

# TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Freddo Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 251/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto Unico .....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale .....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale .....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale .....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale .....	12
Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale .....	15



Stato conservativo .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale .....	16
Parti Comuni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1 .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale .....	22
Stato di occupazione .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale .....	23
Provenienze Ventennali .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale .....	25
Formalità pregiudizievoli .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale .....	27
Normativa urbanistica .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1 .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale .....	34
Regolarità edilizia.....	38



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2 .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1 .....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2 .....	40
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1 .....	40
Stima / Formazione lotti.....	42
Riepilogo bando d'asta.....	45
<b>Lotto Unico</b> .....	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 251/2022 del R.G.E. ....	53
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.700,00</b> .....	53



## INCARICO

---

All'udienza del 06/02/2023, il sottoscritto Geom. Freddo Corrado, con studio in Via Gattuccio, 18 - 60027 - Osimo (AN), email corradofreddo@gmail.com, PEC c.freddo@pecgeometrian.it, Tel. 071 7276034, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale

## DESCRIZIONE

### **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.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **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.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **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).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO T-2**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO S1**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO T-2**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO S1**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO T-2**

##### **APPARTAMENTO**

NORD: affaccio sul sub. 5 (BCNC a tutti i sub. – corte).

SUD: sub. 6 (BCNC a tutti i sub. – ingresso, scala e c.t.); sub. 5 (BCNC a tutti i sub. – corte).

EST: affaccio sul sub. 5 (BCNC a tutti i sub. – corte).

OVEST: sub. 5 (BCNC a tutti i sub. – corte).

Salvo altri e più esatti confini.

##### **SOFFITTA**

NORD: affaccio sul sub. 5 (BCNC a tutti i sub. – corte).

SUD: sub. 13 (altra proprietà).

EST: sub. 12 (altra proprietà); sub. 6 (BCNC a tutti i sub. – ingresso, scala e c.t.).

OVEST: affaccio sul sub. 5 (BCNC a tutti i sub. – corte).

Salvo altri e più esatti confini.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO S1**

##### **GARAGE**

NORD: sub. 8 (altra proprietà).

SUD: sub. 6 (BCNC a tutti i sub. – ingresso, scala e c.t.).

EST: sub. 6 (BCNC a tutti i sub. – ingresso, scala e c.t.).

OVEST: sub. 5 (BCNC a tutti i sub. – corte).

Salvo altri e più esatti confini.

##### **CANTINA**

NORD: sub. 8 (altra proprietà).



SUD: sub. 9 (altra proprietà).  
 EST: sub. 5 (BCNC a tutti i sub. - corte).  
 OVEST: sub. 6 (BCNC a tutti i sub. - ingresso, scala e c.t.).  
 Salvo altri e più esatti confini.



### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE

NORD: NCT Foglio 24 Particella 71 (altra proprietà).  
 SUD: NCEU Foglio 24 Particella 19 Sub. 5 (BCNC a tutti i sub. - corte).  
 EST: NCT Foglio 24 Particella 93 (altra proprietà).  
 OVEST: NCT Foglio 24 Particella 91 (altra proprietà).  
 Salvo altri e più esatti confini.



### CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO T-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,83 mq	112,70 mq	1,00	112,70 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	4,81 mq	4,81 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	T
Soffitta	50,61 mq	56,45 mq	0,20	11,29 mq	1,78 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>125,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>125,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza della soffitta (1,78 ml) indicata nella tabella corrisponde all'altezza media della stessa in quanto il sottoscritto ha rilevato sul posto un'altezza massima di 2,40 ml ed un'altezza minima di 1,15 ml.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	40,81 mq	47,40 mq	0,50	23,70 mq	3,20 m	S1
Cantina	21,94 mq	24,96 mq	0,20	4,99 mq	3,20 m	S1



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>28,69 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>28,69 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si segnala che alcune porzioni dell'autorimessa risultano controsoffitate (vedi restituzione grafica del rilievo eseguito in data 20/03/2023 allegata).



### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1000,00 mq	1000,00 mq	1,00	1000,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1000,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1000,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO T-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 19, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 449,32
Dal 30/06/2008 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 19, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 449,32
Dal 09/11/2015 al 27/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 19, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 139 mq Rendita € 449,32



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/2007 al 18/06/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 19, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 65 Rendita € 40,28
Dal 30/06/2008 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 19, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 65 Rendita € 40,28
Dal 18/06/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 19, Sub. 10 Categoria C6 Cl.3, Cons. 65 Rendita € 60,43
Dal 09/11/2015 al 27/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 19, Sub. 10 Categoria C6 Cl.3, Cons. 65 Superficie catastale 72 mq Rendita € 60,43

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1975 al 19/09/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 19 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 67.600 mq Reddito dominicale € 139,65 Reddito agrario € 104,74
Dal 13/03/1981 al 08/10/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.000 mq Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,55
Dal 08/10/1981 al 11/01/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.000 mq Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,55
Dal 14/09/1985 al 14/09/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 19 Qualità Seminativo

		Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.934 mq Reddito dominicale € 4,00 Reddito agrario € 3,00
Dal 14/09/1985 al 19/09/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 19 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 1.934 mq Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 14/09/1985 al 29/01/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.000 mq Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,55
Dal 19/09/1985 al 13/03/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.000 mq Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,55
Dal 11/01/1989 al 04/11/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.000 mq Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,55
Dal 04/11/1997 al 04/11/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.000 mq Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,55
Dal 04/11/1997 al 04/11/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.000 mq Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,55
Dal 04/11/1997 al 04/11/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.000 mq Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,55
Dal 04/11/1997 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.000 mq Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,55
Dal 04/05/2007 al 27/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 92 Qualità Seminativo



		Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.000 mq Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,55
--	--	---



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO T-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	19	14		A2	3	6	139 mq	449,32 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
24	19				ENTE URBANO		1934 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Per la descrizione delle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto si veda il successivo punto "Regolarità Edilizia".



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	19	10		C6	3	65	72 mq	60,43 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
24	19				ENTE URBANO		1934 mq				

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Per la descrizione delle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto si veda il successivo punto "Regolarità Edilizia".

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	92				Seminativo	03	1.000 mq mq	2,07 €	1,55 €	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### STATO CONSERVATIVO

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO T-2**

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO S1**

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

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE**

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

### PARTI COMUNI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO T-2**

Le parti comuni, oltre a quelle di legge, sono riconducibili al sub. 5 [BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. (CORTE)] ed al sub. 6 [BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. (CT - SCALA - INGRESSO)]. Il tutto come da elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni assegnati allegati alla presente perizia.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO S1**

Le parti comuni, oltre a quelle di legge, sono riconducibili al sub. 5 [BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. (CORTE)] ed al sub. 6 [BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. (CT - SCALA - INGRESSO)]. Il tutto come da elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni assegnati allegati alla presente perizia.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO T-2**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti nell'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO S1**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti nell'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti nell'immobile oggetto della presente perizia.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO T-2**

**CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Destinazione prevalente: casa colonica plurifamiliare

Epoca di costruzione: 1975/1976

Numero di fabbricati: 1

Numero piani fuori terra: 3

Numero piani entro terra: 1

Numero unità immobiliari principali: 4 (Abitazioni)

Numero unità immobiliari accessorie: 4 (Garage)

Tipo immobile: casa colonica plurifamiliare

Stato manutentivo esterno: mediocre

Stato manutentivo parti comuni esterne (corte sub. 5): sufficiente

Stato manutentivo parti comuni interne (ct, ingresso, scala): sufficiente ai piani terra, primo e secondo; allo stato grezzo al piano seminterrato

Qualità edificio: normale

Esposizione principale: ovest

Pianta: regolare

N. vani scala: 1

**CARATTERISTICHE ESTERNE EDIFICIO**

Struttura portante complesso: muratura

Struttura portante solai di piano: latero cemento

Tipo copertura: tetto a padiglioni

Struttura portante solaio di copertura: latero cemento

Condizioni strutturali apparenti: mediocri

Presenza di fessurazioni o dissesti apparenti: si

Presenza di crolli parziali: no

Facciata principale: intonacata e tinteggiata \*\* Stato di manutenzione/conservazione: mediocre

Altre facciate: intonacate e tinteggiate \*\* Stato di manutenzione/conservazione: mediocre

Serramenti esterni: serrandine in laminato plastico \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente

Canali di gronda, pluviali e scossaline: in parte in lamierino verniciato ed in parte in pvc \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente

