

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

La sottoscritta Dott.ssa Cristiana Annibaldi, professionista delegata alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 12/10/2023 nel procedimento esecutivo **n.251/2022 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **11/9/2025 alle ore 9:45** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO UNICO** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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 pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà 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 e integrazioni.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2

Appartamento posto al piano terra con soffitta al piano secondo, facente parte di un più ampio fabbricato composto da quattro appartamenti con soffitte e quattro autorimesse con cantine.

L'appartamento, con ingresso dal vano scala condominiale, è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere e balcone. Attraverso il vano scala condominiale si raggiunge la soffitta composta da un unico ambiente open space.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 19, Sub. 14, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 19, Qualità ENTE URBANO

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare agli atti. Il CTU non ha riscontrato difformità nell'appartamento al piano terra, mentre ha riscontrato le seguenti difformità nella soffitta al piano secondo:

- 1) Mancata realizzazione del muro divisorio tra la soffitta in oggetto (sub. 14) e la soffitta contraddistinta con il sub. 13 (altra proprietà).
- 2) Diversa altezza interna riscontrata nella soffitta. Sul posto è stata rilevata un'altezza massima di 2,40 ml ed un'altezza minima di 1,15 ml (altezza media 1,78 ml), mentre nella planimetria catastale sono riportate un'altezza massima di 2,60 ml ed un'altezza minima di 2,10 ml (altezza media 2,35 ml).
- 3) Mancata realizzazione di due finestre nella parete perimetrale della soffitta posta ad ovest.

Stato conservativo

Nel complesso l'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in cattivo stato di conservazione.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Normativa urbanistica

Visto il vigente P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. del Comune di Arcevia, approvato con D.C.C. n°29 del 31.08.2005, pubblicata sul B.U.R. Marche n°81 del 22.09.2005, e successiva variante approvata con D.C.C. n. 34 del 27.09.2012, pubblicata sul BUR Marche n. 106 del 02/11/2012; vista la variante n. 02 P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. del Comune di Arcevia, approvata con D.C.C. n° 38 del 22.10.2019, pubblicata sul BUR Marche n. 09 del 23/01/2020, trasmissione alla Provincia di Ancona, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.m.i.; visto il Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con D.C. n° 79 del 31.03.1980, Co.Re.Co. del 04.08.1980, prot. n° 26269/III e successive varianti; l'immobile in analisi ricade all'interno della Z.T.O. [Zone E3 agricole generiche] regolata dall'art. 75 delle N.T.A.. Art. 75 Zone E3 agricole generiche Sono le zone di interesse paesistico ma con caratteri meno evidenti e più diffusi rispetto a quelli riconosciuti e delimitati con le zone E1, E2, e più direttamente destinate alla realizzazione delle produzioni agricole. Destinazioni

d'uso prevalente: agro-silvo-pastorale complementari: quelle ammesse dalla L.R. n.13/1990 Fra le destinazioni d'uso complementari non sono ammesse: - le discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere, salvo le zone indicate a vocazione per attività di trattamento rifiuti in sede di copianificazione; - il deposito e lo stoccaggio di materiali non agricoli. Gli interventi da eseguire sugli edifici devono conformarsi alle prescrizioni contenute nel successivo art. 21; gli esiti di tali interventi dovranno essere coerenti con le caratteristiche dell'insediamento in cui si trovano inseriti e con il paesaggio circostante. E' vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art. 15, punti 3-5, individuati sulla base della cartografia IGM 1912/95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza. Nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere conservate e valorizzate le peculiarità qualificanti (recinzioni, pavimentazioni, vegetazione, ecc.). Gli interventi, di sistemazione e/o di nuova realizzazione, delle aree di pertinenza devono comunque tendere, agendo sui diversi elementi, a renderle adeguate agli edifici e coerenti con il paesaggio circostante. Essi devono altresì contribuire alla integrazione dei nuovi edifici nel contesto, particolarmente nei casi in cui sia necessaria un'opera di mitigazione. Le opere di contenimento e/o di sostegno possono essere realizzate solo nei casi in cui siano dichiarate strettamente necessarie dal tecnico progettista. Dovranno essere esclusivamente utilizzati tipi e tecniche costruttivi che ne garantiscano il migliore inserimento possibile nel paesaggio. Gli edifici di nuova realizzazione devono sorgere, preferibilmente, lungo le strade esistenti e in prossimità di altri edifici isolati o di gruppi. Edifici esistenti Negli edifici rurali esistenti sono consentiti gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi del successivo art. 78;
- Demolizione e ricostruzione al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, senza aumenti di superficie utile lorda e di volume;
- Demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 78.

