

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fall.to n. 952/2017

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA SENZA INCANTO IN MODALITA'
ASINCRONA TELEMATICA
DI BENI IMMOBILI DEL COMPLESSO INDUSTRIALE
ex art. 107 c. 1 l.f.
IV ESPERIMENTO**

I sottoscritti Dott.ssa Alessandra Ceci e Avv. Gian Luca Righi, nella qualità di curatori del Fallimento 952/2017 Cartonsarda s.r.l., nel quadro delle attività di liquidazione dell'attivo, in conformità alle previsioni del programma di liquidazione approvato e depositato agli atti della procedura e dell'autorizzazione del GD quale atto conforme al predetto programma di liquidazione

AVVISANO 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> e presso la PBG srl con sede in via dei Tulipani 13/A, Albano Laziale (RM), nella modalità **“ASINCRONA TELEMATICA”**, **il giorno 15/05/2025 dalle ore 12:00 alle ore 16:00**, avrà luogo la vendita competitiva senza incanto dei seguenti beni immobili facenti parte dell'attivo FALLIMENTARE:

LOTTO UNICO

Beni immobili relativi al Complesso industriale sito in Ottana (NU) – Zona Industriale (Strada Bolotana) costituito da:

1. ***FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE ubicato nel Comune di Ottana (NU), Zona Industriale (Strada Bolotana)***, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Ottana al Foglio 5 Mappale 312 Cat D/7;
2. ***TERRENI siti in Comune di Ottana (NU), Zona Industriale (Strada Bolotana)***, censiti al foglio 5, particelle 312, 384 e 386;

come meglio identificati e descritti nella relazione di stima redatta dall'Ing. Claudio Pintore, che si intende in questa sede interamente richiamata

Valore di stima € 3.980.000,00, risultante dalla citata perizia redatta dall'Ing. Claudio Pintore pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it> www.pbg srl.it <https://pbg.fallcoaste.it>

Il lotto unico dei beni immobili relativi al complesso industriale viene posto in vendita al **PREZZO BASE di euro 710.000,00**

Potranno essere presentate offerte inferiori, non oltre il 25% del prezzo base d'asta sopra indicato arrotondate al migliaio di euro superiore, risultando l'OFFERTA SUBORDINATA ammissibile pari ad euro 532.500,00

In caso di più offerenti si procederà alla gara a partire dal prezzo più alto offerto, con **aumenti minimi di euro 40.000,00.**

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 12:00.

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 legale in Piazza Francesco Borgongini Duca n. 7, Roma 00165 (RM), C.F. 07748311003 a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche.

Le offerte potranno essere presentate, telematicamente previa registrazione sul portale <https://pbg.fallcoaste.it>, entro le ore 12,30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato.

a) Offerente Telematico

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

- ◇ versare la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato al **“Fallimento Cartonsarda Srl”** alle coordinate IBAN: IT46S0200805340000105076609 specificando nella causale **“Fallimento n. 952/2017 beni immobili”**. Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata dell'asta**, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificare l'accredito bancario;
- ◇ 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;
- ◇ 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 (non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- ◇ l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita e della perizia di stima.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 14/05/2025 alle ore 12:30.

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 e proceduto all'autorizzazione.

2) MODALITÀ DI VENDITA E GARA TRA GLI OFFERENTI

Il giorno della procedura competitiva di vendita l'offerente telematico, che avrà presentato domanda d'iscrizione online, parteciperà alla gara collegandosi tramite la piattaforma telematica Fallco (<https://pbg.fallcoaste.it>) senza il bisogno di essere fisicamente presente. Sarà in ogni caso possibile aggiudicare al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi il giorno fissato per la vendita.

Le buste saranno aperte, in collegamento con gli offerenti online, all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara dalle ore 12:00 alle ore 16:00 ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita. Si rende noto che qualora pervenga un rilancio negli ultimi 5 minuti di gara, la stessa verrà prolungata di ulteriori 5 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento degli ultimi 5 minuti. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita.

La cauzione sarà immediatamente restituita all'offerente che non risulterà aggiudicatario;

3) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

4) TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario e comunque non superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione.

5) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- a) salvo quanto disposto al punto II), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fall. 952/2017 Cartonsarda s.r.l." entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
- b) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal notaio mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura, anche

nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al notaio, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione dell'atto sottoscritto per la trascrizione, il notaio presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Nell'atto sarà inserita la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al notaio, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

- c) nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e delle spese inerenti al trasferimento, nonché dei DIRITTI D'ASTA spettanti alla PBG Srl pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre iva. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato, successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di imposte ed oneri di trasferimento) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
- d) il mancato o ritardato versamento del saldo prezzo e degli oneri comunicati, determinerà la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento delle somme versate a titolo di cauzione da parte della procedura;
- e) l'atto di trasferimento verrà effettuato dinanzi al notaio designato dalla Procedura e verrà eseguito solo all'esito del regolare versamento del prezzo e degli oneri di trasferimento;

6) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice; diritto reale posto in vendita ; nome del soggetto cui rivolgersi per la visita, ubicazione dei beni; caratteristiche; indicazione del valore d'asta e dell'eventuale offerta minima; rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti; termine per la presentazione delle offerte; data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti; espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso i Curatori Fallimentari, il gestore della vendita telematica PBG Srl e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.roma.it, www.pbg srl.it e www.fallcoaste.it. Analogo avviso sarà pubblicato unitamente all'elaborato peritale, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul portale delle vendite pubbliche e sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito

www.tribunale.roma.it, www.pbgsrl.it e www.fallcoaste.it. Ulteriori avvisi, a discrezione dei Curatori, potranno essere inseriti sul quotidiano La Nuova Sardegna, L'Unione Sarda e Il Sole 24ore o su altre testate nonché eseguiti via web con lanci di stampa.

7) RENDONO NOTO

- a) 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, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, 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 notifica dell'atto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ed a cura della procedura sulla base del decreto emesso dal giudice delegato;
- e) che in data 29.5.2019 è pervenuta la comunicazione del Consorzio Provinciale di Nuoro (nota prot. 291/2019 - ai sensi dell'art. 7 e seg. L. 241/90) di avvio del procedimento di riacquisizione delle aree ai sensi del citato art. 63 L. 448/1998; i Curatori, nutrendo dubbi sulla legittimità del procedimento e segnatamente:
 - sulla ricomprensione delle aree di proprietà della fallita tra quelle oggetto di destinazione alla finalità pubblica cui sarebbe preposto il Consorzio, atteso che nella comunicazione manca qualsivoglia indicazione idonea alla esatta individuazione dei beni; peraltro, le aree di Cartonsarda vennero acquisite prima della costituzione del Consorzio e dell'ultimazione dei fabbricati da un privato, per cui al di fuori di un concetto di assegnazione;
 - sulla sussistenza di un interesse concreto ed attuale di pubblica utilità nazionale / regionale etc. prevalente rispetto alla par conditio creditorum, confliggente con una liquidazione fallimentare strutturata sotto forma di cessione unitaria del compendio, finalizzata alla riattivazione dell'attività in loco;

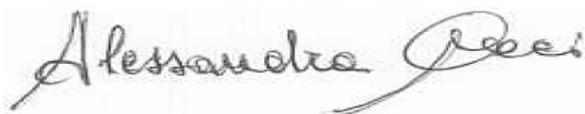
per il tramite dei legali incaricati, hanno fornito le proprie controdeduzioni in data 07.06.2019; in assenza di riscontro la Curatela con pec del 12.9.2019 ha provveduto ad invitare e diffidare il Consorzio Industriale ad adottare il provvedimento di archiviazione del procedimento dandone tempestiva comunicazione entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della diffida, rappresentando contestualmente che decorso inutilmente anche il suindicato termine, la Curatela avrebbe avviato le operazioni di vendita. Il Consorzio ha provveduto a richiedere al Tribunale di Nuoro, la nomina di un perito per la stima del compendio immobiliare. Nella data del 5.10.2023, il Tribunale di Nuoro ha provveduto a designare l'esperto, in sostituzione di quello già nominato in precedenza, risultato inerte. Al momento non vi sono informazioni sullo svolgimento della stima.

- f) che la presente procedura non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D.Lgvo 58/1998;
- g) che sarà possibile la visione del bene previa richiesta di visita indirizzata ai Curatori Fallimentari o alla PBG;
- h) che l'elaborato peritale relativo alla stima ed alla descrizione degli immobili posti in vendita nonché un virtual tour dei medesimi beni, sono disponibili per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it www.tribunale.roma.it , www.pbg srl.it e www.fallcoaste.it;
- i) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- j) che maggiori informazioni potranno essere acquisite mediante richiesta scritta ai curatori al seguente indirizzo PEC: f952.2017roma@pecfallimenti.it oppure contattando il gestore della vendita telematica PBG Srl al numero 069340850.

Roma, li 17/02/2025

I Curatori Fallimentari

Dott. Alessandra Ceci



Avv. Gian Luca Righi

