

## TRIBUNALE DI PERUGIA

Fallimento n. 110/2017

Giudice Delegato: dott.ssa Stefania Monaldi  
Curatore Fallimentare: dott. Patrizio Caponeri

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Patrizio Caponeri, quale curatore fallimentare della procedura in epigrafe

#### PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità dell'*asta on line*, ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL ([www.gobid.it](http://www.gobid.it));

**che la presente vendita competitiva è avviata sulla base di offerta irrevocabile di acquisto, già presentata, di importo pari al prezzo base di seguito indicato ed accompagnata da idonea cauzione;**

#### RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto per i lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica [www.gobid.it](http://www.gobid.it)

**Asta n. 14328**

#### **LOTTO UNICO**

**Complesso - "Le Terre del Verde"  
Cessione d'Azienda**

In vendita in **provincia di Perugia** degli **splendidi complessi immobiliari** destinati ad **attività turistiche ricettive, alberghiere ed agricole** parte del compendio **"Le Terre del Verde"**.

La tenuta si estende per 413,36 ettari tra superficie coperta e scoperta, ed è collocata nella parte nord-orientale dell'Umbria, tra i Comuni di Gualdo Tadino e Valfabbrica.

Nello specifico si procederà alla **vendita in blocco dell'intera azienda**, comprensiva dei seguenti lotti:

#### **Lotto 1 - Strutture Turistico/Ricettive - Gualdo Tadino (PG)**

comprendenti gli immobili di Borgo Badia in Val di Rasina tra cui "Badia Torre" - "Granaio" - "Badiola" - Ristorante "La Muccheria" e altre strutture ricettive.

#### **Lotto 2 - Strutture Agricole - Valfabbrica (PG)**

#### **Lotto 3 - Strutture Residenziali - Valfabbrica (PG)**

comprendenti il "Castello di Frecco" e la "Casa Colonica Le Piagge"

#### **Lotto 4 - Strutture Agrituristiche - Valfabbrica (PG)**

comprendenti il "Centro Agrituristico San Pietro", la "Chiesa di S. Anna" e altre strutture.

## **Lotto 5 - Terreni Agricoli e Forestali - Valfabbrica (PG)**

Oltre agli immobili sono compresi nella cessione anche **beni mobili e beni artistici**, i cui dettagli per ogni settore sono indicati nelle schede dei singoli lotti.

Tutti i dettagli relativi agli immobili sono indicati nelle schede lotto e nella documentazione allegata.

**PREZZO BASE: € 3.500.000,00 (euro tremilionicinquecentomila/00)** oltre oneri di legge se dovuti.

**CAUZIONE: 10% del valore del prezzo fissato come base d'asta, a titolo di deposito cauzionale;**

**2% del valore del prezzo fissato come base d'asta, a titolo di garanzia del pagamento del Buyer's Premium.**

**RILANCIO MINIMO: € 10.000,00**

Si precisa che le sopra indicate descrizioni sintetiche sono indicative di ciò che viene posto in vendita; per una migliore presa conoscenza di quanto posto in vendita si dovrà far riferimento alle perizie di stima in atti che fanno fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, dove sono individuati e più esattamente descritti in ogni parte.

Gli offerenti che vorranno prendere visione del lotto in vendita dovranno versare un importo pari ad euro 300,00 mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura IBAN: IT 94 M 02008 03050 000105075062 ed inviare copia della contabile del pagamento unitamente alla richiesta di visione alla Gobid International Auction Group srl, inviando una mail all'indirizzo [logistica@gobid.it](mailto:logistica@gobid.it) – Tel +39.0737.782080

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

### **DURATA DELLA GARA**

La vendita avrà durata di almeno giorni 60 gg computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **24.03.2022** alle ore **15.00**

e terminerà il giorno **24.05.2022** alle ore **15.00, salvo extra time.**

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma degli esperti depositate in cancelleria e pubblicate sul sito [www.gobid.it](http://www.gobid.it), che devono essere consultate dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei beni.

Si puntualizza che alcuni beni del ramo agricolo sono oggetto di contratto di comodato come da scrittura privata del 15.05.2018, modificata in data 08.04.2019 qui allegata.

## **MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE**

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito [www.gobid.it](http://www.gobid.it) utilizzando la seguente modalità:

Offerta irrevocabile di acquisto (vedasi “procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d’asta”, così come specificato di seguito).