Ampliamenti. Per gli interventi di cui sopra, si applicano gli artt. 76 e 77 delle presenti NTA. E' consentito l'ampliamento degli edifici per la lavorazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli e degli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici fino al raggiungimento dell'If max pari a 1,00 mc/mq. Gli eventuali ampliamenti dovranno, comunque, essere conformi agli artt. 76 e 77 delle presenti NTA; in tali circostanze, al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, è possibile prefigurare anche eventuali interventi di demolizione e ricostruzione. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione anche parziale degli allevamenti zootecnici esistenti, è fatto obbligo di adeguare l'intero complesso produttivo ai seguenti requisiti: - dotare il complesso produttivo di una fascia di protezione, recintata ed alberata, di superficie pari a 5 volte quella degli edifici esistenti; - garantire il regolare

smaltimento dei reflui previa depurazione ai sensi della L. n. 319 del 10.05.76 e successive modificazioni ed integrazioni. Nuovi edifici Le nuove edificazioni in territorio agricolo sono consentite esclusivamente in attuazione alla L.R. 13/90. Pertanto i soggetti abilitati sono: - per quanto riguarda le abitazioni rurali: le aziende agricole e gli imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati, in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia. - per quanto riguarda le attrezzature e le infrastrutture agricole, gli allevamenti zootecnici di tipo industriale e le serre (purché dette costruzioni siano in funzione dell'attività agricola): le aziende agricole e gli imprenditori singoli o associati, previa presentazione, all'atto della concessione, del piano aziendale e dei documenti attestanti l'attività. Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale e possono presentare una semplice relazione illustrativa, i soggetti che pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della legislazione vigente, esercitano attività di allevamento zootecnico, colture in serra e lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali. Edifici agricoli residenziali Sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri: H max – Altezza massima dell'edificio colonico 7,50 ml. V max – Volume massimo dell'edificio colonico 1.000,00 mc. De- Distanza tra gli edifici 5,00 ml. Df- Distanza tra pareti finestrate 10,00 ml. Dc- Distanza dai confini 20,00 ml. Ds- Distanza dalle strade 20,00 ml. Da- Distanza dai corsi d'acqua non diversamente tutelati 20,00 ml. Uf- Indice di utilizzazione fondiaria nel rispetto della L.R. 13/90 0,03 mq/mq Negli indici di cui sopra sono ricompresi gli eventuali fabbricati accessori se realizzati in aderenza al fabbricato abitativo; sono ricomprese altresì negli stessi indici le parti del fabbricato abitativo utilizzate come accessorio agricolo. Accessori agricoli (depositi, ricoveri) in fabbricati autonomi Sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri: SUL max degli accessori 450,00 mq. H max - Altezza massima degli accessori agricoli 6,00 ml. De- Distanza tra gli edifici 10,00 ml. Df- Distanza tra pareti finestrate 10,00 ml. Dc- Distanza dai confini 20,00 ml. Ds- Distanza dalle strade 20,00 ml. Da- Distanza dai corsi d'acqua non diversamente tutelati 20,00 ml. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (aggiuntivo a quello dei fabbricati residenziali) nel rispetto della L.R. 13/90 0,03 mq/mq Accessori agricoli (serre a copertura permanente) Sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri: Uf 0,50 mq/mq Ds – Distanza dalle strade 10,00 ml. De- Distanza tra gli edifici ricadenti sullo stesso fondo 10,00 ml. De- Distanza tra gli edifici 10,00 ml. Accessori agricoli (silos e serbatoi) Sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri: H max 7,00 ml. Dc- Distanza dai confini 10,00 Ds- Distanza dalle strade 10,00 ml. Da- Distanza dai corsi d'acqua non diversamente tutelati 20,00 ml. Gli annessi agricoli e qualsiasi altro edificio non residenziale non possono comunque superare il volume di mc. 1200 e la superficie coperta di mq. 400. I fabbricati che eccedono i limiti previsti dalla l.r. 13/1990 possono essere autorizzati previa documentazione delle maggiori esigenze dell'azienda in base al parere favorevole del competente Servizio della Regione Marche o della Provincia di Ancona,

