TRIBUNALE CIVILE di VITERBO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 18/22: I.SAL Industria Salumi Srl (C.F. 01249620566)
Giudice delegato: Dott. Federico Bonato
Curatore fallimentare: Dott. Siro Giovagnoli

AVVISO DI VENDITA

Il Dott. Siro Giovagnoli, curatore fallimentare del fallimento n. 18/2022 della società I.SAL Industria Salumi Srl, nominato dal Tribunale di Viterbo con sentenza del 20/09/2022, con studio in Viterbo, Via della Palazzina n. 20, tel. 0761347992, email siro.giovagnoli@tlnetwork.it, Pec della procedura f18.2022viterbo@pecfallimenti.it, nel quadro delle attività della liquidazione fallimentare

AVVISA CHE

a cura della PBG S.r.l., con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca n. 7, Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari descritti nel successivo disciplinare di procedura competitiva e svolgimento di asta telematica sul proprio portale https://pbg.fallcoaste.it, **dalle ore 12.00 del giorno 11/01/2027 alle ore 16.00 del giorno 15/01/2027**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

dei seguenti beni immobili di proprietà della società fallita:

LOTTO 4
Piena proprietà di capannone sito in Soriano nel Cimino (VT), Loc. Sanguetta nonché di un terreno adiacente (bosco ceduo) e connesso al suddetto immobile, parzialmente occupato con titolo sino al 31/12/2025 e attualmente occupato senza titolo. La proprietà immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino (VT) al foglio 11, part. 124, cat. D/7; r.c. euro 22.465,88 nonché al Catasto Terreni di predetto Comune al foglio 11, particelle 124, 127 e 226.

Base d'asta: euro 278.000,00 oltre oneri di legge
Offerte in aumento in caso di gara: non inferiori ad euro 5.000,00

Gli immobili sono meglio descritti nella seguente documentazione inerente alla procedura di vendita:
- Relazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Giorgio Imparato.
- Rapporto di valutazione redatto dalla società de Marinis, de Pinedo & Partners Srl.
- Relazione tecnica integrativa redatta dalla società de Marinis, de Pinedo & Partners Srl.
- Relazione tecnica redatta dall'Arch. Dott. Ing. Giampiero Conte.

Per la consultazione degli allegati relativi al suindicato Rapporto di valutazione e alle suindicate Relazioni tecniche si prega di prendere appuntamento con lo studio professionale.

Si evidenzia che, come disposto dal Giudice delegato in data 05/11/2026, è stato posto a base d'asta l'importo di euro 278.000,00 oltre oneri di legge (cauzionato per l'importo di euro 26.800,00), riconducibile all'offerta di acquisto del LOTTO 4 presentata da soggetti terzi e da sottoporre all'espletamento di una procedura competitiva confermativa. Laddove non dovessero pervenire offerte migliorative, la presente procedura competitiva sarà conclusa a favore dei soggetti offerenti all'importo indicato e posto a base d'asta.

LE PASSIVITÀ E LA LORO VALORIZZAZIONE

In merito alle passività ed alla loro valorizzazione, con riferimento ai suddetti lotti oggetto della presente vendita competitiva, si evidenzia quanto segue:

- eventuali difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato nei dati e planimetrie catastali in atti, dovranno essere regolarizzate a cura e onere dell'aggiudicatario;
- non sono state eseguite indagini o controlli sulla presenza o meno di sostanze inquinanti nella proprietà;
- non sono state verificate le condizioni o la stabilità degli immobili e non sono state svolte indagini sull'esistenza di ulteriori passività ambientali di qualsiasi tipo che, qualora esistenti, resteranno a totale carico dell'acquirente. Le eventuali indagini e gli eventuali costi di bonifica o smaltimento di rifiuti tossici o nocivi o contaminazione ambientale, restano ad esclusivo rischio, onere e carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà, quindi, provvedere a proprie cure e spese ad eseguire le regolarizzazioni delle difformità catastali ed edilizie riscontrate nonché tutto ciò che non è stato espressamente riservato alla curatela fallimentare. Si rinvia a quanto espressamente previsto nei Rapporti di valutazione.

