

# **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**Fallimento "LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI S.R.L."  
con sede in San Benedetto del Tronto, Via Carducci n. 21  
Reg. Fall. n. 4/2021**

\* \* \*

Giudice Delegato: dott.ssa Francesca Sirianni

Curatori: dott. Massimiliano Pulcini e Avv. Paolo Corradetti

## **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

I Curatori del Fallimento LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI S.R.L. dott. Massimiliano Pulcini ed avv. Paolo Corradetti

### **AVVISANO**

**che il giorno 18 OTTOBRE 2024, alle ore 12.00, presso lo Studio del dott. Massimiliano Pulcini, in Ascoli Piceno, al Viale Benedetto Croce n. 44, viene disposta la VENDITA SENZA INCANTO dei seguenti beni**

#### **LOTTO 1)**

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un Opificio Industriale nel Comune di Martinsicuro (TE), Via dell'Industria.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 22 con la P.IIa 492, e al Catasto Terreni sul Foglio di mappa n. 22 con le P.IIe 493, 494 495 della consistenza complessiva tra area coperta e scoperta di 15.000 mq.

Conformazione: Il Lotto si compone di zone produttive per mq 6.234,00, Uffici mq 457,00, Magazzini mq 695,00, Portici mq 545,00 ed Area Scoperta Esclusiva residua recintata di mq 7.069,00 oltre una cabina di trasformazione dell'energia elettrica.

Gli impianti civili esistenti sono quello idrico ed elettrico, quest'ultimo vandalizzato e perciò da rifare in gran parte. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono sufficienti.

Locazione: L'opificio non è locato; Possesso: Libero.

Servitù: Non esistenti

Gravami non cancellabili: Non esistenti

La situazione edilizia è DIFFORME risultando non conforme catastalmente rispetto alla situazione di fatto, ma sanabile

Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

## **LOTTO 2)**

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un Terreno edificabile a destinazione produttiva nel Comune di Martinsicuro, Via dell'Industria.

Il Lotto è censito al Catasto Terreni sul Foglio di mappa n. 22 con le P.lle 747 e 750 della consistenza complessiva di 3.850 mq.

Conformazione: Il Lotto ha forma pressoché rettangolare ma ha una larghezza di circa ml 24,50 circa che limita una normale funzionalità della costruzione che è possibile realizzare.

Attualmente l'area è a vocazione agricola e non esistono opere di alcun tipo.

L'accesso è garantito da Via dell'Industria attraverso un terreno di proprietà di terzi su cui è costituita servitù di passaggio.

Locazione: Il terreno non è locato; Possesso: Libero.

**Il tutto come meglio individuato e descritto nella relazione di stima redatta dall'esperto Geom. Angelo Crescenzi in data 18 gennaio 2022 disponibile al pubblico presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Ascoli Piceno, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet [www.fallimentiascoli.com](http://www.fallimentiascoli.com), da intendersi qui richiamata ed integralmente riportata.**

Nella relazione di stima dell'esperto – cui si rinvia per il dettaglio – si evidenziano le seguenti informazioni concernenti i lotti posti in vendita:

**DESTINAZIONE URBANISTICA:** Il Lotto 1 e il Lotto 2, sono individuati in Zona "Industriale-artigianale-commerciale di completamento", art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione. La zona è riservata agli Impianti industriali, artigianali e commerciali i cui indici e parametri sono indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Martinsicuro (TE) del 22.12.2021, rilasciato in data 14.01.2022.

**CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE:** Classe V del Vigente Piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 23 gennaio 2007.

**VINCOLI E TUTELE:** L'area è sottoposta a Vincolo paesaggistico ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. lgs n. 42 del 22 gennaio 2004.

Art. 19 (B.5 insediamenti monofunzionali) del vigente P.T.P.

Zona D (trasformazione a regime ordinario) del vigente Piano Regionale Paesistico.

**EPOCA DI COSTRUZIONE:** Il complesso è stato costruito nel periodo ante 1967.

**ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE, CONDONI E SANATORIE:** A seguire, si elencano i titoli abilitativi e Denunce di Lavori che hanno interessato la costruzione e l'Asset in particolare.

