

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Procedure Concorsuali

HOTEL PARCO DEI PRINCIPI SRL

con sede in Colli del Tronto (AP) via Salaria n. 66

c.f. e p.i.: 01151770441

in Concordato Semplificato Procedura R.G. n. 2/2026

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Calagna

Ausiliario del Giudice Delegato: Dott. Alberto Fanesi

AVVISO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

per l'acquisto del Complesso Aziendale denominato

"HOTEL VILLA PICENA"

sito in Colli del Tronto (AP) via Salaria n. 66

ai sensi degli artt. 25-sexies e 25-septies CCII

Il sottoscritto Dott. Alberto Fanesi, dottore commercialista, con studio in Castel di Lama, Contrada Cerreto n. 1, in qualità di Ausiliario del Giudice Delegato nominato dal Tribunale di Ascoli Piceno nell'ambito del Concordato Semplificato proposto dalla società Hotel Parco dei Principi Srl (di seguito anche "HPP" o la "Società"),

PREMESSO CHE

- nell'ambito della procedura di concordato semplificato di cui in epigrafe è pervenuta un'offerta irrevocabile di acquisto avente ad oggetto il complesso aziendale denominato "Hotel Villa Picena", sito in Colli del Tronto via Salaria n. 66;
- detta offerta prevede un corrispettivo complessivo di Euro 1.500.000,00 (euro unmilione cinquecentomila/00) di cui Euro 1.300.000,00 imputati all'acquisto dell'azienda ed Euro 200.000,00 quale apporto di finanza esterna, oltre imposte, oneri e spese di legge, alle condizioni risultanti dall'offerta depositata agli atti della Procedura;
- la liquidazione del patrimonio deve essere attuata secondo le modalità stabilite dal Tribunale e dal piano di liquidazione, con applicazione, in quanto compatibili, delle disposizioni richiamate dall'art. 25-septies CCII nel rispetto dell'interesse dei creditori;
- l'art. 25-septies CCII al comma 2 prevede che *"Quando il piano di liquidazione di cui all'articolo 25 sexies comprende un'offerta da parte di un soggetto individuato avente ad oggetto il trasferimento in suo favore dell'azienda o di uno o più rami d'azienda o di specifici beni, il liquidatore giudiziale, verificata l'assenza di soluzioni migliori sul mercato, dà esecuzione all'offerta e alla vendita si*

applicano gli articoli da 2919 a 2929 del codice civile” mentre al comma 3 stabilisce che “Quando il piano di liquidazione prevede che il trasferimento debba essere eseguito prima della omologazione, all’offerta dà esecuzione l’ausiliario, verificata l’assenza di soluzioni migliori sul mercato, con le modalità di cui al comma 2, previa autorizzazione del tribunale”

- qualora pervengano una o più manifestazioni di interesse ritenute ammissibili, il Tribunale di Ascoli Piceno con apposito decreto, disporrà l’apertura della procedura competitiva;
- gli Organi della procedura intendono assicurare la massima trasparenza dell’operazione e verificare l’eventuale esistenza sul mercato di ulteriori soggetti interessati all’acquisto del Complesso Aziendale;
- a tal fine, in esecuzione e in conformità al decreto del Tribunale di Ascoli Piceno del 06/10/2026, si rende opportuno procedere alla pubblicazione del presente avviso, per consentire a eventuali ulteriori soggetti interessati di manifestare tempestivamente la propria disponibilità all’acquisto del complesso aziendale;

tutto ciò premesso,

INVITA

tutti i soggetti interessati all’acquisto del Complesso Aziendale denominato “HOTEL VILLA PICENA” di seguito descritto, a manifestare il proprio interesse secondo le modalità, i termini e le condizioni indicati nel presente avviso.

1. COMPLESSO AZIENDALE OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione di interesse ha per oggetto il Complesso Aziendale denominato “HOTEL VILLA PICENA”, ubicato a Colli del Tronto (AP) via Salaria n. 66.

La struttura, ricavata da un’antica dimora signorile del 1860, è inserita in un compendio avente una superficie catastale di mq. 10.210, sul quale è stato realizzato un complesso alberghiero costituito da quattro corpi di fabbrica.

