

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

La sottoscritta Caterina Del Gobbo, professionista delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. emessa in data 13/03/2024, comunicata il 14/03/2024, nel procedimento n. 3119/2023 R.G., a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **25 settembre 2025 alle ore 10:15** si procederà all'esperimento per la vendita telematica in modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Tutte le spese relative al trasferimento e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché la quota del 50% del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal delegato (ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015),

sono a carico dell'aggiudicatario.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salve condotte ostative che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 giorni dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode entro giorni 15 dall'aggiudicazione; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560 3° comma cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

La suddivisione in lotti è quella risultante dalla relazione peritale redatta dall'Ing. Alessandro Dentamaro in data 20/05/2022 nel fallimento n. 50/2021 e relativa "errata corrige" del 14/11/2022, nonché dalla perizia estimativa nel procedimento n. 3119/2023 R.G. redatta in data 12/02/2024.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO A** (comprende il lotto 1 formato dai beni 1, 2, 3 e 4 e il lotto 2 formato dai beni 5 e 6 della perizia del 20/05/2022) costituito dal diritto di piena proprietà pari ad 1/1 dei seguenti beni ubicati nel Comune di Ancona alla Strada del Castellano n. 43:

	già lotto	Beni	Descrizione	Piano	Fg	Part.	Sub	ZC	Cat.	CI	Cons.	Rendita	
LOTTO A	uno	1	ristorante piano terra e seminterrato + accessori	T-SI	47	120	18	1	D/8			euro 7.246,92	
		2	ristorante piano terra e seminterrato + accessori locale tecnico part. 159 (graffato al Sub. 19)	SI	47	120	19	1	D/8			euro 5.164,57	
		3	appartamento	1	47	120	15	1	A/3	5	4		euro 340,86
		4	appartamento	1	47	120	16	1	A/3	5	4		euro 340,86
	due	5	terreno a valle del ristorante		47	430			SEM	2	9328		R.D. euro 43,36 R.A. euro 50,58
		6	terreno a valle del ristorante		47	431			SEM	2	659		R.D. euro 3,06 R.A. euro 3,57

e in particolare:

**BENE n° 1 - ristorante** ubicato ad Ancona, Strada del Castellano n. 43, rappresentato come segue al Catasto Fabbricati:

**foglio 47 particella 120, sub. 18, categoria D8, rendita catastale euro 7.246,92, piano T-S1.**

L'immobile destinato a ristorante e locali accessori è disposto sui piani terra e seminterrato e dotato di corte annessa. Attraverso un lastrico, che si affaccia su Strada del Castellano, si accede ad una sala di modeste dimensioni destinata a bar, sulla sinistra rispetto all'entrata è disposto il bancone che copre quasi interamente la lunghezza del locale, mentre la parete sul lato opposto al bancone è caratterizzata da un'unica ampia finestra. Nella parete retrostante il bancone si trovano due accessi, uno immette ad un locale di servizio del bar, l'altro invece, attraverso una scala interna, conduce al piano seminterrato. Nella parete opposta all'ingresso, sono presenti altre due porte. Quella piccola ad anta singola conduce ad un antibagno, attraverso il quale si accede al bagno. La porta a due ante basculanti collega la zona bar ad un'altra sala di dimensioni simili alla precedente, adibita alla somministrazione. Anche questo locale è contraddistinto da una parete finestrata che si estende su l'intero lato nord ed est.

Nel lato destro è posta l'uscita d'emergenza dotata di scale antincendio in acciaio. Attraverso una ulteriore porta basculante a doppia anta si accede alla sala più grande destinata anch'essa alla somministrazione. La sala principale è dotata di una parete interamente vetrata con vista su Ancona. L'accesso principale al ristorante è posto nel prospetto ovest. Per accedere da Strada del Castellano si percorre un lastrico coperto da una veranda e affiancato da una rampa per accesso disabili. I servizi igienici del locale ristorante si trovano al piano seminterrato. Questi locali sono raggiungibili dalla clientela tramite una scala che scende dal locale bar. I bagni sono due e dotati di antibagno comune. In questa porzione di seminterrato trovano posto anche gli spogliatoi per il personale. La cucina del ristorante è separata dal resto della sala da un locale che svolge la funzione di disimpegno. Nella cucina si trova una seconda scala di servizio che conduce al seminterrato del sub 19. Una terza scale interna conduce sia al livello superiore dove sono presenti i due appartamenti (sub 15 e sub 16), sia i locali accessori al seminterrato.

