

# TRIBUNALE CIVILE di VITERBO

## SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento n. 5/20:** OMAV Edilattoneria di Minelli & C. S.r.l. (C.F. 00062960562)

**Giudice delegato:** Dott. Federico Bonato

**Curatore fallimentare:** Dott. Emanuele Re

### AVVISO DI VENDITA

Il Dr. Emanuele Re, Curatore fallimentare del fallimento n. 5/2020 della società OMAV Edilattoneria di Minelli & C. Srl, nominato dal Tribunale di Viterbo con decreto del 06/03/2020, con studio in Viterbo, Via della Palazzina n. 20, tel. 0761347992, email [emanuele.re@tlnetwork.it](mailto:emanuele.re@tlnetwork.it), PEC della procedura [f5.2020viterbo@pecfallimenti.it](mailto:f5.2020viterbo@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 vendita competitiva e svolgimento di aste telematiche sul portale [www.pbgsl.it](http://www.pbgsl.it), **dalle ore 12.00 del giorno 04/11/2024 alle ore 17.00 del giorno 13/11/2024**, avrà luogo la

### VENDITA COMPETITIVA

dei seguenti beni di proprietà della società fallita

#### **LOTTO 1 - VENDUTO**

#### **LOTTO 2**

**Piena proprietà delle particelle di terreno di complessivi mq 35.471 site in Vitorchiano (VT), Località Bandita o Via La Nova, libere.** I terreni sono identificati al Catasto terreni del Comune di Vitorchiano (VT) con i seguenti identificativi:

- foglio 17, particelle 156, 157, 159, 160, 165, 241, 242, 247, 523, 539, 540, 542, 546, 547, 675, 1107, 1108, 1110, 1113, 1114, 1116, 1118, 1120.

**Offerta minima (base d'asta): euro 29.000,00 oltre oneri di legge**

**Offerte in aumento in caso di gara: non inferiori ad euro 5.000,00**

Si evidenzia che è stato posto a base d'asta l'importo di euro 29.000,00 oltre oneri di legge (cauzionato per il 10%), pari all'offerta irrevocabile di acquisto del LOTTO 2 presentata al Curatore fallimentare da soggetti terzi. **Laddove non dovessero pervenire offerte migliorative, la 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, si evidenzia quanto segue:

- è presente una servitù apparente per metanodotto a favore dell'Ente gestore;
- è stata rilevata una difformità catastale che potrà essere regolarizzata a cura e spese dell'aggiudicatario;
- si evidenzia che la proprietà immobiliare è gravata da vincoli urbanistici specifici per la zona di P.R.G. in cui ricade;
- sui terreni insiste un manufatto collabente privo di titoli edilizi;
- non sono state eseguite indagini o controlli sulla presenza o meno di sostanze inquinanti nei terreni.

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.

I terreni sono meglio descritti nella seguente documentazione inerente la procedura di vendita:

- report due diligence e rapporto di valutazione redatto dalla società de Marinis de Pinedo & Partners Srl;
- relazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Giorgio Imparato.

## **DETERMINA**

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

### **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 (RM), C.F. 07748311003, a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari descritti di seguito e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale [www.pbgsrl.it](http://www.pbgsrl.it). Per partecipare all'asta telematica per l'offerente è necessario:

- versare la cauzione, pari al 10% dell'offerta minima (base d'asta), mediante BONIFICO BANCARIO da effettuarsi sul conto corrente intestato a "Fallimento OMAV Edilattoneria" con IBAN N. IT21F0893114506000040012515, specificando nella causale "Fall.to 5/2020 cauzione LOTTO N. X" o, in alternativa, mediante uno o più ASSEGNI BANCARI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi all'ordine di "Fallimento OMAV Edilattoneria" da far pervenire alla PBG S.r.l. in busta chiusa riportante la dizione "Fall.to 5/2020 cauzione LOTTO N. X". L'accredito del bonifico dovrà avvenire prima della presentazione dell'offerta. L'assegno circolare dovrà pervenire alla PBG S.r.l., antecedentemente alla presentazione dell'offerta, mediante consegna a mano o spedizione con lettera raccomandata al seguente indirizzo: PBG S.r.l., Via dei Tulipani n. 13, 00041 Albano Laziale (RM);
- registrarsi gratuitamente al sito [www.pbgsrl.it](http://www.pbgsrl.it);

- richiedere via e-mail all'indirizzo info@pbgsrl.it un codice di partecipazione da associare alla procedura di interesse;
- la PBG S.r.l. genererà la domanda di partecipazione che verrà consegnata tramite e-mail da PBG S.r.l. all'indirizzo e-mail fornito in fase di registrazione, la quale dovrà essere completata a cura dell'offerente indicando 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. Alla domanda di partecipazione l'offerente deve, inoltre, 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.
- La domanda di partecipazione dovrà essere inoltrata tramite PEC all'indirizzo **pbgsrl@postecert.it** riportante nell'oggetto "Fallimento OMAV Edilattoreria di Minelli & C. S.r.l. n. 5/20", **entro e non oltre le ore 17.00 del giorno 11/11/2024**;
- in caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione dei singoli lotti;
- 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 vendita è IRREVOCABILE.

3. **Svolgimento della vendita.** La PBG S.r.l. è tenuta:

- a consentire la visione dei lotti a tutti coloro che ne facciano richiesta;
- ad esaminare la validità delle offerte pervenute e la congruità della cauzione prestata;
- a provvedere all'aggiudicazione del lotto in vendita a colui che ha presentato l'offerta più alta entro la data e l'ora indicate come termine ultimo nell'avviso di vendita. In caso di unica offerta, verrà disposta la vendita a favore dell'unico offerente salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita; 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 di acquisto al valore base d'asta;
- a redigere il verbale delle operazioni di vendita trasmettendone tempestivamente copia informatica al Curatore fallimentare;
- ad aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del sito www.pbgsrl.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.

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 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 della durata di 7 (sette) 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 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**

5. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante uno o più ASSEGNI BANCARI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi all'ordine di "Fallimento OMAV Edilattoneria" ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura IBAN N. IT21F0893114506000040012515, 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.
6. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, 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](mailto: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, corrispondere 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 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 [www.pbg srl.it](http://www.pbg srl.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. L'intera azione di comunicazione sarà certificata da reportistica che documenterà la quantità e la provenienza delle visite effettuate;
  - 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 sull'immobile posto in vendita;
  - pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (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 verrà 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 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, 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 [www.pbgsrl.it](http://www.pbgsrl.it);
18. che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita;
19. 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, amministrativa e di fatto 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](mailto:pbgsrl@postecert.it)

Viterbo, 13 settembre 2024

Il Curatore fallimentare  
Dr. Emanuele Re

