

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Cancelleria Fallimentare

* * *

FALLIMENTO "ITALCAVI SRL IN LIQUIDAZIONE"

N.1/2021

AVVISO DI VENDITA

Il Giudice Delegato alla procedura concorsuale del Tribunale di Ascoli Piceno, nonché il curatore Rag. Beatrice De Angelis della procedura fallimentare in epigrafe,

RENDONO NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico, invito ad offrire per l'acquisto del lotto unico sotto specificato con il metodo della vendita competitiva.

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' di un compendio immobiliare posto in Comune di San Benedetto del Tronto, Località Ponte Rotto, via Col dei Pioppi n.8, individuante un opificio artigianale con annessa palazzina uffici e corte pertinenziale, descritto al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 7, particella 216:

- sub. 1, P. T, cat. D/7, rendita € 10.120,85;
- sub. 2, P. 1°, cat. A/2, classe 1°, vani 5, superficie catastale mq 108, rendita € 284,05.

Ditta: ITALCAVI S.R.L. in liquidazione sede San Benedetto del Tronto – c.f. 00498670447.

L'intero compendio è elevato su area descritta a Catasto Terreni al foglio 7 particelle 216 (Ente Urbano) della superficie catastale di mq 5.029.

PREZZO BASE: € 414.750,00 (euro quattrocentoquattordicimilasettecentocinquanta/00) oltre oneri di legge se dovuti.

SI INVITA

chiunque fosse interessato a far pervenire, entro il **giorno 07 luglio 2026, ore 12.00**, offerte vincolanti ed irrevocabili, con valore di proposta contrattuale, per l'acquisto dell'immobile descritto in precedenza, alle condizioni meglio riportate nel presente bando.

DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Unico Lotto

Compendio immobiliare posto in Comune di San Benedetto del Tronto, Località Ponte Rotto, Via Col dei Pioppi n° 8, posto ad una distanza di Km 1,700 ca dalla SS Adriatica, zona Ospedale Civile, individuante un opificio artigianale con annessa palazzina uffici e corte pertinenziale, descritto al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 7, particelle:

N°	part/sub.	Piano	categoria	classe	consistenza vani / mq.	sup.catastale mq.	rendita €
1	216/1	PT	D/7				10.120,85
2	216/2	P1°	A/2	1^	5	108	284,05

ditta: ITALCAVI S.R.L. in liquidazione sede San Benedetto del Tronto – c.f. 00498670447.

L'intero compendio è elevato su area descritta a Catasto Terreni al foglio 7 particelle 216 (Ente Urbano) della superficie catastale di mq 5.029.

Per qualsiasi altra specifica informazione riguardante la descrizione specifica e puntuale del compendio immobiliare si rimanda alla perizia di stima depositata dal CTU incaricato, Geom. Stefano Simonetti, e alla seguente integrazione relativa alla relazione di conformità urbanistica e catastale, che si allegano al presente avviso di vendita.

Come dalla CTU redatta e depositata in data 15/11/2024 e integrata a seguito del rinvenimento di nuovi documenti, risulta quanto segue:

che, ai sensi della vigente **normativa urbanistica**, l'intero compendio risulta realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi (**cod. edificio 2-353-003**):

- Permesso di Costruzione n° 137 del 26/5/1967 a nome Rosetti Alfredo - Bruni Remo - Soc. "Italcavi" per "costruzione di un capannone ad uso industriale per la lavorazione di cavi metallici e funi in acciaio";

- Permesso di Costruire n° 76/1974 del 8/6/1974 rilasciato alla ditta Italcavi di Bruni & C Snc sede San Benedetto del Tronto per "realizzazione di una tettoia a servizio del capannone esistente";

- Autorizzazione Edilizia prot. n° 5818 del 16/12/1975 rilasciata alla ditta Italcavi di Bruni & C Snc sede San Benedetto del Tronto per "tamponamento perimetrale della tettoia esistente su complesso industriale Italcavi in Via Col dei Pioppi";

- Concessione Edilizia n° 1012/1980 del 30/6/1980 rilasciata alla società Italcavi Snc sede San Benedetto del Tronto per "copertura palazzina uffici";

- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 654 del 7/9/1999 rilasciata alla società Italcavi Srl sede San Benedetto del Tronto per "realizzazione ampliamento fabbricato industriale al piano terra S=365,24 mq e realizzazione di locali abitativi al piano primo sottotetto, S=73,31 mq Snr=4,32 mq", come da autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di San Benedetto del Tronto con prot. n° 55570/96 del 13/5/1999.

