

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Fallimento [REDACTED] - in liquidazione”
con sede in Ascoli Piceno alla Via Tornasacco n. 1
(Fall. N. 48/2014)

Giudice Delegato: dott.ssa Francesca Calagna

Curatori: rag. Massimiliano Filiaggi e dott. Massimiliano Pulcini

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

I Curatori del Fallimento [REDACTED] - in liquidazione Rag. Massimiliano Filiaggi e Dott. Massimiliano Pulcini,

PREMESSO CHE

- è pervenuta offerta irrevocabile di acquisto, con prezzo offerto di **Euro 2.600.000,00 (duemilioneiseicentomila/00)**, oltre oneri, spese, imposte e tasse riguardanti l'atto di trasferimento, relativamente al Compendio Immobiliare sito in Comune di Monteprandone, Fraz. Centobuchi, Via Fosso Nuovo, composto da capannone industriale con annessa pertinenza, palazzina con uffici ed abitazione custode, depositi, tettoie coperte e terreni ad oggi agricoli;
- i suddetti beni sono analiticamente descritti nell'elaborato peritale redatto dal C.T.U. Geom. Stefano Simonetti, nominato dalla procedura e agli atti della stessa, cui si fa pieno rinvio;
- è intenzione della curatela porre in vendita i beni immobili come di seguito descritti, in esecuzione del programma di liquidazione e del provvedimento emesso dal Giudice Delegato dott.ssa Francesca Calagna, che ne ha autorizzato gli atti ad esso conformi.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

I curatori provvedono alla pubblicazione del presente avviso di vendita per almeno 45 giorni sui siti internet secondo le convenzioni in essere presso il Tribunale di Ascoli Piceno (www.ecocommerciale.it, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net, www.immobiliare.it), sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché, per estratto, sul periodico gratuito “*Newspaper Aste*” curato da Astalegale.net e sul quotidiano “*Il Resto del Carlino*” del presente invito a presentare offerte migliorative per l'acquisto di beni immobili, depurato da ogni riferimento personale, al fine di favorire la massima diffusione, affinché altri soggetti potenzialmente interessati possano proporre offerte migliorative.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 del Compendio Immobiliare sito in Comune di Monteprandone, Fraz. Centobuchi, Via Fosso Nuovo, composto da capannone industriale con annesse pertinenze, palazzina con uffici ed abitazione custode, depositi, tettoie coperte e terreni ad oggi agricoli, posto in Comune di Monteprandone, Frazione Centobuchi, Via Fosso Nuovo snc, confinante nel suo insieme con Ferrovia Ascoli-Porto d'Ascoli (lato nord), Via Fosso Nuovo (lato est), Via dei Lavoratori (lato sud), proprietà Amadio-Bellachioma-Angelini-Cameli ed altri (lato ovest), meglio individuato nelle porzioni così descritte:

Porzione n° 1: opificio industriale ai piani terra e 1° con corte di pertinenza oltre a corpi accessori quali cabina elettrica, serbatoi, locali tecnici e ripostigli.

Porzione n° 2: fabbricato elevato di un solo piano comprendente: locale ex pesa, magazzino, ripostigli, locale docce, deposito, n° 3 tettoie, ripostiglio, wc e corte esclusiva di pertinenza.

Porzione n° 3: fabbricato elevato ai piani terra e 1° comprendente ufficio al piano terra e appartamento al piano 1°.

Porzione n° 4: tettoie aperte con corte di pertinenza.

Porzione n° 5: tettoia aperta con corte di pertinenza.

Porzione n° 6: area urbana della superficie catastale di mq 1.452 con pesa a bilico interrata.

Porzione n° 7: terreno della superficie catastale di Ha 1.69.40.

Porzione n° 8: terreno della superficie catastale di Ha 2.20.63.

e suddiviso come segue:

(Beni comprendenti le porzioni n° 1 - n° 5 - n° 6)

Capannone industriale elevato ai piani PT/1° oltre a diversi corpi accessori individuanti cabina elettrica, serbatoi, locali tecnici e ripostigli.

