

TRIBUNALE DI ANCONA

Seconda Sezione Civile

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

Il sottoscritto **Avv. Orlando Olivieri** C.F. LVRRND63M14D007K, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Ancona, Seconda Sezione Civile, ex art. 591 bis c.p.c. in data 19/03/2024 nel giudizio civile **n. 6529/2023 Reg.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15 ottobre 2024 alle ore 12,30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona di **n. 2 LOTTI** tramite la piattaforma www.spazioaste.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.

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

LOTTO 3.

Bene 6. Piena proprietà per l'intero di appartamento sito in Comune di Monte San Vito, Via Selva n. 158, posto al piano terra di una casa colonica, costituito da due locali destinati a cucina e zona pranzo, una camera da letto, un locale utilizzato come garage ed un locale di deposito. Di pertinenza dell'appartamento vi è una capanna situata di fronte all'edificio, sulla corte comune. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 20, part. 25, sub. 3, cat. A2, classe 1, vani 6,5, superficie catastale 154 mq, rendita € 328,98, piano T.

Il CTU nella relazione del 15/07/2016 segnala alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, quali la mancanza del locale bagno, e la diversa destinazione degli ambienti rispetto alla planimetria catastale (il locale in cui era prevista la cucina è diventato una camera, i locali in cui erano previste le camere sono diventati cucina e zona pranzo). Il CTU segnala che "per poter aggiornare la planimetria catastale si dovrà preliminarmente realizzare il servizio igienico, previa autorizzazione edilizia, solo successivamente un tecnico abilitato dovrà presentare presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, la planimetria aggiornata e conforme con lo stato dei luoghi. I costi sono i seguenti: circa € 100,00 per l'aggiornamento della planimetria più oneri tecnici che ammontano a circa € 500,00 oltre cap ed iva... L'immobile non si trova in buone condizioni ed è privo del servizio igienico... l'immobile non ha il riscaldamento in quanto non c'è la caldaia".

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il CTU precisa che: "L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile ...In seguito all'accesso agli atti effettuato...sono stati rinvenuti i seguenti atti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 77001 del 12/01/1977 per ampliamento casa colonica;
- Concessione n. 77001/1 del 01/09/1979 in variante al progetto n. 77001;
- Concessione n. 77001/2 del 24/11/1980 in variante al progetto n. 77001;
- Agibilità prot. n. 4385/80 del 13/07/1981;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 926/86 per cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra;
- Sanatoria per abuso edilizio n. 128 del 31/03/1995 per costruzione accessorio agricolo".

Il CTU segnala inoltre che "in seguito al cambio di destinazione d'uso, il proprietario dell'immobile doveva richiedere il certificato di agibilità. Tale documento non è agli atti e pertanto si dovrà provvedere ad una nuova richiesta. Per la regolarizzazione dell'immobile, poiché si è appurato che nell'appartamento non vi sono servizi igienici, si dovrà procedere nel seguente modo: un tecnico abilitato dovrà presentare prima una pratica edilizia per la realizzazione di un bagno e successivamente richiedere l'agibilità dell'appartamento".

Sull'immobile risultano trascritti i seguenti vincoli:

- trascrizione n. 1674 del 14/02/1997 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Carlo Lepri del 09/02/1977 rep. n. 38527/1677 per ampliamento di fabb. colonici e

grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20;

- trascrizione n. 988 del 18/01/1984 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Sandro Scoccianti del 03/01/1984 rep. n. 98667/15518 per rilascio concessione per edificazione di fabbr. Colonico grava su foglio 19 mappale 186 ora 431 e 989 e ampliamento di fabbr. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20.

Il CTU segnala infine che l'immobile è occupato da uno dei comproprietari.

Si precisa che con provvedimento del 21/06/2024 il Tribunale di Ancona ha dichiarato la non opponibilità alla procedura della sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Ancona il 05 dicembre 2019, Repertorio 2027/2019, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 aprile 2020 ai NN.6526/4339 di formalità in favore di B.M. e contro B.N.

Bene 7. Piena proprietà per l'intero di magazzino sito in Comune di Monte San Vito, Via Selva n. 158, che si sviluppa su due piani, terra e sottotetto. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 20, part. 25, sub. 4, cat. C2, classe 2, consistenza 183 mq, superficie catastale 217 mq, rendita € 141,77, piani T-1.

Il CTU nella relazione del 15/07/2016 segnala che l'immobile è stato lasciato al grezzo e si trova in discrete condizioni.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il CTU precisa che: "L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile...In seguito all'accesso agli atti effettuato...sono stati rinvenuti i seguenti atti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 77001 del 12/01/1977 per ampliamento casa colonica;
- Concessione n. 77001/1 del 01/09/1979 in variante al progetto n. 77001;
- Concessione n. 77001/2 del 24/11/1980 in variante al progetto n. 77001;
- Agibilità prot. n. 4385/80 del 13/07/1981".

Il CTU segnala inoltre che "sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia: - presenza della scala che conduce al piano sottotetto; - modifica della apertura tra magazzino e locale ripostiglio annesso all'appartamento (bene n. 6). Per poter regolarizzare tali difformità si dovrà incaricare un tecnico abilitato a presentare una Concessione Edilizia in Sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale per la realizzazione di una scala interna, taglio del solaio e spostamento della apertura interna, inoltre tale progetto dovrà essere depositato anche presso l'Ufficio Sisma della Provincia di Ancona (ex Genio Civile)".

