

## TRIBUNALE DI ANCONA

### Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Chiara Gioacchini, CF GCCCHR74M59A271F, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 05.05.2022 nel giudizio di divisione endoesecutiva n. **6874/2019 R.G.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

Che:

- il giorno **17.10.2024 alle ore 10.15** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del **lotto n. 2**;
- il giorno **17.10.2024 alle ore 10.15** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del **lotto n. 4**;
- il giorno **17.10.2024 alle ore 10.15** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del **lotto n. 5**;
- il giorno **17.10.2024 alle ore 10.30** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del **lotto n. 6**;
- il giorno **17.10.2024 alle ore 10.30** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del **lotto n. 7**;
- il giorno **17.10.2024 alle ore 10.30** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del **lotto n. 9**;

lotti tutti meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla



eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 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.

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

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

### **LOTTO 2 – BENE B**

Diritti di piena proprietà (1/1) su immobile categoria C/1 , negozio, posto al piano terzo, nel blocco centrale di un fabbricato pluripiano, costruito negli anni '60, sito in Ancona (AN), Via De Gasperi n. 2 – Via della Ricostruzione, cap 60100, indicato al catasto Fabbricati del Comune di Ancona al foglio 20, particella 106, sub 3, classe 6, zona censuaria 2, categoria C/1, consistenza 92 mq, rendita catastale euro 1.255,97.

L'unità immobiliare si sviluppa in parte attorno al corpo scala condominiale per l'accesso ai piani superiori. Il locale è libero sui quattro lati e circondato dal porticato rialzato rispetto alla strada di circa due metri.

Il negozio può usufruire (insieme agli altri negozi siti al terzo piano (lotto 1 – bene A, lotto 3 – bene C, lotto 4 – bene D, lotto 6 – bene F) delle aree comuni a parcheggio scoperto su strada e dei seguenti locali comuni così identificati nella planimetria catastale: centrale termica al piano secondo, locale vaso espansione al piano ottavo e vano scala con due bagni al piano secondo (scala n. 5 nel regolamento di condominio). Non è stata verificata dal CTU (ing. Giacomo Barucca, alla cui perizia si rinvia) la esistenza di tali bagni comuni. Il CTU ha, altresì, specificato in perizia che in realtà la centrale termica e il locale vaso espansione servono tutto il condominio ma non i negozi, anche se sono indicati nelle loro planimetrie catastali.

L'unità immobiliare è costituita in un Condominio denominato “Condominio Piazzale Europa”; il CTU nella propria perizia ha indicato in 12,23 i millesimi di proprietà generale (Tabella A) riferibili alla unità immobiliare.

Il CTU ha, inoltre, precisato nella propria perizia che l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie per millesimi generali, periodo di riferimento dal 01.06.2020 al 31.05.2021 è pari ad euro 217,00 circa e che le spese arretrate relative alla unità immobiliare al marzo del 2022 ammontavano ad euro 326,00 circa.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Il locale ha forma regolare costituita dalla composizione di tre rettangoli che si snodano attorno al corpo scala ed è un'unica stanza. Si accede al locale tramite quattro porte vetrate che si aprono sul porticato, una su ogni lato. Il locale non è dotato di bagno indipendente.

In prossimità dell'angolo Sud Est e di quello a Nord Est si hanno tre spazi delimitati verso l'interno da pareti in cartongesso, con pavimento sopraelevato e controsoffitto in cartongesso, accessibili solo dall'esterno in quanto presentano vetrate con cardini esterni (tali vetrine da planimetria catastale non risultano ben identificate nella proprietà; il CTU dichiara nella propria perizia, alla quale integralmente si rinvia, che ad oggi non è stata compiuta l'indagine circa l'effettiva proprietà. Il CTU precisa, altresì, che essendo tali vetrine un fattore di appetibilità per il bene, questo è stato stimato senza prendere in considerazione la loro superficie di circa 10 mq).

Tutto il locale è dotato di controsoffitto ad altezza di 2,83 m circa nel quale sono presenti forature circolari e rettangolari per l'alloggiamento dell'illuminazione ora non più presente. L'altezza senza controsoffitto è di 3,73 m (da catastale).

I beni oggetto di stima ricadono in zona di P.R.G. a tessuto omogeneo prevalentemente residenziale (art. 32, 39-60) specificatamente individuata come esistente e di completamento soggetta a progettazione unitaria dei fronti e con fronte continuo di locali ad uso commerciale solo su via De Gasperi e via della Ricostruzione.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita la documentazione relativa alle pratiche edilizie riferibili alle tute le unità immobiliari oggetto del presente bando di vendita, in particolare: – Licenza edilizia n. 241/1964 del 15/12/1964 per “costruzione di un fabbricato tra via De Gasperi, via Miano e viadotto della Ricostruzione” (All. 25-1 della CTU dell'Ing. Barucca) e successiva Variante n. 48703/7398 del 03/11/1967 per diversa distribuzione interna (All. 25-2 della CTU dell'Ing. Barucca); – Licenza Edilizia n. 46/1968 del 10/04/1968 per “ampliamento dell'ultimo piano del fabbricato e sistemazione ad abitazione di alcuni locali già adibiti a soffitta” e successiva variante prot. n. 4155 del 15/10/1968 per diversa distribuzione interna (All. 25-3 della CTU dell'Ing. Barucca); – Autorizzazione di Abitabilità con sopralluogo del 06-11-1967 (All. 25-4 della CTU dell'Ing. Barucca). Al Settore Genio Civile della Provincia di Ancona è stato effettuato il

deposito del progetto strutturale per la “costruzione di un fabbricato in Ancona tra le vie De Gasperi - Miano e viadotto della Resistenza – blocco F – per conto di Giuseppe Zampiga”, prot. n. 38390 del 10 novembre 1964 (All. 25-5 della CTU dell’Ing. Barucca).

L’unità immobiliare non risulta regolare urbanisticamente.

Il CTU ha verificato la possibilità di sanare le difformità e i costi da sostenere per effettuare le sanatorie, precisando che le spese tecniche ed i lavori sono stimati e possono quindi discostarsi dalle cifre necessarie, da valutarsi tramite preventivi e computi metrici e che anche le sanzioni sono stimate ed andranno riverificate in sede di presentazione delle relative pratiche edilizie.

Con riferimento al lotto 2 - Bene B (sub. 3) il CTU ha segnalato la presenza di controsoffitto con conseguente diversa altezza dei locali e di alcune contropareti in cartongesso per cui occorre regolarizzare urbanisticamente l’immobile con CILA in sanatoria. L’agibilità presente del 1967 è ancora valida ma siccome gli impianti presenti non sono funzionanti, il bene non è utilizzabile e necessita di opere sugli stessi; trattasi di opere di manutenzione straordinaria a meno che gli impianti non vengano rifatti ex novo. In questo caso, precisa il CTU, occorrerebbe ripresentare Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) relativamente agli impianti modificati facendo riferimento alla precedente agibilità. Si presenta il caso più gravoso per la vendita di un negozio utilizzabile, potendo anche allegare le dichiarazioni di conformità degli impianti. Quindi per poter regolarizzare l’unità immobiliare si dovrà procedere alla presentazione al Comune di Ancona di C.I.L.A. in sanatoria per modifiche interne, poi una CILA per i lavori sul bene, SCA per le opere sugli impianti e variazione catastale (anche per la correzione di imperfezioni grafiche, le tre vetrine su galleria lato Piazzale Europa non sono presenti nella planimetria catastale del sub. 3, ma sono state utilizzate dall’affittuario di questo negozio. Per la variazione catastale andrà appurata l’effettiva proprietà di tali vetrine, se siano riportate nelle parti in comune della scala n.3. Tali spese si considerano comprese in quelle per la variazione catastale). All’importo di stima il CTU ha, quindi, detratto le seguenti spese da sostenere, di seguito così stimate: - spese tecniche per redazione di C.I.L.A. in sanatoria euro 650,00 - sanzione per C.I.L.A. in sanatoria euro 1.000,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per C.I.L.A. in sanatoria euro 20,00 - C.I.L.A. per rifacimento impianti (comprensiva di pratica urbanistica, termica, sicurezza) euro 2.500,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per C.I.L.A. euro 20,00 - rifacimento impianto elettrico ed impianto di condizionamento/raffrescamento (stimato) euro 1.600,00 - spese tecniche per pratica di agibilità (SCA) euro 400,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per agibilità euro 55,00 - spese tecniche per variazione catastale euro 400,00 - diritti di presentazione per nuovo accatastamento euro 50,00 Totale importo da detrarre: euro 6.695,00.

Per ogni più specifico dettaglio tecnico si rinvia integralmente alla perizia del nominato CTU, Ing. Giacomo Barucca, depositata in atti e pubblicata unitamente al presente bando.

Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento ed è dotato di impianto elettrico non completo ed obsoleto.