Il corpo principale ha forma rettangolare, delle dimensioni in pianta di ml 262,88 per ml 49,00 oltre l'ampliamento anch'esso di forma rettangolare posto in aderenza al lato ovest, delle dimensioni di ml 104,40 per ml 25,40, complesso adeguato ad una vecchia ferriera cui è stata a suo tempo rilasciata agibilità tecnica prot. n° 4895 in data 16.12.1976, oggetto di ulteriori ampliamenti e adeguamenti dal 1998 ad oggi.

Dati catastali.

Catasto Fabbricati: foglio di mappa **24**, particella **36** subalterno **40**, Via Fosso Nuovo snc, piani T/1°, categoria D/7, Rc=€ 81.859,00;

Foglio di mappa **24**, particella **509**, Via Fosso Nuovo snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 98, superficie catastale mq 134, Rc=€ 91,10.

Foglio di mappa **24**, particella **510**, Via Fosso Nuovo snc, piano T, categoria F/1 - area urbana, della superficie di mq. 1.492.

Catasto Terreni:

foglio di mappa 24 particella 36 Ente Urbano di Ha 3.48.00

foglio di mappa 24 particella 509 Ente Urbano di mq 1.000

foglio di mappa 24 particella 510 Ente Urbano di mq 1.492

superficie totale Ente Urbano Ha 3.72.92.

Corpi accessori.

Cabina elettrica. Manufatto in buono stato di conservazione di forma rettangolare delle dimensioni in pianta di ml 10,00 per ml 2,80, posto in corrispondenza dello spigolo S/O dell'opificio, parallelo a Via dei Lavoratori.

E' realizzato con struttura in c.a., tamponatura esterna in muratura, copertura piana con soletta in c.a. e si compone di n° 3 ambienti, tutti dotati di porta di accesso in metallo.

Cabina pompe. Manufatto delle dimensioni in pianta di ml 35,00 per ml 7,80 già destinato a locale pompe, oggi anche magazzino, dotato di accesso carrabile con serranda di tipo avvolgibile e finestre a raso in ferro e vetro.

Vasca n. 1. Manufatto posto in aderenza al locale precedente, avente stessa lunghezza e ml 9,00 di larghezza, realizzato con struttura in c.a. con pareti di altezza ml 3,00 ca.

Vasca n. 2. Manufatto posto in prossimità dell'accesso carrabile del locale pompe, delle dimensioni in pianta di ml 4,40 per ml 3,00, realizzato con struttura in ca, con parete di altezza inferiore a ml 1,00.

Vasca n. 3. Manufatto ubicato posteriormente al locale pompe, delle dimensioni in pianta di ml 6,40 per ml 5,00, realizzato con struttura in ca, con pareti di altezza inferiore a ml 1,00.

Serbatoio. Manufatto realizzato con struttura in c.a. di forma quadrata, delle dimensioni in pianta di ml 5,00 per lato.

Ripostigli. Manufatto realizzato in muratura, composto da n. 3 piccoli locali di altezza interna di ml 2,15 presumibilmente a servizio delle vasche rilevate, non pavimentati, della superficie complessiva di mq 16,00 ca.

Superfici:

area produttiva al PT (Hm 14,20), ampliamento ovest:	mq	2.650
area produttiva al PT (Hm 6,30):	mq	6,283
area produttiva al PT (Hm 5,00):	mq	5.802
area produttiva al P1° (Hm 3,20), interna al PT:	mq	174
androne centrale al PT (Hm 6,30):	mq	808
area produttiva al P1° (Hm 5,00):	mq	3.893
uffici al P1° (Hm 3,00):	mq	1.909
cabina elettrica:	mq	24
corpi accessori (vasche, ripostigli, ecc.):	mq	330
area esterna sistemata:	mq	4.971
area a verde:	mq	13.998.