Sull'immobile risultano trascritti i seguenti vincoli:

- trascrizione n. 1674 del 14/02/1997 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Carlo Lepri del 09/02/1977 rep. n. 38527/1677 per ampliamento di fabbr. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20;

- trascrizione n. 988 del 18/01/1984 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Sandro Scoccianti del 03/01/1984 rep. n. 98667/15518 per rilascio concessione per edificazione di fabbr. colonico grava su foglio 19 mappale 186 ora 431 e 989 e ampliamento di fabbr. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20.

Il CTU segnala infine che l'immobile è occupato da uno dei comproprietari.

Si precisa che con provvedimento del 21/06/2024 il Tribunale di Ancona ha dichiarato la non opponibilità alla procedura della sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Ancona il 05 dicembre 2019, Repertorio 2027/2019, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 aprile 2020 ai NN.6526/4339 di formalità in favore di B.M. e contro B.N.

Bene 8. Piena proprietà per l'intero di appartamento sito in Comune di Monte San Vito, Via Selva n. 158, posto al piano primo di una casa colonica, costituito da cucinino con zona pranzo, soggiorno, cinque camere e due bagni. Di pertinenza dell'appartamento vi è una soffitta accessibile dalla scala condominiale. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 20, part. 25, sub. 5, cat. A2, classe 1, vani 10,5, superficie catastale 243 mq, rendita € 531,43, piani 1-2.

Il CTU nella relazione del 15/07/2016 segnala che l'immobile si trova in discrete condizioni.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il CTU precisa che: "L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile...In seguito all'accesso agli atti effettuato...sono stati rinvenuti i seguenti atti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 77001 del 12/01/1977 per ampliamento casa colonica;
- Concessione n. 77001/1 del 01/09/1979 in variante al progetto n. 77001;
- Concessione n. 77001/2 del 24/11/1980 in variante al progetto n. 77001;
- Agibilità prot. n. 4385/80 del 13/07/1981".

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'ultima autorizzazione.

Sull'immobile risultano trascritti i seguenti vincoli:

- trascrizione n. 1674 del 14/02/1997 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Carlo Lepri del 09/02/1977 rep. n. 38527/1677 per ampliamento di fabbr. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20;
- trascrizione n. 988 del 18/01/1984 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Sandro Scoccianti del 03/01/1984 rep. n. 98667/15518 per rilascio concessione per edificazione di fabbr. colonico grava su foglio 19 mappale 186 ora 431 e 989 e ampliamento di fabbr. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20.

Il CTU segnala inoltre che l'immobile è occupato da uno dei comproprietari.

Si precisa che con provvedimento del 21/06/2024 il Tribunale di Ancona ha dichiarato la non opponibilità alla procedura della sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Ancona il 05 dicembre

2019, Repertorio 2027/2019, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 aprile 2020 ai NN.6526/4339 di formalità in favore di B.M. e contro B.N.

Bene 9. Piena proprietà per l'intero di terreno ubicato in Comune di Monte San Vito, Via Selva, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 20, part. 238, porz. AA, seminativo, classe 1, superficie are 10.00, r.d. € 5,16, r.a. € 4,91 e porz. AB, pascolo, classe 1, are 12.00, r.d. € 1,24, r.a. € 0,62.

Sulla base del C.d.U. rilasciato dal Comune di Monte San Vito, la particella di terreno ricade all'interno delle seguenti aree del PRG: - Sottozona EUF – Sottozone agricole con gli spazi urbani – Sottozone a vincoli di inedificabilità – Corsi d'acqua artt. 52 e 55 delle N.T.A. del P.R.G. Inoltre la particella di terreno ricade all'intero delle aree che non risultano idonee alla installazione di impianti fotovoltaici con moduli a terra con potenza installata superiore a 3kWp, ai sensi del Decreto del Commissario Prefettizio n. 57 del 29/11/2010 ad oggetto: L.R. 12/2010 – DACR n. 13 del 30/09/2010 – individuazione cartografica delle aree non idonee alla installazione di impianti fotovoltaici con moduli a suolo ai sensi del paragrafo 17 del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico del 10/09/2010.

Il CTU segnala infine che il terreno in questione è occupato in virtù di contratto di affitto agrario, registrato in data 06/12/2011, con scadenza al 10/11/2026, avente ad oggetto diversi terreni, canone annuo € 2.000,00, contratto che il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 26/02/2021 ha dichiarato opponibile nei limiti del novennio, e dunque fino al 10/11/2020.

Bene 10. Piena proprietà per l'intero di terreno ubicato in Comune di Monte San Vito, Via Selva, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 20, part. 294, seminativo, classe 1, superficie are 45.57, r.d. € 23,53, r.a. € 22,36.

Sulla base del C.d.U. rilasciato dal Comune di Monte San Vito, la particella di terreno ricade all'interno delle seguenti aree del PRG: - Sottozona EUF – Sottozone Agricole di contatto con gli spazi urbani – Sottozone a vincolo di inedificabilità – Corsi d'acqua artt. 52 e 55 delle NTA del PRG; - Sottozona EUF – Sottozone Agricole di contatto con gli spazi urbani – Sottozone a vincolo di inedificabilità – Galasso artt. 52 e 55 delle NTA del PRG.

