

TRIBUNALE CIVILE di FROSINONE

SEZIONE CRISI D'IMPRESA

Fallimento n. 12/2021: Rotondo Enzo & C. s.n.c. nonché Rotondo Enzo, Rotondo Daniele e Rotondo Andrea in proprio

Giudice Delegato: Dott. Andrea Petteruti

Curatore Fallimentare: Avv. Nicandro Mantova

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Nicandro Mantova, n.q. di Curatore del Fallimento n. 12/2021 della società Rotondo Enzo & C. s.n.c. nonché Rotondo Enzo, Rotondo Daniele e Rotondo Andrea in proprio, nominato dal Tribunale di Frosinone in data 3 aprile 2021, con studio in Monte San Giovanni Campano (FR), Via Malanome 103, tel. +393517105751, P.E.C. della procedura frf122021@procedurepec.it nel quadro delle attività di liquidazione dell'attivo concorsuale

AVVISA CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e svolgimento di aste telematiche sul sito <https://pbg.fallcoaste.it> nella modalità **"Asincrona Telematica"**, il giorno **06/12/2024** dalle ore **12:00** alle ore **16:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Compendio immobiliare sito in Veroli (FR), via Rotondi 139 costituito da:

- **laboratorio per fornaio**, per diritti pari a 656/1000 dell'enfiteusi, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 100 n. 147 sub. 2, piano T-1, categoria C/3, classe 15, consistenza 498 m2, superficie catastale 628 m2, rendita 1.491,73 euro;
- **appartamento**, per diritti pari a 656/1000 dell'utile dominio, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 100 n. 147 sub. 3, piano T-1-2, categoria A/2, classe 8, 11,5 vani, superficie catastale 434 m2, rendita 1.158,15 euro, con corte esclusiva al sub. 1;
- **terreno**, per diritti pari a 1/3 dell'enfiteusi, distinto in Catasto dei Terreni al F. 100 n. 1102, bosco alto, classe 1, superficie 150 m2, R.D. 0,14 euro, R.A. 0,02 euro;
- **terreno**, diritti pari a 1/1 dell'enfiteusi, distinto in Catasto dei Terreni al F. 100 n. 939, bosco ceduo, classe 2, superficie 340 m2, R.D. 0,70 euro, R.A. 0,11 euro;
- **terreno**, per diritti pari a 1/1 della proprietà, distinto in Catasto dei Terreni al F. 100 n. 859, bosco alto, classe 1, superficie 120 m2, R.D. 0,11 euro, R.A. 0,01 euro;
- **terreno**, per diritti pari a 1/1 della proprietà, distinto in Catasto dei Terreni al F. 100 n. 940, uliveto, classe 4, superficie 325 m2, R.D. 0,76 euro, R.A. 0,34 euro;
- **terreno**, per diritti pari a 1/1 della proprietà, distinto in Catasto dei Terreni al F. 100 n. 941, bosco alto, classe 1, superficie 570 m2, R.D. 0,53 euro, R.A. 0,06 euro;

- **terreno**, per diritti pari a 1/1 dell'enfiteusi, distinto in Catasto dei Terreni al F. 100 n. 70, uliveto, classe 5, superficie 970 m², R.D. 1,00 euro, R.A. 0,55 euro;
- **terreno**, per diritti pari a 1/2 della proprietà in regime di comunione, distinto in Catasto dei Terreni al F. 100 n. 148, bosco ceduo, classe 2, superficie 1.525 m², R.D. 3,15 euro, R.A. 0,47 euro;
- **terreno**, per diritti pari a 1/3 dell'enfiteusi, distinto in Catasto dei Terreni al F. 100 n. 146, porz. AA uliveto, classe 4, superficie 1.700 m², R.D. 3,95 euro, R.A. 1,76 euro, e porz. AB bosco alto, classe 1, superficie 230 m², R.D. 0,21 euro, R.A. 0,02 euro;
- **terreno**, per diritti pari a 1/3 della proprietà, distinto in Catasto dei Terreni al F. 100 n. 783, seminativo arborato, classe 2, superficie 195 m², R.D. 0,70 euro, R.A. 0,60 euro;
- **terreno**, per diritti pari a 1/3 della proprietà, distinto in Catasto dei Terreni al F. 100 n. 861, seminativo arborato, classe 2, superficie 145 m², R.D. 0,52 euro, R.A. 0,45 euro.