Il CTU nella propria perizia ha dichiarato di non aver verificato la funzionalità degli impianti, la presenza di allaccio idrico ed elettrico autonomo e di non aver reperito le conformità degli stessi. Il CTU ha, inoltre, precisato che tutti i beni ad uso negozio presenti al terzo piano erano precedentemente locati ad un unico soggetto che aveva eseguito lavori impiantistici probabilmente comuni a tutti i negozi. Il CTU ha concluso affermando di aver, comunque, considerato l'impiantistica non funzionante perché in parte rimossa e non completamente autonoma e affermando che per la vetustà degli impianti, la mancanza di manutenzione, manomissioni e sottrazioni, egli ha considerato che gli impianti dovranno essere rifatti ex novo ed indipendenti dalle altre unità. L'unità immobiliare in oggetto è priva di Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Sarà a carico dell'aggiudicatario la spesa per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica necessario per la vendita, il cui costo è stato detratto dal CTU dal valore di stima dell'immobile, come dichiarato dall'Ing. Barucca nella propria perizia alla quale integralmente si rinvia.

L'unità immobiliare necessita di opere di manutenzione e rifacimento sia per quanto riguarda le finiture, che per gli impianti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, 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.

**Disponibilità del bene:** Il locale è attualmente libero.

**Prezzo base:** € 14.733,00 (Euro quattordicimilasettecentotrentatre/00),

**Offerta minima:** € 11.050,00 (Euro undicimilacinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00

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

**LOTTO 4 – BENE D**

Diritti di piena proprietà (1/1) su immobile categoria C/1 , negozio, posto al piano terzo, nel lato nord est di un fabbricato pluripiano, costruito negli anni '60, sito in Ancona (AN), Via De Gasperi,

cap 60100, indicato al catasto Fabbricati del Comune di Ancona al foglio 20, particella 106, sub 5, classe 6, zona censuaria 2, categoria C/1, consistenza 108 mq, rendita catastale euro 1.437,56.

Si accede al locale attraverso un porticato. L'unità immobiliare è circondata su di un lato dal porticato, mentre a nord est confina con il vano scala per l'accesso agli uffici collocati ai piani superiori.

Il negozio può usufruire (insieme agli altri negozi siti al terzo piano (lotto 1 – bene A, lotto 2 – bene B, lotto 3 – bene C, lotto 6 – bene F) delle aree comuni a parcheggio scoperto su strada e dei seguenti locali comuni così identificati nella planimetria catastale: centrale termica al piano secondo, locale vaso espansione al piano ottavo e vano scala con due bagni al piano secondo (scala n. 5 nel regolamento di condominio). Non è stata verificata dal CTU (ing. Giacomo Barucca, alla cui perizia si rinvia) la esistenza di tali bagni comuni. Il CTU ha, altresì, specificato in perizia che in realtà la centrale termica e il locale vaso espansione servono tutto il condominio ma non i negozi, anche se sono indicati nelle loro planimetrie catastali.

L'unità immobiliare è costituita in un Condominio denominato "Condominio Piazzale Europa"; il CTU nella propria perizia ha indicato in 15,00 i millesimi di proprietà generale (Tabella A) riferibili alla unità immobiliare.

Il CTU ha, inoltre, precisato nella propria perizia che l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie per millesimi generali, periodo di riferimento dal 01.06.2020 al 31.05.2021 è pari ad euro 266,00 circa e che le spese arretrate relative alla unità immobiliare al marzo del 2022 ammontavano ad euro 400,00 circa.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Il locale ha forma pressoché trapezoidale. Si accede al locale tramite due porte vetrate che si aprono sul porticato. Il locale non è dotato di bagno privato.

Tutto il locale è dotato di controsoffitto ad altezza di 2,84 m circa nel quale sono presenti forature circolari e rettangolari per l'alloggiamento dell'illuminazione presente precedentemente. L'altezza senza controsoffitto è di 3,73 m (da catastale).

I beni oggetto di stima ricadono in zona di P.R.G. a tessuto omogeneo prevalentemente residenziale (art. 32, 39-60) specificatamente individuata come esistente e di completamento soggetta a progettazione unitaria dei fronti e con fronte continuo di locali ad uso commerciale solo su via De Gasperi e via della Ricostruzione.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita la documentazione relativa alle pratiche edilizie riferibili alle tutte le unità immobiliari oggetto del presente bando di vendita, in particolare: –

Licenza edilizia n. 241/1964 del 15/12/1964 per “costruzione di un fabbricato tra via De Gasperi, via Miano e viadotto della Ricostruzione” (All. 25-1 della CTU dell’Ing. Barucca) e successiva Variante n. 48703/7398 del 03/11/1967 per diversa distribuzione interna (All. 25-2 della CTU dell’Ing. Barucca); – Licenza Edilizia n. 46/1968 del 10/04/1968 per “ampliamento dell’ultimo piano del fabbricato e sistemazione ad abitazione di alcuni locali già adibiti a soffitta” e successiva variante prot. n. 4155 del 15/10/1968 per diversa distribuzione interna (All. 25-3 della CTU dell’Ing. Barucca); – Autorizzazione di Abitabilità con sopralluogo del 06-11-1967 (All. 25-4 della CTU dell’Ing. Barucca). Al Settore Genio Civile della Provincia di Ancona è stato effettuato il deposito del progetto strutturale per la “costruzione di un fabbricato in Ancona tra le vie De Gasperi - Miano e viadotto della Resistenza – blocco F – per conto di Giuseppe Zampiga”, prot. n. 38390 del 10 novembre 1964 (All. 25-5 della CTU dell’Ing. Barucca).

L’unità immobiliare non risulta regolare urbanisticamente.

Il CTU ha verificato la possibilità di sanare le difformità e i costi da sostenere per effettuare le sanatorie, precisando che le spese tecniche ed i lavori sono stimati e possono quindi discostarsi dalle cifre necessarie, da valutarsi tramite preventivi e computi metrici e che anche le sanzioni sono stimate ed andranno riverificate in sede di presentazione delle relative pratiche edilizie.

Con riferimento al lotto 4 - Bene D (sub. 5) il CTU ha segnalato la presenza di controsoffitto con conseguente diversa altezza dei locali e di alcune contropareti in cartongesso per cui occorre regolarizzare urbanisticamente l’immobile con CILA in sanatoria. L’agibilità presente del 1967 è ancora valida ma siccome gli impianti presenti non sono funzionanti, il bene non è utilizzabile e necessita di opere sugli stessi; trattasi di opere di manutenzione straordinaria a meno che gli impianti non vengano rifatti ex novo. In questo caso, occorrerebbe ripresentare Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) relativamente agli impianti modificati facendo riferimento alla precedente agibilità. Si presenta il caso più gravoso per la vendita di un negozio utilizzabile, potendo anche allegare le dichiarazioni di conformità degli impianti. Quindi per poter regolarizzare l’unità immobiliare si dovrà procedere alla presentazione al Comune di Ancona di C.I.L.A. in sanatoria per modifiche interne, poi una CILA per i lavori sul bene, SCA per le opere sugli impianti e variazione catastale. All’importo di stima il CTU ha, quindi, detratto le seguenti spese da sostenere, di seguito così stimate: - spese tecniche per redazione di C.I.L.A. in sanatoria euro 650,00 - sanzione per C.I.L.A. in sanatoria euro 1.000,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per C.I.L.A. in sanatoria euro 20,00 - C.I.L.A. per rifacimento impianti (comprensiva di pratica urbanistica, progetto termico e calcolo dispersioni, adempimenti in materia di sicurezza) euro 2.500,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per C.I.L.A. euro 20,00 - rifacimento impianto elettrico ed impianto di condizionamento/raffrescamento (stimato) euro 1.600,00 - spese

tecniche per pratica di agibilità (SCA) euro 400,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per agibilità euro 55,00 - spese tecniche per variazione catastale euro 320,00 - diritti di presentazione per nuovo accatastamento euro 50,00 Totale importo da detrarre: euro 6.615,00.

Per ogni più specifico dettaglio tecnico si rinvia integralmente alla perizia del nominato CTU, Ing. Giacomo Barucca, depositata in atti e pubblicata unitamente al presente bando.

Il locale è dotato di impianto elettrico privo di frutti e apparecchi di illuminazione.

Il CTU nella propria perizia ha dichiarato di non aver verificato la funzionalità degli impianti, la presenza di allaccio idrico ed elettrico autonomo e di non aver reperito le conformità degli stessi. Il CTU ha, inoltre, precisato che tutti i beni ad uso negozio presenti al terzo piano erano precedentemente locati ad un unico soggetto che aveva eseguito lavori impiantistici probabilmente comuni a tutti i negozi. Il CTU ha concluso affermando di aver, comunque, considerato l'impiantistica non funzionante perché in parte rimossa e non completamente autonoma e affermando che per la vetustà degli impianti, la mancanza di manutenzione, manomissioni e sottrazioni, egli ha considerato che gli impianti dovranno essere rifatti ex novo ed indipendenti dalle altre unità. L'unità immobiliare è in parte grezza e necessita di opere di manutenzione sia per quanto riguarda gli ambienti che per gli impianti.

L'unità immobiliare è priva di Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Sarà a carico dell'aggiudicatario la spesa per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica necessario per la vendita, il cui costo è stato detratto dal CTU dal valore di stima dell'immobile, come dichiarato dall'Ing. Barucca nella propria perizia alla quale integralmente si rinvia.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, 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.