Al presente lotto sono abbinate le seguenti ulteriori porzioni:

= *Porzione n° 5* =

Appezamento di terreno di forma trapezoidale (particella 509) con sovrastante tettoia aperta realizzate con struttura con tubolari in ferro e copertura in pannelli sandwich.

L'intera area è asfaltata e delimitata su tre lati da muri in c.a. e recinzioni in metallo, con il solo lato su Via Fosso aperto al transito veicolare.

Sulla stessa area viene esercitata servitù di passaggio sia carrabile che pedonale a favore dei lotti n° 2, n° 3, n° 4 e n° 6.

Superfici:

tettoia: mq 107

corte pertinenziale: mq 893.

L'area ricade parte in "Zona 8" – ambienti e fasce a verde di rispetto, normata dall'art. 11 delle N.T.A. e parte in viabilità di piano.

= *Porzione n° 6* =

Terreno di forma rettangolare (part. 510) con accesso carrabile e pedonale dalla corte particella 509.

In prossimità del locale ex pesa, risulta interrata (catastralmente individuata con linea tratteggiata) una pesa a bilico non più in esercizio, delle dimensioni in pianta di ml 18,20 di lunghezza per ml 3,15 di larghezza.

L'intera area risulta asfaltata e delimitata in lunghezza da cordolo in cls, ad eccezione del tratto a confine con la corte esclusiva assegnata alla porzione n° 3 (unità 507 sub 5).

Sulla stessa area viene esercitata servitù di passaggio sia carrabile che pedonale a favore dei lotti n° 2, n° 3 e n° 6.

L'area ricade nella viabilità di piano.

(Bene comprendente la sola porzione n° 2)

Manufatto posto perpendicolarmente alla strada interna di accesso, composto dai seguenti ambienti: locale ex pesa, locale tecnico, magazzino, disimpegno-ingresso e ripostiglio, locale docce per n° 8 box, n° 3 tettoie, deposito, ripostiglio e piccolo wc.

Il corpo principale è realizzato con struttura in c.a. e tamponatura esterna in muratura, a cui successivamente sono state aggiunte tettoie posticce e manufatti in muratura ad uso deposito, ripostiglio e w.c.; di pertinenza, corte esclusiva totalmente asfaltata, delimitata ai lati nord e ovest da cordolo in cls e verso est dalla parete del fabbricato principale.

Dati catastali.

Catasto Fabbricati: Foglio di mappa **24**, particella **507** subalterno **5** , Via Fosso Nuovo snc, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 271, superficie catastale mq 230, Rc=€ 251,93.

Enti comuni:

- Foglio di mappa **24**, particella **507** subalterno **1**

bene comune non censibile (bcnc) ai sub 3, 4 e 5 (corti esterne).

A favore del presente lotto viene costituita servitù di passaggio sia carrabile che pedonale sulle particelle 509 e 510 comprese nel lotto n° 1.

La corte destinata a parcheggio ricade in “Zona 10” – parcheggi, normata dagli artt. 13/20 delle N.T.A.

Le corti individuate come b.c.n.c. (particelle 507/1 e 507/2) ricadono entrambe in zona 8 – Ambiti e fasce a verde di rispetto (Art. 11 NTA).

(Bene comprendente la sola porzione n° 3)

Intero fabbricato realizzato con struttura in muratura portante, comprendente un ufficio al piano terra e un appartamento al piano 1° con accesso da scala esterna, destinato ad abitazione del custode di quello che era l'intero complesso industriale.

L'ufficio (particella 507 sub 3) si compone di n° 8 ambienti di cui n° 6 con soffitti a volte reali e n° 2 realizzati su ampliamento lato sud, oltre a un piccolo disimpegno, ripostiglio sottoscala e w.c.; l'ingresso principale è posto in corrispondenza del corpo scala di accesso al sovrastante piano.