Al solo scopo informativo, tra la documentazione reperita nell'azienda, risulta un avviso di accertamento di valore emesso dall'Ufficio del Registro di Ascoli Piceno scadenziere n. 41601 relativo a una scrittura privata non trascritta e registrata il 19/8/1968 al n° 6507 Mod. II° Vol. 167 tra ENEL Compartimento di Roma Distretto delle Marche sede Roma e i sigg. Bruni Remo n. il 12/6/1913 e Rossetti Alfredo n. 16/12/1907, relativo alla cabina elettrica delle dimensioni in pianta di ml 5,00x3,00 altezza ml 3,30, che deve intendersi nell'allegato n° 2 (della perizia) – planimetrie in scala 1/100-1/500 come "Cabina MT n° 306241".

Inoltre, in corrispondenza del confine lungo il Torrente Albula, la mappa catastale individua con la particella 342 (proprietà Comune di San Benedetto del Tronto - superficie catastale mq 11 e reale stimata in mq 58), una porzione di terreno che, dallo stato dei luoghi, risulta ricadente all'interno dell'alveo del Torrente Albula; conseguentemente, il prolungamento del medesimo confine identifica un'area stimata in mq 65 che di fatto è da ritenersi esterna al lotto dell'opificio artigianale.

Nella planimetria raffigurante lo stato dei luoghi redatta in fase di consulenza, le due porzioni sono rispettivamente individuata con il colore verde quella relativa alla particella 342 di proprietà del Comune di San Benedetto del Tronto e in colore rosso quella di proprietà della Società Italcavi ma di fatto ricadente nell'alveo del Torrente Albula.

Lungo l'intero confine Ovest è ubicato un canale di scarico, inizialmente tombato, della larghezza di cm 80, per lo scarico da monte delle acque superficiali sul Torrente Albula, servitù riportata e descritta nell'atto di acquisto del terreno a rogito Notaio Ciciolla del 27/6/1967 rep 43153.

Certificato di agibilità non reperito e/o inesistente.

Ai sensi della vigente **normativa catastale**, le planimetrie depositate c/o l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio (unità 216 sub 1 e unità 216 sub. 2, individuanti rispettivamente l'opificio artigianale e l'abitazione) risultano non conformi a quanto autorizzato, relativamente a:

* opificio artigianale:

- 1) diversa partizione interna del corpo di fabbrica posto in aderenza all'opificio lato nord;
- 2) realizzazione di un vano interrato della superficie lorda di ca mq 28,00 su porzione del corpo di fabbrica posto in aderenza all'opificio lato nord;
- 3) realizzazione di n° 4 tettoie per una superficie complessiva di mq 198,00;
- 4) riallineamento grafico per le aperture finestrate dei locali ufficio e wc al piano terra, lato Ovest;

* abitazione:

- 5) riallineamento grafico per l'apertura finestrata sul vano scala al piano 1° o sottotetto, lato Ovest;
- 6) diversa partizione interna del locale cucina al piano 1° o sottotetto.

Gli abusi di cui al punto 3) non sono sanabili in quanto eccedono l'indice di copertura dell'intero lotto (mq 5.029 / 2 = mq 2.514,50 < superficie attuale coperta pari a mq 2.874,40).

Gli abusi indicati ai punti 1), 2) 4), 5) e 6) realizzati in assenza di titolo edilizio, risultano sanabili con deposito di SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001.

Pertanto, come risulta da perizia depositata e successiva integrazione, tutte le tettoie rilevate e realizzate abusivamente dovranno essere demolite: si stima in € 15.000,00 il costo per la loro rimozione, comprensivo di trasporto a discarica e oneri di discarica.

Viceversa, gli abusi indicati ai punti 1), 2) 4), 5) e 6) realizzati in assenza di titolo edilizio, risultando sanabili con deposito di SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, il cui importo dovuto è stimato in € 5.000,00, comprensivo di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, oneri concessori a sanatoria e spese tecniche.

Per ogni ulteriore informazione, si fa riferimento alla perizia di stima e alla relazione di conformità urbanistica catastale ad integrazione redatte dal Geometra Stefano Simonetti, depositate agli atti della procedura da intendersi qui integralmente riportate.