**Disponibilità del bene:** Il locale è attualmente libero.

**Prezzo base: € 17.582,00 (Euro diciassettemilacinquecentottantadue/00),**

**Offerta minima: € 13.187,00 (Euro tredicimilacentottantasette/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

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

**LOTTO 5 – BENE E**

Diritti di piena proprietà (1/1) su immobile categoria C/2 , magazzino, posto al piano secondo, nel lato nord - est di un fabbricato pluripiano, costruito negli anni '60, sito in Ancona (AN), Via De Gasperi, cap 60100, indicato al catasto Fabbricati del Comune di Ancona al foglio 20, particella 106, sub 40, classe 6, zona censuaria 2, categoria C/2, consistenza 526 mq, rendita catastale euro 842,14.

Si accede ai locali da corte comune con rampa carrabile da via De Gasperi.

L'unità immobiliare confina ad Est e a Sud con l'autorimessa (sub. 44) della stessa proprietà, per due piccoli tratti a Sud confina con due locali di proprietà condominiale, quello verso Ovest ospitante la centrale termica; a Ovest è delimitato dalla corte comune mentre a Nord Ovest confina con un locale di altra proprietà, mentre a Nord si affaccia su via De Gasperi con una serie di finestre a nastro posizionate sotto il porticato esterno del piano terzo. Sempre verso Nord il locale si sviluppa attorno ad un vano scale condominiale.

L'immobile, così come gli altri beni al secondo piano (lotto 7 - bene G, lotto 8 - bene H), possono usufruire delle aree comuni a parcheggio scoperto sulla corte con accesso da via De Gasperi e dei seguenti locali comuni così identificati nella planimetria catastale: centrale termica al piano secondo, locale vaso espansione al piano ottavo. Precisa il CTU nella propria perizia, alla quale integralmente si rinvia, che per nessuno degli immobili periziati si sono verificati gli impianti, non essendo, tranne il sub. 46 (lotto 9 – bene I), utilizzati e con utenze allacciate.

L'unità immobiliare è costituita in un Condominio denominato “Condominio Piazzale Europa”; il CTU nella propria perizia ha indicato in 29,73 i millesimi di proprietà generale (Tabella A) riferibili alla unità immobiliare.

Il CTU ha, inoltre, precisato nella propria perizia che l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie per millesimi generali, periodo di riferimento dal 01.06.2020 al 31.05.2021 è pari ad euro 400,00 circa e che le spese arretrate relative alla unità immobiliare al marzo del 2022 ammontavano ad euro 791,00 circa.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Il locale ha forma irregolare ed è suddivisa in vari locali. Si accede ai locali con rampa carrabile da via De Gasperi.

La disposizione dei locali è assimilabile a quelle tipo officina, con una parte a front – office ed uffici – spogliatoi – bagni sul retro, mentre la parte destinata all'attività è suddivisa in due.

Tutti i locali sono privi di controsoffitto ed hanno altezza di circa 3,50 m.

I beni oggetto di stima ricadono in zona di P.R.G. a tessuto omogeneo prevalentemente residenziale (art. 32, 39-60) specificatamente individuata come esistente e di completamento soggetta a progettazione unitaria dei fronti e con fronte continuo di locali ad uso commerciale solo su via De Gasperi e via della Ricostruzione.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita la documentazione relativa alle pratiche edilizie riferibili alle tute le unità immobiliari oggetto del presente bando di vendita, in particolare: – Licenza edilizia n. 241/1964 del 15/12/1964 per “costruzione di un fabbricato tra via De Gasperi, via Miano e viadotto della Ricostruzione” (All. 25-1 della CTU dell'Ing. Barucca) e successiva Variante n. 48703/7398 del 03/11/1967 per diversa distribuzione interna (All. 25-2 della CTU dell'Ing. Barucca); – Licenza Edilizia n. 46/1968 del 10/04/1968 per “ampliamento dell'ultimo piano del fabbricato e sistemazione ad abitazione di alcuni locali già adibiti a soffitta” e successiva variante prot. n. 4155 del 15/10/1968 per diversa distribuzione interna (All. 25-3 della CTU dell'Ing. Barucca); – Autorizzazione di Abitabilità con sopralluogo del 06-11-1967 (All. 25-4 della CTU dell'Ing. Barucca). Al Settore Genio Civile della Provincia di Ancona è stato effettuato il deposito del progetto strutturale per la “costruzione di un fabbricato in Ancona tra le vie De Gasperi - Miano e viadotto della Resistenza – blocco F – per conto di Giuseppe Zampiga”, prot. n. 38390 del 10 novembre 1964 (All. 25-5 della CTU dell'Ing. Barucca).

Concessione in sanatoria n. 32/87 ritirata dalla proprietà il 07/05/1987, la cui richiesta è stata presentata al Comune di Ancona del 28/03/1986 per opere abusive relative al “frazionamento di unità immobiliare, con cambio di destinazione da garage, in parte a magazzino (prot. 46698/885.A) ed in parte ad uffici (prot. 46699/886.A) in via De Gasperi – piano secondo” (All. 25-7 della CTU dell'Ing. Barucca): sub. 43 - “Frazionamento di unità immobiliare con cambio di destinazione da garage ad uffici al piano seminterrato del fabbricato di via De Gasperi” (prot. 46698/886.A) sub. 40 - “Frazionamento di unità immobiliare con cambio di destinazione da garage a magazzino al piano seminterrato del fabbricato di via De Gasperi” (prot. 46698/885.A) Con tali pratiche di sanatoria nel 1987 il sub. 1 ed il sub. 38 al piano terzo vengono soppressi e frazionati nei sub. 40, 41, 42. Il sub. 41 viene poi a sua volta soppresso e vengono originati il sub. 43 ed il sub. 44. In particolare il sub. 1 al piano terzo viene frazionato nei sub. 42 e nella porzione del sub. 43 posta al piano terzo ed il sub. 38 al piano secondo viene frazionato nei sub. 40, 41, 42.

L'unità immobiliare non risulta regolare urbanisticamente.

Il CTU ha verificato la possibilità di sanare le difformità e i costi da sostenere per effettuare le sanatorie, precisando che le spese tecniche ed i lavori sono stimati e possono quindi discostarsi dalle cifre necessarie, da valutarsi tramite preventivi e computi metrici e che anche le sanzioni sono stimate ed andranno riverificate in sede di presentazione delle relative pratiche edilizie.

Con riferimento al lotto 5 - Bene E (sub. 40) il CTU ha segnalato la modifica di alcune partizioni interne non indicate nella planimetria catastale e nella pratica di sanatoria. L'unità immobiliare a seguito di pratica di sanatoria risulta priva di agibilità perché la precedente non riguarda l'unità immobiliare così creata. Per la regolarità urbanistica, occorre quindi richiedere nuova agibilità. Non è stata verificata dal CTU la presenza dell'impianto termico per le parti ad ufficio, come dallo stesso riferito nella propria perizia alla quale integralmente si rinvia. Rileva altresì il CTU che, poiché attualmente non è definita l'attività che viene svolta all'interno dell'unità immobiliare, egli non ha preso in considerazione la necessità del Certificato di Prevenzione Incendi. Per poter regolarizzare l'unità immobiliare si dovrà procedere alla presentazione al Comune di Ancona di C.I.L.A. in sanatoria per modifiche distributive interne, variazione catastale e nuova agibilità.

All'importo di stima il CTU ha, quindi, detratto le seguenti spese da sostenere, di seguito così stimate: - spese tecniche per redazione di C.I.L.A. in sanatoria euro 2.000,00 - sanzione per C.I.L.A. in sanatoria euro 1.000,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per C.I.L.A. in sanatoria euro 20,00 - C.I.L.A. per rifacimento impianti (comprensiva di pratica urbanistica, progetto termico e calcolo dispersioni, adempimenti in materia di sicurezza) euro 2.500,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per C.I.L.A. euro 20,00 - rifacimento impianto elettrico ed impianto di condizionamento/raffrescamento (stimato) euro 1.600,00 - spese tecniche per pratica di agibilità (SCA) euro 400,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per agibilità euro 55,00 - spese tecniche per variazione catastale euro 320,00 - diritti di presentazione per nuovo accatastamento euro 50,00. Totale importo da detrarre: euro 7.965,00

Per ogni più specifico dettaglio tecnico si rinvia integralmente alla perizia del nominato CTU, Ing. Giacomo Barucca, depositata in atti e pubblicata unitamente al presente bando.

I locali sono dotati di impianto elettrico con plafoniere a neon e impianto idrico.

Il CTU nella propria perizia ha dichiarato di non aver verificato gli impianti, non essendo, tranne il sub. 46, utilizzati e con utenze allacciate.

L'unità immobiliare risulta vetusta per le finiture interne con eccezione degli infissi esterni sulla corte e dell'infisso del front-office. Necessita di opere di manutenzione sia per quanto riguarda gli ambienti, che per gli impianti.