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura competitiva.

DISCIPLINARE DELLA PROCEDURA

1. **Modalità di presentazione delle offerte**. Le operazioni di asta saranno condotte e curate da PBG S.r.l., con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca n. 7, Roma (RM), C.F. 07748311003, a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari descritti di seguito e svolgimento di asta telematica sul proprio portale https://pbg.fallcoaste.it. Per partecipare all'asta telematica per l'offerente è necessario:
    - versare la cauzione, pari all'importo di euro 26.800,00, mediante BONIFICO BANCARIO da effettuarsi sul conto corrente intestato a "Fall. 18/22 I.SAL Industria Salumi Srl" con IBAN N. IT87H0893114506000040023305, specificando nella causale "Fallimento n. 18/22 VT cauzione LOTTO n. X" o, in alternativa, mediante ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE emesso all'ordine di "Fall. 18/22 I.SAL Industria Salumi Srl" da far pervenire alla PBG S.r.l. in busta chiusa riportante la dizione "Fallimento n. 18/22 VT cauzione LOTTO n. X". L'accredito del bonifico dovrà avvenire prima dell'inizio della gara. L'assegno circolare dovrà pervenire alla PBG S.r.l., antecedentemente all'inizio della gara, mediante consegna a mano o spedizione con lettera raccomandata al seguente indirizzo: PBG S.r.l., Viale Mario Abete n. 1 angolo Via Cancelliera, 00041 Albano Laziale (RM);
    - 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 dove sarà richiesto all'offerente di inserire il C.R.O. del bonifico eseguito o i riferimenti dell'assegno/i circolare/i emesso/i, le generalità dell'offerente e l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) dove si intendono ricevere le comunicazioni relative alla procedura. 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 eseguito o dell'assegno/i circolare/i emesso/i;
- 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 e della documentazione allegata.

- Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente in modalità telematica **entro e non oltre le ore 16.00 del giorno 07/01/2027**;
- in caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione del lotto;
- nel caso di offerte pervenute nei 5 minuti precedenti la scadenza dell'asta, il termine dell'asta sarà prorogato aggiungendo 5 minuti al momento in cui è stata effettuata l'ultima offerta.

2. **Irrevocabilità dell'offerta**. L'offerta presentata nella procedura è IRREVOCABILE.

3. **Svolgimento della procedura competitiva**. La PBG S.r.l. è tenuta:
   - a consentire la visita degli assets in vendita a tutti coloro che ne facciano richiesta a partire dalla pubblicazione dell'avviso di vendita;
   - ad esaminare la validità delle offerte pervenute e la congruità della cauzione prestata;
   - a provvedere all'aggiudicazione della gara a colui che ha presentato l'offerta più alta entro la data e l'ora indicate come termine ultimo nel presente avviso. In caso di unica offerta, verrà disposta l'aggiudicazione a favore dell'unico offerente salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso; qualora l'asta dovesse concludersi priva di offerte durante la gara, e fossero pervenute una o più cauzioni per l'iscrizione alla stessa, l'asta sarà aggiudicata a colui che per primo avrà versato la cauzione, che diventa a tutti gli effetti l'aggiudicatario. Pertanto, il versamento della cauzione, in mancanza di offerte durante la gara, equivale alla formulazione dell'offerta al valore base d'asta;
   - a redigere il verbale delle operazioni trasmettendone tempestivamente copia informatica al Curatore fallimentare;
   - ad aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del sito https://pbg.fallcoaste.it tramite accesso all'area riservata;
   - a comunicare, via Pec, all'aggiudicatario ed al Curatore fallimentare, entro 3 giorni dalla scadenza dell'asta, l'avvenuta aggiudicazione provvisoria;
   - a restituire agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari la cauzione versata a mezzo assegno/i circolare/i, ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza per il tramite del Curatore fallimentare, senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese;
   - ad assistere le parti fino alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