Il CTU segnala infine che il terreno in questione è occupato in virtù di contratto di affitto agrario, registrato in data 06/12/2011, con scadenza al 10/11/2026, avente ad oggetto diversi terreni, canone annuo € 2.000,00, contratto che il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 26/02/2021 ha dichiarato opponibile nei limiti del novennio, e dunque fino al 10/11/2020.

Bene 11. Piena proprietà per l'intero di terreno ubicato in Comune di Monte San Vito, Via Selva, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 20, part. 330, seminativo arborato, classe 3, superficie are 0.25, r.d. € 0,09, r.a. € 0,11.

Sulla base del C.d.U. rilasciato dal Comune di Monte San Vito, la particella di terreno ricade all'interno delle seguenti aree del PRG: - Strade, Sottozone destinate alla viabilità carrabile, pedonale-ciclabile e

alla linea ferroviaria (FF.SS.) – art. 21 delle NTA del PRG.

Il CTU nella relazione del 15/07/2016 segnala che la particella 330 sembra essere stata inglobata all'interno della strada comunale di Via Selva.

Sull'immobile risultano trascritti i seguenti vincoli:

- trascrizione n. 1674 del 14/02/1997 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Carlo Lepri del 09/02/1977 rep. n. 38527/1677 per ampliamento di fabbr. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20;

- trascrizione n. 988 del 18/01/1984 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Sandro Scoccianti del 03/01/1984 rep. n. 98667/15518 per rilascio concessione per edificazione di fabbr. colonico grava su foglio 19 mappale 186 ora 431 e 989 e ampliamento di fabbr. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20.

Il CTU segnala infine che il terreno in questione è occupato in virtù di contratto di affitto agrario, registrato in data 06/12/2011, con scadenza al 10/11/2026, avente ad oggetto diversi terreni, canone annuo € 2.000,00, contratto che il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 26/02/2021 ha dichiarato opponibile nei limiti del novennio, e dunque fino al 10/11/2020.

Bene 12. Piena proprietà per l'intero di terreno ubicato in Comune di Monte San Vito, Via Selva, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 20, part. 331, seminativo arborato, classe 4, superficie are 1.33, r.d. € 0,41, r.a. € 0,52.

Sulla base del C.d.U. rilasciato dal Comune di Monte San Vito, la particella di terreno ricade all'interno delle seguenti aree del PRG: - Strade, Sottozone destinate alla viabilità carrabile, pedonale-ciclabile e alla linea ferroviaria (FF.SS.) – art. 21 delle NTA del PRG.

Il CTU nella relazione del 15/07/2016 segnala che la particella 331 sembra essere stata inglobata all'interno della strada comunale di Via Selva.

Il CTU segnala infine che il terreno in questione è occupato in virtù di contratto di affitto agrario, registrato in data 06/12/2011, con scadenza al 10/11/2026, avente ad oggetto diversi terreni, canone annuo € 2.000,00, contratto che il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 26/02/2021 ha dichiarato opponibile nei limiti del novennio, e dunque fino al 10/11/2020.

Bene 13. Piena proprietà per l'intero di terreno ubicato in Comune di Monte San Vito, Via Selva, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 20, part. 334, seminativo, classe 1, superficie are 1.27, r.d. € 0,66, r.a. € 0,62.

Sulla base del C.d.U. rilasciato dal Comune di Monte San Vito, la particella di terreno ricade all'interno delle seguenti aree del PRG: - Strade, Sottozone destinate alla viabilità carrabile, pedonale-ciclabile e alla linea ferroviaria (FF.SS.) – art. 21 delle NTA del PRG.

Il CTU nella relazione del 15/07/2016 segnala che la particella 334 sembra essere stata inglobata

all'interno della strada comunale di Via Selva.

Il CTU segnala infine che il terreno in questione è occupato in virtù di contratto di affitto agrario, registrato in data 06/12/2011, con scadenza al 10/11/2026, avente ad oggetto diversi terreni, canone annuo € 2.000,00, contratto che il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 26/02/2021 ha dichiarato opponibile nei limiti del novennio, e dunque fino al 10/11/2020.

Bene 14. Piena proprietà per l'intero di terreno ubicato in Comune di Monte San Vito, Via Selva, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 20, part. 339, incolto produttivo, classe U, superficie are 0.02, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01.

Sulla base del C.d.U. rilasciato dal Comune di Monte San Vito, la particella di terreno ricade all'interno delle seguenti aree del PRG: - Strade, Sottozone destinate alla viabilità carrabile, pedonale-ciclabile e alla linea ferroviaria (FF.SS.) – art. 21 delle NTA del PRG.

Il CTU nella relazione del 15/07/2016 segnala che la particella 339 sembra essere stata inglobata all'interno della strada comunale di Via Selva.

Sull'immobile risultano trascritti i seguenti vincoli:

- trascrizione n. 1674 del 14/02/1997 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Carlo Lepri del 09/02/1977 rep. n. 38527/1677 per ampliamento di fabb. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20;

- trascrizione n. 988 del 18/01/1984 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Sandro Scoccianti del 03/01/1984 rep. n. 98667/15518 per rilascio concessione per edificazione di fabb. colonico grava su foglio 19 mappale 186 ora 431 e 989 e ampliamento di fabb. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20.