L'unità immobiliare in oggetto è priva di Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Sarà a carico dell'aggiudicatario la spesa per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica necessario per la vendita, il cui costo è stato detratto dal CTU dal valore di stima dell'immobile, come dichiarato dall'Ing. Barucca nella propria perizia alla quale integralmente si rinvia.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, 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.

**Disponibilità del bene:** Il locale è attualmente libero.

**Prezzo base:** € 47.933,00 (Euro quarantasettemilanovecentotrentadue/00)

**Offerta minima:** € 35.950,00 (Euro trentacinquemilanovecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00

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

#### **LOTTO 6 – BENE F**

Diritti di piena proprietà (1/1) su immobile categoria C/1 , negozio, posto al piano terzo, nel lato ovest di un fabbricato pluripiano, costruito negli anni '60, sito in Ancona (AN), Via De Gasperi, cap 60100, indicato al catasto Fabbricati del Comune di Ancona al foglio 20, particella 106, sub 42, classe 6, zona censuaria 2, categoria C/1, consistenza 391 mq, rendita catastale euro 4.781,77.

Si accede al locale sia da via De Gasperi che da via della Ricostruzione attraverso il porticato/galleria.

L'unità immobiliare si affaccia a Nord sul porticato lato via De Gasperi, a Nord Est confina in parte con il vano scala condominiale (scala 5) lato via de Gasperi, in parte con la galleria, a Est con la galleria e con altro vano scala condominiale (scala 4) e a Sud con altra unità immobiliare della stessa proprietà (sub 43); a Ovest si affaccia sulla terrazza a livello di proprietà e le restanti finestre sulla corte comune.

Il negozio può usufruire (insieme agli altri negozi siti al terzo piano (lotto 1 – bene A, lotto 2 – bene B, lotto 3 – bene C, lotto 4 – bene D) delle aree comuni a parcheggio scoperto su strada e dei seguenti locali comuni così identificati nella planimetria catastale: centrale termica al piano secondo, locale vaso espansione al piano ottavo e vano scala con due bagni al piano secondo (scala n. 5 nel regolamento di condominio). Non è stata verificata dal CTU (ing. Giacomo Barucca, alla cui perizia si rinvia) la esistenza di tali bagni comuni. Il CTU ha, altresì, specificato in perizia che in realtà la centrale termica e il locale vaso espansione servono tutto il condominio ma non i negozi, anche se sono indicati nelle loro planimetrie catastali.

L'unità immobiliare è costituita in un Condominio denominato "Condominio Piazzale Europa"; il CTU nella propria perizia ha indicato in 54,14 i millesimi di proprietà generale (Tabella A) riferibili alla unità immobiliare.

Il CTU ha, inoltre, precisato nella propria perizia che l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie per millesimi generali, periodo di riferimento dal 01.06.2020 al 31.05.2021 è pari ad euro 960,00 circa e che le spese arretrate relative alla unità immobiliare al marzo del 2022 ammontavano ad euro 1.441,00 circa.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Il locale ha forma allungata ed irregolare ed al suo interno è suddiviso in più ambienti con pareti in cartongesso. Si accede al locale sia da via De Gasperi che da via della Ricostruzione attraverso il porticato/galleria.

Il locale è dotato di bagno con antibagno, posizionati centralmente all'unità immobiliare, in adiacenza al corpo scala condominiale.

Tutto il locale è dotato di controsoffitto ad altezza di 2,81 m circa con ribassamenti per alcune porzioni perimetrali, nel quale sono presenti forature circolari e rettangolari per l'alloggiamento dei corpi illuminanti, ad oggi rimossi. Nell'antibagno e nel bagno non è presente il controsoffitto e l'altezza è di 3,68 m circa. Il pavimento del bagno è rialzato. Una stanza ha controsoffitto con volta a botte. Sul lato verso la corte interna, l'unità immobiliare ha accesso alla terrazza sulla quale affacciano anche alcune finestre dell'unità limitrofa, sempre della stessa proprietà, che vi ha posizionato delle unità esterne per il condizionamento.

I beni oggetto di stima ricadono in zona di P.R.G. a tessuto omogeneo prevalentemente residenziale (art. 32, 39-60) specificatamente individuata come esistente e di completamento soggetta a progettazione unitaria dei fronti e con fronte continuo di locali ad uso commerciale solo su via De Gasperi e via della Ricostruzione.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita la documentazione relativa alle pratiche edilizie riferibili alle tute le unità immobiliari oggetto del presente bando di vendita, in particolare: – Licenza edilizia n. 241/1964 del 15/12/1964 per “costruzione di un fabbricato tra via De Gasperi, via Miano e viadotto della Ricostruzione” (All. 25-1 della CTU dell'Ing. Barucca) e successiva Variante n. 48703/7398 del 03/11/1967 per diversa distribuzione interna (All. 25-2 della CTU dell'Ing. Barucca); – Licenza Edilizia n. 46/1968 del 10/04/1968 per “ampliamento dell'ultimo piano del fabbricato e sistemazione ad abitazione di alcuni locali già adibiti a soffitta” e successiva variante prot. n. 4155 del 15/10/1968 per diversa distribuzione interna (All. 25-3 della CTU dell'Ing. Barucca); – Autorizzazione di Abitabilità con sopralluogo del 06-11-1967 (All. 25-4 della CTU dell'Ing. Barucca). Al Settore Genio Civile della Provincia di Ancona è stato effettuato il deposito del progetto strutturale per la “costruzione di un fabbricato in Ancona tra le vie De Gasperi

- Miano e viadotto della Resistenza – blocco F – per conto di Giuseppe Zampiga”, prot. n. 38390 del 10 novembre 1964 (All. 25-5 della CTU dell’Ing. Barucca).

Concessione in sanatoria n. 31/87 ritirata dalla proprietà il 07/05/1987, la cui richiesta è stata presentata al Comune di Ancona in data 29/11/1986 per opere abusive relative alla “suddivisione di una unità immobiliare adibita a negozio in due sempre adibite a negozio nell’edificio sito in via De Gasperi, terzo piano” (All. 25-6 della CTU dell’Ing. Barucca)

Concessione in sanatoria n. 32/87 ritirata dalla proprietà il 07/05/1987, la cui richiesta è stata presentata al Comune di Ancona del 28/03/1986 per opere abusive relative al “frazionamento di unità immobiliare, con cambio di destinazione da garage, in parte a magazzino (prot. 46698/885.A) ed in parte ad uffici (prot. 46699/886.A) in via De Gasperi – piano secondo” (All. 25-7 della CTU dell’Ing. Barucca): sub. 43 - “Frazionamento di unità immobiliare con cambio di destinazione da garage ad uffici al piano seminterrato del fabbricato di via De Gasperi” (prot. 46698/886.A) sub. 40 - “Frazionamento di unità immobiliare con cambio di destinazione da garage a magazzino al piano seminterrato del fabbricato di via De Gasperi” (prot. 46698/885.A) Con tali pratiche di sanatoria nel 1987 il sub. 1 ed il sub. 38 al piano terzo vengono soppressi e frazionati nei sub. 40, 41, 42. Il sub. 41 viene poi a sua volta soppresso e vengono originati il sub. 43 ed il sub. 44. In particolare il sub. 1 al piano terzo viene frazionato nei sub. 42 e nella porzione del sub. 43 posta al piano terzo ed il sub. 38 al piano secondo viene frazionato nei sub. 40, 41, 42.

L’unità immobiliare non risulta regolare urbanisticamente.

Il CTU ha verificato la possibilità di sanare le difformità e i costi da sostenere per effettuare le sanatorie, precisando che le spese tecniche ed i lavori sono stimati e possono quindi discostarsi dalle cifre necessarie, da valutarsi tramite preventivi e computi metrici e che anche le sanzioni sono stimate ed andranno riverificate in sede di presentazione delle relative pratiche edilizie.

Con riferimento al lotto 6 - Bene F (sub. 42) il CTU ha segnalato la presenza di controsoffitto con conseguente diversa altezza dei locali e di alcune partizioni interne non indicate nella planimetria catastale e nella pratica di sanatoria. L’unità immobiliare a seguito di pratica di sanatoria risulta priva di agibilità perchè la precedente non riguarda l’unità immobiliare così creata. Per la regolarità urbanistica, occorre quindi richiedere nuova agibilità. Per poter regolarizzare l’unità immobiliare si dovrà procedere alla presentazione al Comune di Ancona di C.I.L.A. in sanatoria per modifiche distributive interne, variazione catastale e nuova agibilità. All’importo di stima il CTU ha, quindi, detratto le seguenti spese da sostenere, di seguito così stimate: - spese tecniche per redazione di C.I.L.A. in sanatoria euro 2.000,00 - sanzione per C.I.L.A. in sanatoria euro 1.000,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per C.I.L.A. in sanatoria euro 20,00 - C.I.L.A. per rifacimento impianti (comprensiva di pratica urbanistica, progetto termico e calcolo dispersioni, adempimenti in

materia di sicurezza) euro 3.200,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per C.I.L.A. euro 20,00 - rifacimento impianto elettrico ed impianto di condizionamento/raffrescamento (stimato) euro 6.000,00 - dichiarazione di conformità impianto idrico e sanitario (escluse eventuali lavorazioni di messa a norma) euro 350,00 - spese tecniche per pratica di agibilità (SCA) euro 400,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per agibilità euro 55,00 - spese tecniche per variazione catastale euro 320,00 - diritti di presentazione per nuovo accatastamento euro 50,00  
Totale importo da detrarre: euro 13.415,00

Per ogni più specifico dettaglio tecnico si rinvia integralmente alla perizia del nominato CTU, Ing. Giacomo Barucca, depositata in atti e pubblicata unitamente al presente bando.

Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico; due unità esterne dell'impianto di condizionamento sono presenti a parete, una di queste su terrazza.

Il CTU nella propria perizia ha dichiarato di non aver verificato la funzionalità degli impianti, la presenza di allaccio idrico ed elettrico autonomo e di non aver reperito le conformità degli stessi. Il CTU ha, inoltre, precisato che tutti i beni ad uso negozio presenti al terzo piano erano precedentemente locati ad un unico soggetto che aveva eseguito lavori impiantistici probabilmente comuni a tutti i negozi. Il CTU ha concluso affermando di aver, comunque, considerato l'impiantistica non funzionante perché in parte rimossa e non completamente autonoma e affermando che per la vetustà degli impianti, la mancanza di manutenzione, manomissioni e sottrazioni, egli ha considerato che gli impianti dovranno essere rifatti ex novo ed indipendenti dalle altre unità.

L'unità immobiliare necessita di opere di manutenzione sia per quanto riguarda gli ambienti che per gli impianti.

L'unità immobiliare in oggetto è priva di Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Sarà a carico dell'aggiudicatario la spesa per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica necessario per la vendita, il cui costo è stato detratto dal CTU dal valore di stima dell'immobile, come dichiarato dall'Ing. Barucca nella propria perizia alla quale integralmente si rinvia.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, 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.

**Disponibilità del bene:** Il locale è attualmente libero.

**Prezzo base: € 61.661,00 (Euro sessantunomilaseicentosessantuno/00),**

**Offerta minima: € 46.246,00 (Euro quarantaseimiladuecentoquarantasei/00)**, pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

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

#### **LOTTO 7 – BENE G**

Diritti di piena proprietà (1/1) su immobile categoria A/10 , ufficio, posto al piano secondo e terzo, nel lato sud di un fabbricato pluripiano, costruito negli anni '60, sito in Ancona (AN), Via De Gasperi, cap 60100, indicato al catasto Fabbricati del Comune di Ancona al foglio 20, particella 106, sub 43, classe 3, zona censuaria 2, categoria A/10, consistenza 22,5 vani, rendita catastale euro 6.274,95.

I locali sono collegati tra loro da scala interna.

Ai locali al piano terzo si accede sia da via De Gasperi che da via della Ricostruzione attraverso un porticato. Ad oggi, l'ingresso è su via della Ricostruzione. L'unità immobiliare si affaccia a Nord sulla galleria interna, a Nord Est confina con il vano scala condominiale lato via della Ricostruzione, ad Est con il porticato comune su via della Ricostruzione e a Sud con il porticato comune con affaccio su via Valle Miano posta a quota inferiore, a Nord Ovest sulla terrazza di proprietà del sub. 42 e a Nord con altra unità immobiliare della stessa proprietà (sub.42), a Ovest con altra proprietà in altro edificio.

Ai locali al piano secondo si accede dalla scala interna. Il piano secondo confina a Nord in parte con altra unità immobiliare della stessa proprietà (sub. 44 - autorimessa), a cui è collegata direttamente tramite porta REI e disimpegno ed in parte con cavedio condominiale; a Est si affaccia su via della Ricostruzione e a Sud su via Valle Miano a quota inferiore.

L'immobile, così come gli altri beni al secondo piano (lotto 5 - bene E, lotto 8 - bene H), possono usufruire delle aree comuni a parcheggio scoperto sulla corte con accesso da via De Gasperi e dei seguenti locali comuni così identificati nella planimetria catastale: centrale termica al piano secondo, locale vaso espansione al piano ottavo. Precisa il CTU nella propria perizia, alla quale integralmente si rinvia, che per nessuno degli immobili periziati si sono verificati gli impianti, non essendo, tranne il sub. 46 (lotto 9 – bene I), utilizzati e con utenze allacciate.

L'unità immobiliare è costituita in un Condominio denominato “Condominio Piazzale Europa”; il CTU nella propria perizia ha indicato in 96,89 i millesimi di proprietà generale (Tabella A) riferibili alla unità immobiliare.

Il CTU ha, inoltre, precisato nella propria perizia che l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie per millesimi generali, periodo di riferimento dal 01.06.2020 al 31.05.2021 è pari ad euro 1.718,00 circa e che le spese arretrate relative alla unità immobiliare al marzo del 2022 ammontavano ad euro 2.579,00 circa.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Il locale sia al piano terzo che al piano secondo ha forma poligonale assimilabile ad un pentagono. Non è presente il locale bagno al piano terzo, mentre i due bagni, con antibagno e sottoscala, sono entrambi collocati al piano secondo.

Tutto il locale del piano terzo è dotato di controsoffitto ad altezza 2,97 nel quale è alloggiato l'impianto di illuminazione ancora presente e l'impianto di videosorveglianza. Il locale al piano terzo è dotato di impianto elettrico con torrette su pavimento e luci modulari a neon a controsoffitto, impianto termico con ventilconvettori a pavimento e ricambio d'aria a incasso e unità esterna posta sulla terrazza di proprietà del sub. 42. L'altezza interna del piano secondo è di 3,50 m con impianto di canalizzazione a vista; il CTU non ha riscontrato la presenza di impianto termico. Il vano di ingresso è dotato di controsoffitto a quota 2,88m.

I beni oggetto di stima ricadono in zona di P.R.G. a tessuto omogeneo prevalentemente residenziale (art. 32, 39-60) specificatamente individuata come esistente e di completamento soggetta a progettazione unitaria dei fronti e con fronte continuo di locali ad uso commerciale solo su via De Gasperi e via della Ricostruzione.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita la documentazione relativa alle pratiche edilizie riferibili alle tute le unità immobiliari oggetto del presente bando di vendita, in particolare: – Licenza edilizia n. 241/1964 del 15/12/1964 per “costruzione di un fabbricato tra via De Gasperi, via Miano e viadotto della Ricostruzione” (All. 25-1 della CTU dell'Ing. Barucca) e successiva Variante n. 48703/7398 del 03/11/1967 per diversa distribuzione interna (All. 25-2 della CTU dell'Ing. Barucca); – Licenza Edilizia n. 46/1968 del 10/04/1968 per “ampliamento dell'ultimo piano del fabbricato e sistemazione ad abitazione di alcuni locali già adibiti a soffitta” e successiva variante prot. n. 4155 del 15/10/1968 per diversa distribuzione interna (All. 25-3 della CTU dell'Ing. Barucca); – Autorizzazione di Abitabilità con sopralluogo del 06-11-1967 (All. 25-4 della CTU dell'Ing. Barucca). Al Settore Genio Civile della Provincia di Ancona è stato effettuato il deposito del progetto strutturale per la “costruzione di un fabbricato in Ancona tra le vie De Gasperi - Miano e viadotto della Resistenza – blocco F – per conto di Giuseppe Zampiga”, prot. n. 38390 del 10 novembre 1964 (All. 25-5 della CTU dell'Ing. Barucca).

Concessione in sanatoria n. 31/87 ritirata dalla proprietà il 07/05/1987, la cui richiesta è stata presentata al Comune di Ancona in data 29/11/1986 per opere abusive relative alla “suddivisione di una unità immobiliare adibita a negozio in due sempre adibite a negozio nell’edificio sito in via De Gasperi, terzo piano” (All. 25-6 della CTU dell’Ing. Barucca)

Concessione in sanatoria n. 32/87 ritirata dalla proprietà il 07/05/1987, la cui richiesta è stata presentata al Comune di Ancona del 28/03/1986 per opere abusive relative al “frazionamento di unità immobiliare, con cambio di destinazione da garage, in parte a magazzino (prot. 46698/885.A) ed in parte ad uffici (prot. 46699/886.A) in via De Gasperi – piano secondo” (All. 25-7 della CTU dell’Ing. Barucca): sub. 43 - “Frazionamento di unità immobiliare con cambio di destinazione da garage ad uffici al piano seminterrato del fabbricato di via De Gasperi” (prot. 46698/886.A) sub. 40 - “Frazionamento di unità immobiliare con cambio di destinazione da garage a magazzino al piano seminterrato del fabbricato di via De Gasperi” (prot. 46698/885.A) Con tali pratiche di sanatoria nel 1987 il sub. 1 ed il sub. 38 al piano terzo vengono soppressi e frazionati nei sub. 40, 41, 42. Il sub. 41 viene poi a sua volta soppresso e vengono originati il sub. 43 ed il sub. 44. In particolare il sub. 1 al piano terzo viene frazionato nei sub. 42 e nella porzione del sub. 43 posta al piano terzo ed il sub. 38 al piano secondo viene frazionato nei sub. 40, 41, 42.