Manto di copertura: tegole \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente

Parapetti balconi: balaustre in metallo \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente

Recinzioni esterne: no \*\* Tipologia: -- \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --

Cancelli: no \*\* Tipologia: -- \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --

Portone d'ingresso: si \*\* Tipologia: legno \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Atrio: si \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Pavimentazione atrio: marmo \*\* Stato di manutenzione/conservazione: buono  
Pareti atrio: intonacate e tinteggiate \*\* Stato di manutenzione/conservazione: buono  
Portierato: no \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --  
Vano scala: interno  
Pavimentazione vano scala: marmo \*\* Stato di manutenzione/conservazione: buono  
Pareti vano scala: intonacate e tinteggiate \*\* Stato di manutenzione/conservazione: buono  
Ascensore: no \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --  
Impianti tecnologici comuni: idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, antenna TV \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Finiture di particolare pregio: no  
PIANI INTERRATI/SEMINTERRATI  
Ingresso/uscita indipendente: si (pedonale)  
Pavimento: assente \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --  
Pareti: allo stato grezzo \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --  
Porta d'ingresso: si \*\* Tipologia: in metallo \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
CARATTERISTICHE ZONA  
Denominazione quartiere/frazione: Montale  
Vocazione della zona: agricola  
Localizzazione: agricola  
Sismicità: zona sismica 2 a media sismicità  
Accessibilità: strada senza uscita  
Trasporti pubblici: assenti  
Paesaggio: agricolo  
Urbanizzazioni primarie: strade, parcheggi, rete fognaria, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, pubblica illuminazione, spazi a verde, ecc., assenti ad esclusione della rete elettrica, della rete idrica e della rete telefonica.  
Urbanizzazioni secondarie: scuole, spazi e centri commerciali, mercati, uffici pubblici, poste, banche, uffici comunali e provinciali, sedi culturali, sedi istituzionali/religiose, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi sanitari, servizi ospedalieri, attrezzature sportive, ecc., tutte presenti nel raggio di 10,00 km.  
Collegamenti viari: stazione ferroviaria (Stazione FS di Sassoferato-Arcevia) a circa 30,00 Km, Ospedale di Senigallia a circa 30,00 Km, aeroporto di Falconara Marittima (Raffaello Sanzio) a circa 50,00 Km, casello autostradale (Senigallia) a 30,00 Km circa.  
CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE (APPARTAMENTO)  
Tipologia utilizzo: residenziale  
Tipologia unità immobiliare: appartamento in condominio  
Composizione: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone  
Distribuzione locali: regolare  
Pavimentazione interna prevalente zona giorno: gres \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Pavimentazione interna prevalente zona notte: gres \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Rifinitura pareti interne vani abitativi: intonaco a civile tinteggiato \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Rivestimento bagni e cucina: gres \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Serramenti: finestre in legno \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Portoncino d'ingresso: legno tamburato \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Porte interne: a battente in legno tamburato \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Servizi igienici: vaso igienico, bidet, lavabo e doccia \*\* Stato di manutenzione/conservazione: mediocre  
Luminosità dei locali abitativi: buona  
Esposizione e affacci zona notte: ovest ed est  
Esposizione e affacci zona giorno: ovest ed est  
Panoramicità: si



-Impianto elettrico-

Presenza: si

Adduzione energia: rete pubblica

Linea: sotto traccia

Certificato di conformità: non reperito

-Impianto di riscaldamento-

Presenza: si

Tipo di riscaldamento: autonomo a G.P.L.

Adduzione energia: bombolone G.P.L.

Corpi scaldanti: radiatori in metallo

Linea: sotto traccia

Certificato di conformità: non reperito

-Impianto idrosanitario-

Presenza: si

Adduzione energia: rete pubblica

Linea: sotto traccia

Certificato di conformità: non reperito

-Impianto di condizionamento-

Presenza: no

Adduzione energia: --

Linea: --

Certificato di conformità: --

-Altri impianti-

Citofono: si

Videocitofono: no

Allarme: no

Telefono: si

Antenna TV: si

Antenna TV SAT: no

Certificati di conformità: non reperiti

CARATTERISTICHE DELL'ACCESSORIO (SOFFITTA)

Tipologia utilizzo: residenziale (soffitta a servizio dell'appartamento)

