

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
Ufficio del giudice delegato ai fallimenti

FALLIMENTO n. 55/2019 R. Fall.  
Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi  
Curatore fallimentare/delegato: Dott. Paolo Sambuchi

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto dott. Paolo Sambuchi, in qualità di Curatore/delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c, giusta ordinanza di vendita del 10.01.2022 emessa dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Perugia Dott.ssa Stefania Monaldi,

**RENDE NOTO**

che il giorno **26 novembre 2024** alle **ore 16:00** si procederà tramite il portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) alla **vendita senza incanto con modalità di vendita telematica ASINCRONA ex art. 24 D.M. n. 32/2015** dei beni immobili come di seguito indicati e compiutamente descritti nella relazione di stima alla quale si rinvia:

**LOTTO UNICO: Terreno edificabile sito in Foligno (PG), via Fiamenga**

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 153:

Particella 903 – Ente urbano

Il terreno risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al Foglio 198:

Particella 14 – Categoria area urbana F3 – Consistenza 3.513 mq

Il terreno in oggetto ha forma rettangolare con giacitura pianeggiante, ha una superficie catastale di mq. 3.513 ed è con destinazione urbanistica mista, prevalentemente residenziale ed in minor parte agricola.

Attualmente l'appezzamento di terreno è perimetrato con recinzione di tipo precario e fatiscente costituita da pannelli in rete metallica elettrosaldata di varia tipologia.

Il terreno è classificato dal vigente PRG del comune di Foligno come segue:

- Zona UC/MRA per mq 2.740 circa

- Zona EP/AP per i restanti mq 773 circa.

**Prezzo base: € 141.100,00 (euro centoquarantunomilacento/00) oltre oneri di legge se dovuti**

**Offerta minima: € 105.825,00 (euro centocinquemilaottocentoventicinque/00) oltre oneri di legge se dovuti**

**Rilancio minimo: € 5.000,00**

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione dei lotti in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Claudio Ceci che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto di vendita e consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche – Ministero della Giustizia, e sui siti [astalegale.net](http://astalegale.net) e [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

**TUTTE** le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00** del giorno antecedente la data fissata per la vendita.

Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 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.
- 2) 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, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore e 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, perché già tenuto in considerazione nella valutazione dei beni.
- 3) L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c. a cura del Curatore Delegato e a spese dell'aggiudicatario.
- 4) Tutte le spese e gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a poste a carico dell'aggiudicatario: a titolo esemplificativo e non esaustivo si evidenziano le spese di trascrizione, registrazione ed oneri tributari; dette spese saranno comunicate tempestivamente da parte del curatore e dovranno essere pagate da parte dell'aggiudicatario contestualmente al saldo prezzo pena decadenza dall'aggiudicazione.
- 5) Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, dal Curatore delegato;
- 6) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/1985, 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 del decreto di trasferimento.
- 7) Tutte le attività, che a norma dell'artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice del fallimento, o a cura del cancelliere o del giudice, sono eseguite dal Curatore/delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.
- 8) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita può essere consultato, unitamente all'ordinanza di delega e al presente Avviso, sul sito internet della società designata alla pubblicità on-line.
- 9) La partecipazione alla presente vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- 10) Chiunque vi abbia interesse potrà avere ulteriori informazioni contattando: il curatore fallimentare, o accedendo al sito internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).
- 11) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente liquidazione saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

## 1. FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

### A) CONTENUTO OFFERTE

I soggetti intenzionati a partecipare all'asta, ad eccezione del debitore e di coloro cui è fatto divieto dalla legge, devono presentare personalmente o tramite procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. la loro offerta **entro e non oltre le ore 12:00** del giorno antecedente la data della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

Se l'**offerente è persona fisica**: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità del coniuge.

