen, a carico delle particelle nn. 901 e 904, a favore delle particelle censite al foglio 4 nn. 900 e 523.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** (da cancellare con oneri a carico dell'aggiudicatario)

- **R.P. 1284** – R.G. 8046 del 02/05/2017 - **IPOTECA GIUDIZIALE**

- **R.P. 13692** – R.G. 18914 del 05/09/2024 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Salvo altre

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda.

**Prezzo base: € 19.827,50= (euro diciannovemilaottocentoventisette/50);**

**Offerta minima: € 14.871,00= (euro quattordicimilaottocentosettantuno/00), arrotondato all'euro superiore;**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00= (euro mille/00).**

**INIZIO GARA: 11/06/2026, ore 11,30**

**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.**

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 15**

### **DESCRIZIONE IMMOBILE E DATI CATASTALI:**

**Piena proprietà di terreni** agricoli, siti nel Comune di Ancona (An), versante Est di Strada Varano Trave, altezza civ.n.ri 126-112, Promontorio del Monte Conero, descritti al Catasto Terreni del Comune di Ancona, come di seguito:

- **foglio 101 mappale 136**, la particella è divisa in due porzioni, PORZ. AA qualità Pascolo Arborato, Classe U, consistenza ca 67, reddito dominicale euro 0,06 e reddito agrario euro 0,03, PORZ. AB qualità INCOLT. PROD., Classe U, consistenza 0ha 06are 73ca, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,03. Il lotto è intercluso, non ha accesso diretto alla pubblica via.

- **foglio 101 mappale 169**, qualità Seminativo Arborato, Classe 02, consistenza ca 24, reddito dominicale euro 0,12 e reddito agrario euro 0,13. Il lotto è intercluso, non ha accesso diretto alla pubblica via.

- **foglio 101 mappale 170**, qualità Vigneto, Classe 01, consistenza ca 80, reddito dominicale euro 3,33 e reddito agrario euro 1,74. Il lotto è intercluso, non ha accesso diretto alla pubblica via.

- **foglio 101 mappale 172**, qualità Pascolo Arborato, Classe U, consistenza are 33 ca 60, reddito dominicale euro 2,95 e reddito agrario euro 1,74. Il lotto è intercluso, non ha accesso diretto alla pubblica via.

Confini come indicati nell'elaborato peritale che si richiama.

La zona è isolata, solo presenza di isolate proprietà limitrofe, limitati servizi ed infrastrutture, la zona è tranquilla, immersa nel verde, posizione panoramica, a pochi chilometri da Portonovo, dal Monte Conero, il centro storico di Ancona, a 8 chilometri.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE:**

IL CTU riferisce che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **STATO CONSERVATIVO:**

I terreni sono incolti, non mantenuti e gestiti da tempo, erba alta.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

**Ancona foglio 101 mappale 136**

COMUNE DI ANCONA

PPC.vigente-Ambiti territoriali omogenei: ATC

PPC.vigente-unità territoriali elementari: UTE\_C1d

PPC.vigente-Aree omogenee L.394/91: Area di Protezione

Zone Territoriali Omogenee: ZONA E

Beni paesaggistici: art.136 c. 1 lett. c)-d) - Zona del promontorio del Monte Conero D.M. 31/07/85

PRG-Zonizzazione: Aree dei versanti collinari di valore panor.-ambient. art. 84.12.3

### **Ancona foglio 101 mappale 169**

COMUNE DI ANCONA

PPC.vigente-Ambiti territoriali omogenei: ATC

PPC.vigente-unità territoriali elementari: UTE\_C1d

PPC.vigente-Aree omogenee L.394/91: Area di Protezione

Zone Territoriali Omogenee: ZONA E

Beni paesaggistici: art.136 c. 1 lett. c)-d) - Zona del promontorio del Monte Conero D.M. 31/07/85

PRG-Zonizzazione: Zone dei crinali principali e secondari art. 84.12.1

### **Ancona foglio 101 mappale 170**

COMUNE DI ANCONA

PPC.vigente-Ambiti territoriali omogenei: ATC

PPC.vigente-unità territoriali elementari: UTE\_C1d

PPC.vigente-Aree omogenee L.394/91: Area di Protezione

Zone Territoriali Omogenee: ZONA E

Beni paesaggistici: art.136 c. 1 lett. c)-d) - Zona del promontorio del Monte Conero D.M. 31/07/85