Composizione: unico ambiente open space

Distribuzione locale: regolare

Pavimentazione interna: assente \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --

Rifinitura pareti interne: allo stato grezzo \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --

Serramenti: finestre in legno \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente

Portoncino d'ingresso: posticcio in compensato \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente

Porte interne: assenti \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --

Luminosità del locale: sufficiente

Esposizione: ovest

-Impianto elettrico-

Presenza: no

Adduzione energia: --

Linea: --

Certificato di conformità: --

-Impianto di riscaldamento-

Presenza: no

Tipo di riscaldamento: --

Adduzione energia: --

Corpi scaldanti: --

Linea: --



Certificato di conformità: --  
-Impianto idrosanitario-  
Presenza: no  
Adduzione energia: --  
Linea: --  
Certificato di conformità: --  
-Impianto di condizionamento-  
Presenza: no  
Adduzione energia: --  
Linea: --  
Certificato di conformità: --  
-Altri impianti-  
Citofono: no  
Videocitofono: no  
Allarme: no  
Telefono: no  
Antenna TV: no  
Antenna TV SAT: no  
Certificati di conformità: --



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO S1**

**CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Destinazione prevalente: casa colonica plurifamiliare  
Epoca di costruzione: 1975/1976  
Numero di fabbricati: 1  
Numero piani fuori terra: 3  
Numero piani entro terra: 1  
Numero unità immobiliari principali: 4 (Abitazioni)  
Numero unità immobiliari accessorie: 4 (Garage)  
Tipo immobile: casa colonica plurifamiliare  
Stato manutentivo esterno: mediocre  
Stato manutentivo parti comuni esterne (corte sub. 5): sufficiente  
Stato manutentivo parti comuni interne (ct, ingresso, scala): sufficiente ai piani terra, primo e secondo; allo stato grezzo al piano seminterrato  
Qualità edificio: normale  
Esposizione principale: ovest  
Pianta: regolare  
N. vani scala: 1

**CARATTERISTICHE ESTERNE EDIFICIO**

Struttura portante complesso: muratura  
Struttura portante solai di piano: latero cemento  
Tipo copertura: tetto a padiglioni  
Struttura portante solaio di copertura: latero cemento  
Condizioni strutturali apparenti: mediocri  
Presenza di fessurazioni o dissesti apparenti: si  
Presenza di crolli parziali: no  
Facciata principale: intonacata e tinteggiata \*\* Stato di manutenzione/conservazione: mediocre  
Altre facciate: intonacate e tinteggiate \*\* Stato di manutenzione/conservazione: mediocre  
Serramenti esterni: serrandine in laminato plastico \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Canali di gronda, pluviali e scossaline: in parte in lamierino verniciato ed in parte in pvc \*\* Stato di



