

TRIBUNALE DI PERUGIA

PROCEDURA: Fallimento n. 21/2020
Giudice Delegato: Dott.ssa Teresa Giardino
Curatore fallimentare: Rag. Comm.sta Lorenzina Merletti

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta rag. Comm.sta. Lorenzina Merletti, con studio in Assisi Fraz. S.M.Angeli, via Los Angeles, 85

PREMESSO

- **che** in data 12/3/2020 il Tribunale di Perugia, ha emesso sentenza dichiarativa di Fallimento n° 21/2020;
- **che** con provvedimento del 12/3/2020, la sottoscritta è stata nominata Curatrice del suddetto Fallimento; - **che** in esecuzione del programma di liquidazione predisposto dalla scrivente ed autorizzato dagli organi procedurali, si effettua la vendita competitiva dei beni relativi alla procedura in epigrafe;
- **che** Gobid International Auction Group Srl è soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 L. Fall., e la scrivente può avvalersene per la liquidazione della massa attiva del Fallimento;
- **che** Gobid International Auction Group Srl è iscritto all'elenco del Ministero della Giustizia - P.D.G. 2 dicembre 2016 quale elenco dei siti internet gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 31 ottobre 2006 ed è, altresì, iscritto al numero progressivo 8 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche, PDG del 24/10/2017 di rettifica del PDG del 17/10/2017;
- **che** il presente Avviso sarà pubblicato sulla piattaforma www.gobidreal.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito PVP),
- **che** per la conduzione delle operazioni di vendita si procederà con la modalità della **VENDITA SINCRONA MISTA** (ex art. 22 d.m. 32/2015)

DISPONE

che il giorno **25 FEBBRAIO 2025 alle 12:00** in Assisi – Fraz. S.M.Angeli via Los Angeles, 85, si procederà alla **vendita senza incanto** dei beni immobili come appresso descritti:

LOTTO n. 14 C.T.U. E.I. 301/2018 TRIB. VITERBO - ARC. CHIARA ROSETTO – Lotto n. 7

N.C.E.U. *Castiglion in Teverina*

Foglio	Part.	Sub	Piano	Cat.	Classe	Vani	Sup Cat.	R.C.
15	187	1		A/7	2	10	216 mq	€ 1.136,21
15	187	2		C/6	7	54 mq	63 mq	€ 111,55
15	187	3		C/2	3	13 mq	19 mq	€ 22,83
15	225			C/6	3	187 mq	200 mq	€ 193,15

N.C.T.	<i>Castiglion in Teverina</i>		Classe	Consistenza	R.D.	R.A
15	226	Sem. arboreo	4	6.481 mq	€ 23,43	€ 10,04
15	22	Uliveto	3	1.360 mq	€ 1,97	€ 0,98
15	224	Bosco misto	3	11.827 mq	€ 5,50	€ 1,83

15	95	Seminativo	4	7.910 mq	€ 15,52	€ 8,17
15	154	Bosco misto	3	5.880 mq	€ 2,73	€ 0,91

Immobili a Castiglione in Teverina Loc Vaiano con terreni	€ 554.000,00
Prezzo Base	€ 221.600,00
Cauzione	10% prezzo offerto
Rilancio Minimo	€ 3.500,00
Stato	libero

Diritti: piena proprietà 1/1

FG 15 part.IIa 187 sub 1, cat. A/7, cl. 2, cons. vani 10, sup cat. 216.00 mq., rendita € 1136,21

L'immobile residenziale è costituito da un piano terra ed un piano primo e da un piano seminterrato occupato da una cantina con accesso dall'area di pertinenza esterna al fabbricato.