L'abitazione (particella 507 sub 4) si compone di n° 6 ambienti oltre scala di accesso, loggiato e w.c. di servizio.

Dati catastali.

Catasto Fabbricati: Foglio di mappa **24**, particella **507** subalterno **3** , Via Fosso Nuovo snc, piano T, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 206, Rc=€ 1.588,10;

Foglio di mappa **24**, particella **507** subalterno **4**, Via Fosso Nuovo snc, piano 1°, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 167, Rc=€ 464,81.

Enti comuni:

- Foglio di mappa **24**, particella **507** subalterno **1**

bene comune non censibile (bcnc) ai sub 3, 4 e 5 (corti esterne);

- Foglio di mappa **24**, particella **507** subalterno **2**

bene comune non censibile (bcnc) ai soli sub 3 e 4 (locale tecnico al PT).

Superfici:

ufficio al PT: mq 206

abitazione custode al P1°: mq 163

portico/scala: mq 13.

A favore del presente lotto viene costituita servitù di passaggio sia carrabile che pedonale sulle particelle 509 e 510 comprese nel lotto n° 1.

Le corti individuate come b.c.n.c. (particelle 507/1 e 507/2) ricadono entrambe in zona 8 – Ambiti e fasce a verde di rispetto (Art. 11 NTA).

(Bene comprendente la sola porzione n° 4)

Frustolo di terreno di forma per lo più rettangolare con sovrastanti n° 2 tettoie aperte realizzate con struttura con tubolari in ferro e copertura in pannelli sandwich, non pavimentate.

L'accesso di tipo carrabile è garantito da cancello in metallo di tipo scorrevole posto a confine con la particella 509.

Perimetralmente risulta delimitato ai lati N/O/S da siepe e per il solo lato est da muro in ca.

Superfici:

tettoie: mq 393

corte pertinenziale: mq 642.

Dati catastali.

Catasto Fabbricati: Foglio di mappa **24**, particella **511**, Via Fosso Nuovo snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 390, superficie catastale mq 437, Rc=€ 362,55

Catasto Terreni: foglio di mappa **24**, particella **511** (Ente Urbano di mq 1.035).

Area urbana particella 510, particella 509, particella 508.

A favore del presente lotto viene costituita servitù di passaggio sia carrabile che pedonale sulla particella 509 compresa nel lotto n° 1.

L'area ricade in parte in zona 8 – Ambiti e fasce a verde di rispetto (Art. 11 NTA) e in parte “Zona 5” (Ap) attrezzature pubbliche e servizi collettivi.

(Bene comprendente la sola porzione n° 7)

Appezamento di terreno (part.lla 505) di forma trapezoidale della superficie catastale di mq 3.140 di natura inedificabile, ricadente parte in “zona 10 parcheggi – art. 13 delle NTA” e parte in zona “8 Ambiti e fasce verde di rispetto”.

Il terreno in oggetto ha accesso diretto dalla strada comunale Via Fosso Nuovo.

Sullo stesso risultano ad oggi ancora depositati e mai rimossi, cumoli di terreno provenienti dalle opere di sbancamento eseguire dal Piceno Consind per la realizzazione del confinante sottopasso ferroviario.

Appezamento di terreno (part.lla 506) di forma pressoché rettangolare della superficie catastale di Ha 1.38.00 di natura inedificabile, ricadente parte in zona “6 verde pubblico attrezzato – art. 8 delle NTA”, parte in zona “10 parcheggi – art. 13 delle NTA” e parte in zona “8 Ambiti e fasce verde di rispetto”.

Dati catastali.

Catasto Terreni: foglio di mappa **24**, particella **505**, qualità incolto produttivo di classe unica, superficie catastale di Ha 0.31.40, Rd=€ 0,32 e Ra=€ 0,16,

foglio di mappa **24**, particella **506**, qualità seminativo di classe 1, superficie catastale di Ha 1.38.00, Rd=€ 89,09 e Ra=€ 85,53,

per una superficie catastale complessiva di Ha 1.69.40.