La struttura portante è in cemento armato, solai in latero cemento e tamponatura in laterizio. La copertura è a falde con manto in tegola/coppo di laterizio. Gli infissi sono in alluminio. Le finiture interne dei locali bar e sale ristorazione sono di buon livello, dotate di controsoffitti, pavimentazioni in gress porcellanato e infissi in alluminio.

Lo stato conservativo dei locali destinati alla ristorazione, cucina e servizi annessi al piano rialzato è buono. Lo stato conservativo dei locali destinati a magazzino, centrale tecnica al piano seminterrato appartenenti al medesimo subalterno è di livello basso con pavimenti e locali in parte al grezzo.

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale tra quanto indicato nella planimetria agli atti e quanto direttamente rilevato dal CTU. In particolare, la planimetria non risulta aggiornata alle ultime modifiche indicate nella DIA prot. 59705 depositata in data 09/09/1999. Trattasi al piano rialzato di presenza del balcone poi trasformato in sala ristorante, diversa distribuzione interna nella zona bar e sala con assenza del bagno nella zona bar. Si dovrà procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali; la stima tiene conto di tali difformità e i relativi costi da sostenere sono valutati nel paragrafo "stima".

**Normativa urbanistica**

In base al PRG vigente, il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è situato in Zona B – Zone prevalentemente residenziali (art. 32); Zona a Tessuto Omogeneo ZT16a "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" (art. 54); Categorie principali di intervento negli isolati: CPI8 "Ristrutturazione edilizia senza vincoli" e CPI9 "Demolizione e nuova costruzione" (art.34).

In caso di cambio d'uso, per l'individuazione degli usi previsti, parametri urbanistici da rispettare e prescrizioni si rimanda a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ancona art. 54.

Ulteriori precisazioni sono ricavabili dalla lettura della perizia.

**Regolarità edilizia**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'attuale configurazione del fabbricato deriva da una serie di interventi che hanno variato negli anni l'edificio originario, analiticamente descritti nella perizia:

- permesso di costruire n. 149 del 14/10/1952 - Prot. 37771 edificio originario ad uso negozio e trattoria;
- abitabilità al permesso di cui sopra rilasciata il 16/09/1953;
- permesso n. 112 rilasciato il 07/12/1954 per la sopraelevazione del fabbricato in corrispondenza della terra preesistente;
- l'abitabilità rilasciata il 16/12/1954 per ampliamento di un 1 appartamento lato corte;
- licenza edilizia n. 135 del 03/09/1959: richiesta l'autorizzazione ad ulteriore sopraelevazione dello stabile a cui seguì variante 26402/4605 del 12/07/1965;
- abitabilità rilasciata il 05/01/1966 per il piano 1;
- licenza edilizia n. 28 del 28/12/1973 prot. 50410 e successiva variante n. 1027/224 del 01/03/1971, per ampliamento della trattoria con rilascio dell'abitabilità in data 05/09/1973 (relativa ad 1 vano nel piano seminterrato e 2 nel piano rialzato);
- in data 06/12/1973 rilasciato il permesso per la chiusura del portico;
- in data 12/03/1976 rilasciato il permesso prot. 1727 per la realizzazione della passerella pedonale utilizzata come uscita di sicurezza dalla sala ristorante;

