

**TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA**  
**Sezione fallimentare**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
Il Curatore del Fallimento n. 81/2017  
**AVVISA**

che, il giorno **4/6/2026 alle ore 10:00**, come da programma di liquidazione approvato con decreto del 23/12/2020, ed aggiornato il 10/8/2022, si procederà alla vendita competitiva telematica asincrona dei seguenti beni immobili:

**LOTTO D1 – Terreni edificabili costituenti il Lotto LC1-4 della lottizzazione “Santa Croce Seconda” (area intensiva C1) e terreni non edificabili**

Trattasi di aree, ad oggi non ancora edificate, costituenti il **Lotto LC1-4** della lottizzazione “Santa Croce Seconda” (area intensiva C1) e terreni non edificabili, in prossimità della zona di Via Don Ugo Carletti, facente parte della lottizzazione “Santa Croce Seconda” del Comune di Fabriano (AN), per un totale di **4.759 mq**, per la quota di 1000/1000, contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano come di seguito:

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
98	1000	semin.	2	28 mq	0,08 €	0,06 €
98	880	semin.	2	42 mq	0,12 €	0,09 €
98	932	semin.	2	232 mq	0,66 €	0,48 €
98	943	semin.	2	478 mq	1,36 €	0,99 €
98	949	semin.	2	120 mq	0,34 €	0,25 €
98	974	semin.	2	3.172 mq	9,01 €	6,55 €
TOTALE (mq)				4.072 mq		

Fg.	Part.	qualità	classe	sup.	R.D.	R.A
98	1008	bosco alto	4	687 mq	0,28 €	0,07 €
TOTALE (mq)				687 mq		

**DESCRIZIONE DEL BENE – SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

I beni sono situati in zona periferica est del Comune di Fabriano di nuova urbanizzazione, in località Santa Croce, ovvero in un’area pianeggiante situata in

posizione elevata e panoramica tra le zone di “Santa Maria” e “Collevillano”.

Secondo il C.D.U. le aree possiedono le seguenti destinazioni d’uso:

Fg.	Part.	Dest. Uso	Art. NTA
98	1000 (in parte)	C1	14.1
98	1000 (in parte)	STR	26
98	880	C1	14.1
98	932	C1	14.1
98	943	C1	14.1
98	949 (in parte)	C1	14.1
98	949 (in parte)	STR	26
98	974	C1	14.1
98	974	STR	26
98	1008 (in parte)	F2VP	25.3.1
98	1008 (in parte)	STR	26

Le aree destinate a:

- STR: trattasi di aree per la sede stradale;
- F2VP: verde pubblico per parchi e giardini.

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Fabriano le aree comprese nell’ambito della zona territoriale omogenea di tipo “C1 – zona residenziale intensiva” sono aree all’interno delle quali il Piano si attua mediante Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani per l’Edilizia Economica e Popolare, Lottizzazioni convenzionate con previsione planivolumetrica. E’ stato quindi approvato il Piano attuativo “Santa Croce Seconda” (Delibera C.C. n. 90 del 16/06/2004) e successivamente, con atto a rogito Notaio Dott. Prof. Enrico Falsini di Fabriano (AN) del 27 Marzo 2006, è stata sottoscritta la “Convenzione di Lottizzazione Santa Croce Seconda” (Rep. N. 105423; Raccolta n. 28838 con trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 5 Aprile 2006 al n. 5395 del registro particolare): convenzione di lottizzazione, questa, ad oggi decaduta alla data del 27/03/2019.

E’ stato poi approvata una Variante al Piano per modifica delle N.T.A. con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009.

Secondo il Piano di Lottizzazione, le aree in oggetto sono state individuate come Lotto LC1-4, ove possibile la realizzazione di residenze e piccoli negozi ed uffici (in parte) secondo la tipologia 2 del P.d.L..