manutenzione/conservazione: sufficiente  
Manto di copertura: tegole \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Parapetti balconi: balaustre in metallo \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Recinzioni esterne: no \*\* Tipologia: -- \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --  
Cancelli: no \*\* Tipologia: -- \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --  
Portone d'ingresso: si \*\* Tipologia: legno \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Atrio: si \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Pavimentazione atrio: marmo \*\* Stato di manutenzione/conservazione: buono  
Pareti atrio: intonacate e tinteggiate \*\* Stato di manutenzione/conservazione: buono  
Portierato: no \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --  
Vano scala: interno  
Pavimentazione vano scala: marmo \*\* Stato di manutenzione/conservazione: buono  
Pareti vano scala: intonacate e tinteggiate \*\* Stato di manutenzione/conservazione: buono  
Ascensore: no \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --  
Impianti tecnologici comuni: idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, antenna TV \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Finiture di particolare pregio: no  
PIANI INTERRATI/SEMINTERRATI  
Ingresso/uscita indipendente: si (pedonale)  
Pavimento: assente \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --  
Pareti: allo stato grezzo \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --  
Porta d'ingresso: si \*\* Tipologia: in metallo \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
CARATTERISTICHE ZONA  
Denominazione quartiere/frazione: Montale  
Vocazione della zona: agricola  
Localizzazione: agricola  
Sismicità: zona sismica 2 a media sismicità  
Accessibilità: strada senza uscita  
Trasporti pubblici: assenti  
Paesaggio: agricolo  
Urbanizzazioni primarie: strade, parcheggi, rete fognaria, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, pubblica illuminazione, spazi a verde, ecc., assenti ad esclusione della rete elettrica, della rete idrica e della rete telefonica.  
Urbanizzazioni secondarie: scuole, spazi e centri commerciali, mercati, uffici pubblici, poste, banche, uffici comunali e provinciali, sedi culturali, sedi istituzionali/religiose, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi sanitari, servizi ospedalieri, attrezzature sportive, ecc., tutte presenti nel raggio di 10,00 km.  
Collegamenti viari: stazione ferroviaria (Stazione FS di Sassoferrato-Arcevia) a circa 30,00 Km, Ospedale di Senigallia a circa 30,00 Km, aeroporto di Falconara Marittima (Raffaello Sanzio) a circa 50,00 Km, casello autostradale (Senigallia) a 30,00 Km circa.  
CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SECONDARIA (AUTORIMESSA)  
Tipologia utilizzo: residenziale  
Tipologia unità immobiliare: autorimessa ad uso esclusivo in condominio  
Composizione: garage, due ripostigli, disimpegno e bagno  
Distribuzione locali: regolare  
Pavimentazione interna prevalente: gres \*\* Stato di manutenzione/conservazione: mediocre  
Rifinitura pareti interne: intonaco a civile tinteggiato \*\* Stato di manutenzione/conservazione: mediocre  
Rivestimento bagno: gres \*\* Stato di manutenzione/conservazione: mediocre  
Serramenti: assenti (non ci sono finestre) \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --  
Portone d'ingresso: metallo e vetro \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Porte interne: a battente in legno tamburato \*\* Stato di manutenzione/conservazione: mediocre  
Servizi igienici: vaso igienico, lavabo e doccia \*\* Stato di manutenzione/conservazione: mediocre  
Luminosità dei locali: sufficiente

Esposizione: ovest  
-Impianto elettrico-  
Presenza: si  
Adduzione energia: rete pubblica  
Linea: fuori traccia  
Certificato di conformità: non reperito  
-Impianto idrosanitario-  
Presenza: si

Adduzione energia: rete pubblica  
Linea: fuori traccia  
Certificato di conformità: non reperito  
-Altri impianti-  
Citofono: no  
Videocitofono: no  
Allarme: no  
Certificati di conformità: non reperiti

#### CARATTERISTICHE DELL'ACCESSORIO (CANTINA)

Tipologia utilizzo: residenziale (cantina a servizio dell'autorimessa)  
Composizione: unico ambiente open space  
Distribuzione locale: regolare  
Pavimentazione interna: assente \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --  
Rifinitura pareti interne: allo stato grezzo \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --  
Serramenti: assenti (non ci sono finestre) \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --  
Portoncino d'ingresso: posticcio in legno \*\* Stato di manutenzione/conservazione: sufficiente  
Porte interne: assenti \*\* Stato di manutenzione/conservazione: --  
Luminosità del locale: scarsa

-Impianto elettrico-  
Presenza: no  
Adduzione energia: --  
Linea: --  
Certificato di conformità: --  
-Impianto idrosanitario-  
Presenza: no  
Adduzione energia: --  
Linea: --  
Certificato di conformità: --  
-Altri impianti-  
Citofono: no  
Videocitofono: no  
Allarme: no  
Certificati di conformità: --

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE**

Il bene oggetto della presente relazione è rappresentato da un frustolo di terreno agricolo, lungo e stretto, della superficie di mq 1.000 (ha. 00 a. 10 ca. 00), ubicato nella zona collinare del territorio del Comune di Arcevia. Nello specifico il terreno si trova ad una quota di circa 180 ml s.l.m. e dista circa 3,00 Km del centro abitato della frazione Montale. Inoltre, il cespite si trova a circa 30,00 Km dalla stazione ferroviaria di Sassoferrato-Arcevia, a circa 30,00 Km dal Comune di Senigallia, a circa 50,00 Km dall'aeroporto di Falconara Marittima (Raffaello Sanzio) ed a circa 30,00 km dal casello autostradale di Senigallia della A14 "Autostrada Adriatica". L'ingresso al fondo è garantito in quanto si può accedere allo stesso dalla particella contraddistinta al NCEU del



Comune di Arcevia al Foglio 24 Particella 19 Sub. 5 (BCNC a tutti i sub. - corte).