- in data 05/02/1986 rilasciata l'autorizzazione prot. 587/B per la costruzione di una pensilina a sbalzo in Strada del Castellano;
- istanza del 31/01/1991 prot. 3986 chiesta l'autorizzazione alla realizzazione di opere interne e trasformazione del piano seminterrato in supermercato;
- in data 31/03/1993 rilasciato il permesso ad eseguire un parcheggio scoperto in Strada del Castellano n. 43;
- in data 19/11/1994 depositata istanza all'Ufficio Urbanistica per opere interne varie;
- in data 23/04/1996 depositata nuova DIA (art.9 D.L. 154) prot. 26705/1996 per opere interne al piano seminterrato e ai singoli prospetti;
- in data 30/05/1996 rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 2425/96 per la realizzazione di nuovi volumi al piano seminterrato in ampliamento al supermercato esistente;
- in data 10/09/1996 rilasciata concessione edilizia in sanatoria per il cambio di destinazione con opere edilizia da supermercato a ristorante. La pratica include l'accessorio adibito a locale tecnico identificato al Foglio 47 particella 159;
- in data 27/07/1999 rilasciata concessione edilizia in sanatoria per la chiusura della loggia con un infisso metallico per attività ristorativa;
- in data 09/09/1999 depositata DIA prot. 59705 per opere interne e rifacimento impianti tecnologici, a cui segue il certificato di fine lavori e collaudo prot. 16259 del 29/02/2000;
- in data 04/09/2000 depositata DIA prot. 61993 per opere di risanamento conservativo e opere di eliminazione delle barriere architettoniche, a cui segue il certificato di fine lavori e collaudo prot. 40071 del 14/05/2001;
- in data 18/09/2009 depositata DIA prot. 81064 per opere di manutenzione straordinaria per apertura di una porta servizio dell'attività D/8 di pizzeria e sistemazione del parcheggio con realizzazione della recinzione.

#### **Certificazioni energetiche**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Riferisce il CTU che l'immobile presenta alcune difformità tra lo stato rilevato e concessionato. Trattasi per lo più di modifiche interne concernenti la realizzazione della zona destinata alla lavorazione della pizza in prossimità dell'ingresso alla sala principale, lievi modifiche alla distribuzione interna in prossimità della bussola d'ingresso, presenza di un "ringrosso della parete" nel locale magazzino, probabilmente con funzione di cavedio per il passaggio degli impianti.

Per l'adeguamento dovrà essere presentata Cila in sanatoria che comporterà spese tecniche di istruttoria e corresponsione dei diritti di oblazione. La stima proposta tiene conto di tali difformità e costi.

\*\*\*\*\*

**BENE n° 2 - ristorante** ubicato ad Ancona, Strada del Castellano n. 43, rappresentato come segue al Catasto Fabbricati:

**foglio 47 particella 120, sub. 19, categoria D8, rendita catastale euro 5.164,57, piano S1;**

**part. 159 (graffato sub. 19)** - volume tecnico contenente in origine il serbatoio di irrigazione e la centrale termica a servizio del ristorante. Il manufatto è collocato nella corte comune alla particella 120 in prossimità del confine nord del lotto. Gli impianti sembrano non essere più utilizzati.

L'immobile destinato a salone pizzeria, ristorante e locali accessori è disposto sul solo piano terra e seminterrato e dotato di corte annessa comune.

L'ingresso al piano seminterrato è posto sul lato ovest del fabbricato adiacente al parcheggio e permette di accedere ad un'ampia sala con un'altezza interna 3,00 ml poco illuminata. Sulla destra rispetto all'entrata è posto l'angolo bar, il cui bancone separa l'accesso al ripostiglio e alla scala che collega con il piano superiore (sub 18). Le finestre sono del tipo a nastro poste nella zona alta della parete nord. In fondo alla sala grande, sono situati la cucina e locali di servizio. Tramite una breve rampa posta in prossimità dell'angolo bar, si accede ad disimpegno di altezza variabile tra 2,55 e 2,60 ml, privo di finestre. Da tale locale si accede ad un piccolo ripostiglio a destra della rampa e ai 4 distinti servizi igienici di cui uno per disabili. E' possibile accedere direttamente dall'esterno al locale disimpegno di cui sopra mediante una porta di ampie dimensioni. In fondo alla sala ristorante di fronte alla cucina è presente un altro locale destinato ad ufficio. Il sub. 19 è collegato ai restanti subalterni mediante 2 scale interne.

La struttura portante è in cemento armato, i solai in latero cemento e la tamponatura in laterizio. La copertura è a falde con manto in tegola/coppo di laterizio.

Gli infissi sono in alluminio. Le finiture interne dei locali cucina, sale e accessori sono di livello medio e necessitano comunque di un intervento di riqualificazione.

Sono presenti controsoffitti e pavimentazioni in gress porcellanto.

Lo stato conservativo dei locali destinati alla ristorazione, cucina e servizi annessi al piano seminterrato è di livello basso.

