

## TRIBUNALE DI PERUGIA

**Fallimento n. 41/2021 R. Fall.**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi**  
**Curatore fallimentare: Avv. Fabio Catterini**

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Fabio Catterini, 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.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)).

#### RENDE NOTO

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

#### **Asta n. 15087**

**LOTTO N. 1:** Struttura ricettiva a Perugia, Località Fontanelle, Via Montepulciano 24

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 268:

Particella 2998 – Sub 3 – Categoria D/2 – R.C. € 47.400

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Perugia al Foglio 268:

Particella 2998 – Ente urbano – mq 3.860

Particella 2957 – Seminativo – mq 2.471

Il fabbricato, elevato di tre piani fuori terra oltre al piano interrato, comprende:

- piano interrato, composto da quattro locali tecnici, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 238;
- piano seminterrato, composto da sala ristorante, sala colazione, cinque camere con bagno, spogliatoi e servizi piscina, centro benessere, magazzini, spogliatoi e servizi personale, celle frigorifere, cucine e servizi, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 908 di cui circa mq. 599 per i locali sala ristorante, sala colazione, servizi ed accessori, circa mq. 135 per i locali spogliatoi e servizi piscina e circa mq. 174 per cinque camere con servizio igienico interno ed accessori;
- piano terra, composto da hall, reception, quindici camere con servizio igienico interno, uffici, servizi ed accessori, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 446, oltre a sala da the e sala TV della superficie lorda di circa mq. 229;
- piano primo, composto da dodici camere con servizio igienico interno ed accessori, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 372, oltre a soffitte della superficie di circa mq. 172.

L'albergo ha complessivamente trentadue camere, sala ristorante, sala colazione, sala the e TV ed accessori.

Il terreno pertinenziale, della superficie catastale di mq. 3.680, compreso il sedime del fabbricato, è destinato a parco, giardino con piscina, viabilità e parcheggi.

Il terreno contiguo, di catastali mq. 2.471, ricade nelle aree destinate a parco pubblico di lottizzazione, da cedere gratuitamente al comune.

Il lotto comprende tutti i beni mobili elencati nell'allegato denominato "Perizia beni mobili".

L'immobile è attualmente occupato con regolare contratto di affitto di ramo d'azienda con scadenza 31/12/2025.

**PREZZO BASE: € 1.688.500,00 (euro unmilionesecientottantaottomilacinquecento,00)** oltre oneri di legge se dovuti.

CAUZIONE: € 168.850,00

RILANCIO MINIMO: € 10.000,00

**LOTTO N. 2:** Villetta a schiera con posto auto coperto a Perugia, Frazione San Martino in Campo, Strada Santa Maria Rossa 1/M-10

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 370:

Particella 1713 – Categoria A/7 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani – R.C. € 581,01

Particella 1729 – Categoria C/6 – Classe 5 – Consistenza 13 mq – R.C. € 20,14

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso di villette a schiera realizzate nel 2009.

L'accesso all'immobile si ha dalla corte esclusiva, totalmente recintata, che immette nel portico al piano terra. Internamente l'appartamento è suddiviso in ingresso-soggiorno, cucina ed accessori al piano terra.

Una scala interna collega il piano terra al piano primo dove sono state realizzate dei locali soffitte e accessori. A questo piano è presente un terrazzo.

L'immobile è dotato di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il posto auto è posto all'interno della proprietà comune a tutte le villette a schiera.

La copertura è realizzata con una tettoia in legno.

L'intero complesso di villette è protetto da una sbarra automatizzata.

L'immobile è attualmente occupato con regolare contratto di locazione con scadenza 28/02/2022 e con eventuale rinnovo automatico per un ulteriore anno.

**PREZZO BASE: € 74.250,00 (euro settantaquattromiladuecentocinquanta,00)** oltre oneri di legge se dovuti.

CAUZIONE: € 7.425,00

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

**LOTTO 3:** Tre terreni agricoli a Perugia, Frazione San Martino in Campo

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Perugia al Foglio 370:

Particella 120 – Seminativo – mq 3.180 - R.D. € 31,20 - R.A. € 18,07

Particella 333 – Seminativo arborato – mq 10.140 - R.D. € 99,50 - R.A. € 57,61

Particella 165 – Seminativo arborato – mq 2.890 - R.D. € 28,36 - R.A. € 16,42

Particella 296 – Seminativo – mq 320 - R.D. € 2,23 - R.A. € 1,74

I terreni in oggetto risultano avere una forma regolare con giacitura pianeggiante.

Le particelle 120–333–165 risultano intercluse in quanto privi di accesso diretto dalla pubblica via.

Le particelle 120 e 333 sono inoltre attraversate da un elettrodotto.

La particella 296 risulta essere un tratto di strada privata.

Detti terreni sono attualmente classificati dal vigente strumento urbanistico del Comune di Perugia (P.R.G.), fra le zone:

- area di particolare interesse agricolo “EA1”, art. 31 delle T.U.N.A. (particelle 120, 333 e 165);
- bosco “B”, art. 27 del T.U.N.A. (particella 165);
- zona di completamento “B3”, art. 88 – 135 del T.U.N.A. (particella 296).

Relativamente al terreno edificabile, contraddistinto con la particella 296, si evidenzia che lo stesso, di fatto, non è suscettibile di alcuna attività edificatoria.

**PREZZO BASE: € 18.150,00 (euro diciottomilacentocinquanta,00)** oltre oneri di legge se dovuti.

**CAUZIONE: € 1.815,00**

**RILANCIO MINIMO: € 500,00**

Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto depositata in cancelleria e pubblicata sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), che deve essere consultata per l'esatta individuazione dei beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, 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 medesimi.

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 60 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **27.05.2022** alle ore **15.30**

e terminerà il giorno **27.07.2022** alle ore **15.30, salvo extra time.**

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

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.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.gorealbid.it](http://www.gorealbid.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 tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on

line tramite carta di credito.

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 [gorealbid@pec.it](mailto:gorealbid@pec.it)

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre all'accredito del deposito cauzionale, 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 [gorealbid@pec.it](mailto:gorealbid@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.gorealbid.it](http://www.gorealbid.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.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

### **AGGIUDICAZIONE**

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

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 di cui all'art.107 comma 4° L.F., si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

In caso di mancato ricevimento di ulteriori offerte irrevocabili di acquisto, il lotto tornerà di nuovo in vendita; in caso di altre offerte verrà aggiudicato ad oltranza al successivo migliore offerente.

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

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

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

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

## TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di Notaio designato dalla Curatela solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione 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 della parte acquirente.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.

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

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.

## 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.

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 secondo le percentuali di seguito riportate e indicate nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)

### **\*\* BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI**

Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	4%
Da - a	€ 200.001,00	€ 500.000,00	3%
Oltre	€ 1.000.000,00		2%

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 sarà pubblicata almeno 30 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).
- affissione presso l'immobile di un avviso, "vendesi", con indicazione dei necessari riferimenti per acquisire informazioni sulla vendita;
- prima del completamento delle operazioni di vendita il curatore provvederà a dare notizia mediante notificazione di un estratto dell'avviso 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.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).

Todi (PG), 27/05/2022

Il Curatore fallimentare  
Avv. Fabio Catterini