Il CTU segnala infine che il terreno in questione è occupato in virtù di contratto di affitto agrario, registrato in data 06/12/2011, con scadenza al 10/11/2026, avente ad oggetto diversi terreni, canone annuo € 2.000,00, contratto che il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 26/02/2021 ha dichiarato opponibile nei limiti del novennio, e dunque fino al 10/11/2020.

Bene 15. Piena proprietà per l'intero di terreno ubicato in Comune di Monte San Vito, Via Selva, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 20, part. 971, seminativo, classe 1, superficie ettari 1.19.61, r.d. € 61,77, r.a. € 58,68.

Sulla base del C.d.U. rilasciato dal Comune di Monte San Vito, la particella di terreno ricade all'interno delle seguenti aree del PRG: - Sottozona EUF – Sottozone Agricole di contatto con gli spazi urbani – Sottozone a vincolo di inedificabilità – Corsi d'acqua artt. 52 e 55 delle NTA del PRG (parte della particella 971 – circa 5.754 mq); - Sottozona EUF – Sottozone Agricole di contatto con gli spazi urbani – Sottozone a vincolo di inedificabilità – Galasso artt. 52 e 55 delle NTA del PRG (parte della particella 971 – circa 6.207 mq).

Sull'immobile risultano trascritti i seguenti vincoli:

- trascrizione n. 1674 del 14/02/1997 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Carlo Lepri del 09/02/1977 rep. n. 38527/1677 per ampliamento di fabbr. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20;

- trascrizione n. 988 del 18/01/1984 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Sandro Scoccianti del 03/01/1984 rep. n. 98667/15518 per rilascio concessione per edificazione di fabbr. colonico grava su foglio 19 mappale 186 ora 431 e 989 e ampliamento di fabbr. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20.

Il CTU segnala infine che il terreno in questione è occupato in virtù di contratto di affitto agrario, registrato in data 06/12/2011, con scadenza al 10/11/2026, avente ad oggetto diversi terreni, canone annuo € 2.000,00, contratto che il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 26/02/2021 ha dichiarato opponibile nei limiti del novennio, e dunque fino al 10/11/2020.

Bene 16. Piena proprietà per l'intero di terreno ubicato in Comune di Monte San Vito, Via Selva, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 20, part. 1123, seminativo, classe 1, superficie are 78.24, r.d. € 40,41, r.a. € 38,39.

Sulla base del C.d.U. rilasciato dal Comune di Monte San Vito, la particella di terreno ricade all'interno delle seguenti aree del PRG: - Sottozona EUF – Sottozone Agricole di contatto con gli spazi urbani – Sottozone a vincolo di inedificabilità – Corsi d'acqua artt. 52 e 55 delle NTA del PRG; - Sottozona EUF – Sottozone Agricole di contatto con gli spazi urbani – Sottozone a vincolo di inedificabilità – Galasso artt. 52 e 55 delle NTA del PRG.

Il CTU segnala infine che il terreno in questione è occupato in virtù di contratto di affitto agrario, registrato in data 06/12/2011, con scadenza al 10/11/2026, avente ad oggetto diversi terreni, canone annuo € 2.000,00, contratto che il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 26/02/2021 ha dichiarato opponibile nei limiti del novennio, e dunque fino al 10/11/2020.

Bene 17. Piena proprietà per l'intero di terreno ubicato in Comune di Monte San Vito, Via Selva, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 20, part. 1125, seminativo, classe 1, superficie ettari 1.26.25, r.d. € 65,20, r.a. € 61,94.

Sulla base del C.d.U. rilasciato dal Comune di Monte San Vito, la particella di terreno ricade all'interno delle seguenti aree del PRG: - Sottozona EUF – Sottozone Agricole di contatto con gli spazi urbani – Sottozone a vincolo di inedificabilità – Corsi d'acqua artt. 52 e 55 delle NTA del PRG; - Sottozona EUF – Sottozone Agricole di contatto con gli spazi urbani – Sottozone a vincolo di inedificabilità – Galasso artt. 52 e 55 delle NTA del PRG.

Sull'immobile risultano trascritti i seguenti vincoli:

- trascrizione n. 1674 del 14/02/1997 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito

atto a rogito Notaio Carlo Lepri del 09/02/1977 rep. n. 38527/1677 per ampliamento di fabbr. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20;

- trascrizione n. 988 del 18/01/1984 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito
atto a rogito Notaio Sandro Scoccianti del 03/01/1984 rep. n. 98667/15518 per rilascio concessione per edificazione di fabbr. colonico grava su foglio 19 mappale 186 ora 431 e 989 e ampliamento di fabbr. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20.

Il CTU segnala infine che il terreno in questione è occupato in virtù di contratto di affitto agrario, registrato in data 06/12/2011, con scadenza al 10/11/2026, avente ad oggetto diversi terreni, canone annuo € 2.000,00, contratto che il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 26/02/2021 ha dichiarato opponibile nei limiti del novennio, e dunque fino al 10/11/2020.

Bene 18. Piena proprietà per l'intero di terreno ubicato in Comune di Monte San Vito, Via Selva, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 20, part. 332, incolto produttivo, classe U, superficie are 0.23, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01.