- Concessione Edilizia a Sanatoria n. 1711 del 6 ottobre 1987 per Ristrutturazione stabilimento industriale sito in Martinsicuro, Via dell'Industria - Riconversione;
- Concessione Edilizia n. 1711/A del 14 novembre 1988) per Ampliamento di stabilimento industriale sito in Martinsicuro, Via delle Industrie;
- Concessione Edilizia n. 1711/B del 19 maggio 1990 per Ampliamento di stabilimento industriale sito in Martinsicuro, Via delle Industrie;
- Concessione Edilizia n. 1711/C dell'8 aprile 1991 Variante in corso d'opera per Ampliamento di stabilimento industriale sito in Martinsicuro, Via delle Industrie. L'elaborato di progetto allegato alla Concessione 1711/C, costituisce il precedente edilizio per la verifica della rispondenza edilizia.

CONDONI E SANATORIE: Non risulta l'esistenza di pratiche di condono né sanatoria successive all'ultima Variante approvata.

DIFFORMITÀ: L'elaborato di progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 1711/C del 8 aprile 1991 raffigura l'Opificio con uno stato autorizzato che differisce dallo stato di fatto per alcune modifiche interne e alcune dimensioni che però rientrano nella tolleranza del 2%.

Esternamente, sul lato sud si rileva l'esistenza di una vasca di raccolta delle dimensioni di ml 4,80x ml 6,60 in luogo del deposito rifiuti di ml 10,00 x ml 3,00.

Risulta inoltre esistente ma non autorizzata, una piccola cabina di pannelli con tettoia adiacente, posizionata in aderenza all'opificio, di fronte al locale autoclave.

COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ: Agli atti prodotti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Martinsicuro, si rileva il collaudo statico trasmesso al Servizio del Genio Civile di Teramo prot. 1725 del 21 settembre 1993 e il certificato di agibilità rilasciato il 25 ottobre 2011.

CONVENZIONI: Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

IMPIANTI: In conseguenza di una recente effrazione, l'impianto elettrico è stato vandalizzato con il taglio di cavi. Si rende perciò necessario un intervento di verifica e ripristino con la fornitura di nuovo materiale.

Il riscaldamento dell'area produttiva si ha per mezzo di un impianto ad aria. I locali uffici sono dotati di termoconvettori.

Il complesso è dotato di Impianto Antincendio costituito da idranti, attacco VVF, n. 2 gruppi di pompaggio e n. 2 riserve idriche da mc 20 ognuna oltre rilevatori e allarme.

Sebbene sia esistente il certificato di conformità dell'impianto elettrico, a seguito della vandalizzazione subita, si ritiene che debba ormai ritenersi superata.

Agli atti amministrativi del Comune di Martinsicuro, è depositato il Certificato di Prevenzione Incendi prot. 4953 del 18 maggio 2011

AUDIT STRUTTURALE: L'opificio è parte realizzato in opera e parte realizzato con strutture prefabbricate. Nella pratica esaminata in Comune è stata rilevata l'esistenza del collaudo statico depositato al Genio Civile di Teramo prot. 1726 in data 21 settembre 1993. L'ispezione esterna e interna delle unità non ha evidenziato criticità strutturali.

La struttura che costituisce il lotto denota le condizioni di manutenzione e conservazione di un tipico fabbricato di circa venticinque anni.

Si rileva però l'esistenza di immissioni d'acqua piovana all'interno del capannone, provenienti dalla copertura che deve perciò essere oggetto di un ripristino manutentivo  
**AUDIT AMBIENTALE:** Non si ha evidenza di fonti di inquinamento nei pressi del fabbricato. Il fabbricato è costruito con scarsa attenzione all'efficienza energetica. Non si rileva l'esistenza di fonti energetiche rinnovabili.

Una piccola porzione a forma trapezoidale a sud e la porzione a Ovest dell'opificio, sono coperte con onduline di fibrocemento che apparentemente hanno le stesse caratteristiche visive dell'Eternit. L'ex dipendente che ha consentito l'accesso nel sito ha però comunicato verbalmente che da verifiche eseguite, non si tratta di Eternit. In mancanza di un esame specifico e a scopo prudenziale, si ritiene opportuno assumere che il materiale contenga fibre di amianto.

Nel magazzino esterno, sono contenuti e stoccati materiali di consumo tra cui tinte, diluenti, oli comunque ancora utilizzabili per i processi di lavorazione ma non si ha evidenza di significative situazioni di pericolo.

La situazione ambientale è da considerare **NON CONFORME**. Per l'esistenza di materiale che si ritiene possa essere Eternit e la giacenza di materiali da smaltire.

## **PREZZO DEI LOTTI**

**LOTTO 1) PREZZO BASE Euro 1.032.000,00 (euro unmillionetrentaduemila/00)**

**LOTTO 2) PREZZO BASE Euro 48.800,00 (euro quarantottomilaottocento/00)**

L'offerta, a pena di inammissibilità della stessa, non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato e deve intendersi al netto dell'iva di legge se dovuta.