Nel complesso il frustolo di terreno ha conformazione regolare, appare curato, ha giacitura in declivio, esposizione preminente da ovest verso est ed è catastalmente classificato come "seminativo".



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO T-2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO T-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1981 al 04/11/1997	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SGOLACCHIA DALMAZIO	08/10/1981	49820	5345
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	15/10/1981	13243	8920
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SENIGALLIA	26/10/1981	1914	
Dal 04/11/1997	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SGOLACCHIA DALMAZIO	04/11/1997	154154	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	12/11/1997	17128	11409
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SENIGALLIA	10/11/1997	1313	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1981 al 04/11/1997	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SGOLACCHIA DALMAZIO	08/10/1981	49820	5345
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	15/10/1981	13243	8920
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SENIGALLIA	26/10/1981	1914	
Dal 04/11/1997	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SGOLACCHIA DALMAZIO	04/11/1997	154154	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ANCONA	12/11/1997	17128	11409
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
SENIGALLIA	10/11/1997	1313	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1981 al 04/11/1997	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SGOLACCHIA DALMAZIO	08/10/1981	49820	5345
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	15/10/1981	13243	8920
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		1914			
Dal 04/11/1997	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SGOLACCHIA DALMAZIO	04/11/1997	154154	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	12/11/1997	17128	11409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		SENIGALLIA	10/11/1997	1313	
--	--	------------	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO T-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Ancona aggiornate al 07/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 19/10/2010  
Reg. gen. 1041 - Reg. part. 180  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 70.000,00  
Interessi: € 70.000,00  
Percentuale interessi: 3,296 %  
Rogante: CAMPODONICO GIANLUCA  
Data: 13/01/2010  
N° repertorio: 539  
N° raccolta: 424

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 25/11/2022  
Reg. gen. 29244 - Reg. part. 19283  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Ancona aggiornate al 07/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 19/10/2010  
Reg. gen. 1041 - Reg. part. 180  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 70.000,00  
Interessi: € 70.000,00  
Percentuale interessi: 3,296 %  
Rogante: CAMPODONICO GIANLUCA  
Data: 13/01/2010  
N° repertorio: 539  
N° raccolta: 424

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 25/11/2022  
Reg. gen. 29244 - Reg. part. 19283  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Ancona aggiornate al 07/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 22/11/2006  
Reg. gen. 30001 - Reg. part. 7171  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 70.000,00  
Rogante: BIONDI FEDERICO  
Data: 17/11/2006

N° repertorio: 71434

N° raccolta: 16081

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 19/10/2010

Reg. gen. 1041 - Reg. part. 180

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 70.000,00

Interessi: € 70.000,00

Percentuale interessi: 3,296 %

Rogante: CAMPODONICO GIANLUCA

Data: 13/01/2010

N° repertorio: 539

N° raccolta: 424



**Trascrizioni**

• **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 25/11/2022

Reg. gen. 29244 - Reg. part. 19283

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**NORMATIVA URBANISTICA**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO T-2**

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 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.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO S1**

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.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 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.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE**

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 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.

$I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$

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.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO T-2**

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.

#### PERMESSI EDILIZI

- 1) LICENZA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI MURARI Data protocollo 22/09/1975 Numero protocollo 2568 Numero pratica 1554 - Oggetto: COSTRUZIONE CASA COLONICA;
- 2) LICENZA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI MURARI Data protocollo 07/01/1976 Numero protocollo 4203 Numero pratica 1554 - Oggetto: VARIANTE AL PROGETTO AUTORIZZATO PER LA COSTRUZIONE CASA COLONICA;
- 3) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA Data protocollo 01/03/1995 Numero protocollo 1091 Numero pratica 591/A/1 - Oggetto: REALIZZAZIONE DI FABBRICATO COLONICO IN DIFFORMITA' DALLA LICENZA EDILIZIA PER REALIZZAZIONE PIANO SEMINTERRATO;
- 4) DIA Data protocollo 16/11/2009 Numero protocollo 9121 Numero pratica 2009/129/DIA - Oggetto: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALE AGRICOLO DA MAGAZZINO AD APPARTAMENTO.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'appartamento posto al piano terra (sub. 14) ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia (DIA Data protocollo 16/11/2009 Numero protocollo 9121 Numero pratica 2009/129/DIA) riguardante lo stesso.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi della soffitta al piano secondo (sub. 14) ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia (CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA Data protocollo 01/03/1995 Numero protocollo 1091 Numero pratica 591/A/1) riguardante la stessa.