Sulla base del C.d.U. rilasciato dal Comune di Monte San Vito, la particella di terreno ricade all'interno delle seguenti aree del PRG: - Strade, Sottozone destinate alla viabilità carrabile, pedonale-ciclabile e alla linea ferroviaria (FF.SS.) – art. 21 delle NTA del PRG.

Il CTU segnala infine che il terreno in questione è occupato in virtù di contratto di affitto agrario, registrato in data 06/12/2011, con scadenza al 10/11/2026, avente ad oggetto diversi terreni, canone annuo € 2.000,00, contratto che il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 26/02/2021 ha dichiarato opponibile nei limiti del novennio, e dunque fino al 10/11/2020.

Il tutto come meglio specificato e descritto nella perizia di stima a firma del CTU e depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet preposto.

Prezzo base: euro 496.500,00 (quattrocentonovantaseimilacinquecento/00).

Offerta minima: euro 372.375,00 (trecentosettantaduemilatrecentosettantacinque/00).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (euro cinquemila)

Inizio gara: 15 ottobre 2024, ore 12,30

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 4.

Bene 19. Diritto del livellario per l'intero di magazzino ad uso agricolo sito in Comune di Monte San Vito, Via Borgo Selva, che si sviluppa sul piano terra. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 19, part. 834, cat. C2, classe 1, consistenza 93 mq, superficie catastale 92 mq, rendita

€ 57,64, piano T.

Il CTU nella relazione del 15/07/2016 segnala che una piccola porzione dell'immobile, in base a come è stato accatastato, risulta appartenere ad altra proprietà.

L'immobile versa in pessime condizioni e non sono presenti impianti.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il CTU precisa che: "L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile...In seguito all'accesso agli atti effettuato...sono stati rinvenuti i seguenti atti autorizzativi:

- Condono Edilizio n. 131 del 31/03/1995 per costruzione accessorio agricolo.

Il CTU segnala infine che l'immobile è libero.

Si precisa che con provvedimento del 21/06/2024 il Tribunale di Ancona ha dichiarato la non opponibilità alla procedura della sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Ancona il 12 dicembre 2019, Repertorio 2067/2019, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 giugno 2020 ai NN.8350/5434 di formalità in favore di B.C. e B.L. e contro B.N.

Bene 20. Diritto del livellario per l'intero di magazzino ad uso agricolo sito in Comune di Monte San Vito, Via Borgo Selva, che si sviluppa sul piano terra. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 19, part. 835, cat. C2, classe 1, consistenza 70 mq, superficie catastale 74 mq, rendita € 43,38, piano T.

L'immobile si trova in buone condizioni ed è presente solo l'impianto elettrico.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il CTU precisa che: "L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile ...In seguito all'accesso agli atti effettuato...sono stati rinvenuti i seguenti atti autorizzativi:

- Manutenzione Straordinaria n. 20 del 01/08/1983 per lavori relativi al risanamento di una capanna ad uso deposito e ricovero attrezzi agricoli.

Il CTU segnala infine che l'immobile è occupato dai comproprietari.

Si precisa che con provvedimento del 21/06/2024 il Tribunale di Ancona ha dichiarato la non opponibilità alla procedura della sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Ancona il 12 dicembre 2019, Repertorio 2067/2019, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 giugno 2020 ai NN.8350/5434 di formalità in favore di B.C. e B.L. e contro B.N.

Bene 21. Diritto del livellario per l'intero di porzione di due distinti locali ad uso magazzino sita in Comune di Monte San Vito, Via Borgo Selva, che si sviluppa sul piano terra. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 19, part. 836, cat. C2, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 6,20, piano T.

L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione ed è presente solo l'impianto elettrico.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il CTU precisa che: "L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. ...In seguito all'accesso agli atti effettuato...sono stati rinvenuti i seguenti atti autorizzativi:

- Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge n. 47 del 28/02/1985 n. 927, 928, 929, 930, 931/86. Per l'immobile è stata presentata solo la domanda di Condonò, manca la documentazione progettuale per l'ultimazione della pratica.

Il CTU segnala infine che l'immobile è occupato dai comproprietari.

Si precisa che con provvedimento del 21/06/2024 il Tribunale di Ancona ha dichiarato la non opponibilità alla procedura della sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Ancona il 12 dicembre 2019, Repertorio 2067/2019, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 giugno 2020 ai NN.8350/5434 di formalità in favore di B.C. e B.L. e contro B.N.

Bene 22. Diritto del livellario per l'intero di appartamento allo stato grezzo sito in Comune di Monte San Vito, Via Selva n. 158 bis, che si sviluppa sul piano terra. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 19, part. 657, sub 2, cat. F3, piano T.

L'immobile si trova allo stato grezzo, interamente il locale è costituito da un unico vano, in cui è stata realizzata una piccola stanza adibita a ripostiglio. È presente solo l'impianto elettrico.