(Bene comprendente la sola porzione n° 8)

Appezamento di terreno di forma regolare della superficie catastale di Ha 2.20.63 di natura inedificabile, ricadente principalmente in zona “5 attrezzature pubbliche e servizi collettivi – art. 7 della NTA”, parte in zona “10 parcheggi – art. 13 delle NTA” e parte in zona “8 Ambiti e fasce verde di rispetto – art. 11 NTA”.

L'accesso, attualmente esercitato dalla particella 510, può essere trasferito con nuovo accesso o su Via Fosso Nuovo o su Via dei Lavoratori.

A favore del presente lotto viene costituita servitù di passaggio sia carrabile che pedonale sulle particelle 509 e 510 comprese nel lotto n° 1.

Dati catastali.

Catasto Terreni: foglio di mappa **24**, particella **508**, qualità seminativo di classe 2, superficie catastale di Ha 2.20.63, Rd=€ 119,64 e Ra=€ 125,34.

Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria degli immobili.

Il complesso industriale è stato realizzato ed è stato successivamente oggetto di interventi edilizi in forza di quanto appresso elencato:

- 1) Licenza di Costruzione n° 141/73 prot. n° 5274 del 4/3/1974 a nome “Sider Tronto Spa” per costruzione di capannoni industriali, uffici, servizi vari per la lavorazione di laminati in ferro e profilati”.
- 2) Licenza di Costruzione n° 32/75 del 5/7/1975 a nome “Sider Tronto Spa” per ampliamento opificio industriale.
- 3) Agibilità rilasciata in data 16/12/1976;
- 4) Concessione Edilizia n° 6 del 27/6/1985: costruzione recinzione ad opificio industriale a nome “Sider Tronto Spa”;
- 5) Concessione Edilizia n° 22/92 del 11/11/1992: relizzazione di un impianto trattamento acque industriali a servizio stabilimento siderurgico a nome “Sider Tronto Spa”;
- 6) Concessione Edilizia in sanatoria n° 24/98 del 19/3/1998 in difformità alla L.C. n° 141/73 prot. n° 5274 del 4/3/1974 a nome “Sider Tronto Spa” per:
 - diversa ubicazione ed aumento di superficie per mq. 84 del corpo servizi e cabina pesa;
 - realizzazione di parcheggio coperto di mq. 105 tra il corpo servizi e la palazzina uffici;
 - cambio di destinazione d’uso, senza opere, della palazzina uffici, ex casa colonica esistente già prima del 1942, avente la superficie di mq. 185 per piano.
- 7) DIAE n° 11/98 prot. n° 3665 del 21/3/1998 a nome “Newform Spa AP” per lavori eseguiti sulla copertura e rifacimento dell’involucro esterno deteriorato.
- 8) Concessione Edilizia n° 38/98 del 27/4/1998 a nome “Newform Spa AP” per recupero funzionale di fabbricato industriale con realizzazione di uffici al piano 1°.
- 9) Concessione Edilizia n° 43/99 del 9/8/1999 a nome “Newform Spa AP” per recupero funzionale di fabbricato industriale - variante alla C.E. n° 38/98, con realizzazione di vano ascensore e vano montacarichi, aumento dimensioni cabina elettrica.
- 10) DIAE n° 46/99 prot. n° 13612 del 14/9/1999 in variante alla C.E. n° 43/99 a nome “Newform Spa AP” per esecuzione di lavori interni: realizzazione di wc agli uffici al P1°, modifica scala atrio, elementi di arredo in muratura atrio.
- 11) Concessione Edilizia n° 103/99 del 21/12/1999 prot. n° 12458 a nome “Newform International Spa AP” – voltura alle C.E. n° 38/98 e n° 43/99.
- 12) DIAE n° 48/00 prot. n° 15620 del 1/9/2000 a nome “International Spa AP ex NewForm Spa AP” per realizzazione di cabina elettrica prefabbricata autorizzata con C.E. n° 43/99.
- 13) DIAE n° 49/00 prot. n° 15621 del 1/9/2000 a nome “International Spa AP ex NewForm Spa AP” per modifica infissi e portoni su involucro esterno.
- 14) Concessione Edilizia n° 103/2001 del 19/3/2002 a nome “Sintesi Spa AP – amm/re Tomassetti Vilma” per ampliamento opificio industriale.