**DIFFORMITA' EDILIZIE RICONTRATE NELLA SOFFITTA**

Il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità edilizie:

- 1) Mancata realizzazione del muro divisorio tra la soffitta in oggetto (sub. 14) e la soffitta contraddistinta con il sub. 13 (altra proprietà).
- 2) Mancata realizzazione di due finestre nella parete perimetrale della soffitta posta ad ovest.
- 3) Traslazione del muro divisorio tra la soffitta in oggetto (sub. 14) ed il vano scala comune (sub. 6) verso il vano scala comune.

Anche sulla scorta di un colloquio con il tecnico dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Arcevia (AN) è

possibile affermare che le suddette difformità SONO SANABILI ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 ai seguenti costi:

- Pratica edilizia in sanatoria (spese per il tecnico redattore della pratica architettonica ipotizzate) € 1.500,00;
- Sanzione amministrativa € 516,00 (la sanzione è stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio per un massimo non superiore a 5.164,00 € e per un minimo non inferiore a 516,00 € - il sottoscritto viste le difformità edilizie rilevate ha ipotizzato che non vi sia stato un aumento del valore dell'immobile);
- Diritti segreteria € 150,00;
- Denuncia di Variazione Catastale (spese ipotizzate per il tecnico redattore della pratica Docfa) € 500,00
- Diritti Catastali (Docfa) € 50,00;
- Totale costi pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale 2.716,00 € + 5% CIPAG + 22% IVA per un totale di 3.479,20 €.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO S1**

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.

### **PERMESSI EDILIZI**

- 1) LICENZA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI MURARI Data protocollo 22/09/1975 Numero protocollo 2568 Numero pratica 1554 - Oggetto: COSTRUZIONE CASA COLONICA;
- 2) LICENZA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI MURARI Data protocollo 07/01/1976 Numero protocollo 4203 Numero pratica 1554 - Oggetto: VARIANTE AL PROGETTO AUTORIZZATO PER LA COSTRUZIONE CASA COLONICA;
- 3) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA Data protocollo 01/03/1995 Numero protocollo 1091 Numero pratica 591/A/1 - Oggetto: REALIZZAZIONE DI FABBRICATO COLONICO IN DIFFORMITA' DALLA LICENZA EDILIZIA PER REALIZZAZIONE PIANO SEMINTERRATO;
- 4) DIA Data protocollo 16/11/2009 Numero protocollo 9121 Numero pratica 2009/129/DIA - Oggetto: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALE AGRICOLO DA MAGAZZINO AD APPARTAMENTO.

### **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.

Il bene oggetto di stima come previsto nel caso d) dell'Appendice A (casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE) del DM 26 giugno 2015 (Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) è escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'autorimessa posta al piano seminterrato (sub. 10) ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia (CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA Data protocollo 01/03/1995 Numero protocollo 1091 Numero pratica 591/A/1) riguardante la stessa.

**DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE NELL'AUTORIMESSA CON RELATIVA CANTINA**

Il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità edilizie:

- 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 sezione, allegata alla CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA Data protocollo 01/03/1995 Numero protocollo 1091 Numero pratica 591/A/1, il sottoscritto ha misurato un'altezza interna di 2,70 ml mentre 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.

Anche sulla scorta di un colloquio con il tecnico dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Arcevia (AN) è possibile affermare che le suddette difformità SONO SANABILI, previo il ripristino del passaggio comune (sub. 6), ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 ai seguenti costi:

