

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PROCEDURA FALLIMENTARE n. 15/2022

Giudice delegato: Dott.ssa Francesca CALAGNA

Curatori: Avv. Anna Balena – Dott.ssa Rosella Peci

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

I sottoscritti Avv. Anna Balena e Dott.ssa Rosella Peci, curatori del fallimento n. 15/2022, in ottemperanza al piano di liquidazione depositato il giorno 8 febbraio 2023 ed approvato in data 9 febbraio 2023 nonché a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato giusta provvedimento del 24 febbraio 2026

AVVISANO

che nella Procedura Fallimentare N. 15/2022 hanno disposto la vendita competitiva ai sensi dell'art. 107 L.F. per tramite del **notaio MARIA ENRICA SILENZI** di Ascoli Piceno **in data 6 novembre 2026 alle ore 11,00**, nello studio del suddetto Notaio, sito in Ascoli Piceno, Corso Mazzini n. 215, dell'intera piena proprietà dei beni in appresso descritti:

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO 2

Il lotto 2, ubicato nel Comune di Ascoli Piceno, fraz. Campolungo Viale Mutilati ed Invalidi del Lavoro, è composto da:

- a) capannone ad uso commerciale, distinto nel Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 87 con la particella 554 sub.1 zona censuaria 3 categoria. D/7, rendita catastale Euro 27.964,00, frazione Campolungo, piano T;
- b) Lotto di terreno distinto nel Catasto terreni di detto Comune al foglio 87 con le particelle:
 - 433** di Ha 0.01.40 (are una e centiare quaranta), reddito dominicale di Euro 1,37 ed agrario di Euro 1,05;
 - 434** di Ha 0.01.45 (are una e centiare quarantacinque), reddito dominicale di Euro 1,42 ed agrario di Euro 1,09;
 - 437** di Ha 0.00.15 (centiare quindici), reddito dominicale di Euro 0,12 ed agrario di Euro 0,10;
 - 446** di Ha 0.01.50 (are una e centiare cinquanta). reddito dominicale di Euro 1,24 ed agrario di Euro 1,01;
 - 448** di Ha 0.01.95 (are una e centiare novantacinque), reddito dominicale di Euro 1,61 ed agrario di Euro 1,31;
 - 449** di Ha 0.01.15 (are una e centiare quindici), reddito dominicale di Euro 0,95 ed agrario di Euro 0,77;
 - 451** di Ha 0.00.35 (centiare trentacinque), reddito dominicale di Euro 0,34 ed agrario di Euro 0,26;
 - 462** di Ha 0.03.90 (are tre centiare novanta), reddito dominicale di Euro 3,22 ed agrario di Euro 2,62;
 - 463** di Ha 0.00.80 (centiare ottanta), reddito dominicale di Euro 0,66 ed agrario di Euro 0,54;
 - 491** di Ha 0.01.00 (are una), reddito dominicale di Euro 0,83 ed agrario di Euro 0,67;
 - 492** di Ha 0.00.30 (centiare trenta), reddito dominicale di Euro 0,25 ed agrario di Euro 0,20;



501 di Ha 0.00.02 (centiare due), reddito dominicale di Euro 0,02 ed agrario di Euro 0,01;
502 di Ha 0.00.03 (centiare tre), reddito dominicale di Euro 0,03 ed agrario di Euro 0,02;
della superficie totale di mq.1.400,00.

c) Terreno commerciale-produttivo sito in zona Industriale Campolungo, distinto

- nel Catasto Fabbricati al foglio 87 con la particella 554 sub 2 categoria F/1 consistenza mq. 6.267, frazione Campolungo, piano T;
- e nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 87, con le particelle:
152 di Ha 0.00.15 (centiare quindici), reddito dominicale di Euro 0,15 ed agrario di Euro 0,11
429 di Ha 0.03.15 (are tre e centiare quindici), reddito dominicale di Euro 3,25 ed agrario di Euro 2,44
440 di Ha 0.00.35 (centiare trentacinque), reddito dominicale di Euro 0,34 ed agrario di Euro 0,26
442 di Ha 0.01.25 (are una e centiare venticinque), reddito dominicale di Euro 1,29 ed agrario di Euro 0,97;
443 di Ha 0.00.10 (centiare dieci), reddito dominicale di Euro 0,10 ed agrario di Euro 0,08;
444 di Ha 0.00.05 (centiare cinque), reddito dominicale di Euro 0,05 ed agrario di Euro 0,04;
496 di Ha 0.00.65 (centiare sessantacinque), reddito dominicale di Euro 0,64 ed agrario di Euro 0,49;
500 di Ha 0.00.64 (centiare sessantaquattro); reddito dominicale di Euro 0,63 ed agrario di Euro 0,48.

La consistenza catastale complessiva dell'area è di mq.6.901.