L'immobile è stato lasciato al grezzo, ma le condizioni sono discrete.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il CTU precisa che: "L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. ...In seguito all'accesso agli atti effettuato...sono stati rinvenuti i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 105/83 del 26/01/1984 fabbricato rurale composto da 2 appartamenti;
- Concessione Edilizia in variante n. 131/86 del 05/01/1987 modifica prospetti e modifiche interne;
- Agibilità n. 105/83 del 15/10/1987;
- Concessione Edilizia n. 141/88 del 04/08/1989 per tamponatura e chiusura portico per realizzazione n. 2 appartamenti;
- Concessione Edilizia in variante n. 166/92 del 05/10/1992 per rinnovo concessione;
- Concessione Edilizia in variante n. 63/95 del 03/04/1995 per realizzazione lavori di completamento e variante relativi alla C.E. 166/92 del 05/10/1992;
- Concessione Edilizia n. 142/95 del 21/07/1995 in variante alla C.E. n. 63/95 del 03/04/1995;
- Concessione Edilizia n. 248/95 del 20/12/1995 per ultimazione lavori non ultimati in termini in riferimento alla C.E. n. 142/95 del 21/07/1995.

L'immobile non è stato ultimato e pertanto lo stato dei luoghi risulta conforme solo per quanto riguarda

i prospetti anche se si segnala che lungo il prospetto posteriore al poso di una porta finestra è stata realizzata una finestra.

Sull'immobile risulta trascritto il seguente vincolo:

- trascrizione n. 988 del 18/01/1984 e n. 7287 del 25/07/1989 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Sandro Scoccianti del 03/01/1984 rep. n. 98667/15518 per rilascio concessione per edificazione di fabbr. colonico grava su foglio 19 mappali 185, 989 e 657 e ampliamento di fabbr. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20.

Il CTU segnala infine che l'immobile è occupato da uno dei comproprietari.

Si precisa che con provvedimento del 21/06/2024 il Tribunale di Ancona ha dichiarato la non opponibilità alla procedura della sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Ancona il 12 dicembre 2019, Repertorio 2067/2019, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 giugno 2020 ai NN.8349/5433 di formalità in favore di B.C. e contro B.N.

Bene 23. Diritto del livellario per l'intero di appartamento sito in Comune di Monte San Vito, Via Selva n. 158 bis, che si sviluppa sul piano terra. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 19, part. 657, sub 3, cat. A2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 125 mq, rendita € 418,33, piano T.

L'immobile si trova al piano terra ed è così suddiviso: ingresso direttamente sulla zona giorno e cucina, di fronte all'ingresso c'è una porta che immette nel corridoio della zona notte in cui vi sono tre camere e due bagni.

L'immobile si trova in un discreto stato conservativo.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il CTU precisa che: "L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile. ...In seguito all'accesso agli atti effettuato...sono stati rinvenuti i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 105/83 del 26/01/1984 fabbricato rurale composto da 2 appartamenti;
- Concessione Edilizia in variante n. 131/86 del 05/01/1987 modifica prospetti e modifiche interne;
- Agibilità n. 105/83 del 15/10/1987;
- Concessione Edilizia n. 141/88 del 04/08/1989 per tamponatura e chiusura portico per realizzazione n. 2 appartamenti;
- Concessione Edilizia in variante n. 166/92 del 05/10/1992 per rinnovo concessione;
- Concessione Edilizia in variante n. 63/95 del 03/04/1995 per realizzazione lavori di completamento e variante relativi alla C.E. 166/92 del 05/10/1992;
- Concessione Edilizia n. 142/95 del 21/07/1995 in variante alla C.E. n. 63/95 del 03/04/1995;
- Concessione Edilizia n. 248/95 del 20/12/1995 per ultimazione lavori non ultimati in termini in

riferimento alla C.E. n. 142/95 del 21/07/1995;

- Agibilità parziale n. 2735 del 28/06/1996 (rilasciata solo per l'immobile in esame).

Sull'immobile risulta trascritto il seguente vincolo:

- trascrizione n. 988 del 18/01/1984 e n. 7287 del 25/07/1989 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Sandro Scoccianti del 03/01/1984 rep. n. 98667/15518 per rilascio concessione per edificazione di fabbr. colonico grava su foglio 19 mappali 185, 989 e 657 e ampliamento di fabbr. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20.

Il CTU segnala infine che l'immobile è occupato da uno dei comproprietari.

Si precisa che con provvedimento del 21/06/2024 il Tribunale di Ancona ha dichiarato la non opponibilità alla procedura della sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Ancona il 12 dicembre 2019, Repertorio 2067/2019, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 giugno 2020 ai NN.8351/5435 di formalità in favore di B.L. e contro B.N.

Bene 24. Diritto del livellario per l'intero di appartamento con annessa soffitta sito in Comune di Monte San Vito, Via Selva n. 158 bis, che si sviluppa sul primo piano. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 19, part. 657, sub 4, cat. A2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 159 mq, rendita € 522,91, piani T-1-2.

L'appartamento si trova al primo piano ed è così suddiviso: ingresso direttamente sulla zona giorno su cui si affaccia la cucina e la porta del corridoio della zona notte in cui vi sono tre camere e due bagni. L'appartamento ha anche una soffitta che si trova al piano superiore, cui si accede dalla scala condominiale.

L'appartamento si trova in un buono stato di conservazione, mentre esternamente l'immobile necessita di manutenzione alla tinteggiatura e all'intonaco dei balconi che in alcuni tratti risulta danneggiato.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il CTU precisa che: "L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile. ...In seguito all'accesso agli atti effettuato...sono stati rinvenuti i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 105/83 del 26/01/1984 fabbricato rurale composto da 2 appartamenti;
- Concessione Edilizia in variante n. 131/86 del 05/01/1987 modifica prospetti e modifiche interne;
- Agibilità n. 105/83 del 15/10/1987.