- **Corpo A – HOTEL**

Dati catastali

FG.	MAPP.	SUB.	CAT.	RENDITA
4	110	1	D/2	€ 23.308,00

PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE
SEMINTERRATO	H = mt. 3,20	mq. 200,00
PORTICO	H= mt. 3,20	mq 21,00
TERRA	H = mt. 4,20	mq. 200,00
PRIMO	H = mt. 3,60	mq.200,00
SECONDO	H =Mt. 0,90 – 3,30	mq.200,00

TERRAZZO		mq. 21,00
----------	--	-----------

- Corpo B - SUITES**

Dati catastali

FG.	MAPP.	SUB.	CAT.	RENDITA
4	110	1	D/2	€ 23.308,00

PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE
TERRA	H = mt. 3,00	mq. 145,00
PRIMO	H = mt. 2,20/ mt. 3,50	mq. 142,00
BALCONI		mq. 3,00

- Corpo C - RISTORANTE/CUCINA**

Dati catastali

FG.	MAPP.	SUB.	CAT.	RENDITA
4	110	1	D/2	€ 23.308,00

PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE
SEMITERRATO	H = mt. 3,20	mq. 670,00
TERRA	H= mt. 4,00	mq 500,00
PORTICO	H = mt. 4,20	mq. 170,00
PRIMO	H = mt. 2,60	mq. 48,00
LASTRICO SOLARE		mq.210,00

- Corpo D - HOTEL**

Dati catastali

FG.	MAPP.	SUB.	CAT.	RENDITA
4	1218	1	D/2	€ 10.588,00

PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE
-------	---------	------------

INTERRATO	H =Mt. 2,50 – 3,00	mq. 450,00
TERRA	H = mt. 3,05	mq. 370,00
PRIMO	H = mt. 2,80	mq. 435,00
SECONDO	H =Mt. 2,50 – 4,40	mq. 435,00

La superficie sulla quale insiste l'intero complesso, comprensiva della corte attrezzata e delle aree pertinenziali, è pari a mq. 10.210 catastali così individuati:

FG.	MAPP.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA
4	1268	SEM. IRR. ARB.	U	1.320,00
4	1289	SEM. IRR. ARB.	U	820,00
4	1291	SEM. IRR. ARB.	U	890,00
4	110	ENTE URBANO		6.050,00
4	1218	ENTE URBANO		1.130,00

Completano il complesso aziendale:

- le Attrezzature della cucina industriale
- gli Arredi e le dotazioni delle 41 camere e suite, nonché i mobili della sala pranzo
- l' Avviamento commerciale residuale

All'interno della villa ottocentesca e delle strutture annesse sono state ricavate complessivamente n. 41 camere e suite, oltre a diversi salotti e sale riunioni.

Nel corpo principale, annesso alle antiche scuderie della villa, sono ubicati la hall di ingresso, gran parte degli spazi comuni, alcune camere e suite, nonché il salone destinato all'organizzazione di eventi, sale convegni e spazi espositivi.

Sono inoltre presenti una piccola SPA e una palestra, a servizio della clientela del complesso alberghiero.

Le camere sono realizzate con materiali di pregio quali legno, ceramiche, marmi e tessuti raffinati e completamente arredate.

Situazione urbanistica-edilizia

Dalla comparazione tra le tavole grafiche relative ai titoli edilizi rilasciati e delle successive varianti, esaminate presso l'Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Colli del Tronto, da parte della ENGINEERING TO GREEN SRL R.T. Dott. Ing. Almonti ing. Emanuele e quanto rilevato dalla stessa in loco in data 29 aprile 2025, si evince la presenza di alcune difformità edilizie.

In particolare il tecnico incaricato riferisce che sono state riscontrate una diversa distribuzione di alcuni spazi interni e alcune modifiche estetiche interessanti tutti e quattro gli edifici sopra descritti, con lievi difformità rispetto ai progetti approvati e depositati presso il Comune di Colli del Tronto.

Secondo quanto risultante dalla documentazione tecnica disponibile, tali difformità risultano, secondo il tecnico incaricato, in linea di principio e salva ogni ulteriore verifica da parte degli interessati e dell'Amministrazione competente, sanabili ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.

Secondo il tecnico incaricato, la norma prevede che la realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2, in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporti l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.516,00, oltre al compenso del tecnico incaricato della predisposizione della pratica edilizia in sanatoria e dell'aggiornamento catastale.

I costi complessivi per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte sono stati stimati dal tecnico incaricato, sulla base della documentazione tecnica disponibile, in un intervallo compreso tra € 10.000,00 ed € 15.000,00 oltre agli eventuali ulteriori oneri che dovessero risultare necessari.

È stato inoltre riscontrato dal tecnico incaricato che, in forza del Permesso di Costruire n. 24 del 09/10/2003, nella parte sud dell'Edificio A, nei grafici progettuali è previsto un porticato che risulta essere stato realizzato in loco con sagoma e dimensioni differenti rispetto a quelle risultanti dal progetto approvato.

Anche con riferimento a tale difformità, il tecnico incaricato riferisce che l'eventuale regolarizzazione dovrà essere valutata alla luce della disciplina vigente del DPR n. 380/2001 (Accertamento di conformità).