Il complesso dei fabbricati è costituito da un corpo di fabbrica a triplice elevazione, nel quale è collocato l'appartamento su tre livelli e, al piano terreno, parte del laboratorio, e da tre ampliamenti, di cui due abusivi ed uno in corso di legittimazione in sanatoria, contenenti il resto del laboratorio ed un garage, in parte realizzato sui mappali n. 1102 e n. 146 di contitolarità anche di terzi. È presente anche un portico e, al di sotto della corte, un manufatto seminterrato in parte ricade anche sul mappale n. 783 di contitolarità anche di terzi, che sono abusivi. Il corpo di fabbrica che contiene l'appartamento e parte del laboratorio è di vecchia costruzione ed ha subito degli ampliamenti e delle modifiche interne con cambio di destinazione d'uso realizzati abusivamente. La corte è recintata ed è sistemata a piazzale e giardino e vi insistono manufatti fatiscenti da rimuovere. Il complesso ha strutture in muratura ed in c.a. di scarsa qualità costruttiva che sono state rimaneggiate con la realizzazione degli ampliamenti e delle modifiche e che non rispondenti alle norme per le costruzioni in zona sismica. Il complesso dei fabbricati si presenta in condizioni mediocri, con parti più degradate e altre meno, con rifiniture interne di tipo civile negli ambienti residenziali e di tipo industriale e rustico nel laboratorio e nei locali accessori. Le facciate e le coperture sono in mediocri condizioni con segni di degrado diffuso. Sono presenti manufatti e lastre di copertura contenenti amianto. Il complesso, privo di certificazioni degli impianti ed energetica, necessita di interventi di riqualificazione edilizia e di adeguamento impiantistico, che devono riguardare anche l'involucro ai fini energetici. Al complesso dei fabbricati si accede da via Rotondi sia mediante un tratto di strada comunale (catastalmente Antica Scannacape), che prosegue verso altri fondi ed è in parte dismessa, e sia con un tratto di strada privata aperta al pubblico transito, che funge da raccordo fra via Rotondi e la strada comunale. La corte del complesso dei fabbricati (sub. 1) è gravata da servitù di passaggio. I terreni sono incolti, in parte ricoperti di vegetazione, con confini non ben individuabili e non ben materializzati a terra. Sui terreni, potenzialmente gravati da servitù di passaggio per altri fondi, sono presenti manufatti fatiscenti abusivi da rimuovere. Il compendio ricade in zona agricola soggetta a tutela paesaggistica. Gli ampliamenti ed i manufatti, che sono stati realizzati senza titolo abilitativo edilizio, non possono essere legittimati e vanno demoliti. Il compendio confina con strada comunale, mappali n. 1299-392858-938-171-150, s.a.

Asta: 06/12/2024 alle ore 12:00

Termine iscrizioni: 03/12/2024 alle ore 12:00

Base d'asta: € 41.051,74 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 3.000,00

Cauzione: € 4.105,17 (10% della base d'asta)

LOTTO 2

Terreno, per diritti pari a 1/1 della proprietà, sito nel comune di Veroli (FR), distinto in Catasto dei Terreni al F. 100 n. 560, uliveto, classe 4, superficie 1.560 m2, R.D. 3,63 euro, R.A. 1,61 euro. Il terreno è incolto con confini non ben individuabili e non ben materializzati a terra. Esso ricade in zona agricola soggetta a vincolo archeologico. Il terreno confina con strada comunale, mappali n. 242-559, s.a..

Asta: 06/12/2024 alle ore 12:00

Termine iscrizioni: 03/12/2024 alle ore 12:00

Base d'asta: € 1.232,07 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 100,00

Cauzione: € 123,20 (10% della base d'asta)

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica estimativa redatta dal Dott. Ing. Zirizzotti Massimo, al quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti pvp.giustizia.it, pbgsrl.it e pbg.fallcoaste.it

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1) Modalità di presentazione delle offerte.

Le operazioni di vendita saranno condotte e curate da PBG S.r.l., con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca n. 7, Roma 00165 (RM), C.F. 07748311003 a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale <https://pbg.fallcoaste.it>.

Per partecipare all'asta telematica per l'offerente è necessario:

- ◇ versare la cauzione, pari al 10% della base d'asta, mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato alla **Fallimento n. 12/2021: Rotondo Enzo & C. s.n.c.** alle coordinate IBAN: **IT20 L052 9714 802C C105 0070 469** specificando nella causale "Fallimento n. 12/2021 cauzione Lotto ___" Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 03/12/2024**, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificarne la validità;
- ◇ registrarsi gratuitamente al sito <https://pbg.fallcoaste.it>;
- ◇ A seguito dell'avvenuta registrazione, utilizzare il tasto **FAI UNA OFFERTA** oppure seguire le istruzioni per l'inserimento della **PRIMA OFFERTA**, seguire l'Iter di compilazione che si compone di più fasi. Oltre al versamento della cauzione, verrà richiesta **ulteriore documentazione da allegare "obbligatoriamente" nella sezione caricamento della documentazione richiesta dal venditore**, di seguito elenco dei doc da allegare:
- ◇ copia del bonifico bancario effettuato a cauzione;
- ◇ un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentate pro-tempore, i cui connessi poteri dovranno essere supportati da idonea documentazione;
- ◇ l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita, delle perizie di stima e delle relazioni tecniche e notarili inerenti alla procedura di vendita.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 03/12/2024 alle ore 12:00.