Sub. 43: D.I.A. n. 39943 del 23/05/2002 presentata dal Geom. Valerio Maggio per conto dell’affittuaria “Banca delle Marche” per “nuova distribuzione interna per una filiale bancaria”. Fine lavori presentata in data 23/12/2002 in cui si dichiara come termine degli stessi il 13/12/2002 (All. 25-9 della CTU dell’Ing. Barucca).

L’unità immobiliare non risulta regolare urbanisticamente.

Il CTU ha verificato la possibilità di sanare le difformità e i costi da sostenere per effettuare le sanatorie, precisando che le spese tecniche ed i lavori sono stimati e possono quindi discostarsi dalle cifre necessarie, da valutarsi tramite preventivi e computi metrici e che anche le sanzioni sono stimate ed andranno riverificate in sede di presentazione delle relative pratiche edilizie.

Con riferimento al lotto 7 - Bene G (sub. 43) il CTU ha segnalato che con ricerca in base al nominativo degli ultimi affittuari (Banca Marche e Ubi Banca), si è presa visione della D.I.A. n. 39943 del 23/05/2002; in base a quanto altro in possesso (condoni), si può affermare che l’unità immobiliare non è regolare per destinazione d’uso del piano 3°, per le alcune partizioni interne e le altezze modificate con il controsoffitto (su catastale le altezze di entrambi i piani sono riportate pari a 2,85 metri, come indicato anche nella pratica D.I.A. per l’ambiente principale) e con il pavimento sopraelevato. Il piano 2° risulta, dalle planimetrie del condono n. 32/87 essere ufficio. Il piano 3° risulta, dalle planimetrie del condono n. 31/87, essere negozio. L’unità immobiliare inoltre a seguito di pratica di sanatoria risulta priva di agibilità perché la precedente, del 1967, non riguarda l’unità

immobiliare così creata. Inoltre per rendere autonoma l'unità immobiliare andrà chiusa la porta di comunicazione con l'autorimessa (sub.44). Per il piano terra (piano 3°), si ha la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 09-12-2002. Il piano terra va regolarizzato urbanisticamente con cambio di destinazione d'uso da negozio ad ufficio. Tale cambio, pur essendo tra categorie urbanistiche differenti (una è commerciale e l'altra è direzionale/produttivo), non è però rilevante, in quanto non ha un incremento degli standard urbanistici, quindi non è oneroso ed in via ordinaria si presenterebbe una CILA. In questo caso, essendo una sanatoria, occorre presentare una CILA nella quale verrà inserita la regolarizzazione della diversa distribuzione interna, con le altezze variate, per controsoffitto e pavimento sopraelevato. Non si considerano le modifiche prospettiche, trattandosi di sostituzione di infissi, anche nella zona della cassa automatica. In seguito occorrerà presentare variazione catastale e nuova agibilità.

All'importo di stima il CTU ha, quindi, detratto le seguenti spese da sostenere, di seguito così stimate: - spese tecniche per redazione di C.I.L.A. in sanatoria per cambio di destinazione d'uso del piano secondo e modifiche interne euro 3.200,00 - sanzione per C.I.L.A. in sanatoria euro 2.000,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per C.I.L.A. in sanatoria euro 20,00 - C.I.L.A. per rifacimento impianti e chiusura di porta di comunicazione con sub. 44 (comprensiva di pratica urbanistica, progetto termico e calcolo dispersioni, adempimenti in materia di sicurezza) euro 3.200,00 - rifacimento impianto elettrico ed impianto di condizionamento/raffrescamento euro 3.000,00 - spese per chiusura porta di comunicazione con sub. 44 euro 650,00/2 - dichiarazione di conformità impianto idrico e sanitario (escluse eventuali lavorazioni di messa a norma) euro 350,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per C.I.L.A. euro 20,00 - spese tecniche per pratica di agibilità euro 400,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per agibilità euro 55,00 - spese tecniche per variazione catastale euro 320,00 - diritti di presentazione per nuovo accatastamento euro 50,00. Totale importo da detrarre: euro 12.940,00.

Per ogni più specifico dettaglio tecnico si rinvia integralmente alla perizia del nominato CTU, Ing. Giacomo Barucca, depositata in atti e pubblicata unitamente al presente bando.

Il CTU nella propria perizia ha dichiarato di non aver verificato gli impianti, non essendo, tranne il sub. 46, utilizzati e con utenze allacciate.

Il piano terzo della unità immobiliare è in buono stato di conservazione essendo stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria interna di epoca più recente, stesso dicasi per la parte del piano secondo fino alla scala. L'altra porzione del piano secondo è in cattivo stato di conservazione e necessita di opere di manutenzione sia per quanto riguarda gli ambienti, che per gli impianti.

L'unità immobiliare in oggetto è priva di Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Sarà a carico dell'aggiudicatario la spesa per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

necessario per la vendita, il cui costo è stato detratto dal CTU dal valore di stima dell'immobile, come dichiarato dall'Ing. Barucca nella propria perizia alla quale integralmente si rinvia.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, 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.

**Disponibilità del bene:** Il locale è attualmente libero.

**Prezzo base:** € 126.392,00 (Euro centoventiseitrecentonovantadue/00),

**Offerta minima:** € 94.794,00 (Euro novantaquattromilasettecentonovantaquattro/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00

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

#### **LOTTO 9 – BENE I**

Diritti di piena proprietà (1/1) su immobile categoria C/2, magazzino, posto al piano terra e parte consistente del piano primo nel lato Sud di un fabbricato pluripiano, costruito negli anni '60, sito in Ancona (AN), Via De Gasperi, cap 60100, indicato al catasto Fabbricati del Comune di Ancona al foglio 20, particella 106, sub 46, classe 6, zona censuaria 2, categoria C/2, consistenza 1.215 mq, rendita catastale euro 1.847,58.

La destinazione urbanistica e catastale è magazzino, mentre è utilizzato come palestra.

L'unità immobiliare al piano terra confina ad Ovest, Nord ed Est con locali di altra proprietà e a Sud si affaccia su via Valle Miano; al piano primo a Nord ed Est confina con locali di altra proprietà, a Sud si affaccia su via Valle Miano posta a quota inferiore. La destinazione urbanistica e catastale è magazzino, mentre è utilizzato come palestra.

Si accede alla palestra dall'ingresso al piano terra da porta vetrata a due ante, con maniglione antipanico interno e serranda avvolgibile metallica verso l'esterno.

I due spogliatoi sono collegati ciascuno ad un locale con bagni e docce con pavimento e rivestimento a tutt'altezza.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico con acqua calda generata con due caldaie, impianto elettrico ed impianto di areazione forzata con canalizzazioni, impianto termico con ventilconvettori elettrici.

I locali non usufruiscono degli spazi comuni esterni. In prossimità dell'ingresso vi è un parcheggio pubblico, sotto e a fianco del viadotto.

L'unità immobiliare è costituita in un Condominio denominato "Condominio Piazzale Europa"; il CTU nella propria perizia ha indicato in 83,76 i millesimi di proprietà generale (Tabella A) riferibili alla unità immobiliare.

Il CTU ha, inoltre, precisato nella propria perizia che l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie per millesimi generali, periodo di riferimento dal 01.06.2020 al 31.05.2021 è pari ad euro 1.127,00 circa e che le spese arretrate relative alla unità immobiliare al marzo del 2022 ammontavano ad euro 2.229,00 circa.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Al piano primo l'unità immobiliare ha forma irregolare; a fianco della scala si trova un ripostiglio. Di fronte allo sbarco della scala si apre un lungo corridoio di distribuzione: sulla sinistra si ha una sala per l'attività sportiva (sala spinning).

La sala spinning è dotata di controsoffitto a pannelli modulari ispezionabili ad altezza 2,80 metri con alloggiato l'impianto di illuminazione e i diffusori circolari per l'areazione. Anche gli spogliatoi e i bagni sono dotati di controsoffitto a pannelli modulari ispezionabili ad altezza 2,80 metri con alloggiato l'impianto di illuminazione.

Procedendo lungo il corridoio, sempre sulla sinistra, si accede a due ampi locali adibiti a spogliatoi. Anche questi locali sono dotati di controsoffitto a pannelli modulari ispezionabili ad altezza 2,80 metri con alloggiato l'impianto di illuminazione.

In fondo al corridoio si trova la sala fitness.

Nella sala fitness non è presente il controsoffitto ed ha altezza di 3,20 m circa e sono presenti le canalizzazioni degli impianti a vista per la ventilazione.