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale tra quanto indicato nella planimetria agli atti e quanto direttamente rilevato dal CTU.

Dal raffronto della planimetria catastale allegata alla pratica per cambio d'uso da supermercato a pizzeria del 10/09/1996 con quanto direttamente rilevato, il CTU segnala le seguenti difformità: modifica dell'ingresso al locale preparazione antipasti, con prolungamento di separé nella sala pizzeria, presenza di un "ringrosso nel locale ufficio", probabilmente necessario al passaggio di impianti tecnologici, presenza di un separé di fronte all'accesso ai servizi igienici, realizzazione di disimpegno tra spogliatoi e locale retro

adibito anch'esso a disimpegno.

Si dovrà procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali; la stima tiene conto di tali difformità e i relativi costi da sostenere sono valutati nel paragrafo "stima".

Lo stato dei luoghi della particella 159 corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale.

#### **Normativa urbanistica**

In base al PRG vigente, il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è situato in Zona B – Zone prevalentemente residenziali (art. 32); Zona a Tessuto Omogeneo ZT16a "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" (art. 54); Categorie principali di intervento negli isolati: CPI8 "Ristrutturazione edilizia senza vincoli" e CPI9 "Demolizione e nuova costruzione" (art.34).

In caso di cambio d'uso, per l'individuazione degli usi previsti, parametri urbanistici da rispettare e prescrizioni si rimanda a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ancona art. 54.

Ulteriori precisazioni sono ricavabili dalla lettura della perizia.

#### **Regolarità edilizia**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'attuale configurazione del fabbricato deriva da una serie di interventi che hanno variato negli anni l'edificio originario, analiticamente descritti nella perizia:

- permesso di costruire n. 149 del 14/10/1952 - Prot. 37771 edificio originario ad uso negozio e trattoria;
- abitabilità al permesso di cui sopra rilasciata il 16/09/1953;
- permesso n. 112 rilasciato il 07/12/1954 per la sopraelevazione del fabbricato in corrispondenza della terra preesistente;
- l'abitabilità rilasciata il 16/12/1954 per ampliamento di un 1 appartamento lato corte;
- licenza edilizia n. 135 del 03/09/1959: richiesta l'autorizzazione ad ulteriore sopraelevazione dello stabile a cui seguì variante 26402/4605 del 12/07/1965;
- abitabilità rilasciata il 05/01/1966 per il piano 1;
- licenza edilizia n. 28 del 28/12/1973 prot. 50410 e successiva variante n. 1027/224 del 01/03/1971, per ampliamento della trattoria con rilascio dell'abitabilità in data 05/09/1973 (relativa ad 1 vano nel piano seminterrato e 2 nel piano rialzato);
- in data 06/12/1973 rilasciato il permesso per la chiusura del portico;
- in data 12/03/1976 rilasciato il permesso prot. 1727 per la realizzazione della passerella pedonale utilizzata come uscita di sicurezza dalla sala ristorante;
- in data 05/02/1986 rilasciata l'autorizzazione prot. 587/B per la costruzione di una pensilina a sbalzo in Strada del Castellano;
- istanza del 31/01/1991 prot. 3986 chiesta l'autorizzazione alla realizzazione di opere

interne e trasformazione del piano seminterrato in supermercato;

- in data 31/03/1993 rilasciato il permesso ad eseguire un parcheggio scoperto in Strada del Castellano n. 43;
- in data 19/11/1994 depositata istanza all'Ufficio Urbanistica per opere interne varie;
- in data 23/04/1996 depositata nuova DIA (art.9 D.L. 154) prot. 26705/1996 per opere interne al piano seminterrato e ai singoli prospetti;
- in data 30/05/1996 rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 2425/96 per la realizzazione di nuovi volumi al piano seminterrato in ampliamento al supermercato esistente;
- in data 10/09/1996 rilasciata concessione edilizia in sanatoria per il cambio di destinazione con opere edilizia da supermercato a ristorante. La pratica include l'accessorio adibito a locale tecnico identificato al Foglio 47 particella 159;
- in data 27/07/1999 rilasciata concessione edilizia in sanatoria per la chiusura della loggia con un infisso metallico per attività ristorativa;
- in data 09/09/1999 depositata DIA prot. 59705 per opere interne e rifacimento impianti tecnologici, a cui segue il certificato di fine lavori e collaudo prot. 16259 del 29/02/2000;
- in data 04/09/2000 depositata DIA prot. 61993 per opere di risanamento conservativo e opere di eliminazione delle barriere architettoniche, a cui segue il certificato di fine lavori e collaudo prot. 40071 del 14/05/2001;
- in data 18/09/2009 depositata DIA prot. 81064 per opere di manutenzione straordinaria per apertura di una porta servizio dell'attività D/8 di pizzeria e sistemazione del parcheggio con realizzazione della recinzione.