Sull'immobile risulta trascritto il seguente vincolo:

- trascrizione n. 988 del 18/01/1984 e n. 7287 del 25/07/1989 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Sandro Scoccianti del 03/01/1984 rep. n. 98667/15518 per rilascio concessione per edificazione di fabbr. colonico grava su foglio 19 mappali 185, 989 e 657 e ampliamento di fabbr. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio

20.

Il CTU segnala infine che l'immobile è occupato da uno dei comproprietari.

Bene 25. Diritto del livellario per l'intero di appartamento con annessa soffitta sito in Comune di Monte San Vito, Via Selva n. 158 bis, che si sviluppa sul primo piano. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 19, part. 657, sub 5, cat. A2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 154 mq, rendita € 522,91, piani T-1-2.

L'appartamento si trova al primo piano ed è così suddiviso: ingresso direttamente sulla zona giorno su cui si affaccia la cucina e la porta del corridoio della zona notte in cui vi sono tre camere e due bagni. L'appartamento ha anche una soffitta che si trova al piano superiore, cui si accede dalla scala condominiale.

L'appartamento si trova in un buono stato di conservazione, mentre esternamente l'immobile necessita di manutenzione alla tinteggiatura e all'intonaco dei balconi che in alcuni tratti risulta danneggiato.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il CTU precisa che l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile. ...In seguito all'accesso agli atti effettuato...sono stati rinvenuti i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 105/83 del 26/01/1984 fabbricato rurale composto da 2 appartamenti;
- Concessione Edilizia in variante n. 131/86 del 05/01/1987 modifica prospetti e modifiche interne;
- Agibilità n. 105/83 del 15/10/1987.

Sull'immobile risulta trascritto il seguenti vincoli:

- trascrizione n. 988 del 18/01/1984 e n. 7287 del 25/07/1989 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Sandro Scoccianti del 03/01/1984 rep. n. 98667/15518 per rilascio concessione per edificazione di fabb. colonico grava su foglio 19 mappali 185, 989 e 657 e ampliamento di fabb. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20.

Il CTU segnala infine che l'immobile è occupato da uno dei comproprietari.

Si precisa che con provvedimento del 21/06/2024 il Tribunale di Ancona ha dichiarato la non opponibilità alla procedura della sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Ancona il 12 dicembre 2019, Repertorio 2067/2019, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 giugno 2020 ai NN.8351/5435 di formalità in favore di B.L. e contro B.N.

Bene 26. Diritto del livellario per l'intero di terreno ubicato in Comune di Monte San Vito, Via Selva, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 19, part. 185, porzione AA seminativo, classe 2, superficie are 7.00, r.d. € 3,07, r.a. € 3,25; porzione AB pascolo, classe 2, superficie are 9.40, r.d. € 0,87, r.a. € 0,39.

Sulla base del C.d.U. rilasciato dal Comune di Monte San Vito, la particella di terreno ricade all'interno

delle seguenti aree del PRG: - Sottozona EUF – Sottozone agricole di contatto con gli spazi urbani – Sottozone a vincolo di inedificabilità – Corsi d’acqua artt. 52 e 55 delle NTA del PRG.

Sull’immobile risulta trascritto il seguente vincolo:

- trascrizione n. 988 del 18/01/1984 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito atto a rogito Notaio Sandro Scoccianti del 03/01/1984 rep. n. 98667/15518 per rilascio concessione per edificazione di fabbr. colonico grava su foglio 19 mappali 185, 989 e 657 e ampliamento di fabbr. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20.

Il CTU segnala infine che il terreno in questione è occupato in virtù di contratto di affitto agrario, registrato in data 06/12/2011, con scadenza al 10/11/2026, avente ad oggetto diversi terreni, canone annuo € 2.000,00, contratto che il Giudice dell’Esecuzione con ordinanza del 26/02/2021 ha dichiarato opponibile nei limiti del novennio, e dunque fino al 10/11/2020.

Bene 27. Diritto del livellario per l’intero di terreno ubicato in Comune di Monte San Vito, Via Selva, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 19, part. 431, seminativo, classe 1, superficie are 1.35, r.d. € 0,70, r.a. € 0,66.

Il CTU nella relazione del 15/07/2016 segnala che la particella 431 sembra essere stata inglobata all’interno della strada comunale di Via Selva.

Sulla base del C.d.U. rilasciato dal Comune di Monte San Vito, la particella di terreno ricade all’interno delle seguenti aree del PRG: - Sottozone destinate alla viabilità carrabile, pedonale-ciclabile e alla linea ferroviaria (FF.SS.) – Art. 21 delle NTA del PRG.

Il CTU segnala infine che il terreno in questione è occupato in virtù di contratto di affitto agrario, registrato in data 06/12/2011, con scadenza al 10/11/2026, avente ad oggetto diversi terreni, canone annuo € 2.000,00, contratto che il Giudice dell’Esecuzione con ordinanza del 26/02/2021 ha dichiarato opponibile nei limiti del novennio, e dunque fino al 10/11/2020.