Difformità:

L’intero compendio risulta conforme a quanto assentito, ad eccezione:

Porzione n° 1: foglio 24 particella 36 subalterno 40 - opificio

- diversa partizione interna: realizzazione di divisori in cartongesso sia al piano terra che primo.

Porzione n° 2: foglio 24 particella 507 subalterno 5 – ex pesa

- diversa partizione interna: realizzazione all’interno del locale ex pesa di un locale tecnico con accesso indipendente;

- ampliamento: realizzazione di una tettoia della superficie di mq 30,10 (dimensioni ml 8,25 x ml 3,65) lato nord;

- ampliamento: realizzazione di un w.c. della superficie di mq 6,90 (dimensioni ml 2,10 x ml 3,30) in aderenza alla tettoia sopra descritta;

- ampliamento: realizzazione di un piccolo ripostiglio della superficie di mq 4,55 (dimensioni ml 2,75 x ml 1,65) in aderenza alla tettoia sopra descritta.

Oneri: mq (30,10+6,80+4,55) x €/mq 36 = ca € 1.500,00

Porzione n° 3: foglio 24 particella 507 subalterno 3 e subalterno 4 – palazzina uffici

- ampliamento: realizzazione di un locale tecnico in corrispondenza dello spigolo N/O della superficie di mq 5,55 (dimensioni ml 1,85 x ml 3,00).

Oneri: mq 5,55 x €/mq 36 = ca € 200,00

Tutti gli abusi sopra elencati sono sanabili mediante l'istituto dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n° 380/2001 per una sanzione complessiva a corpo di € 4.400,00 (€ 1.000 + € 1.700 x 2), oltre diritti di segreteria per il deposito di SCIA in sanatoria e spese tecniche.

Nell'eventualità di vendita "a corpo" dell'intero compendio, nessuna ulteriore pratica edilizia dovrà essere depositata ai fini urbanistici.

Viceversa, nell'eventualità di vendita frazionata secondo i lotti che saranno costituiti, sarà necessario il deposito di CILA - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata.

In data 16/10/2017 in Comune di Montepreandone ha adottato un nuovo P.R.G. che ha modificato la destinazione urbanistica del terreno comprendente gli 11 lotti inizialmente inseriti nel bando d'asta, con destinazione urbanistica variata da "zona di completamento produttiva" a:

"Art. 4" – Zona 2 – di completamento, produttiva, commerciale e per servizi connessi;

e

"Art. 7" Zona 5 – attrezzature pubbliche e servizi collettivi (Ap)

"Art. 8" Zona 6 – verde pubblico attrezzato (Vp);

"Art. 11" Zona 8 – Ambiti e fasce a verde di rispetto;

"Artt. 13/20" Zona 10 – parcheggi (P);

tutte aree soggette ad eventuali futuri espropri.

Il tutto come meglio individuato e descritto nella relazione di stima redatta dall'esperto Geom. Stefano Simonetti, al cui contenuto integrale espressamente si rinvia, depositata telematicamente nel fascicolo della procedura e pubblicata sul PVP - Portale delle Vendite Pubbliche presso il Ministero di Giustizia, sui siti www.ecocommerciale.it, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net, contenente ogni più ampio approfondimento e precisazione.