ai sensi dell'art. 13, comma 4, l.r. 13/1990. Gli annessi agricoli e qualsiasi altro edificio non residenziale sono soggetti ad apposizione di vincolo di destinazione d'uso, da trascriversi a firma del proprietario, all'atto del rilascio della concessione edilizia. Edifici di tipo agro-industriale E' ammessa la costruzione di edifici di tipo agro-industriale per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e di nuovi edifici e per allevamenti zootecnici. Questi dovranno essere coerenti con il piano zonale agricolo e garantire il regolare smaltimento dei rifiuti previa depurazione ai sensi della legge 10/5/1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni. Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche: essere contornate da una fascia di protezione, recintata ed alberata, di superficie pari a cinque volte quella degli edifici da realizzare. avere una distanza minima dai confini di 40 m; dal perimetro dei centri abitati di 500 m (estesa a 1000 m per gli allevamenti suinicoli); dal più vicino complesso aziendale non rientrante nel complesso aziendale di 100 m. avere un'altezza massima di 6,5 m misurati a valle e sviluppata su un solo piano, fatte salve particolari e documentate esigenze tecniche. If = 1,00 mc/mq i lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a 100 m dalle abitazioni e dai confini e localizzati all'interno della fascia di protezione prevista. I progetti per la ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di edifici per allevamenti di tipo industriale dovranno inoltre essere corredati di appositi studi e specifiche indagini per l'individuazione dei parametri idrogeologici che caratterizzano gli acquiferi interessati dalla realizzazione, e dovranno prevedere la realizzazione di tutte le misure di sicurezza idonee alla tutela di detti parametri. In tutti i nuovi edifici, a qualsiasi destinazione, è obbligatorio osservare le norme contenute nell'art. 76 delle presenti NTA. Modalità di attuazione - Diretta - Diretta, dietro presentazione di uno studio di verifica della compatibilità paesistico-ambientale, effettuato dal progettista, in caso di: - Ampliamento e nuova costruzione di edifici di tipo agro - industriale per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli; - Ampliamento e nuova costruzione di edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale; - Opere di rilevante trasformazione del territorio. Infrastrutture La realizzazione di infrastrutture è ammessa subordinatamente alla presentazione di uno studio di verifica dell'impatto paesistico-ambientale, utilizzando, anche nei casi in cui non si applichi la procedura di VIA, le modalità ed i criteri stabiliti dalle vigenti norme nazionali e regionali; gli interventi infrastrutturali realizzati in regime di copianificazione o da tale regime derivanti sono regolamentati dai rispettivi accordi di programma per l'attuazione, nel rispetto delle norme, dei regolamenti e dei piani sovraordinati vigenti. Eventuali modifiche al sistema delle strade poderali e interpoderali e dei sentieri esistenti è subordinato a rilascio di autorizzazione da parte del Comune. Sono consentite le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere sia viarie che impiantistiche necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua. Vincoli

ambientali non presenti Tutte le vigenti disposizioni urbanistiche sono riportate integralmente. Alle suddette disposizioni, si applicano, dove ricorrono, le norme di salvaguardia del Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico della R.M., di cui alla D.G.R. n° 873 del 17.06.2003 pubblicata sul BUR Marche n°83 del 12.09.2003. Il presente certificato non può essere prodotto agli Organi della Pubblica Amministrazione o ai Privati gestori di pubblici servizi.

Regolarità 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Bene N° 2 - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1

Garage con cantina posto al piano seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato composto da quattro appartamenti con soffitte e quattro autorimesse con cantine.

Il garage, con ingresso autonomo dalla corte condominiale, è composto da: un'ambiente ad uso autorimessa, disimpegno, w.c. e due ambienti ad uso ripostiglio (sgombero). Attraverso un passaggio comune (condominiale) si raggiunge la cantina composta da un unico ambiente open space.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 19, Sub. 10, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 19, Qualità ENTE URBANO

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare agli atti.

Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

- 1) Demolizione della parete divisoria che delimitava l'autorimessa dal passaggio comune (sub. 6). Detto passaggio comune è stato di fatto annesso alla stessa.
- 2) Chiusura della porta che dal passaggio comune conduceva al sub. 8 (altra proprietà);
- 3) Spostamento della porta che dal passaggio comune conduceva alla cantina accessoria all'autorimessa;
- 4) Diversa distribuzione degli spazi interni. L'autorimessa è stata suddivisa in più ambienti (ripostigli,

disimpegno e bagno) con la realizzazione di pareti divisorie.

5) Diversa altezza interna. Nella planimetria catastale agli atti è riportata un'altezza interna di 3,30 ml mentre il sottoscritto ha rilevato sul posto un'altezza interna di 3,20 ml.

6) Realizzazione di controsoffittature in alcune porzione dell'autorimessa con conseguente variazione di altezze interne.