MODALITA' DELLA VENDITA E CAUZIONE

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 e dell'immobile.

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.

L'immobile verrà trasferito senza garanzia di qualità, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, 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 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. Così come saranno a carico dell'acquirente i costi da sostenere per eliminare gli eventuali rifiuti e oggetti vari presenti nell'immobile.

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 della procedura al riguardo.

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

Gli interessati dovranno depositare **entro le ore 12:00 del giorno 07 luglio 2026, presso lo studio del curatore Rag. Beatrice De Angelis in Ascoli Piceno (AP) via della Tintura n. 8**, una

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO VINCOLANTE, con valore di proposta contrattuale, per l'acquisto dell'immobile descritto in precedenza. All'esterno della busta che conterrà tale proposta, dovrà essere esplicitamente indicata la dizione: "Offerta per l'acquisto del Lotto unico di proprietà del fallimento n. 1/2021" e un recapito telefonico.

La proposta dovrà contenere le seguenti specificazioni ed allegati:

- a) dichiarazione di voler partecipare alla gara e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto nel quale si trova il bene in oggetto, di trovarlo di proprio gradimento, di conoscere ed accettare tutte le modalità e condizioni di vendita contenute nel presente invito;
- b) dichiarazione di aver effettuato il sopralluogo e visionato l'immobile individuato catastalmente e descritto già nell'avviso di vendita del quale si accettano tutte le condizioni ivi riportate;
- c) dichiarazione di aver preso visione della perizia e della relazione di conformità urbanistica catastale dell'immobile;
- d) dati anagrafici completi della persona fisica che intende partecipare, il codice fiscale/partita iva, il regime patrimoniale ex lege 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, riferimenti telefonici e indirizzo PEC dell'offerente;
- e) copia documento identità del sottoscrittore l'offerta, certificato iscrizione al registro delle imprese non antecedente 30 giorni;
- f) il prezzo offerto, in cifre ed in lettere; l'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e, ove si tratti di società o ente, dal suo legale rappresentante;
- g) l'offerta non dovrà essere inferiore al prezzo base e dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "FALLIMENTO N. 1/2021" nella misura del 10% del prezzo offerto (non del prezzo base) a titolo di cauzione;**
- h) 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 degli organi della procedura da qualsivoglia responsabilità a riguardo;
- i) di essere a conoscenza che non sono ammissibili offerte condizionate;
- j) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali in relazione alle esigenze contrattuali ed ai conseguenti adempimenti degli obblighi legali e fiscali.

SI AVVISA

che il giorno **07 luglio 2026, alle ore 17:00**, alla presenza del Curatore, verranno aperte le buste ricevute previo riscontro dell'integrità delle stesse.

Contestualmente verrà disposta la **VENDITA SENZA INCANTO presso lo studio del Curatore rag. Beatrice De Angelis sito in Ascoli Piceno via della Tintura n. 8**, dei beni aziendali oggetto del presente avviso.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte, di fronte al Curatore, si procederà all'espletamento di una gara informale tra gli offerenti, con prezzo base di partenza, quello risultante dall'offerta più alta pervenuta e a seguire rialzi minimi di € 5.000,00 (cinquemila/00) entro il tempo massimo di n. 3 (tre) minuti per ogni rialzo effettuato.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà redatto un verbale che verrà depositato in cancelleria fallimentare, nel quale sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine di 90 (novanta) giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare, per il tramite di assegno circolare non trasferibile, il saldo del prezzo di aggiudicazione (comprensivo dell'eventuale IVA e/o imposte di legge) sul conto corrente indicato dalla procedura. Avvenuto il pagamento del saldo prezzo, si procederà anche contestualmente, all'aggiudicazione definitiva, sancita dalla stipula dell'atto pubblico di trasferimento da effettuarsi presso il Notaio designato dalla Procedura nel medesimo termine di 90 (novanta) giorni.

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.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata senza interessi.

ONERI

Il curatore fallimentare richiederà al Giudice Delegato il provvedimento di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, quali iscrizioni ipotecarie e tutte le iscrizioni gravanti sul bene, solo dopo l'integrale pagamento del prezzo e la stipula dell'atto di trasferimento, ai sensi dell'art. 108 legge fallimentare.

Gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali, saranno a carico dell'acquirente, unitamente alle spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ascoli Piceno, li 20/05/2026.

Il Curatore
(rag. Beatrice De Angelis)