Al piano terra è presente un portico di circa 48.00 mq. con pavimento in cotto, colonne rivestite in mattoncini e struttura di copertura con travi in legno e piastrelle di cotto, dove si trova l'accesso ad un forno di circa 3.00 mq. e l'accesso all'abitazione composta da una zona pranzo di circa 25.00 mq., bagno di circa 4.00 mq., cucina di circa 14.50 mq., magazzino di circa 22.00 mq. e la scala di accesso al piano primo costituito da tre camere da letto rispettivamente di circa 16.00 mq., 9.00 mq. con balconcino di circa 2.00 mq. e circa 12.00 mq., di uno studio di circa 21.00 mq., un bagno di circa 4.50 mq. con ripostiglio di circa 2.70. ed un disimpegno di circa 11.00 mq. per un totale di superficie utile di circa 145.00 mq. Le finiture sono di pregio caratterizzate da pavimenti in cotto antico trattato, infissi in terno in legno massello, infissi esterni in alluminio doppio vetro con sportelloni esterni in legno, soffitti con travi in legno e tinteggiati così come le pareti, i bagni sono rivestiti con maioliche in ceramica, la cucina è in muratura con rivestimento di mattoncini in cotto così come alcuni imbottiti delle porte, alcuni inserti ed archi presenti, le pareti esterne del fabbricato sono intonacate. E' presente l'impianto elettrico con salvavita, impianto idrico con allaccio alla rete pubblica sia per l'adduzione dell'acqua e che per la rete fognaria, e termico con termosifoni in ghisa e bombolone per gpl interrato posto all'esterno, al piano superiore sono presenti tre condizionatori inverter con pompa di calore esterna posti nelle stanze e nel corridoio centrale. La cantina è posta ad un piano inferiore rispetto al portico di ingresso, l'accesso si raggiunge attraverso una scalinata posta nell'area esterna ed è costituita da un ingresso di circa 16,00 mq. in parte scavato nella pietra e in parte realizzato con struttura in blocchetti di tufo e copertura con travetti in legno e lamiera ondulate di cemento-amianto, da qui si entra in un corridoio interamente scavato nella pietra lungo circa 5.00 m. che immette in uno spazio più ampio di circa 5.00 mq. In generale l'immobile si trova in buono stato di conservazione con finiture ottime. L'area esterna nei pressi dell'abitazione, individuata al catasto terreni con la part.IIa 187 ente urbano, graffiata all'abitazione quindi non vendibile separatamente dalla stessa, ma non espressamente pignorata, è molto curata e la parte che unisce la residenza all'autorimessa distinta con il sub 2 è pavimentata con ciottoli in pietra, il terreno che si espande nelle immediate vicinanze dei fabbricati è occupato da un uliveto, approssimativamente dislocato sulla part.IIa 226, attraversato dalla strada di accesso che porta alla seconda autorimessa distinta alla part.IIa 225, il resto dei terreni sono occupati per la maggior parte da bosco. Da evidenziare che a confine con la particella 187 si trova la particella 36 che insiste su un'area distinta con la particella 139, sempre di proprietà del debitore esecutato ma non sottoposta a pignoramento, che non è fisicamente separata dalla particella 187 oggetto di pignoramento, pertanto sarà necessario prevedere la realizzazione di una recinzione con paletti in ferro e rete da apporre sul confine di separazione tra le particelle 36, 139 non pignorate e la particella 187 oggetto di pignoramento, per rendere perfettamente individuata la particella sottoposta a esecuzione.

Il contratto preliminare del 28.10.2018 R.G. 14830, R.P. 11032 è inesecutivo, inefficace ex art. 2645 bis c.c.; inefficace ex art.67, c.2 LF e artt.66 L.F. e 2901 c.c. per cui il fallimento ha attivato procedimento (Tribunale di Perugia, Giudizio civile R.G. 5635/2021)

FG 15 part.IIa 187 sub 2, cat. C/6, cl. 7, cons. 54.00 mq., sup cat. 63.00 mq., rendita € 111,55

L'immobile ha destinazione catastale di autorimessa ma attualmente è arredato come un monolocale con soppalco dove al piano terra si trova l'angolo cottura e zona soggiorno di circa 40.00 mq. e bagno con antibagno di circa 9.00 mq.,. Sul piano soppalco di circa 9.00 mq., che si raggiunge con una scala a chiocciola in ferro, si trova la camera da letto con altezza massima di 2.50 m.. Il bagno è pavimentato e rivestito con maioliche in ceramica mentre nella zona giorno è presente un pavimento in gres tipo cotto, le pareti sono tinteggiate nella parte bassa mentre superiormente sono in blocchetti di tufo a faccia vista, la copertura è a falde inclinate costituita da una struttura in legno con pannelle in cotto, così come la struttura portante del soppalco, gli infissi con sportelloni sono in legno. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico con allaccio alla rete pubblica sia per l'adduzione dell'acqua e che per la rete fognaria, nel bagno si trova un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e sono presenti dei condizionatori con pompa di calore esterna. Esternamente la struttura è interamente in tufo a faccia vista e la copertura è realizzata con coppo e controcoppo antico L'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il contratto preliminare del 28.10.2018 R.G. 14830, R.P. 11032 è inesequito, inefficace ex art. 2645 bis c.c.; inefficace ex art.67, c.2 LF e artt.66 L.F. e 2901 c.c. per cui il fallimento ha attivato procedimento (Tribunale di Perugia, Giudizio civile R.G. 5635/2021)

FG 15 part.IIa 187 sub 3, cat. C/2, cl. 3, cons. 13.00 mq., sup cat. 19.00 mq., rendita € 22,83

Il locale è un piccolo magazzino con copertura piana di circa 12.00 mq. dal quale si accede dall'area di pertinenza dell'abitazione.