#### **Certificazioni energetiche**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Riferisce il CTU che l'immobile presenta alcune difformità tra lo stato rilevato e concessionato. Trattasi per lo più di modifiche interne concernenti la modifica dell'ingresso al locale preparazione antipasti, con prolungamento di separé nella sala pizzeria, presenza di un "ringrosso nel locale ufficio", probabilmente necessario al passaggio di impianti tecnologici, presenza di un separé di fronte all'accesso dei servizi igienici, realizzazione di disimpegno tra spogliatoi e locale retro adibito anch'esso a disimpegno.

Per l'adeguamento dovrà essere presentata Cila in sanatoria che comporterà spese tecniche di istruttoria e corresponsione dei diritti di oblazione. La stima proposta tiene conto di tali difformità e costi.

\*\*\*\*\*

**BENE n° 3 - appartamento** ubicato ad Ancona, Strada del Castellano n. 43, rappresentato come segue al Catasto Fabbricati:

**foglio 47 particella 120, sub. 15, categoria A3, zona censuaria 1, classe 5, consistenza vani**

**4, superficie catastale mq 83, rendita catastale euro 340,86, piano T-1.**

Trattasi di appartamento posto al primo piano, situato al piano superiore rispetto al ristorante al sub 18. L'accesso avviene da Strada del Castellano attraverso il lastrico comune per poi proseguire sull'ingresso comune ai subb. 18 e 16. L'appartamento si sviluppa esclusivamente nel primo piano e si affaccia principalmente sul lato di Strada del Castellano. È suddiviso in zona giorno, composta da angolo cottura e soggiorno e in zona notte costituita da due camere; completano l'abitazione un bagno con finestra e due balconi, il primo con affaccio su Strada del Castellano, il secondo con affaccio sul parcheggio nel lato ovest del fabbricato.

La struttura portante del corpo centrale del fabbricato ed in particolare le pareti perimetrali dell'appartamento in questione sono in muratura portante con solai di piano in laterocemento. Le finiture dell'appartamento sono di qualità media in linea con il periodo di realizzazione. La pavimentazione è in gress porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nel bagno i rivestimenti orizzontali e verticali sono in gress di colore chiaro effetto marmo. Tutti gli infissi sono realizzati in alluminio con finitura bianca e vetro singolo, tapparelle in PVC marroni, mentre le porte sono in legno tamburato. Il bagno è posto ad un livello leggermente superiore rispetto al resto dell'appartamento raggiungibile attraverso una rampa composta da 4 scalini.

L'impianto termico è autonomo con caldaia gas metano collocata in un box interno dell'abitazione con corpi radianti in ghisa.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento può considerarsi sufficiente mentre lo stato conservativo è di livello medio. Dalle informazioni reperite nel corso del sopralluogo la copertura necessita di un intervento di straordinaria manutenzione consistente a seguito anche di alcune infiltrazioni che si sono verificate negli anni. In particolare, le falde risultano in alcuni punti "imbarcate", i coppi posizionati non correttamente e le gronde danneggiate.

**Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

**Normativa urbanistica**

In base al PRG vigente, il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è situato in Zona B – Zone prevalentemente residenziali (art. 32); Zona a Tessuto Omogeneo ZT16a "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" (art. 54); Categorie principali di intervento negli isolati: CPI8 "Ristrutturazione edilizia senza vincoli" e CPI9 "Demolizione e nuova costruzione" (art.34).

In caso di cambio d'uso, per l'individuazione degli usi previsti, parametri urbanistici da rispettare e prescrizioni si rimanda a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ancona art. 54.