Stato conservativo

Nel complesso l'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in cattivo stato di conservazione.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

Normativa urbanistica

Visto il vigente P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. del Comune di Arcevia, approvato con D.C.C. n°29 del 31.08.2005, pubblicata sul B.U.R. Marche n°81 del 22.09.2005, e successiva variante approvata con D.C.C. n. 34 del 27.09.2012, pubblicata sul BUR Marche n. 106 del 02/11/2012; vista la variante n. 02 P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. del Comune di Arcevia, approvata con D.C.C. n° 38 del 22.10.2019, pubblicata sul BUR Marche n. 09 del 23/01/2020, trasmissione alla Provincia di Ancona, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.m.i.; visto il Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con D.C. n° 79 del 31.03.1980, Co.Re.Co. del 04.08.1980, prot. n° 26269/III e successive varianti; l'immobile in analisi ricade all'interno della Z.T.O. [Zone E3 agricole generiche] regolata dall'art. 75 delle N.T.A.. regolata dall'art. 75 delle N.T.A.. Art. 75 Zone E3 agricole generiche Sono le zone di interesse paesistico ma con caratteri meno evidenti e più diffusi rispetto a quelli riconosciuti e delimitati con le zone E1, E2, e più direttamente destinate alla realizzazione delle produzioni agricole. Destinazioni d'uso prevalente: agro-silvo-pastorale complementari: quelle ammesse dalla L.R. n.13/1990 Fra le destinazioni d'uso complementari non sono ammesse: - le discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere, salvo le zone indicate a vocazione per attività di trattamento rifiuti in sede di copianificazione; - il deposito e lo stoccaggio di materiali non agricoli. Gli interventi da eseguire sugli edifici devono conformarsi alle prescrizioni contenute nel successivo art. 21; gli esiti di tali interventi dovranno essere coerenti con le caratteristiche dell'insediamento in cui si trovano inseriti e con il paesaggio circostante. E' vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art. 15, punti 3-5, individuati sulla base della cartografia IGM 1912/95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza. Nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere conservate e valorizzate le peculiarità qualificanti (recinzioni, pavimentazioni, vegetazione, ecc.). Gli interventi, di sistemazione e/o di nuova realizzazione, delle aree di pertinenza devono comunque tendere, agendo sui diversi elementi, a renderle adeguate agli edifici e coerenti con il paesaggio circostante. Essi devono altresì

contribuire alla integrazione dei nuovi edifici nel contesto, particolarmente nei casi in cui sia necessaria un'opera di mitigazione. Le opere di contenimento e/o di sostegno possono essere realizzate solo nei casi in cui siano dichiarate strettamente necessarie dal tecnico progettista. Dovranno essere esclusivamente utilizzati tipi e tecniche costruttivi che ne garantiscano il migliore inserimento possibile nel paesaggio. Gli edifici di nuova realizzazione devono sorgere, preferibilmente, lungo le strade esistenti e in prossimità di altri edifici isolati o di gruppi. Edifici esistenti Negli edifici rurali esistenti sono consentiti gli interventi di: - Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro e risanamento conservativo; - Ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi del successivo art. 78; - Demolizione e ricostruzione al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, senza aumenti di superficie utile lorda e di volume; Demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 78. Ampliamenti. Per gli interventi di cui sopra, si applicano gli artt. 76 e 77 delle presenti NTA. E' consentito l'ampliamento degli edifici per la lavorazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli e degli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici fino al raggiungimento dell'If max pari a 1,00 mc/mq. Gli eventuali ampliamenti dovranno, comunque, essere conformi agli artt. 76 e 77 delle presenti NTA; in tali circostanze, al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, è possibile prefigurare anche eventuali interventi di demolizione e ricostruzione. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione anche parziale degli allevamenti zootecnici esistenti, è fatto obbligo di adeguare l'intero complesso produttivo ai seguenti requisiti: - dotare il complesso produttivo di una fascia di protezione, recintata ed alberata, di superficie pari a 5 volte quella degli edifici esistenti; - garantire il regolare smaltimento dei reflui previa depurazione ai sensi della L. n. 319 del 10.05.76 e successive modificazioni ed integrazioni. Nuovi edifici Le nuove edificazioni in territorio agricolo sono consentite esclusivamente in attuazione alla L.R. 13/90. Pertanto i soggetti abilitati sono: - per quanto riguarda le abitazioni rurali: le aziende agricole e gli imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati, in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia. - per quanto riguarda le attrezzature e le infrastrutture agricole, gli allevamenti zootecnici di tipo industriale e le serre (purché dette costruzioni siano in funzione dell'attività agricola): le aziende agricole e gli imprenditori singoli o associati, previa presentazione, all'atto della concessione, del piano aziendale e dei documenti attestanti l'attività. Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale e possono presentare una semplice relazione illustrativa, i soggetti che pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della legislazione vigente, esercitano attività di allevamento zootecnico, colture in serra e lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali. Edifici agricoli residenziali Sono consentiti nel rispetto dei seguenti