La tipologia 2 prevede una superficie di piano di 3.360 mq distribuita su 3 ville urbane di 3 piani + attico, una superficie coperta di 960 mq e garage interrato comune.

E' possibile realizzare nel Lotto in esame una Superficie di Piano (SP) pari a **3.360 mq** suddivisa in uso residenziale con eventualmente, al massimo, il 30% di piccoli negozi ed uffici.

I terreni non edificabili facenti parte del lotto individuato, tenuto conto della mancata possibilità edificatorie sono stati valorizzati secondo una possibile destinazione d'uso agricola.

Sussiste clausola art. 12 descritta in "Convenzione di Lottizzazione Santa Croce Seconda" (Rep. N. 105423; Raccolta n. 28838 con trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 5 Aprile 2006 al n. 5395 del registro particolare)" secondo cui *"l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole e obblighi contenuti nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 27 Marzo 2006, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali"*.

La lottizzazione è stata autorizzata sulla base del Permesso di Costruire n. 21463 del 20/04/2006 e successiva variante D.I.A. prot. n.26418 in data 12/06/2008; successive D.I.A. e S.C.I.A. in variante sono state presentate, ultima della quale prot. N. 14640 del 29/03/2011.

Con determinazione n. 61 del 29/01/2009 del dirigente del Settore Assetto del Territorio, Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Fabriano è stato approvato il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione primo stralcio relativamente al collaudo parziale della rete fognaria e stradale nonché totale della rete idrica ed elettrica.

Con determinazione n. 299 del 20/05/2011 del dirigente del Settore Assetto del Territorio, Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Fabriano è stato approvato il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione secondo stralcio; sono state collaudate parzialmente le reti stradali, i servizi primari (quali adduzione/distribuzione idrica,

fognaria, ecc...) e reti tecnologiche (pubblica illuminazione, cavidotti per servizi telefonici, ecc...), come specificate nell'elaborato peritale.

A completamento della lottizzazione sono da ultimare le aree verdi attrezzate, di cui non è stato realizzato nulla in tutta la lottizzazione, le strade ed il parcheggio pubblico nell'intorno del Lotto D.4 (LA-1), nonché i collaudi di parte delle opere realizzate (es.: parcheggio pubblici lungo la strada di Via Santa Croce).

Per il completamento delle opere previste in Lottizzazione potrebbe essere richiesta la presentazione di un nuovo Piano di Lottizzazione, con costi a carico dei nuovi lottizzanti: di ciò è stato tenuto conto nell'attribuzione del valore venale.

In ultimo, a fronte del mancato completamento delle opere di urbanizzazione, in data 05/11/2018, con nota prot. N. 45808, il dirigente del Settore Assetto del Territorio, Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Fabriano – tenuto conto dell'inadempienza del Consorzio Santa Croce Seconda alla ultimazione delle opere nelle tempistiche convenute - ha notificato alle Assicurazioni Generali spa la volontà di procedere alla esecuzione delle opere di lottizzazione in sostituzione della ditta Lottizzante. E' notizia recente (Ansa.it - allegato) che *"la Giunta comunale di Fabriano ha approvato la delibera relativa all'escussione della polizza fideiussoria collegata alla lottizzazione "Santa Croce Seconda", accettando la proposta di liquidazione avanzata da Generali Italia Spa per un importo complessivo di 880.000 euro entro il 25 marzo (2026)"*.

\*\*\*

Per quanto non indicato nel presente avviso, ivi compresa la situazione urbanistica e le iscrizioni ipotecarie, si rinvia alla perizia di stima ed alla documentazione agli atti della procedura che si presume conosciuta ed accettata da parte degli offerenti.

La vendita 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.

**PREZZO BASE:** Il prezzo base di vendita è di **186.891,00 euro** centoottantaseimilaottocentonovantuno/00, oltre IVA, se dovuta, imposte e spese di trasferimento. Le offerte non potranno essere inferiori il prezzo base di oltre un quarto ex art. 571 c.p.c, pena la nullità dell'offerta (offerta minima **euro 140.169,00** euro centoquarantamilacentosessantanove/00).