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare alla vendita, l’utente dovrà iscriversi al sito [www.gobid.it](http://www.gobid.it), inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all’asta, accettandone termini e condizioni. I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l’aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l’immobile. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione del Curatore. L’utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto, così come il buyer’s premium da pagare in anticipo come garanzia, tramite bonifico bancario sul conto corrente specificato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione. L’utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all’indirizzo [gobid@pec.it](mailto:gobid@pec.it). La cauzione, così come il buyer’s premium versato in anticipo come garanzia, dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell’asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre all’accredito del deposito cauzionale e del buyer’s premium versato in anticipo come garanzia, l’utente, per essere abilitato alla partecipazione all’asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite upload nella sezione “i Miei Documenti” o tramite invio all’indirizzo [gobid@pec.it](mailto:gobid@pec.it)

Se l’offerente è PERSONA FISICA:

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito)
- Copia del codice fiscale
- Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell’abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione)

Se l’offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A.
- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l’offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell’atto da cui risultino i relativi poteri
- Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l’offerta
- Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana
- Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

## **OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA**

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line su [www.gobid.it](http://www.gobid.it) – e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl mediante puntata on-line, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo:

- avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

Gobid International Auction Group Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'utente abilitato sulla piattaforma [www.gobid.it](http://www.gobid.it), secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

### **OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO – Partecipazione alla vendita per persona da nominare**

La partecipazione all'asta per persona da nominare è ammessa solo con offerta presentata da procuratore legale munito di procura speciale, come previsto dall'art. 579, comma 3°, c.p.c., e dovrà avvenire tramite la compilazione da parte dell'offerente di un apposito modulo fornito da Gobid International Auction Group Srl.

In caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà effettuare la dichiarazione di nomina della persona per la quale ha fatto l'offerta nel rispetto dei termini di cui all'art. 583 c.p.c. depositando il mandato; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

## **AGGIUDICAZIONE**

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione (provvisoria) all'unico offerente.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa non inferiore al 10% del prezzo offerto di cui all'art. 107 comma 4° L.F. che pervenga entro 20 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Dopo l'aggiudicazione (provvisoria), ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, così come il buyer's premium versato in anticipo come garanzia.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria, così come il buyer's premium versato in anticipo come garanzia, e l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. Civ.).

**Si ricorda che essendo già presente un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo di euro 3.500.000,00, in assenza di ulteriori offerte, il bene sarà aggiudicato al soggetto che ha già presentato l'offerta, il quale avrà comunque il diritto di partecipare alla gara e di effettuare eventuali rilanci.**

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**

In caso di aggiudicazione, **il prezzo di vendita dovrà essere versato a saldo, decurtato l'importo corrisposto a titolo di deposito cauzionale**, a mezzo bonifico bancario entro il termine non superiore a 120 centoventi giorni dall'aggiudicazione (provvisoria) sul conto corrente indicato dalla procedura, a pena di decadenza e perdita definitiva della cauzione.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita a carico dell'acquirente (oneri fiscali e non, imposte di legge).

Il Buyer's Premium oltre IVA dovrà essere versato, decurtato l'importo corrisposto a titolo di garanzia dello stesso, da parte dell'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

**Se, in caso di aggiudicazione, dopo aver versato il prezzo finale di aggiudicazione, l'offerente non verserà entro i termini sopraindicati il Buyer's Premium spettante a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, quest'ultimo avrà diritto di trattenere la somma già incassata come garanzia del pagamento del Buyer's Premium, a titolo di rimborso spese.**

**L'eventuale eccedenza del Buyer's Premium versato dall'aggiudicatario sarà restituita una volta completate le operazioni di vendita con il trasferimento di proprietà.**

#### **TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI**

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile a spese dell'acquirente da notaio scelto dall'acquirente nella provincia di Perugia, solo dopo o contestualmente all'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F. di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri,

così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese dell'acquirente. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.

Saranno a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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.

La vendita forzata 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.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)**

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium) oltre IVA, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione applicando gli scaglioni progressivi decrescenti secondo le modalità di seguito indicate e stabilite nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito [www.gobid.it](http://www.gobid.it)

<b>BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI</b>			
Da - a	€ 0,00	€ 5.000.000,00	1,5%
Oltre	€ 5.000.000,00		1%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni. Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

### **PUBBLICITA'**

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima sarà pubblicata almeno 30 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.gobid.it](http://www.gobid.it).

- affissione presso l'immobile di un avviso, "vendesi", con indicazione dei necessari riferimenti per acquisire informazioni sulla vendita;

Il curatore provvederà prima del completamento delle operazioni di vendita a dare notizia mediante notificazione di un estratto dell'ordinanza di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 0737/782080.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del curatore
- pubblicata integralmente sul sito internet [www.gobid.it](http://www.gobid.it).

Perugia, 21/03/2022

Il Curatore fallimentare

Dott. Patrizio Caponeri



---