parametri: H max – Altezza massima dell'edificio colonico 7,50 ml. V max – Volume massimo dell'edificio colonico 1.000,00 mc. De- Distanza tra gli edifici 5,00 ml. Df- Distanza tra pareti finestrate 10,00 ml. Dc- Distanza dai confini 20,00 ml. Ds- Distanza dalle strade 20,00 ml. Da- Distanza dai corsi d'acqua non diversamente tutelati 20,00 ml. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria nel rispetto della L.R. 13/90 0,03 mq/mq Negli indici di cui sopra sono ricompresi gli eventuali fabbricati accessori se realizzati in aderenza al fabbricato abitativo; sono ricomprese altresì negli stessi indici le parti del fabbricato abitativo utilizzate come accessorio agricolo. Accessori agricoli (depositi, ricoveri) in fabbricati autonomi Sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri: SUL max degli accessori 450,00 mq. H max - Altezza massima degli accessori agricoli 6,00 ml. De- Distanza tra gli edifici 10,00 ml. Df- Distanza tra pareti finestrate 10,00 ml. Dc- Distanza dai confini 20,00 ml. Ds- Distanza dalle strade 20,00 ml. Da- Distanza dai corsi d'acqua non diversamente tutelati 20,00 ml. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (aggiuntivo a quello dei fabbricati residenziali) nel rispetto della L.R. 13/90 0,03 mq/mq Accessori agricoli (serre a copertura permanente) Sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri: Uf 0,50 mq/mq Ds – Distanza dalle strade 10,00 ml. De- Distanza tra gli edifici ricadenti sullo stesso fondo 10,00 ml. Dc- Distanza tra gli edifici 10,00 ml. Accessori agricoli (silos e serbatoi) Sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri: H max 7,00 ml. Dc- Distanza dai confini 10,00 Ds- Distanza dalle strade 10,00 ml. Da- Distanza dai corsi d'acqua non diversamente tutelati 20,00 ml. Gli annessi agricoli e qualsiasi altro edificio non residenziale non possono comunque superare il volume di mc. 1200 e la superficie coperta di mq. 400. I fabbricati che eccedono i limiti previsti dalla l.r. 13/1990 possono essere autorizzati previa documentazione delle maggiori esigenze dell'azienda in base al parere favorevole del competente Servizio della Regione Marche o della Provincia di Ancona, ai sensi dell'art. 13, comma 4, l.r. 13/1990. Gli annessi agricoli e qualsiasi altro edificio non residenziale sono soggetti ad apposizione di vincolo di destinazione d'uso, da trasciversi a firma del proprietario, all'atto del rilascio della concessione edilizia. Edifici di tipo agro-industriale E' ammessa la costruzione di edifici di tipo agro-industriale per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e di nuovi edifici e per allevamenti zootecnici. Questi dovranno essere coerenti con il piano zonale agricolo e garantire il regolare smaltimento dei rifiuti previa depurazione ai sensi della legge 10/5/1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni. Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche: essere contornate da una fascia di protezione, recintata ed alberata, di superficie pari a cinque volte quella degli edifici da realizzare. avere una distanza minima dai confini di 40 m; dal perimetro dei centri abitati di 500 m (estesa a 1000 m per gli allevamenti suinicoli); dal più vicino complesso aziendale non rientrante nel complesso aziendale di 100 m. avere un'altezza massima di 6,5 m misurati a valle e sviluppata su un solo piano, fatte salve particolari e documentate esigenze tecniche. If = 1,00 mc/mq i

lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a 100 m dalle abitazioni e dai confini e localizzati all'interno della fascia di protezione prevista. I progetti per la ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di edifici per allevamenti di tipo industriale dovranno inoltre essere corredati di appositi studi e specifiche indagini per l'individuazione dei parametri idrogeologici che caratterizzano gli acquiferi interessati dalla realizzazione, e dovranno prevedere la realizzazione di tutte le misure di sicurezza idonee alla tutela di detti parametri. In tutti i nuovi edifici, a qualsiasi destinazione, è obbligatorio osservare le norme contenute nell'art. 76 delle presenti NTA. Modalità di attuazione - Diretta - Diretta, dietro presentazione di uno studio di verifica della compatibilità paesistico-ambientale, effettuato dal progettista, in caso di: - Ampliamento e nuova costruzione di edifici di tipo agro – industriale per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli; - Ampliamento e nuova costruzione di edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale; - Opere di rilevante trasformazione del territorio.