Con riferimento al lotto in vendita si precisa che, come risulta dalla C.T.U. depositata telematicamente in data 13 febbraio 2023 l'immobile a destinazione commerciale censito sul Fg. 87 di Ascoli Piceno con la P.la 554 sub. 1 è condotto in locazione al canone annuo di Euro 216.000,00 giusta contratto in data 29 luglio 2015, registrato il 31 luglio successivo al n. 1743 Serie 3T. La locazione decorre dal 1° ottobre 2015 con scadenza il 30 settembre 2021 e s'intende prorogata di sei anni in sei anni a meno di disdetta con preavviso di almeno dodici mesi.

Dalla predetta C.T.U. risulta che con Concessione Edilizia n. 85/2001 del 26 giugno 2001, è stata autorizzata la costruzione del capannone ad uso magazzino e uffici. Con Permesso di Costruire n. 42/05 del 20 aprile 2005 per Variante in sanatoria alla CE n. 85/01, si autorizzano le modifiche al capannone destinato a magazzini e uffici. Con Comunicazione di Esecuzione di Attività Libera del 13 giugno 2013, è stata inoltrata la pratica per la realizzazione di un impianto fotovoltaico in copertura che però non è mai stato eseguito.

Riguardo alle minime differenze dimensionali, il CTU fa riferimento al D.L. n. 76 del 16 luglio 2020 che ha disposto l'abrogazione del comma 2-ter art. 34 D.P.R. 380/2001 introducendo una nuova disciplina con l'inserimento del nuovo art. 34-bis dello stesso D.P.R. 380/2001 denominato "Tolleranze costruttive" qui di seguito trascritto: Art. 34-bis D.P.R. 380/2001:

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini

dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Il capannone è oggi privo di suddivisione interna e un piccolo blocco uffici-servizi è stato realizzato sul lato Ovest vicino agli ingressi carrabili.

Nel progetto approvato, si rilevano invece divisori interni e tre piccoli blocchi uffici che non sono stati realizzati.

La difformità del capannone riguarda perciò le sole opere interne.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Piceno non sono stati rilevati atti di agibilità/abitabilità né collaudo delle costruzioni esistenti nei due lotti costituiti.

Sulla base delle assunzioni relazionate, lo stato di fatto del fabbricato è difforme limitatamente alla distribuzione interna.

Il CTU nei successivi chiarimenti del 29 aprile 2026 ha confermato, con riferimento alle suddescritte tolleranze, che anche a seguito delle modifiche intervenute nel testo dell'art. 34 bis sopra citato a seguito della legge 105/2024 (Salva casa) le conclusioni della perizia restano immutate.

Si ritiene che il costo di conformità per la regolarizzazione edilizia del Lotto 2, possa incidere per un costo complessivo tra sanzioni, diritti e oneri tecnici di euro 4.000,00.

Dalla citata CTU risulta che nella zona a Nord del lotto, si rileva l'esistenza di cumuli di rifiuti speciali non pericolosi. Si rileva la DIFFORMITA' ambientale. Sono considerati come costo di conformità gli oneri per lo smaltimento dei rifiuti esistenti sul Lotto 2. Salvo verifica al momento dell'esecuzione del recupero, selezione, trasporto a discarica autorizzata e smaltimento dei rifiuti speciali non pericolosi esistenti in loco, si indica un costo di conformità forfetario di Euro 130.000,00

Dei costi di conformità edilizia e ambientale il CTU ha tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo.

Come risulta dai chiarimenti del 29 aprile 2026 il fabbricato in oggetto alla data della perizia risultava sprovvisto di Attestato di prestazione energetica e quindi l'eventuale dotazione sarà a cura e spese della parte acquirente.

Il tutto come meglio risulta dalla sopra perizia del CTU Geom. Angelo Crescenzi depositata in data 13 febbraio 2023 e successiva integrazione depositata il giorno 1 dicembre 2023 alle quali ci si riferisce integralmente e successivi chiarimenti del 29 aprile 2026

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 18 dicembre 2025 i terreni in oggetto quanto alle particelle n.: 152 porz.-429-433-434-437-440-442-443-444-446-448-449-451-462-463-491-492-496-500porz.-501-502-554 porz. ricadono in Zona 2 – Produttiva Commerciale (Art. 4NTA); le particelle n.: 152 porz. – 500 porz. – 554 porz. ricadono in Zona 9 – Viabilità principale (Art. 12 NTA); la particella n. 554 porz. ricade in zona 9 – Viabilità secondaria (Art. 12 NTA)

PREZZO DEL LOTTO

Angelo Crescenzi
Simone Beltrami

LOTTO 2) PREZZO BASE euro 3.160.000,00 OFFERTA MINIMA euro 2.370.000,00

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

CONDIZIONI 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 e delle successive integrazioni sopra indicate.

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.