Oltre agli oneri da versare al Comune, dovranno essere sostenuti i costi relativi al compenso del tecnico incaricato, alla redazione della pratica edilizia in sanatoria, alla predisposizione del tipo mappale per l'aggiornamento della sagoma in mappa e al successivo aggiornamento catastale.

I costi complessivi per la regolarizzazione di tale difformità sono stati stimati dal tecnico incaricato in un intervallo compreso tra € 15.000,00 ed € 20.000,00.

Secondo il tecnico incaricato, qualora la regolarizzazione non fosse giuridicamente conseguibile, potrà essere necessario il ripristino dello stato legittimo dei luoghi, mediante la rimozione del manufatto realizzato in assenza di titolo edilizio. I costi per demolizione, rimozione e smaltimento del manufatto sono stimati in un intervallo compreso tra Euro 7.000,00 ed Euro 10.000,00.

Le suddette indicazioni hanno carattere meramente informativo e non costituiscono attestazione di conformità urbanistica, edilizia o catastale. Ogni interessato dovrà effettuare, a propria cura e spese, le necessarie verifiche presso gli uffici competenti, anche mediante professionisti di propria fiducia lo stato manutentivo e interventi necessari.

Secondo il tecnico incaricato, la struttura, al fine di essere pienamente ripristinata e resa nuovamente funzionale all'attività ricettiva, necessita di interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzione, sia per le parti interne che per le aree esterne. In particolare, per quanto riguarda gli ambienti interni, risultano necessari, tra gli altri:

- riparazione e ripristino degli impianti tecnologici non più funzionanti;
- ripristino e sostituzione di parti della pavimentazione;
- eliminazione e risanamento delle porzioni ammalorate dall'umidità;

- reintegrazione di beni strumentali mancanti necessari allo svolgimento dell'attività alberghiera;
- sostituzione degli arredi mancanti e/o deteriorati.

Per quanto concerne le aree esterne, risultano necessari interventi di:

- potatura delle alberature;
- sfalcio e manutenzione delle aree verdi;
- ripristino dell'impianto di irrigazione.

La descrizione contenuta nel presente avviso ha carattere meramente sintetico e informativo. Gli interessati potranno prendere visione della documentazione disponibile secondo le modalità indicate al successivo punto 4.

2. OFFERTA GIÀ PERVENUTA

Si rende noto che per il Complesso Aziendale sopra descritto è già pervenuta alla Procedura un'offerta irrevocabile di acquisto dell'importo complessivo di Euro 1.500.000,00 (euro unmilione cinquecentomila/00), di cui Euro 1.300.000,00 quale corrispettivo imputato all'acquisto del Complesso Aziendale ed Euro 200.000,00 quale apporto di finanza esterna, oltre imposte, oneri e spese di legge, alle condizioni risultanti dall'offerta depositata agli atti della Procedura.

Il presente avviso è pertanto finalizzato a verificare l'esistenza di ulteriori soggetti interessati all'acquisto del Complesso Aziendale, anche al fine di consentire agli Organi della Procedura ed al Tribunale di valutare l'eventuale esistenza di condizioni economiche o negoziali migliorative nell'interesse della procedura e dei creditori sociali.

3. MODALITÀ E TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Il giorno **21 dicembre 2026 dalle ore 9:00 alle ore 13:00**, i soggetti interessati dovranno depositare presso lo Studio dell'Ausiliario dott. Alberto Fanesi sito in Castel di Lama, Contrada Cerreto n. 1 la propria manifestazione di interesse all'acquisto.

La manifestazione di interesse dovrà contenere:

1. le generalità ovvero la denominazione del soggetto interessato;
2. il codice fiscale e/o la partita IVA;
3. la residenza ovvero la sede legale;
4. il recapito telefonico, l'indirizzo e-mail e l'indirizzo PEC;
5. per le persone fisiche regime patrimoniale;
6. per le persone giuridiche, l'indicazione del legale rappresentante e dei relativi poteri di rappresentanza, copia della documentazione comprovante i poteri di rappresentanza e visura camerale aggiornata non antecedente a 30 gg prima;
7. una offerta irrevocabile per l'acquisto del Complesso Aziendale "HOTEL VILLA PICENA" non inferiore ad Euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) corredata da cauzione pari al 10% del prezzo offerto da depositarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Hotel Parco dei Principi Srl ovvero mediante consegna di apposita polizza fideiussoria rilasciata da primario istituti bancario o assicurativo a prima richiesta a favore di Hotel Parco dei Principi Srl.

8. copia del documento di identità del sottoscrittore.

La cauzione sarà restituita all'offerente al termine della eventuale procedura competitiva, qualora lo stesso non risulti aggiudicatario, secondo le modalità che saranno stabilite dagli Organi della Procedura.