La cauzione prevista è pari al **10% del prezzo offerto**, e dovrà essere depositato a mezzo bonifico sul conto della Curatela al seguente **IBAN: IT 83 L 06230 02602 000015069077** con la seguente causale **"Fall.to n. 81/2017 R.F. Trib. Ancona, LOTTO D.1, cauzione"** entro il giorno anteriore alla data fissata per la vendita telematica.

I rilanci nella gara competitiva saranno di minimo euro 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.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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**, 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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 3/6/2026 (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**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

**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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - 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 – **Tribunale di Ancona** – Sezione fallimenti;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura – **Fallimento 81/2017 R.F.** Curatore Dott. Luca Zarletti;
- il numero o altro dato identificativo del lotto (**LOTTO D.1**);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo di 140.169,00 euro centoquarantamilacentosessantannove/00.

- il **termine per il versamento del saldo prezzo** (in ogni caso non superiore a 90 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** 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;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, 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;

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).

#### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura fallimentare R.F. n. 81/2017** al seguente **IBAN: IT 83 L 06230 02602 000015069077**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale **"Fall.to n. 81/2017 R.F. Trib. Ancona, LOTTO D.1, 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.

#### **FUNZIONAMENTO DELL'ASTA TELEMATICA**

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 effettuata dal sottoscritto Curatore con l'ausilio del *provider* [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore 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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 (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 4/6/2026 all'11/6/2026 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.

### **AGGIUDICAZIONE**

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi). Il verbale sarà depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Ancona.

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.

### **SALDO DEL PREZZO E ATTO DI TRASFERIMENTO**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale), comprensivo dei diritti d'asta (€ 250,10) e di Iva nella misura di legge; le spese delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge, unitamente alle spese notarili, preventivamente comunicate dal Curatore all'aggiudicatario ed a carico di

quest'ultimo, saranno consegnate a mezzo bonifico ovvero assegno circolare al Notaio rogitante il giorno prima della stipula dell'atto.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Curatore dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di penale.

Il Curatore 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.

Si rende noto che ai sensi dell'art. 107 c. 4 L.F., la vendita sarà sospesa, ove pervenga al Curatore, entro 10 giorni dall'aggiudicazione del bene, un'offerta migliorativa irrevocabile di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da cauzione pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto da versare tramite bonifico sul conto della procedura. In tal caso sarà indetta un'ulteriore asta fra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente presso lo studio del Curatore con il sistema dell'incanto. La mancata partecipazione all'asta del nuovo offerente comporterà l'incameramento della cauzione e l'aggiudicazione nei confronti del precedente aggiudicatario.

L'atto di vendita sarà stipulato presso il Notaio Cesare Ottoni di Fabriano entro gg. 45 (quarantacinque) dal pagamento del prezzo di aggiudicazione previa convocazione da parte del Curatore all'aggiudicatario.

Il Curatore, al pagamento del saldo del prezzo, presenterà istanza per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come previsto dall'art. 108 L.F.. Le spese di cancellazione dei gravami sono a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le spese relative alla vendita, comprese le imposte, tasse e onorari notarili, spese di gestione telematica dell'asta, diritti d'asta, spese cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere corrisposte come disposto ai paragrafi precedenti.

Per ulteriori informazioni, rivolgersi al Curatore Dott. Luca Zarletti, Via Marsala n. 17,  
60121 – Ancona, tel. 071.20.44.42 – fax 071.20.08.11, [luca.zarletti@gentilistudio.it](mailto:luca.zarletti@gentilistudio.it) ,  
PEC della procedura: [f81.2017ancona@pecfallimenti.it](mailto:f81.2017ancona@pecfallimenti.it)

Ancona, 25/3/2026

Fallimento n. 81/2017

IL CURATORE

(Dott. Luca Zarletti)