4. **Aggiudicazione**. L'aggiudicazione di cui al punto precedente sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 (dieci) giorni non perverrà alla PBG S.r.l., ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., offerta 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 della durata di 3 (tre) giorni tra l'aggiudicatario ed il miglior offerente con le suddette modalità (se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si disporrà l'aggiudicazione 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

5. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione oltre oneri di legge dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante uno o più ASSEGNI BANCARI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi all'ordine di "Fall. 18/22 I.SAL Industria Salumi Srl", entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva e comunque non oltre la data di stipula dell'atto notarile comunicata dal Curatore fallimentare ai sensi del successivo punto 13. Tale termine, tuttavia, potrà essere prorogato in caso di oggettivi impedimenti (a titolo meramente esemplificativo nell'ipotesi di necessaria effettuazione degli adempimenti per l'esercizio di diritti di prelazione).

6. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento, le somme dovranno essere erogate comunque ed in ogni caso contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 5.

7. Il trasferimento dei beni avverrà contestualmente al versamento del saldo prezzo mediante stipulazione di atto notarile di compravendita a Rogito del notaio incaricato Dott. Giorgio Imparato, con studio in Vetralla (VT), Via Cassia 38/A, Tel. 0761481149, Fax 0761483253, e-mail gimparato@notariato.it. In particolare, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere al momento della stipula del contratto di compravendita 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. Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, aver corrisposto a PBG S.r.l. le commissioni calcolate nella misura pari al 2% sul prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge.

8. Il mancato versamento entro il termine 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 della procedura a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tale caso, la procedura potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero aggiudicare il lotto 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 (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 a 120gg successivi all'aggiudicazione definitiva.

9. 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.. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'acquirente.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

10. Preliminarmente all'apertura della procedura competitiva la società PBG S.r.l. dovrà provvedere:
    - a pubblicizzare la vendita sul portale https://pbg.fallcoaste.it, allegando il presente avviso e disciplinare e la ulteriore documentazione inerente alla procedura, almeno 30 (trenta) giorni prima e continuativamente fino al giorno dell'asta telematica;
    - la stessa società darà corso, inoltre, ad una azione di geo-marketing, attraverso varie forme pubblicitarie. Saranno, inoltre, attivati i canali sui social network per veicolare i potenziali acquirenti;

- a pubblicizzare la vendita con ogni altro mezzo che sarà ritenuto utile ed opportuno dalla stessa società incaricata PBG S.r.l..

11. Della vendita sarà data notizia da parte del Curatore fallimentare mediante:
    - notificazione ex art. 107 co. 3 L.F. a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sugli assets immobiliari posti in vendita;
    - pubblicazione sul P.V.P. prevista dall'art. 490, co. 1 c.p.c., almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva.

12. Il Curatore fallimentare si riserva di valutare l'utilizzo di ulteriori forme di pubblicità.

RENDE NOTO

13. che il Curatore fallimentare, anche per il tramite della PBG S.r.l., informerà l'aggiudicatario degli esiti della procedura e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Nella medesima comunicazione può essere indicata, altresì, la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita;

14. che il Curatore fallimentare informerà il G.D. ed il comitato dei creditori depositando in cancelleria la relativa documentazione ex art. 107 L.F., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione dell'aggiudicazione di cui all'art. 108 L.F.;

15. 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/quantità 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;

16. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere a cura e spese dello stesso, 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;

17. che il presente avviso e disciplinare e l'ulteriore documentazione, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet https://pvp.giustizia.it e sul sito internet https://pbg.fallcoaste.it;

18. che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il ramo di azienda e di tutta la documentazione inerente alla procedura;

19. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali ed ogni altra verifica sullo stato di fatto e di diritto dei beni; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione di fatto, edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto;

20. che per informazioni e visite, 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, ai seguenti recapiti: tel. 069340850, fax 069344701, PEC pbgsrl@postecert.it.

Viterbo 10 novembre 2026

Il Curatore fallimentare
Dr. Siro Giovagnoli