Infrastrutture La realizzazione di infrastrutture è ammessa subordinatamente alla presentazione di uno studio di verifica dell'impatto paesistico-ambientale, utilizzando, anche nei casi in cui non si applichi la procedura di VIA, le modalità ed i criteri stabiliti dalle vigenti norme nazionali e regionali; gli interventi infrastrutturali realizzati in regime di copianificazione o da tale regime derivanti sono regolamentati dai rispettivi accordi di programma per l'attuazione, nel rispetto delle norme, dei regolamenti e dei piani sovraordinati vigenti. Eventuali modifiche al sistema delle strade poderali e interpoderali e dei sentieri esistenti è subordinato a rilascio di autorizzazione da parte del Comune.

Sono consentite le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere sia viarie che impiantistiche necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua. Vincoli ambientali non presenti Tutte le vigenti disposizioni urbanistiche sono riportate integralmente. Alle suddette disposizioni, si applicano, dove ricorrono, le norme di salvaguardia del Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico della R.M., di cui alla D.G.R. n° 873 del 17.06.2003 pubblicata sul BUR Marche n°83 del 12.09.2003. Il presente certificato non può essere prodotto agli Organi della Pubblica Amministrazione o ai Privati gestori di pubblici servizi.

Regolarità 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale

Frustolo di terreno agricolo contiguo alla particella distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) al Foglio 24 Particella 19 sub. 5 (BCNC a tutti i sub. – corte).

Identificativo al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 92, Qualità Seminativo

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

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. Il terreno risulta incolto.

Stato conservativo

Nel complesso il frustolo di terreno oggetto della presente perizia si presenta curato.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Normativa urbanistica

Visto il vigente P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. del Comune di Arcevia, approvato con D.C.C. n°29 del 31.08.2005, pubblicata sul B.U.R. Marche n°81 del 22.09.2005, e successiva variante approvata con D.C.C. n. 34 del 27.09.2012, pubblicata sul BUR Marche n. 106 del 02/11/2012; vista la variante n. 02 P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. del Comune di Arcevia, approvata con D.C.C. n° 38 del 22.10.2019, pubblicata sul BUR Marche n. 09 del 23/01/2020, trasmissione alla Provincia di Ancona, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e s.m.m.i.; visto il Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con D.C. n° 79 del 31.03.1980, Co.Re.Co. del 04.08.1980, prot. n° 26269/III e successive varianti; l'immobile in analisi ricade all'interno della Z.T.O. [Zone E3 agricole generiche] regolata dall'art. 75 delle N.T.A.. regolata dall'art. 75 delle N.T.A.. Art. 75 Zone E3 agricole generiche Sono le zone di interesse paesistico ma con caratteri meno evidenti e più diffusi rispetto a quelli riconosciuti e delimitati con le zone E1, E2, e più direttamente destinate alla realizzazione delle produzioni agricole. Destinazioni d'uso prevalente: agro-silvo-pastorale complementari: quelle ammesse dalla L.R. n.13/1990 Fra le destinazioni d'uso complementari non sono ammesse: - le discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere, salvo le zone indicate a vocazione per attività di trattamento rifiuti in sede di copianificazione; - il deposito e lo stoccaggio di materiali non agricoli. Gli interventi da eseguire sugli edifici devono conformarsi alle prescrizioni contenute nel successivo art. 21; gli esiti di tali interventi dovranno essere coerenti con le caratteristiche dell'insediamento in cui si trovano inseriti e con il paesaggio circostante. E' vietata la demolizione dei

manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art. 15, punti 3-5, individuati sulla base della cartografia IGM 1912/95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza. Nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere conservate e valorizzate le peculiarità qualificanti (recinzioni, pavimentazioni, vegetazione, ecc.). Gli interventi, di sistemazione e/o di nuova realizzazione, delle aree di pertinenza devono comunque tendere, agendo sui diversi elementi, a renderle adeguate agli edifici e coerenti con il paesaggio circostante. Essi devono altresì contribuire alla integrazione dei nuovi edifici nel contesto, particolarmente nei casi in cui sia necessaria un'opera di mitigazione. Le opere di contenimento e/o di sostegno possono essere realizzate solo nei casi in cui siano dichiarate strettamente necessarie dal tecnico progettista. Dovranno essere esclusivamente utilizzati tipi e tecniche costruttivi che ne garantiscano il migliore inserimento possibile nel paesaggio. Gli edifici di nuova realizzazione devono sorgere, preferibilmente, lungo le strade esistenti e in prossimità di altri edifici isolati o di gruppi. Edifici esistenti Negli edifici rurali esistenti sono consentiti gli interventi di: - Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro e risanamento conservativo; - Ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi del successivo art. 78; - Demolizione e ricostruzione al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, senza aumenti di superficie utile lorda e di volume; Demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 78. Ampliamenti. Per gli interventi di cui sopra, si applicano gli artt. 76 e 77 delle presenti NTA. E' consentito l'ampliamento degli edifici per la lavorazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli e degli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici fino al raggiungimento dell'If max pari a 1,00 mc/mq. Gli eventuali ampliamenti dovranno, comunque, essere conformi agli artt. 76 e 77 delle presenti NTA; in tali circostanze, al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, è possibile prefigurare anche eventuali interventi di demolizione e ricostruzione. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione anche parziale degli allevamenti zootecnici esistenti, è fatto obbligo di adeguare l'intero complesso produttivo ai seguenti requisiti: - dotare il complesso produttivo di una fascia di protezione, recintata ed alberata, di superficie pari a 5 volte quella degli edifici esistenti; - garantire il regolare smaltimento dei reflui previa depurazione ai sensi della L. n. 319 del 10.05.76 e successive modificazioni ed integrazioni. Nuovi edifici Le nuove edificazioni in territorio agricolo sono consentite esclusivamente in attuazione alla L.R. 13/90. Pertanto i soggetti abilitati sono: - per quanto riguarda le abitazioni rurali: le aziende agricole e gli imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati, in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia. - per quanto riguarda le attrezzature e le infrastrutture agricole, gli allevamenti zootecnici di tipo industriale e le serre (purché dette costruzioni siano in funzione dell'attività agricola): le aziende agricole e gli

imprenditori singoli o associati, previa presentazione, all'atto della concessione, del piano aziendale e dei documenti attestanti l'attività. Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale e possono presentare una semplice relazione illustrativa, i soggetti che pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della legislazione vigente, esercitano attività di allevamento zootecnico, colture in serra e lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali. Edifici agricoli residenziali Sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri: H max – Altezza massima dell'edificio colonico 7,50 ml. V max – Volume massimo dell'edificio colonico 1.000,00 mc. De- Distanza tra gli edifici 5,00 ml. Df- Distanza tra pareti finestrate 10,00 ml. Dc- Distanza dai confini 20,00 ml. Ds- Distanza dalle strade 20,00 ml. Da- Distanza dai corsi d'acqua non diversamente tutelati 20,00 ml. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria nel rispetto della L.R. 13/90 0,03 mq/mq Negli indici di cui sopra sono ricompresi gli eventuali fabbricati accessori se realizzati in aderenza al fabbricato abitativo; sono ricomprese altresì negli stessi indici le parti del fabbricato abitativo utilizzate come accessorio agricolo. Accessori agricoli (depositi, ricoveri) in fabbricati autonomi Sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri: SUL max degli accessori 450,00 mq. H max - Altezza massima degli accessori agricoli 6,00 ml. De- Distanza tra gli edifici 10,00 ml. Df- Distanza tra pareti finestrate 10,00 ml. Dc- Distanza dai confini 20,00 ml. Ds- Distanza dalle strade 20,00 ml. Da- Distanza dai corsi d'acqua non diversamente tutelati 20,00 ml. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (aggiuntivo a quello dei fabbricati residenziali) nel rispetto della L.R. 13/90 0,03 mq/mq Accessori agricoli (serre a copertura permanente) Sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri: Uf 0,50 mq/mq Ds – Distanza dalle strade 10,00 ml. De- Distanza tra gli edifici ricadenti sullo stesso fondo 10,00 ml. Dc- Distanza tra gli edifici 10,00 ml. Accessori agricoli (silos e serbatoi) Sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri: H max 7,00 ml. Dc- Distanza dai confini 10,00 Ds- Distanza dalle strade 10,00 ml. Da- Distanza dai corsi d'acqua non diversamente tutelati 20,00 ml. Gli annessi agricoli e qualsiasi altro edificio non residenziale non possono comunque superare il volume di mc. 1200 e la superficie coperta di mq. 400. I fabbricati che eccedono i limiti previsti dalla l.r. 13/1990 possono essere autorizzati previa documentazione delle maggiori esigenze dell'azienda in base al parere favorevole del competente Servizio della Regione Marche o della Provincia di Ancona, ai sensi dell'art. 13, comma 4, l.r. 13/1990. Gli annessi agricoli e qualsiasi altro edificio non residenziale sono soggetti ad apposizione di vincolo di destinazione d'uso, da trascriversi a firma del proprietario, all'atto del rilascio della concessione edilizia. Edifici di tipo agro-industriale E' ammessa la costruzione di edifici di tipo agro-industriale per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e di nuovi edifici e per allevamenti zootecnici. Questi dovranno essere coerenti con il piano zonale agricolo e garantire il regolare smaltimento dei rifiuti previa depurazione ai sensi della legge 10/5/1976, n. 319 e successive