Bene 28. Diritto del livellario per l’intero di terreno ubicato in Comune di Monte San Vito, Via Selva e Via Borgo Selva, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 19, part. 989, seminativo arborato, classe 2, superficie ettari 2.76.45, r.d. € 128,50, r.a. € 135,64.

Sulla base del C.d.U. rilasciato dal Comune di Monte San Vito, la particella di terreno ricade all’interno delle seguenti aree del PRG: - Sottozona EUF – Sottozone agricole di contatto con gli spazi urbani – Sottozone a vincolo di inedificabilità – Corsi d’acqua artt. 52 e 55 delle NTA del PRG; - Sottozona EUF – Sottozone agricole di contatto con gli spazi urbani – Sottozone a vincolo di inedificabilità – Galasso artt. 52 e 55 delle NTA del PRG; - Sottozone VPA – zone a verde privato – art. 56 delle NTA del PRG, tale area ricade altresì nel vincolo del decreto “Galasso”.

Sull’immobile risulta trascritto il seguente vincolo:

- trascrizione n. 988 del 18/01/1984 Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Monte San Vito

atto a rogito Notaio Sandro Scoccianti del 03/01/1984 rep. n. 98667/15518 per rilascio concessione per edificazione di fabbr. colonico grava su foglio 19 mappali 185, 989 e 657 e ampliamento di fabbr. colonici e grava su mappali 239 ora 339, 2 ora 330 e 25 ora 971-1125 del foglio 20.

Il CTU segnala infine che il terreno in questione è occupato in virtù di contratto di affitto agrario, registrato in data 06/12/2011, con scadenza al 10/11/2026, avente ad oggetto diversi terreni, canone annuo € 2.000,00, contratto che il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 26/02/2021 ha dichiarato opponibile nei limiti del novennio, e dunque fino al 10/11/2020.

Bene 29. Diritto del livellario per l'intero di terreno ubicato in Comune di Monte San Vito, Via Borgo Selva, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 19, part. 189, seminativo, classe 1, superficie are 39.98, r.d. € 20,65, r.a. € 19,62.

Sulla base del C.d.U. rilasciato dal Comune di Monte San Vito, la particella di terreno ricade all'interno delle seguenti aree del PRG: - Sottozona EUF – Sottozone agricole di contatto con gli spazi urbani – Sottozone a vincolo di inedificabilità – Corsi d'acqua artt. 52 e 55 delle NTA del PRG (parte della particella 189 circa 8 mq); - Sottozona EUF – Sottozone agricole di contatto con gli spazi urbani – Sottozone a vincolo di inedificabilità – Galasso artt. 52 e 55 delle NTA del PRG (parte della particella 189 circa 3.878 mq); - Sottozone VPA – zone a verde privato – art. 56 delle NTA del PRG, tale area ricade altresì nel vincolo del decreto "Galasso" (parte della particella 189 circa 112 mq).

Il CTU segnala infine che il terreno in questione è occupato in virtù di contratto di affitto agrario, registrato in data 06/12/2011, con scadenza al 10/11/2026, avente ad oggetto diversi terreni, canone annuo € 2.000,00, contratto che il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 26/02/2021 ha dichiarato opponibile nei limiti del novennio, e dunque fino al 10/11/2020.

Bene 30. Diritto del livellario per l'intero di terreno ubicato in Comune di Monte San Vito, Via Selva, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 19, part. 430, seminativo, classe 1, superficie are 0.33, r.d. € 0,17, r.a. € 0,16.

Sulla base del C.d.U. rilasciato dal Comune di Monte San Vito, la particella di terreno ricade all'interno delle seguenti aree del PRG: - Sottozone destinate alla viabilità carrabile, pedonale-ciclabile e alla linea ferroviaria (FF.SS.) – Art. 21 delle NTA del PRG.

Il CTU segnala infine che il terreno in questione è occupato in virtù di contratto di affitto agrario, registrato in data 06/12/2011, con scadenza al 10/11/2026, avente ad oggetto diversi terreni, canone annuo € 2.000,00, contratto che il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 26/02/2021 ha dichiarato opponibile nei limiti del novennio, e dunque fino al 10/11/2020.

Il tutto come meglio specificato e descritto nella perizia di stima a firma del CTU e depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet preposto.

Prezzo base: euro 567.600,00 (cinquecentosessantasettemilaseicento/00).

Offerta minima: euro 425.700,00 (quattrocentoventicinquemilasettecento/00).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (euro cinquemila)

Inizio gara: 15 ottobre 2024, ore 12,30

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.

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.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 14/10/2024, 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 al TRIB AN GIUD DIV 6529 ANNO 2023 al seguente **IBAN IT 12 N 01030 02600 000001694019** tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario *ex art. 587 c.p.c.* **Il bonifico, con causale “GIUD DIV 6529/2023, 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.

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.spazioaste.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.spazioaste.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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 15/10/2024 al 22/10/2024, ore 12:00.

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.

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, oltre iva se ed in quanto dovuta, 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 della procedura 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 “TRIB AN GIUD DIV 6529/2023”; 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 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 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 sottoscritto nella veste anche di Custode Avv. Orlando Olivieri domiciliato presso il proprio studio in Via Marchetti 96, 60019 Senigallia (AN), Tel: 0717928889 – mail: avv.olivieri@legalass.eu 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 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 sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, sul portale legalmente.net, nonché sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Ancona, 03.07.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Orlando Olivieri