PRG-Contenitori Storici art. 38: -

PRG-Zonizzazione: Zone dei crinali principali e secondari art. 84.12.1

### **Ancona foglio 101 mappale 172**

COMUNE DI ANCONA

PPC.vigente-Ambiti territoriali omogenei: ATC

PPC.vigente-unità territoriali elementari: UTE\_C1d

PPC.vigente-Aree omogenee L.394/91: Area di Protezione

Zone Territoriali Omogenee: ZONA E

Beni paesaggistici: art.136 c. 1 lett. c)-d) - Zona del promontorio del Monte Conero D.M. 31/07/85

PRG-Zonizzazione: Aree dei versanti collinari di valore panor.-ambient. art. 84.12.3

### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

I terreni risultano liberi

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** (da cancellare con oneri a carico dell'aggiudicatario)

- **R.P. 13692** – R.G. 18914 del 05/09/2024 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Salvo altre

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda.

**Prezzo base: € 9.924,00= (euro novemilanovecentoventiquattro/00);**

**Offerta minima: € 7.443,00= (euro settemilaquattrocentoquarantatre/00);**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00= (euro mille/00).**

**INIZIO GARA: 11/06/2026, ore 11,30**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito**

\*\*\*\*\*

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 o dal legale rappresentante della società o altro ente 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](http://www.astetelematiche.it).

**Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dovrà essere depositato con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 10/06/2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertaipv.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertaipv.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 con i documenti allegati 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 non sottoscrivere l'offerta laddove la stessa ed i documenti allegati vengano trasmessi 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 E' 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

ASTE GIUDIZIARIE

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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri; l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma del Codice Civile;

- 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;
- 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 e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- 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 versate 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 di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- 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), aggiornato all'attualità, 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;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

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).

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

**L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.**

#### **VERSAMENTO CAUZIONE**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, 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 "TRIB AN CUSTODIA 185/2024

CUSTODE AVV MARIA CLAUDIA DEL SAVIO” al seguente IBAN: IT37N010300260000001748956, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto o in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 185/2024 R.G.E., lotto n. \_\_\_\_\_, 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.**

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l’orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell’offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all’istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall’importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell’avviso, sarà motivo di esclusione dell’offerta.

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 tramite carta di credito o bonifico bancario, sul sito internet <http://pst.giustizia.it> accedendo all’area “Servizi - Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati”, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell’offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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 dal Delegato ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

#### **Esame delle offerte**

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](http://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](http://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.**

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **Deliberazione sull'offerta**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
  - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

#### **Gara tra gli offerenti**

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 avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità, da parte del Professionista Delegato, di tutte le offerte ricevute, e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista l'ha avviata.

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

offerente ammesso alla gara, tuttavia, sarà libero di partecipare o meno.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno così regolate: da € 0,00 ad € 100.000,00 di stima degli immobili, il rilancio sarà di € 1.000,00; da € 100.001,00 a € 200.000,00 il rilancio sarà di € 2.000,00; da € 200.001,00 ad € 400.000,00 il rilancio sarà di € 3.000,00; da € 400.001,00 in poi il rilancio sarà di € 5.000,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

#### **Aggiudicazione**

**Il giorno della 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.

#### **Adempimenti post aggiudicazione**

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

Il professionista provvederà a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, tenendo conto delle somme già versate.

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 e comunque nel termine massimo di 120 (centoventi) 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 (50%) di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) per le attività di trasferimento poste in essere dal medesimo.

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 al fine ricavato dalla vendita, 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 c.p.c.

#### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO**

A) Ai sensi dell'art. 585, ult. comma c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 21 Novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

B) Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, IV comma c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

C) Se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art.585, IV comma c.p.c., il Professionista Delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del

decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585 IV comma c.p.c.

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 III comma 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 Reg. Es. 185/2024"; 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 III comma c.p.c. e 2822 C.C.

\*\*\*\*\*

Ove il creditore precedente 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 (centoventi) 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, nella sua qualità di Custode, il sottoscritto *Avv. Maria Claudia Del Savio* domiciliato presso il proprio studio in Ancona, Lungomare Vanvitelli 6 – tel. 0712070734 e.mail: [claudia.delsavio@gmail.com](mailto:claudia.delsavio@gmail.com), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Ulteriori informazioni possono essere reperite presso Aste Avvocati Ancona STA s.r.l., Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.30 alle ore 11.30.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo [staff.ancona@astegiudiziarie.it](mailto:staff.ancona@astegiudiziarie.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono: 0586/20141 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) – email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

**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 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:
- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it);
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Ancona li, 07/04/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Claudia Del Savio