modificazioni ed integrazioni. Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche: essere contornate da una fascia di protezione, recintata ed alberata, di superficie pari a cinque volte quella degli edifici da realizzare. avere una distanza minima dai confini di 40 m; dal perimetro dei centri abitati di 500 m (estesa a 1000 m per gli allevamenti suinicoli); dal più vicino complesso aziendale non rientrante nel complesso aziendale di 100 m. avere un'altezza massima di 6,5 m misurati a valle e sviluppata su un solo piano, fatte salve particolari e documentate esigenze tecniche. If = 1,00 mc/mq i lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a 100 m dalle abitazioni e dai confini e localizzati all'interno della fascia di protezione prevista. I progetti per la ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di edifici per allevamenti di tipo industriale dovranno inoltre essere corredati di appositi studi e specifiche indagini per l'individuazione dei parametri idrogeologici che caratterizzano gli acquiferi interessati dalla realizzazione, e dovranno prevedere la realizzazione di tutte le misure di sicurezza idonee alla tutela di detti parametri. In tutti i nuovi edifici, a qualsiasi destinazione, è obbligatorio osservare le norme contenute nell'art. 76 delle presenti NTA. Modalità di attuazione - Diretta - Diretta, dietro presentazione di uno studio di verifica della compatibilità paesistico-ambientale, effettuato dal progettista, in caso di: - Ampliamento e nuova costruzione di edifici di tipo agro - industriale per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli; - Ampliamento e nuova costruzione di edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale; - Opere di rilevante trasformazione del territorio.

Infrastrutture La realizzazione di infrastrutture è ammessa subordinatamente alla presentazione di uno studio di verifica dell'impatto paesistico-ambientale, utilizzando, anche nei casi in cui non si applichi la procedura di VIA, le modalità ed i criteri stabiliti dalle vigenti norme nazionali e regionali; gli interventi infrastrutturali realizzati in regime di copianificazione o da tale regime derivanti sono regolamentati dai rispettivi accordi di programma per l'attuazione, nel rispetto delle norme, dei regolamenti e dei piani sovraordinati vigenti. Eventuali modifiche al sistema delle strade poderali e interpoderali e dei sentieri esistenti è subordinato a rilascio di autorizzazione da parte del Comune. Sono consentite le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere sia viarie che impiantistiche necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua. Vincoli ambientali non presenti Tutte le vigenti disposizioni urbanistiche sono riportate integralmente. Alle suddette disposizioni, si applicano, dove ricorrono, le norme di salvaguardia del Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico della R.M., di cui alla D.G.R. n° 873 del 17.06.2003 pubblicata sul BUR Marche n°83 del 12.09.2003. Il presente certificato non può essere prodotto agli Organi della Pubblica Amministrazione o ai Privati gestori di pubblici servizi. Il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 DPR 380/2001) n. 29 del 14/04/2023.

Prezzo base: € 17.941,00 (Euro diciassettemilanovecentoquarantuno /00)

Offerta minima: € 13.456,00 (Euro tredicimilaquattrocentocinquantasei/00), pari al 75% del prezzo base (arrotondato)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 10/9/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

All'offerta dovranno essere allegati:

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

depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, 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) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*. L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.251/2022 R.E. al seguente **IBAN: IT19Y0623002685000030698565**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 251/2022 R.G.E., LOTTO UNICO - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito

delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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

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

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

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 11/9/2025 al 18/9/2025, ore 12:00.

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

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del

sabato e dei giorni festivi).

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

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

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

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

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

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura

Esecutiva Immobiliare Reg. Es. 251/2022”; in caso di revoca dell’aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all’Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

Ove l’aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell’art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all’importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l’aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all’acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il custode **Avv. Annalisa Albanesi** domiciliato presso il proprio studio in Jesi Via Mura Occidentali n.29 - Tel: 389 4740402 - Mail: annalisaalbanesi@yahoo.it mediante l’apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

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

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet subito.it, casa.it, idealista.it e bakeca.it.

Ancona lì, 5/6/2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Cristiana Annibaldi