I beni oggetto di stima ricadono in zona di P.R.G. a tessuto omogeneo prevalentemente residenziale (art. 32, 39-60) specificatamente individuata come esistente e di completamento soggetta a progettazione unitaria dei fronti e con fronte continuo di locali ad uso commerciale solo su via De Gasperi e via della Ricostruzione.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita la documentazione relativa alle pratiche edilizie riferibili alle tutte le unità immobiliari oggetto del presente bando di vendita, in particolare: – Licenza edilizia n. 241/1964 del 15/12/1964 per "costruzione di un fabbricato tra via De Gasperi, via Miano e viadotto della Ricostruzione" (All. 25-1 della CTU dell'Ing. Barucca) e successiva Variante n. 48703/7398 del 03/11/1967 per diversa distribuzione interna (All. 25-2 della CTU

dell'Ing. Barucca); – Licenza Edilizia n. 46/1968 del 10/04/1968 per “ampliamento dell'ultimo piano del fabbricato e sistemazione ad abitazione di alcuni locali già adibiti a soffitta” e successiva variante prot. n. 4155 del 15/10/1968 per diversa distribuzione interna (All. 25-3 della CTU dell'Ing. Barucca); – Autorizzazione di Abitabilità con sopralluogo del 06-11-1967 (All. 25-4 della CTU dell'Ing. Barucca). Al Settore Genio Civile della Provincia di Ancona è stato effettuato il deposito del progetto strutturale per la “costruzione di un fabbricato in Ancona tra le vie De Gasperi - Miano e viadotto della Resistenza – blocco F – per conto di Giuseppe Zampiga”, prot. n. 38390 del 10 novembre 1964 (All. 25-5 della CTU dell'Ing. Barucca).

Concessione in sanatoria n. 9737/2003 del 03/02/2005 per richiesta presentata il 14/02/1986 per “ampliamento ad uso magazzino al piano terra e piano primo” (All. 25-8 della CTU dell'Ing. Barucca).

L'unità immobiliare attualmente adibita a palestra **NON** risulta regolare urbanisticamente e catastalmente.

Il CTU ha verificato la possibilità di sanare le difformità e i costi da sostenere per effettuare le sanatorie, precisando che le spese tecniche ed i lavori sono stimati e possono quindi discostarsi dalle cifre necessarie, da valutarsi tramite preventivi e computi metrici e che anche le sanzioni sono stimate ed andranno riverificate in sede di presentazione delle relative pratiche edilizie.

Con riferimento al lotto 9 - Bene I (sub. 46) il CTU ha segnalato che da Concessione Edilizia e successiva variante risulta che il piano terra ed il piano primo fossero un'unica unità immobiliare, con destinazione magazzino, in cui il piano primo è accessibile tramite rampa. Dall'accesso atti è stata reperita la pratica di sanatoria n. 9737/2003 per “ampliamento ad uso magazzino al piano terra e piano primo” (rilasciata il 03/02/2005) nella quale è presente la documentazione relativa all'ampliamento del volume in più lato Nord Ovest realizzato al piano terra e al piano primo, con elaborati grafici basati sul catastale del sub. 39 del 1968, ma non è presente la regolarizzazione della creazione di due unità immobiliari a partire dall'unità identificata al catasto fabbricati con il sub. 39 e dell'uso a palestra, della realizzazione della scala di accesso al piano primo e della sostituzione della rampa con un solaio. Il sub. 39 nel 1993 è stato soppresso e frazionato nei sub. 45 e 46; relativamente al sub. 46 non è rappresentato l'accesso dalla strada con il piano terra e la scala, mentre la rampa non è più presente. Nell'atto di vendita del piano terra (sub. 45) del 1993 (allegato al Condono) viene citato il condono stesso e viene dichiarato che le opere relative all'ampliamento sono state realizzate prima del 1977 e non necessitano quindi del pagamento di oneri. Viene anche citato il frazionamento catastale. Le foto allegate alla sanatoria (scattate nel 2004) sono di una palestra ma comunque si continua a parlare di destinazione d'uso a magazzino; non sono presenti fotografie del piano terra. Evidenzia ancora il CTU nel proprio elaborato, al quale integralmente si

rinvia, che in base al contratto di affitto del sub. 46, come “attività ricreativo-sportiva senza scopo di lucro ad una associazione sportiva dilettantistica, senza possibilità di sub-locazione, tranne con concordamento scritto”, e che la destinazione d’uso a magazzino è compatibile con l’uso a palestra (sentenza del TAR del Lazio del 3 febbraio 2021, n. 1429, applicando l’art.71 comma 1 del Codice del Terzo Settore, che ripropone l’abrogato art. 32 comma 4 della L. 383/2000 “Disciplina delle associazioni di promozione sociale”). All’art. 8 del Contratto di locazione, rileva il CTU, è scritto che “il locatore, al termine della locazione e a sua discrezione, potrà chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore”. All’art. 14 del contratto di locazione, è riportato che “al termine della locazione tutte le opere, accessioni ed aggiunte eseguite durante la locazione andranno a beneficio del locatore...salvo che il locatore non preferisce la restituzione dei locali nel pristino stato, a cura e spese del conduttore”. Precisa il CTU che la stima dei locali è stata eseguita considerando gli stessi ad uso palestra e quindi considerando che la regolarità urbanistica debba essere per locali con destinazione d’uso palestra, a prescindere se il conduttore sia o meno un’associazione senza scopo di lucro. Egli precisa, quindi, di aver valutato la regolarizzazione con sanatoria per la situazione attuale, considerando anche per il futuro la destinazione a palestra come una delle più appropriate per l’immobile. Per quanto riguarda i parcheggi da reperire per le U4/17 visto il cambio di destinazione d’uso, rileva il CTU che sono necessari solo in caso di nuove costruzioni o cambio di destinazione d’uso dell’intero edificio, quindi in questo caso non occorre reperirli. La destinazione d’uso a palestra, afferma l’ing. Barucca nella propria perizia, è compatibile nel tessuto urbano presente, in quanto l’unità immobiliare ricade nell’Art. 48 - ZT10 "Moderna ad alta densità rapportata con l'impianto viario esistente". Il CTU nel proprio elaborato peritale riassume che: gli abusi edilizi presenti sul bene utilizzato a palestra si possono suddividere in due, quelli che riguardano sia l’unità immobiliare al piano terra (di altra proprietà) che quella al piano primo e quelli che riguardano solo l’unità immobiliare al piano primo (palestra).

Nel seguito della perizia il CTU indica la modalità di regolarizzazione secondo il seguente schema:

- 1) abusi eseguiti nel 1993 (anno dell’accatamento delle 2 unità immobiliari, piano terra e piano primo): frazionamento urbanistico con creazione di 2 unità immobiliari, entrambe con destinazione a magazzino. Nel caso in cui non fosse stato necessario fare un cambio di destinazione d’uso, si sarebbe potuto sanare tale abuso con una CILA in sanatoria e la corresponsione di 1.000 € come sanzione, ma vista la situazione attuale, la regolarizzazione va eseguita per tutte le fattispecie contestualmente e quindi, oltre al frazionamento, si richiederà il cambio di destinazione d’uso con realizzazione di opere e la relativa corresponsione di oneri. Si rimanda al seguente punto 2) per la trattazione di questo iter. Sempre nel 1993 (o comunque tra il 1986, anno di presentazione del

condono ed il 1993), è stata anche eseguita la modifica della rampa d'accesso al piano primo in solaio e presumibilmente la realizzazione della scala di accesso al piano primo, perché mentre la prima è accatastata, la seconda non compare e non vi è nemmeno la porzione al piano terra relativa all'ingresso. Il CTU ipotizza che la scala sia stata necessariamente realizzata in tale periodo, in contemporanea alla chiusura della rampa, poiché ritiene poco probabile che nel 1993 l'accesso avvenisse solo tramite ascensore dall'altra unità immobiliare, cosa che giustificherebbe solo l'inesattezza nel catastale relativa alla porzione del piano terra, ma non è suffragata dalla vendita della sola parte restante. Nell'atto di vendita del sub. 45 viene citato l'ascensore, per un uso da parte degli acquirenti del piano terra. Afferma il CTU che non è stato compiuto sopralluogo nel sub. 45, piano terra, perché non appartenente alla proprietà oggetto di causa. Dalla planimetria catastale allegata all'atto di compravendita (tratto da perizia dell'Ing. Re) rep. 225157, rogito n. 32786, del notaio Scoccianti di Ancona, risulta che il bene magazzino sub. 45 non ha ambienti al di sotto della precedente rampa di accesso del sub. 46, ma in realtà si deduce dalle altezze riportate in tale planimetria, al di sotto della zona interessata dalla rampa, che ancora venga considerata l'esistenza di tale rampa e non il solaio piano. Risulta anche che la porzione del piano terra attribuita al sub. 46 non è infatti parte del sub. 45. Andrà, in sede di regolarizzazione urbanistica, verificato se la sostituzione della rampa con un solaio al piano primo abbia comportato un aumento delle superfici, qui quantificabile, in base all'estensione del locale magazzino al piano terra, in 50 mq. Si ritiene che anche la scala e la separazione delle due unità immobiliari al piano terra sia avvenuta nel 1993. L'ascensore non è stato rilevato. Andrà comunque chiarita la proprietà della porzione di piano terra, non presente nell'attuale catastale, anche tramite accesso atti presso l'Archivio Notarile per la consultazione degli allegati all'atto di compravendita sopra citato (rep. n. 225157 notaio Dott. Sandro Scoccianti, rogito n. 32786, registrato in Ancona il 07/10/1994 al n. 3247). Per le considerazioni sopra esposte, il CTU nella perizia considera la situazione seguente: sono state realizzate le opere strutturali ed occorre presentare un Permesso di Costruire in sanatoria per incremento della superficie al piano terra dovuta alla demolizione della rampa, che diviene nuovo solaio al piano primo. La sanzione va commisurata per le nuove superfici create, come Oneri di Urbanizzazione primaria (U1) ed Oneri di Urbanizzazione secondaria (U2), con il contributo sul Costo di Costruzione relativo, il tutto raddoppiato. La pratica andrà quindi inoltrata all'Ufficio Sismica della Regione Marche (ex Genio Civile), per la denuncia delle opere strutturali eseguite. Vi sono quindi le spese tecniche relative sia alla pratica di sanatoria urbanistica, che per la progettazione strutturale, con le verifiche delle opere e le verifiche sui materiali. La sanzione penale per le opere strutturali è punita con ammenda che si stima in circa 2.000,00 € in base all'art. 95 del DPR 380/2001 a carico di chi ha commesso il reato ed era proprietario dell'unità immobiliare nel

1993 e non degli eredi o dei futuri proprietari. Tale importo non è stato, quindi, detratto dal valore di stima.