Il gestore della vendita verifica **la validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati**. Nel caso non vi siano errori il gestore della vendita invierà un **codice PIN**, univoco per singola vendita, **all'indirizzo e-mail di registrazione dell'offerente da utilizzare per l'inserimento offerta ed eventuali rilanci**.

Nel caso la documentazione risulti insufficiente o errata è possibile integrarla fino a che il gestore non abbia verificato ed inviato il codice PIN.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Successivamente alle ore 12:00 del giorno 06/12/2024 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione e il tempo massimo utilizzabile è di 5 minuti.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito pbg.fallcoaste.it nella sezione CONDIZIONI, consultabili al seguente link:

<https://pbg.fallcoaste.it/informazioni/condizioni-partecipazione-fallcoaste.html>

2) Irrevocabilità dell'offerta.

L'offerta presentata nella vendita è IRREVOCABILE sino a 120 giorni successivi all'aggiudicazione.

3) Aggiudicazione ed eventuale offerta migliorativa.

L'aggiudicazione di cui al punto precedente sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 (dieci) giorni dal termine dell'asta non perverrà alla PBG S.r.l., ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di cui al punto 1. In questo caso, si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario e gli eventuali migliori offerenti con le suddette modalità (se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del migliore offerente). In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio incaricato.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO

E DEGLI ONERI ACCESSORI

- 4) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato presso la Cancelleria Crisi d'Impresa (già Cancelleria Fallimentare) del Tribunale di Frosinone mediante uno o più Assegni Bancari Circolari Non Trasferibili emessi all'ordine di "Fallimento n. 12/2021 - Rotondo Enzo & C. s.n.c." oppure tramite bonifico bancario alle coordinate sopra indicate, entro e non oltre 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva.**

Una volta avvenuto tale accredito, si darà impulso alle attività propedeutiche alla stipula dell'atto notarile di trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl i diritti d'asta calcolati nella misura variabile di quanto indicato nella prima pagina del presente avviso, sul prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge entro 10 gg dall'aggiudicazione. All'aggiudicatario saranno addebitate per ogni lotto spese amministrative di € 500,00 onnicomprensive oltre IVA.

- 5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, abbia intenzione di far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, in ogni caso, entro e non oltre 90 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva.

- 6) Il trasferimento dei beni avverrà mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito del Notaio che verrà designato dalla Curatela Fallimentare, successivamente al saldo del prezzo d'aggiudicazione. Altresì, al momento della stipula del rogito definitivo, l'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere al momento della stipula del rogito definitivo, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali (a titolo esemplificativo e non esaustivo): onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. Si rammenta che le spese di registrazione e trasferimento degli immobili sono e saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario e saranno, altresì, poste a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile nonché quelle di eventuale liberazione degli immobili.

- 7) Il mancato versamento entro i termini stabiliti di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto in capo alla Curatela Fallimentare a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito. In tale caso, la Curatela Fallimentare potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero aggiudicare il lotto posto in vendita al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 L.F.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 2 (120 giorni).

- 8) Il Giudice delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo) ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo ex art. 108, L.F.. Si rammenta che tutti gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle formalità iscritte saranno interamente a carico dell'acquirente.

RENDE NOTO

- 9) che la Curatela Fallimentare informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Nella medesima comunicazione (ovvero in altra successiva) verrà indicata, altresì, la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita;
- 10) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. I beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 11) che alla presente procedura competitiva di vendita sono applicabili le norme della legge fallimentare dettate agli artt. 105, 107 e 108 L.F., così come ogni altra norma applicabile in materia. In ogni caso, resta ferma la facoltà, a favore della Procedura, di adottare - insindacabilmente e fino al momento del definitivo trasferimento - provvedimenti di sospensione e/o revoca per qualsivoglia motivo, della vendita (quali ad esempio quelli di cui ai menzionati artt. 107 e 108 L.F.).
- 12) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere a propria cura e proprie spese, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipulazione dell'atto notarile di compravendita;
- 13) che il presente avviso e disciplinare di vendita, le perizie di stima e valutazione nonché le relazioni tecniche e notarili inerenti gli immobili posti in vendita, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.pbgsrl.it e sul sito www.fallcoaste.it e pvp.giustizia.it;
- 14) che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita, di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita e, ove ritenuto necessario, di richiedere una visita degli immobili oggetto della presente vendita;
- 15) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto;

16) che per informazioni e visite del complesso immobiliare, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di PBG S.r.l., dal lunedì al venerdì tel. 069340850, fax 069344701, PEC: pbgsrl@postecert.it.

Frosinone - Roma, 16/10/2024

Il Curatore Fallimentare