Se l'**offerente è minorenne e/o interdetto e/o inabilitato**, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela, previa autorizzazione del giudice tutelare, allegando copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

Se l'**offerente è persona giuridica** l'offerta dovrà contenere: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata (presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni concernenti le operazioni di vendita). Dovrà, altresì, essere allegato certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

Se l'**offerta è formulata da più offerenti**, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 90 dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare, senza riserva e condizione alcuna, il presente bando nella sua interezza con i suoi allegati e con le relative norme e condizioni, nonché gli atti tutti a qualsiasi titolo richiamati;
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente per la procedura IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486 (conto corrente intestato al gestore della vendita)

**CAUSALE: "Tribunale di Perugia, Fall. n. 55/2019, versamento cauzione".**

**Copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento, dovrà essere allegata alla offerta.**

**La cauzione dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta;**

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente e sul quale sarà restituito l'importo della cauzione;

in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario.

All'offerta devono essere allegati: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, ovvero se l'offerente è persona diversa dal presentatore, copia del documento di riconoscimento di quest'ultimo; se l'offerta è presentata mediante procuratore, copia della procura attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla presente vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo,

quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'offerta dovrà indicare: l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando (servizio fornito dal gestore della vendita telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)) e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

## **B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE**

Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015 secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche, collegandosi al sito <https://venditepubbliche.giustizia.it/>, **entro e non oltre le ore 12:00** del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita, utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), ovvero all'interno del Portale Ministeriale sopraccitato.

Tale offerta dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo pec sopra indicato.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail al gestore della vendita al seguente indirizzo [assistenza@gobidgroup.com](mailto:assistenza@gobidgroup.com) oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il numero 02/86882269

### **IN OGNI CASO**

Il Curatore\delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

## **2. SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA ASINCRONA**

### **A. APERTURA DELLE BUSTE e DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Il giorno **26 novembre 2024** alle ore **16:00** il Curatore/delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il Curatore delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti vi parteciperanno telematicamente collegandosi al sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) mediante le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta.

Si rammenta agli offerenti che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, ossia di apertura delle buste, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata

indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

## B. SVOLGIMENTO GARA E FORMULAZIONE DEI RILANCI

Terminata la precedente fase, il Curatore/delegato procederà come segue.

### In presenza di un'unica offerta

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, sia stata proposta un'unica offerta di importo pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

### In presenza di più offerte valide

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, il Curatore delegato procederà ad avviare la gara, che si svolgerà con modalità asincrona che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi, ponendo l'offerta più alta come base d'asta.

Durante il periodo della gara ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente Avviso a pena di efficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

### Il Curatore/delegato non prenderà in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Curatore delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita secondo le disposizioni riportate al successivo punto C.

Gobid International Auction Group Srl allestisce e permette sul proprio portale la visualizzazione, tramite sistema automatico, del termine fissato per la formulazione dei rilanci e delle osservazioni che i partecipanti intendono formulare durante lo svolgimento dell'asta. Gli utenti telematici connessi al portale potranno inserire le loro osservazioni direttamente sulla piattaforma.

Quando all'esito della gara tra offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

## C. AGGIUDICAZIONE

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa e il lotto aggiudicato all'offerente che, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) e delle spese relative alla vendita nel termine da costui indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, **entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione** mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi e soprattutto l'IBAN saranno comunicati dal Curatore Delegato.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Curatore delegato successivamente all'aggiudicazione. Il Curatore delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. 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.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori, compreso il compenso spettante al Curatore/delegato) entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il maggior termine di 90 gg. dalla aggiudicazione, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Qualora il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà 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, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. , è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della vendita asincrona, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium, oltre IVA di legge, spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl e a carico dell'aggiudicatario, calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

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

Da - a	€ 0,00	€ 300.000,00	4%
Oltre	€ 300.000,00		3%

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.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del Buyer's Premium oltre Iva entro e non oltre 20 giorni dall'aggiudicazione.

### ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ex artt. 490, co. 1° e 631-bis c.p.c. nel termine di almeno 90 giorni prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita e nel termine di almeno 60 giorni per le offerte relative ai successivi tentativi;
- pubblicazione sul sito astalegale.net quale gestore della pubblicità in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Città di Castello li, 18/09/2024

Il Curatore/delegato alla vendita  
Dott. Paolo Sambuchi