Ulteriori precisazioni sono ricavabili dalla lettura della perizia.

### **Regolarità edilizia**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'attuale configurazione del fabbricato deriva da una serie di interventi che hanno variato negli anni l'edificio originario, analiticamente descritti nella perizia:

- permesso di costruire n. 149 del 14/10/1952 - Prot. 37771 edificio originario ad uso negozio e trattoria;
- abitabilità al permesso di cui sopra rilasciata il 16/09/1953;
- permesso n. 112 rilasciato il 07/12/1954 per la sopraelevazione del fabbricato in corrispondenza della terra preesistente;
- l'abitabilità rilasciata il 16/12/1954 per ampliamento di un 1 appartamento lato corte;
- licenza edilizia n. 135 del 03/09/1959: richiesta l'autorizzazione ad ulteriore sopraelevazione dello stabile a cui seguì variante 26402/4605 del 12/07/1965;
- abitabilità rilasciata il 05/01/1966 per il piano 1.

Fin qui i titoli che hanno contraddistinto l'appartamento sub. 15. I titoli successivi hanno riguardato principalmente il piano rialzato e il seminterrato destinati a ristorante e coinvolgono comunque l'intero fabbricato. Per essi si fa rinvio a quanto descritto per i beni n. 1 e n. 2 ovvero in perizia.

### **Certificazioni energetiche**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Riferisce il CTU che l'immobile presenta alcune difformità tra lo stato rilevato e concessionato. Al posto dell'attuale sala da soggiorno/pranzo e angolo cottura nel progetto originario erano presenti una camera e la cucina; la finestra lato est della camera risulta chiusa è invece aperta quella lato nord.

Per l'adeguamento dovrà essere presentata Cila in sanatoria che comporterà spese tecniche di istruttoria e corresponsione dei diritti di oblazione. La stima proposta tiene conto di tali difformità e costi.

\*\*\*\*\*

**BENE n° 4 - appartamento** ubicato ad Ancona, Strada del Castellano n. 43, rappresentato come segue al Catasto Fabbricati:

**foglio 47 particella 120, sub. 16, categoria A3, zona censuaria 1, classe 5, consistenza vani 4, superficie catastale mq 80, rendita catastale euro 340,86, piano T-1.**

Trattasi di appartamento posto al primo piano, situato al piano superiore rispetto al ristorante al sub 18. L'accesso avviene da Strada del Castellano attraverso il lastrico comune per poi proseguire sull'ingresso comune ai subb. 18 e 15.

L'appartamento si sviluppa esclusivamente nel primo piano e si principalmente verso nord, versante che dà su Ancona. È suddiviso in zona pranzo/giorno e angolo cottura, e zona notte

costituita da due camere e wc accessibile attraverso un corridoio. Dalla zona soggiorno è possibile accedere ad un balcone con affaccio sul parcheggio del ristorante, posto sul lato ovest del fabbricato.

La struttura portante del corpo centrale del fabbricato ed in particolare le pareti perimetrali dell'appartamento in questione sono in muratura portante con solai di piano in laterocemento. Le finiture dell'appartamento sono di qualità media in linea con il periodo di realizzazione. La pavimentazione è in gress porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nel bagno i rivestimenti orizzontali e verticali sono in gress di colore chiaro effetto marmo. Tutti gli infissi sono realizzati in alluminio con finitura bianca e vetro singolo, mentre le porte sono in legno tamburato, le tapparelle in PVC marrone.

L'impianto termico è autonomo con caldaia gas metano collocata in un box esterno all'abitazione con corpi radianti in ghisa.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento può considerarsi sufficiente mentre lo stato conservativo è di livello medio. Dalle informazioni reperite nel corso del sopralluogo la copertura necessita di un intervento di straordinaria manutenzione consistente a seguito anche di alcune infiltrazioni che si sono verificate negli anni. In particolare, le falde risultano in alcuni punti "imbarcate", i coppi posizionati non correttamente e le gronde danneggiate.

Dalla sala soggiorno, attraverso la finestra è possibile accedere alla copertura piana del ristorante sulla quale sono collocati gli impianti. Tale copertura è priva di parapetti.

#### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

#### **Normativa urbanistica**

In base al PRG vigente, il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è situato in Zona B – Zone prevalentemente residenziali (art. 32); Zona a Tessuto Omogeneo ZT16a “Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)” (art. 54); Categorie principali di intervento negli isolati: CPI8 “Ristrutturazione edilizia senza vincoli” e CPI9 “Demolizione e nuova costruzione” (art.34).

In caso di cambio d'uso, per l'individuazione degli usi previsti, parametri urbanistici da rispettare e prescrizioni si rimanda a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ancona art. 54.

Ulteriori precisazioni sono ricavabili dalla lettura della perizia.

#### **Regolarità edilizia**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'attuale configurazione del fabbricato deriva da una serie di interventi che hanno variato negli anni l'edificio originario, analiticamente descritti nella perizia:

- permesso di costruire n. 149 del 14/10/1952 - Prot. 37771 edificio originario ad uso negozio

e trattoria;

- abitabilità al permesso di cui sopra rilasciata il 16/09/1953;
- permesso n. 112 rilasciato il 07/12/1954 per la sopraelevazione del fabbricato in corrispondenza della terra preesistente;
- l'abitabilità rilasciata il 16/12/1954 per ampliamento di un 1 appartamento lato corte;
- licenza edilizia n. 135 del 03/09/1959: richiesta l'autorizzazione ad ulteriore sopraelevazione dello stabile a cui seguì variante 26402/4605 del 12/07/1965;
- abitabilità rilasciata il 05/01/1966 per il piano 1.

Fin qui i titoli che hanno contraddistinto l'appartamento sub. 16. I titoli successivi hanno riguardato principalmente il piano rialzato e il seminterrato destinati a ristorante e coinvolgono comunque l'intero fabbricato. Per essi si fa rinvio a quanto descritto per i beni n. 1 e n. 2 ovvero in perizia.

#### **Certificazioni energetiche**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Riferisce il CTU che l'immobile presenta alcune difformità tra lo stato rilevato e concessionato. Al posto dell'attuale sala da pranzo e soggiorno nel progetto originario erano presenti una camera e la cucina, in corrispondenza del balcone era presente una loggia, oggi chiusa e contraddistinta da un balcone con maggiore oggetto.

Per l'adeguamento dovrà essere presentata Cila in sanatoria che comporterà spese tecniche di istruttoria e corresponsione dei diritti di oblazione. La stima proposta tiene conto di tali difformità e costi.

\*\*\*\*\*

**BENE n° 5 - terreno** ubicato ad Ancona, Strada del Castellano n. 43, rappresentato come segue al Catasto Terreni:

**foglio 47 particella 430, seminativo, classe 2, superficie mq 9328, reddito dominicale euro 43,36, reddito agrario euro 50,58.**

Trattasi di terreno posto sul lato ovest del fabbricato e sul lato sud è del tipo seminativo. La zona a ovest del Ristorante (Particella 120) è adibita a parcheggio, mentre la zona posta a nord del ristorante e prossima al confine con la particella 120 risulta edificabile. Il resto del terreno è coltivato ad eccezione della porzione confinante con la galleria dell'asse nord-sud. Sono presenti alcune piante ad alto fusto mentre il piano carrabile è in ghiaia.

#### **Normativa urbanistica**

L'intera particella 430 risulta suddivisa nelle seguenti zone del PRG.

L'area destinata a parcheggio e restante terreno di circa 1400 mq, posto sul lato ovest del ristorante e fino al confine con la particella 428 è identificata da PRG del Comune di Ancona come zona B - zone della Viabilità art.26 - ZT16a art 54 - Barriera acustica Naturale art.37 TSS7.

L'area a nord del ristorante, per una superficie di circa 810 mq, confinante con la particella 120 è identificata da PRG del Comune di Ancona come zona B - zone prevalentemente residenziale art.32 - ZT16a art 54 - Verde privato da mantenere art 35 CPA1, tale area è edificabile.

L'area restante a nord che scende verso valle fino a raggiungere l'asse nord-sud è identificata da PRG del Comune di Ancona come zona E - versanti collinari di valore panoramico art.75.