- Lavori edili per il ripristino del passaggio comune sub. 6 (spese per l'impresa edile che eseguirà il lavoro ipotizzate) € 1.500,00;
- Lavori edili per la riapertura della porta che conduce al sub. 8 altra proprietà (spese per l'impresa edile che eseguirà il lavoro ipotizzate) € 500,00;
- Pratica edilizia in sanatoria (spese per il tecnico redattore della pratica architettonica ipotizzate) € 1.500,00;
- Sanzione amministrativa € 516,00 (la sanzione è stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio per un massimo non superiore a 5.164,00 € e per un minimo non inferiore a 516,00 € - il sottoscritto viste le difformità edilizie rilevate ha ipotizzato che non vi sia stato un aumento del valore dell'immobile);
- Diritti segreteria € 150,00;
- Denuncia di Variazione Catastale (spese ipotizzate per il tecnico redattore della pratica Docfa) € 500,00
- Diritti Catastali (Docfa) € 50,00;
- Totale lavori edili € 2.000,00 + 22% IVA per un totale di 2.440,00 €.
- Totale costi pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale 2.716,00 € + 5% CIPAG + 22% IVA per un totale di 3.479,20 €;
- Totale generale € 5.919,20.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO T-2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE N. 103/1, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ha optato per la formazione di un unico lotto sulla base delle caratteristiche dei beni posti in vendita e per assicurare la maggior appetibilità sul mercato dello stesso.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **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)  
Valore di stima del bene: € 52.579,80  
FONTI D'INFORMAZIONE DEI PREZZI CORRENTI IN IMMOBILI SIMILI PER TIPOLOGIA E CONSISTENZA: Quotazioni OMI; Agenzie Immobiliari della zona.  
DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA IN RELAZIONE ALL'ATTUALE MOMENTO DI MERCATO EDILIZIO IN RECESSIONE.  
Prezzo stimato per l'immobile meno detrazioni costi per sanatoria difformità edilizie ed aggiornamento catastale da cui deriva che:  $(mq\ 125,19\ mq \times €\ 420,00) = €\ 52.579,80 - €\ 3.479,20 = €\ 49.100,60$
- **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)  
Valore di stima del bene: € 12.049,80  
FONTI D'INFORMAZIONE DEI PREZZI CORRENTI IN IMMOBILI SIMILI PER TIPOLOGIA E CONSISTENZA: Quotazioni OMI; Agenzie Immobiliari della zona.  
DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA IN RELAZIONE ALL'ATTUALE MOMENTO DI MERCATO



## EDILIZIO IN RECESSIONE.

Prezzo stimato per l'immobile meno detrazioni costi per sanatoria difformità edilizie ed aggiornamento catastale da cui deriva che: (mq 28,69 mq x € 420,00) = € 12.049,80 - € 5.919,20 = € 6.130,60



- **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).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 92, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.500,00

FONTI D'INFORMAZIONE DEI PREZZI CORRENTI IN IMMOBILI SIMILI PER TIPOLOGIA E CONSISTENZA: Valori Agricoli Medi della Provincia; Agenzie Immobiliari della zona.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA IN RELAZIONE ALL'ATTUALE MOMENTO DI MERCATO EDILIZIO IN RECESSIONE.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2	125,19 mq	420,00 €/mq	€ 52.579,80	100,00%	€ 52.579,80
<b>Bene N° 2</b> - Garage Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1	28,69 mq	420,00 €/mq	€ 12.049,80	100,00%	€ 12.049,80
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Arcevia (AN) - Frazione Montale	1000,00 mq	1,50 €/mq	€ 1.500,00	100,00%	€ 1.500,00
				Valore di stima:	€ 66.129,60

Valore di stima: € 66.129,60

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento catastale-Bene n. 1 Appartamento	3479,20	€
Lavori edili per il ripristino del passaggio comune (sub. 6) e per la riapertura della porta che conduce al sub. 8 (altra proprietà)-Bene n. 2 Garage	2440,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento catastale-Bene n. 2 Garage	3479,20	€
Arrotondamento	31,20	€



**Valore finale di stima: € 56.700,00**



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Osimo, li 11/07/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Freddo Corrado



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **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)  
Destinazione 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 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 laghi 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.

- **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) Destinazione 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.

- **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).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 92, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione 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 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 laghi 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 d'asta: € 56.700,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 251/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.700,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano T-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 24, Part. 19, Sub. 14, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 24, Part. 19, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	125,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel complesso l'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in cattivo stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	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.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Arcevia (AN) - Frazione Montale n. 103/1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 24, Part. 19, Sub. 10, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fig. 24, Part. 19, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	28,69 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel complesso l'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in cattivo stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	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.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.



<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Arcevia (AN) - Frazione Montale		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 92, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1000,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel complesso il frustolo di terreno oggetto della presente perizia si presenta curato.		
<b>Descrizione:</b>	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).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.		