2) abuso relativo al cambio di destinazione d'uso da magazzino a palestra, attestato al 2004. In questo caso il cambio di destinazione è urbanisticamente rilevante e comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), secondaria (U2) e contributo sul costo di costruzione per le opere eseguite (bagni, impianti, tramezzature) regolarizzando quindi anche la distribuzione interna e gli impianti con presentazione di SCIA in sanatoria (che però, vedendo il complesso da sanare, si imposta come unica pratica di Permesso di Costruire in sanatoria). E' quindi necessaria agibilità e riaccatastamento.

Il CTU ha quindi calcolato, nella propria perizia alla quale integralmente si rinvia, la necessità di corrispondere gli oneri di urbanizzazione per i due gruppi di abusi sopra indicati ed ha individuato il loro ammontare (calcolo in base al "Regolamento per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione" del Comune di Ancona):

- per gli abusi di cui al punto 1) l'aumento di superficie (rampa e scala) pari a circa 50,00 mq circa (volume 166,00 mc circa) su di un edificio esistente è inquadrabile come intervento di ristrutturazione edilizia e quindi il contributo sul Costo di Costruzione va determinato sulla base di un computo metrico delle opere realizzate (in sede di sanatoria andrà eseguito computo metrico con il Prezziario Regionale). Si tratta della demolizione della rampa, della ricostruzione del solaio e della realizzazione della scala per un totale stimato di circa 25.000,00 €. Il contributo del Costo di Costruzione è stimato pari al 5% di 25.000,00 € (in quanto ad uso commerciale) che raddoppiato per la sanzione è pari a  $1.250,00 \times 2 = 2.500,00$  €. Il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è effettuato secondo la tabella C 'Tariffe oneri di urbanizzazione' per 'interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione o aumento delle superfici utili di calpestio anche mediante demolizione e ricostruzione senza aumento di volume' zona urbanistica B (valida fino a marzo 2023 e suscettibile di aumenti): U1:  $7,56 \times 166,00 \text{ mc} = 1.254,96$  € U2:  $8,88 \times 166,00 \text{ mc} = 1.474,08$  € con raddoppio per sanzione  $\text{€ } 2.729,04 \times 2 = \text{€ } 4.203,12$ .
- per abusi di cui al punto 2), superficie palestra piano primo 1.215,00 mq superficie palestra piano terra 45,00 mq circa. Si considera una superficie totale di 1.260,00 mq circa. Volume palestra 4.057,00 mc. Si stima in sede di CTU, un valore delle opere eseguite pari a 150 €/mq (in sede di sanatoria andrà eseguito un computo metrico delle opere con il Prezziario Regionale) per ottenere una stima del contributo del Costo di Costruzione pari al 5% di 189.000,00 € circa (in quanto ad uso commerciale) che raddoppiato per la sanzione è pari a  $9.450,00 \text{ €} \times 2 = 18.900,00 \text{ €}$ . Il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è

effettuato sul volume totale al quale viene detratto quello della rampa e non viene effettuato secondo la tabella C 'Tariffe oneri di urbanizzazione' per interventi su 'attrezzature sportive' zona urbanistica B in quanto trattasi di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente. Il cambio di destinazione d'uso avviene da magazzino a palestra; il magazzino non ha sua definizione autonoma ma assume la destinazione d'uso dell'attività di cui è a servizio, quindi, ad esempio, se un magazzino è asservito a un negozio, avrebbe destinazione commerciale ed è sanabile considerando il macrouso 4, cioè terziario/commerciale. Si cita il Regolamento per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione del Comune di Ancona, art. 15 - Mutamento della destinazione d'uso, "Il mutamento della destinazione d'uso effettuato senza opere o comunque con opere non riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia è oneroso e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione è pari alla differenza tra le somme dovute per la nuova destinazione d'uso e quelle dovute per la legittima destinazione in atto riferite alle nuove costruzioni" e "Il mutamento della destinazione d'uso effettuato nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia è oneroso e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione è pari a quella della riga tre della tabella C". Si ha quindi: U1:  $7,56 \times (4.057 - 386,40) \text{ mc} = 27.749,74 \text{ €}$  U2:  $8,88 \times (4.057 - 386,40) \text{ mc} = 32.594,93 \text{ €}$  con raddoppio per sanzione  $\text{€ } 60.344,67 \times 2 = \text{€ } 120.689,34$ .

In sintesi, all'importo di stima il CTU ha, quindi, detratto le seguenti spese da sostenere, di seguito così stimate: - contributo sul Costo di Costruzione per aumento di volume euro 2.500,00 - oneri di urbanizzazione per aumento di volume euro 4.203,12 - contributo sul Costo di Costruzione per cambio di destinazione d'uso euro 18.900,00 - oneri di urbanizzazione per cambio di destinazione d'uso euro 120.689,34 - spese tecniche per Permesso di Costruire in sanatoria euro 3.800,00 - prove sui materiali euro 2.300,00 - verifiche e dichiarazioni di conformità impianti idro-termo-sanitari ed elettrico (escluse opere) euro 1.000,00 - spese tecniche per pratica al Genio Civile euro 3.800,00 - spese tecniche per agibilità (SCA) euro 600,00 - spese tecniche per accatastamento e ricerca e consultazione atti notarili (escluse copie e diritti notarili per accesso atti) euro 550,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per Permesso di Costruire euro 516,00 - diritti di segreteria del Comune di Ancona per agibilità euro 55,00 - diritti di presentazione per nuovo accatastamento euro 50,00 Totale importo da detrarre: euro 158.963,46.

Per ogni più specifico dettaglio tecnico si rinvia integralmente alla perizia del nominato CTU, Ing. Giacomo Barucca, depositata in atti e pubblicata unitamente al presente bando.

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione.

Per l'unità immobiliare in oggetto il CTU ha indicato nella propria perizia, alla quale integralmente si rinvia, che dai dati che si sono potuti acquisire, risulta priva di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Sarà a carico dell'aggiudicatario la spesa per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica necessario per la vendita, il cui costo è stato detratto dal CTU dal valore di stima dell'immobile, come dichiarato dall'Ing. Barucca nella propria perizia.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, 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.

**Disponibilità del bene:** I locali sono attualmente occupati da terzi con contratto di locazione opponibile registrato in data 30/03/2011 n. 2/02 con scadenza al 28/02/2017. Il contratto prevede il tacito rinnovo di sei anni in sei anni, salvo disdetta per raccomandata da inoltrare 12 mesi prima della scadenza. Il contratto si è tacitamente rinnovato una prima volta, con successiva scadenza al 28/02/2023 ed anche alla seconda scadenza non è stato disdettato, rinnovandosi così tacitamente per ulteriori sei anni (attuale scadenza al 28/02/2029).

**Prezzo base: € 149.583,00 (Euro centoquarantanovemilacinquecentottantatre/00),  
Offerta minima: € 112.187,00 (Euro centododicimilacentottantasette/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00**

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

\*\*\*\*\*

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

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 16/10/2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), 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 a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

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

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

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

- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della

casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 6874/2019 R.G. al seguente IBAN IT74F0538702684000047527333, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 6874/2019 R.G., lotto n..... (indicare il numero del lotto di riferimento), versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato 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.**

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

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

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 17/10/2024 al 24/10/2024, e terminerà alle ore 12:00.**

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare

l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

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

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

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 6874/2019 R.G."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\*\*\*

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui

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

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Avv. Luca D'Andrea, CF (DNDLCU64L02A271Z), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Chiara Gioacchini, in Ancona, Via Calatafimi n. 1 (Tel.: 0712072313; Fax: 071203329).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (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 ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

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

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

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

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;

- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano Corriere Adriatico.

Ancona, li 25 luglio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Chiara Gioacchini