#### **Regolarità edilizia**

La porzione della particella posta a ovest del ristorante e situata nelle immediate vicinanze di Strada del Castellano è stata oggetto di un parere favorevole del Consiglio della V° Circoscrizione del Comune di Ancona del 02/03/1993, a seguito del quale venne rilasciato in data 31/03/1993 il permesso n. 438/B prot. 35210 ad eseguire un parcheggio scoperto in Strada del Castellano a servizio del ristorante.

Lo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo differisce dal progetto del 1993 per l'assenza degli stalli e diversa disposizione delle piante.

\*\*\*\*\*

**BENE n° 6 - terreno** ubicato ad Ancona, Strada del Castellano n. 43, rappresentato come segue al Catasto Terreni:

**foglio 47 particella 431, seminativo, classe 2, superficie mq 659, reddito dominicale euro 3,06, reddito agrario euro 3,57.**

Trattasi di terreno posto sul lato ovest del fabbricato e sul lato sud è del tipo seminativo. La zona a ovest del Ristorante (Particella 120) è adibita a parcheggio, mentre la zona posta a nord del ristorante e prossima al confine con la particella 120 risulta edificabile. Il resto del terreno è coltivato ad eccezione della porzione confinante con la galleria dell'asse nord-sud. Presenza di arbusti e piante. Il terreno risulta non coltivabile anche in considerazione della rilevante pendenza.

#### **Normativa urbanistica**

L'intera particella 431 è identificata da PRG del Comune di Ancona come zona E - versanti collinari di valore panoramico art.75. Individuata secondo P.A.I. con rischio frana R2 pericolosità frana P2.

#### **Regolarità edilizia**

Non risultano atti ad eccezione del frazionamento a seguito dell'esproprio per la realizzazione dell'asse nord-sud. Lo stato dei luoghi è conforme.

\*\*\*\*\*

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) redatta dall'Ing. Alessandro Dentamaro in data 20/05/2022 nel fallimento n. 50/2021 e relativa "errata corrige" del 14/11/2022, nonché dalla perizia estimativa nel procedimento n. 3119/2023 R.G. redatta in

data 12/02/2024, depositate in atti e pubblicate nel PVP e nel sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) / [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) cui si rinvia per ogni dettaglio e per la descrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti su ciascun bene.

**Disponibilità del bene:** tutti i beni dal n. 1 al n. 6 compresi nel lotto A (locali ristorante, appartamenti e terreni) risultano liberi.

**Prezzo base lotto A:** euro 518.288,00 (cinquecentodiciottomiladuecentoottantotto/00).

**Offerta minima:** euro 388.716,00 (trecentoottantottomilasettecentosedici/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** euro 5.000,00 (cinquemila/00).

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

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

#### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o dal legale rappresentante della società (o altro ente), tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

L'offerta per persona da nominare può essere presentata solo a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 24/09/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

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

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

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

- i dati identificativi del soggetto offerente: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, D.M. n. 32 del 26/02/2015.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);

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

- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è titolare di ditta individuale, copia del certificato del registro delle imprese da cui risulti la relativa qualifica e l'indicazione della partita IVA;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

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

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

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

#### **Versamento della cauzione**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura **n. 3119/2023 R.G.** al seguente **IBAN:**

**IT 27 P 01030 02600 000001682641.**

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

**Il bonifico, con causale "Procedura n. 3119/2023 R.G., lotto A, versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente

decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati", fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

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

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

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

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

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita il bene verrà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma non inferiore all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) il bene verrà aggiudicato all'offerente, salvo che:

- vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

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

**La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

#### AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della

procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale).

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare le spese necessarie per il trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, IVA se dovuta, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse sufficiente a coprire tutte le spese, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo.

Le somme eventualmente eccedenti detto fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario.

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

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

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

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

#### DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

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

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la

restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art.585, 4<sup>a</sup> co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4<sup>a</sup> co c.p.c.

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura R.G. 3119/2023, lotto A"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\*\*\*

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

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

professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si rende noto che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art 560 terzo comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura - salvo espresso esonero dell'aggiudicatario - da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

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

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato, fino a dieci giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, tramite la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. all'indirizzo mail [visiteancona@astegiudiziarie.it](mailto:visiteancona@astegiudiziarie.it), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

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

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

telefono: 0586/20141 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) – email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;

- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Ancona, lì 4 luglio 2025

Il Professionista Delegato

*Caterina Del Gobb*