Il trasferimento avviene 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, 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.

Alla vendita competitiva si applicano le disposizioni del c.p.c. in quanto compatibili.

GARA TRA GLI OFFERENTI

L'apertura delle buste telematiche avverrà **nel giorno sopra indicato alle ore 11,00** presso il suddetto studio del Notaio Maria Enrica Silenzi

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al 3% da calcolarsi sull'offerta più alta

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.

Terminata la gara il professionista delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

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.

MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione ed i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dagli art. 12 e ss del D.M. 32/2015 dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica società **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL** attraverso il suo portale **WWW.FALLCOASTE.IT** compilata procedendo come descritto nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale del gestore stesso emesso a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Le offerte andranno depositate entro le ore 23.59 del giorno precedente la vendita con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015. Gli interessati dovranno far pervenire in busta telematica, tramite il portale del gestore indicato e secondo le istruzioni dallo stesso fornite, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

1. offerta d'asta;
2. copia della contabile di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL**, con iban: **IT71 X030 6911 8841 0000 0010 203** che dovrà essere effettuato a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno cinque giorni lavorativi anteriori la data fissata per la vendita specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno — FALL. N. 15/2022 — Versamento cauzione e della somma di euro 16,00 per marca da bollo;
3. copia del documento di riconoscimento valido per le persone fisiche;
4. per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre nella busta andrà allegato il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. per le persone fisiche la dichiarazione di offerta dovrà contenere le generalità complete (codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge;



6. se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minorenni, nella busta dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, nella busta dovrà essere inserita copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
8. la dichiarazione di offerta dovrà indicare il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta stessa e della sua esclusione, al valore dell'offerta minima indicato nell'ordinanza;
9. i dati identificativi catastali del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita e dalla perizia: l'omessa, insufficiente, o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta.
10. l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22. I .2008, n.37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., che l'offerente, dichiarandosi edotto delle condizioni della vendita e dell 'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Una volta inseriti e completati correttamente i documenti di cui sopra, il portale genererà una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le istruzioni del portale del gestore della vendita. Le offerte pervenute non conformi alle prescrizioni suindicate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte presentate trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte d'asta. Le operazioni di inserimento dell'offerta e dei documenti restano a rischio dell'offerente, non saranno accettati reclami se, per un qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. E' consigliabile iniziare il processo di inserimento della documentazione con congruo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e dallo stesso conservate. Le offerte presentate sono irrevocabili.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza oppure eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria. Il termine massimo per il versamento del prezzo, dedotta la somma prestata a titolo di cauzione pari al 10%, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato intestato a: "FALLIMENTO N. 15/2022", o mediante bonifico bancario, non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione.

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

L'atto di trasferimento del lotto in oggetto sarà stipulato dal Notaio dott.ssa Maria Enrica Silenzi con studio in Ascoli Piceno Corso Mazzini n. 215 entro 90 (novanta) giorni dalla aggiudicazione.

Il curatore fallimentare darà comunicazione all'aggiudicatario nel domicilio dichiarato della data e dell'ora della stipula con un preavviso di almeno dieci giorni lavorativi.

Le condizioni della vendita, le modalità di partecipazione e la pubblicità sono regolate dalle suindicate condizioni generali della vendita parte integrante del presente avviso che sarà pubblicato, unitamente alla perizia e relativi allegati sul Portale delle vendite pubbliche del

Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti siti internet: www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.astemobili.it nonché per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino- aste giudiziarie" e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno, anche in versione digitale; se ne può ottenere altresì copia dai curatori fallimentari Avv. Anna Balena, presso il suo studio in Ascoli Piceno, corso Vittorio Emanuele n. 5 e Dott.ssa Rosella Peci, presso il suo studio in Ascoli Piceno, corso Mazzini n. 28, tel. 0736/256560.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al professionista delegato della registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Gli immobili sono visitabili previo contatto con i curatori fallimentari Avv. Anna Balena, con studio in Ascoli Piceno, corso Vittorio Emanuele n. 5, tel. 3479079050 e Dott.ssa Rosella Peci, con studio in Ascoli Piceno, corso Mazzini n. 28, tel. 0736/256560.

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. Il titolare del trattamento è L'Avv. Anna Balena.

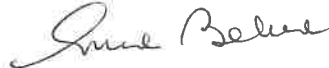
La presente ordinanza sarà pubblicata sul portale del Ministero della Giustizia "Portale delle vendite pubbliche", su quotidiani e siti specializzati.

Per informazioni è possibile rivolgersi ai curatori fallimentari Avv. Anna Balena e Dott.ssa Rosella Peci presso gli indirizzi ed i telefoni sopra indicati.

Ascoli Piceno, lì 4.08.2026

I Curatori Fallimentari

Avv. Anna Balena



Dott.ssa Rosella Peci