AVVISANO

Che eventuali offerte migliorative dovranno pervenire con le modalità di cui appresso e la eventuale gara tra gli offerenti è stabilita per il giorno 30 SETTEMBRE 2026 ore 12:00

CONDIZIONI DI VENDITA

LOTTO UNICO - PREZZO BASE Euro 2.600.000,00 (duemilioneiseicentomila/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.

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 dei curatori al riguardo.

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

MODALITA' DI VENDITA

Gli interessati dovranno depositare entro le **ore 18:30 (diciotto e trenta)** della data antecedente l'asta (**29 SETTEMBRE 2026**), presso lo studio del curatore dott. Massimiliano Pulcini sito in Ascoli Piceno, al Viale Benedetto Croce n. 44, in unico plico sigillato, offerta di acquisto recante all'esterno l'indicazione "TRIB. ASCOLI PICENO – PROC. FALL. N. 48/2014 - 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 non antecedente i 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 all'offerta minima sopra indicata e dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Ascoli Piceno – Fall. n. 48/2014**" 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 dei curatori fallimentari da qualsivoglia responsabilità a riguardo;
- g) l'identificazione del bene 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

Il giorno 30 SETTEMBRE 2026 alle ore 12:00 presso il suddetto studio del dott. Massimiliano Pulcini si procederà all'esame delle offerte e, all'esito sulla verifica circa l'ammissibilità delle stesse, i curatori procederanno come segue:

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 due minuti dall'apertura della gara e/o dall'offerta immediatamente precedente.

Nel caso di unica offerta, il lotto sarà aggiudicato all'unico offerente, anche se non comparso alla gara.

Dell'aggiudicazione verrà redatto verbale di definitiva aggiudicazione, con rinuncia alla facoltà concessa ai curatori di cui all'art. 107 comma 4 L.F.

ATTO DI TRASFERIMENTO

L'atto di trasferimento del lotto in oggetto sarà stipulato dal Notaio designato dalla curatela entro 90 giorni dalla aggiudicazione.

Trattandosi di immobili ricadenti in "Zona Consind", l'aggiudicatario sarà tenuto a rispettare e a far rispettare tutti i Regolamenti che il Piceno Consind applica all'interno degli agglomerati di competenza, con particolare riferimento ai seguenti Regolamenti consortili:

- a) del "Regolamento" adottato dal Piceno Consind con atto deliberativo di Consiglio Generale n. 30/CG/2004 del 30/07/2004 e successive modificazioni ed integrazioni allo stesso apportate
- b) del "Regolamento per la determinazione e riscossione dei corrispettivi dovuti dalle imprese utenti per i servizi di manutenzione delle infrastrutture consortili", approvato con deliberazione di Consiglio Generale n. 21/22 del 01/08/2022

le cui clausole e prescrizioni si intendono qui integralmente riportate e trascritte ad ogni effetto di

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.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, comprensivo di IVA (se dovuta) e detratta la cauzione già prestata, con accredito entro il giorno antecedente la stipula del rogito notarile, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura.

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 Rag. Massimiliano Filiaggi, con studio in Ascoli Piceno (AP) alla Via T.C. Onesti n. 3/i (tel.: 0736.42704) e Dott. Massimiliano Pulcini, con studio in Ascoli Piceno, al viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736.45801).

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.

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 Rag. Massimiliano Filiaggi e del Dott. Massimiliano Pulcini.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679.

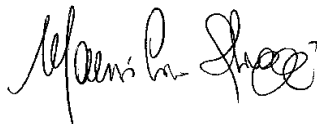
Il presente avviso sarà pubblicato sul PVP - Portale delle Vendite Pubbliche presso il Ministero di Giustizia, sui siti www.ecocommerciale.it, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.astemobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net, www.immobiliare.it e, per estratto, sul periodico gratuito "Newspaper Aste" curato da Astalegale.net e sul quotidiano "Il Resto del Carlino".

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

Ascoli Piceno, 24 giugno 2026

I curatori

Rag. Massimiliano Filiaggi



Dott. Massimiliano Pulcini