In caso di gara tra più offerenti, gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

## **MODALITÀ DELLA VENDITA**

Il prezzo è da intendere al netto di imposte, tasse, oneri di trasferimento, spese notarili, cancellazioni pregiudizievoli, tutti come per legge e a carico dell'acquirente.

La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza della perizia sopra indicata.

La natura giudiziaria della vendita esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati che non potranno in alcun modo e

sotto qualsiasi forma dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità o indennizzo o riduzione del prezzo in quanto di ciò se ne è tenuto conto nella valutazione. Gli immobili verranno trasferiti senza garanzia di qualità, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi, diritti, azioni, ragioni, usi e servitù, attive e passive, così come possedute, nulla escluso ed eccettuato. Eventuali opere abusive sanabili, non conformità catastale, mancanza dell'attestato di prestazione energetica, così come eventuali adeguamenti dei beni a tutte le normative di prevenzione, sicurezza, tutela ecologica ed ambientale, smaltimento rifiuti e, in generale, alle normative vigenti, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero del cedente e degli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo. L'acquirente rinuncerà, con la stessa presentazione dell'offerta, a sollevare qualsiasi futura eccezione anche in deroga all'art. 1494 c.c.

Il regime fiscale della vendita sarà determinato al momento del trasferimento nei limiti della normativa vigente al momento del trasferimento e con riferimento a quanto applicato dai competenti Uffici Finanziari, senza assunzione, in merito, di alcuna responsabilità da parte del detto curatore al riguardo.

La vendita dei beni sarà regolata secondo le seguenti modalità e condizioni:

## **CAUZIONE E FONDO SPESE**

Gli interessati dovranno depositare entro le **ore 11:00 (undici)** della data sopra detta, presso lo studio del curatore dott. Massimiliano Pulcini sito in Ascoli Piceno, al Viale Benedetto Croce n. 44, in unico plico sigillato, recante all'esterno l'indicazione "TRIB. ASCOLI PICENO – PROC. FALL. N. 4/2021 - OFFERTA VENDITA SENZA INCANTO" ed all'interno a pena di esclusione:

- a) dichiarazione di voler partecipare alla gara e *"di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto nel quale si trovano i beni in oggetto, di trovarli di proprio gradimento, di conoscere ed accettare tutte le modalità e condizioni di vendita contenute nel bando"*;
- b) dichiarazione di aver preso visione della perizia dell'immobile;
- c) dati anagrafici completi della persona fisica che intende partecipare, il codice fiscale/partita iva, il regime patrimoniale ex legge n. 151/75 ed inoltre, in caso di società o ente, i dati completi della società o ente e del suo legale rappresentante, copia dell'eventuale delibera autorizzativa;
- d) copia documento identità del sottoscrittore l'offerta, certificato iscrizione al registro delle imprese e non antecedenti 30 giorni;
- e) offerta, in cifre ed in lettere; l'offerta, irrevocabile, dovrà essere sottoscritta dall'offerente e, ove si tratti di società o ente, dal suo legale rappresentante; l'offerta non dovrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato e dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "FALLIMENTO LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI S.R.L." nella misura del 10% del prezzo offerto a titolo cauzione;

- f) la volontà di partecipare alla gara e di aver preso piena conoscenza delle condizioni e caratteristiche di fatto e diritto del bene, di trovarlo di proprio gradimento, con l'onere per l'offerente di prenderne visione preventivamente, fatte salve mutazioni relative alla situazione catastale, con espressa esclusione di qualsivoglia garanzia, anche per eventuali vizi occulti, ed espresso esonero del curatore fallimentare da qualsivoglia responsabilità a riguardo;
- g) il lotto per il quale si propone la partecipazione;
- h) di essere a conoscenza che non sono ammissibili offerte condizionate;
- i) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali in relazione alle esigenze contrattuali ed ai conseguenti adempimenti degli obblighi legali e fiscali.
- Si precisa che non verranno accettate offerte presentate in forma diversa dalla consegna manuale presso lo studio sopra menzionato entro il giorno ed orario sopra indicato.

## **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Le buste verranno aperte sempre nel medesimo giorno sopra indicato alle **ore 12:00 (dodici)**, presso il suddetto studio del dott. Massimiliano Pulcini e qualora venissero presentate più offerte, si procederà subito ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta. Le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 3% da calcolarsi sull'offerta più alta e verranno considerate efficaci se formulate nel termine di un minuto dall'apertura della gara e/o dall'offerta immediatamente precedente.

Nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il lotto sarà aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se non comparso alla gara.

Dell'aggiudicazione verrà redatto verbale di aggiudicazione, comunque provvisoria.

Avvenuta l'aggiudicazione, la curatela provvederà infatti a richiedere agli organi della procedura le autorizzazioni al perfezionamento della vendita.

Ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F. la curatela potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto. In caso di pluralità di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda rilanciare in sede di gara, verrà aggiudicato all'offerente in aumento che per primo abbia presentato la propria offerta presso lo studio del curatore. Ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F. il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita. Il presente invito e la ricezione delle offerte non obbligano in alcun modo la curatela a dar corso alle successive fasi della procedura di vendita né alla vendita stessa, senza che alla curatela stessa possa attribuirsi responsabilità alcuna, anche a titolo precontrattuale. La curatela si riserva la facoltà di sospendere in qualsiasi momento la procedura di vendita, qualunque sia lo stato di avanzamento della stessa, di modificarne i termini e le condizioni, od impegnarsi nei confronti di altri soggetti, senza che per ciò i

soggetti interessati possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento e/o indennizzo.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita si rinvia alla legge fallimentare e alle norme del codice di procedura civile in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili.

## **ATTO DI TRASFERIMENTO**

L'atto di trasferimento del lotto in oggetto sarà stipulato dal Notaio dott.ssa Donatella Calvelli con studio in Ascoli Piceno Viale Indipendenza n. 42 entro 60 giorni dalla aggiudicazione.

I curatori fallimentari daranno comunicazione all'aggiudicatario nel domicilio dichiarato della data e dell'ora della stipula con un preavviso di almeno dieci giorni lavorativi.

Al momento del rogito, l'aggiudicatario dovrà versare a mezzo di assegno circolare non trasferibile, intestato a "FALLIMENTO LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI S.R.L." il prezzo di aggiudicazione dedotta la somma prestata a titolo di cauzione pari al 10%.

L'immissione in possesso di quanto in oggetto avverrà contestualmente all'atto di trasferimento della proprietà dei beni stessi.

In caso di mancato versamento del saldo, l'aggiudicatario inadempiente sarà considerato decaduto dall'assegnazione con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale, salvo i maggiori danni.

## **SPESE E CANCELLAZIONI**

I curatori fallimentari richiederanno al Giudice Delegato il provvedimento di cancellazione delle formalità pregiudizievoli solo dopo l'integrale pagamento del prezzo e la stipula dell'atto di trasferimento, ai sensi dell'articolo 108 legge fallimentare. Tutte le spese relative alla vendita, a partire dal verbale di aggiudicazione, comprese le imposte, tasse e spese di trasferimento, spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario. Eventuali opere abusive saranno sanabili, se possibile, a cura e spese dell'acquirente.

## **PUBBLICITA' ED ACCESSO**

Gli immobili sono visitabili previo contatto con i curatori fallimentari dott. Massimiliano Pulcini, con studio in Ascoli Piceno, al viale Benedetto Croce n. 44, tel. 0736/45801, mail: m.pulcini.ap@gmail.com ed Avv. Paolo Corradetti, con studio in Ascoli Piceno, alla Via Pretoriana n. 39, tel. 0736/263018, mail: corrpaulo64@gmail.com

**Dott. Massimiliano Pulcini**

Viale B. Croce n. 44  
63100 Ascoli Piceno  
Tel. e fax 0736 45801

**Avv. Paolo Corradetti**

Via Pretoriana n. 39  
63100 Ascoli Piceno  
Tel. e fax 0736 263018

---

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti.

Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della definitiva aggiudicazione e, per questi ultimi tempi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazioni o consulenza.

La partecipazione alla gara comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, nelle successive integrazioni e negli altri documenti allegati al presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

I dati forniti verranno esclusivamente utilizzati ai fini del presente procedimento.

I titolari del trattamento sono i curatori nelle persone del dott. Massimiliano Pulcini ed dell'avv. Paolo Corradetti.

La presente ordinanza sarà pubblicata sul portale del Ministero della Giustizia "Portale delle vendite pubbliche" sul portale dei fallimenti di Ascoli Piceno, sul sito del Tribunale di Ascoli Piceno e sul sito [www.ecocommerciale.it](http://www.ecocommerciale.it).

Per informazioni è possibile contattare i suddetti curatori fallimentari presso l'indirizzo ed il telefono sopra indicati.

Ascoli Piceno, 3 settembre 2024

*I curatori fallimentari*

*Dott. Massimiliano Pulcini*

*Avv. Paolo Corradetti*