La presentazione della manifestazione di interesse non determina, di per sé, alcun diritto all'acquisto dell'azienda, né costituisce titolo per l'aggiudicazione della stessa.

4. DOCUMENTAZIONE E SOPRALLUOGO

I soggetti interessati potranno richiedere copia della perizia estimativa e delle relative integrazioni, nonché della documentazione disponibile, all'Ausiliario del Giudice Delegato:

Dott. Alberto Fanesi

Contrada Cerreto n. 1

63082 Castel di Lama (AP)

E-mail: albertofanesi@yahoo.it

PEC: alberto.fanesi@pec.commercialisti.it

Tel.: 0736.814888

Potrà inoltre essere richiesto un sopralluogo presso la struttura, da effettuarsi previo appuntamento e secondo le modalità organizzative indicate dall'Ausiliario.

5. EVENTUALE SUCCESSIVA PROCEDURA COMPETITIVA

Qualora, entro il termine sopra indicato pervengano una o più manifestazioni di interesse ritenute ammissibili, il Tribunale di Ascoli Piceno con apposito decreto, disporrà l'apertura della procedura competitiva.

Le condizioni della eventuale procedura competitiva, il prezzo base, la misura minima dei rilanci, le modalità di svolgimento della gara, i termini per la presentazione delle offerte e ogni altra ulteriore condizione, saranno stabiliti con successivo provvedimento degli Organi della Procedura.

La manifestazione di interesse presentata in risposta al presente avviso non attribuisce alcun diritto all'acquisto del Complesso Aziendale, né alcun diritto di prelazione, preferenza o aggiudicazione.

6. MANCANZA DI ULTERIORI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Qualora entro il termine stabilito dal presente avviso non giungano ulteriori valide manifestazioni di interesse, gli Organi della Procedura potranno assumere le determinazioni conseguenti in relazione all'offerta già acquisita, previa autorizzazione e secondo le indicazioni del Tribunale di Ascoli Piceno e nel rispetto della disciplina applicabile al concordato semplificato.

7. NATURA DELL'AVVISO

Il presente avviso è pubblicato esclusivamente allo scopo di verificare l'esistenza di ulteriori soggetti interessati all'acquisto del Complesso Aziendale, in considerazione dell'offerta irrevocabile già pervenuta alla Procedura.

Il presente avviso:

- non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.,
- non costituisce promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 c.c.,

- non determina l'insorgenza di obblighi negoziali a carico della Procedura.
- non attribuisce alcun diritto di prelazione, preferenza o aggiudicazione ai soggetti che presenteranno manifestazione di interesse

8. STATO DEL COMPLESSO AZIENDALE E CONTRATTO DI AFFITTO

Attualmente il Complesso Aziendale è concesso in affitto a terzi per la durata di mesi 24 con decorrenza aprile 2026. L'affittuario ha dichiarato unilateralmente irrevocabilmente che, qualora all'esito dell'eventuale procedura competitiva il Complesso Aziendale venga trasferito ad un soggetto terzo, il contratto di affitto cesserà e il Complesso Aziendale sarà riconsegnato direttamente al soggetto cessionario, sotto il controllo degli Organi della Procedura.

Ogni soggetto interessato avrà l'onere di effettuare, a propria cura e spese, tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari prima della formulazione dell'eventuale manifestazione di interesse, con particolare riferimento agli aspetti urbanistici ed edilizi; catastali; amministrativi; autorizzativi; impiantistici; ambientali; fiscali; economici; finanziari; giuridici; lavoristici; relativi ai contratti in essere; relativi alla situazione manutentiva e funzionale del Complesso Aziendale.

Gli interessati dovranno altresì verificare autonomamente la situazione del Complesso Aziendale sotto il profilo delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività ricettiva e di ogni altra attività attualmente o precedentemente esercitata presso il compendio.

La presentazione della manifestazione di interesse comporta l'accettazione della necessità di effettuare tali verifiche e dell'assenza di qualsiasi garanzia della Procedura circa la concreta possibilità di conseguire eventuali titoli, autorizzazioni o sanatorie non ancora ottenuti.

9. INFORMAZIONI

Per informazioni, accesso alla documentazione e prenotazione dei sopralluoghi è possibile contattare:

L' Ausiliario del Giudice Delegato:

Dott. Alberto Fanesi

Castel di Lama (AP) – Contrada Cerreto n. 1

Tel.: 0736.814888

E-mail: albertofanesi@yahoo.it

PEC: alberto.fanesi@pec.commercialisti.it

Castell di Lama, lì 29/10/2026

L'Ausiliario del Giudice Delegato

Dott. Alberto Fanesi