Il contratto preliminare del 28.10.2018 R.G. 14830, R.P. 11032 è inesequito, inefficace ex art. 2645 bis c.c.; inefficace ex art.67, c.2 LF e artt.66 L.F. e 2901 c.c. per cui il fallimento ha attivato procedimento (Tribunale di Perugia, Giudizio civile R.G. 5635/2021)

FG 15 part.IIa 225, cat. C/6, cl. 3, cons. 187.00 mq., sup cat. 200.00 mq., rendita € 193,15

L'immobile è una autorimessa di forma rettangolare utilizzata anche come officina di circa 170.00 con copertura ad una falda leggermente inclinata con struttura portante in legno ed il soffitto tinteggiato di cui circa 53.00 mq. con altezza media di 2.45 m. e circa 117.00 mq. con altezza media di circa 3.20 m., con un bagno di circa 6.00 mq. con altezza di circa 2.35 m., una centrale termica ed un piccolo locale adiacente di circa 11.50 mq. con copertura inclinata e altezza media di circa 2.30 m. Il pavimento è in gres tipo cotto le finiture sono curate con inserti in pietra e rivestimento in mattoncini, le pareti sono tinteggiate e gli imbotti delle finestre ad arco sono in mattoncini di cotto. Esternamente è in parte intonacato in parte lasciato con struttura portante in blocchetti di tufo a faccia vista la porta di ingresso è caratterizzato da un grande infisso in ferro con una porta centrale in legno caratterizzata da un arco interamente realizzato con mattoncini in cotto.

Il contratto preliminare del 28.10.2018 R.G. 14830, R.P. 11032 è inesequito, inefficace ex art. 2645 bis c.c.; inefficace ex art.67, c.2 LF e artt.66 L.F. e 2901 c.c. per cui il fallimento ha attivato procedimento (Tribunale di Perugia, Giudizio civile R.G. 5635/2021)

FG 15 part.IIa 22, uliveto, cl. 3, cons. 1360,00 mq., RD 1,97, RA € 0,98

FG 15 part.IIa 224, bosco misto, cl. 3, cons. 11.827,00 mq., RD € 5,50, RA € 1,83

FG 15 part.IIa 226, sem. arboreo, cl. 4, cons. 6481,00 mq., RD € 23,43, RA € 10,04

FG 15 part.IIa 95, seminativo, cl. 4, cons. 7910,00 mq., RD € 15,52, RA € 8,17

FG 15 part.IIa 154, bosco misto, cl. 3, cons. 5880,00 mq., RD € 2,73, RA € 0,91

Questi terreni di 33.458,00 mq. sono tutti confinanti tra loro e come precisato precedentemente sono per la maggior parte recintati, approssimativamente sulla part.IIa 226 insiste un uliveto per il resto non è coltivato ed è lasciato a bosco.

Il contratto preliminare del 28.10.2018 R.G. 14830, R.P. 11032 è inesequito, inefficace ex art. 2645 bis c.c.; inefficace ex art.67, c.2 LF e artt.66 L.F. e 2901 c.c. per cui il fallimento ha attivato procedimento (Tribunale

LOTTO n. 15. C.T.U. E.I. 301/2018 TRIB. VITERBO - ARC. CHIARA ROSETTO – Lotto n. 1

N.C.E.U. *Castiglione in Teverina*

Foglio	Part.	Sub	Piano	Cat.	Classe	Vani	Sup Cat.	R.C.
18	26			A/7	2	10,5	329 mq.	€. 1.193,02

N.C.T. *Castiglione in Teverina*

						R.D.	R.A
17	104	Uliv. Vigneto		2	130 mq	€ 0,39	€ 0,37
17	109	Uliv. Vigneto		2	70 mq	€ 0,21	€ 0,20

Immobile e terreni in Castiglione in Teverina, Via Orvietana, 18 € 451.500,00

Prezzo Base € 180.600,00

10% prezzo offerto Cauzione

Rilancio Minimo € 3.500,00

Stato occupati dal debitore per esigenze abitative proprie

Diritti: piena proprietà 1/1

L'immobile è costituito da un palazzetto storico prospiciente via Orvietana, attualmente occupato dal debitore esecutato, con area esterna costituita da un giardino piuttosto curato, distinto in parte al NCT al Fg 18 part.IIa 26 ente urbano, di 460.00 mq. (compresa la sagoma del fabbricato di circa 110.00 mq.) area di pertinenza del fabbricato a cui è graffata, e quindi non vendibile separatamente dallo stesso, ma non espressamente pignorato all'interno della procedura, ed in parte al NCT fg 17 part.IIa 104/109 particelle invece espressamente pignorate all'interno della procedura. Pertanto l'area esterna del fabbricato, interamente recintata, è costituita da circa 550.00 mq. di cui la maggior parte destinata a giardino, mentre una parte ricadente sulla particella 104/109 è occupata da una struttura di fondazione per la realizzazione di un fabbricato in ampliamento all'abitazione attualmente non in corso di esecuzione, ma con titolo abilitativo ancora in essere valido fino al 2020 come meglio specificato all'interno dell'apposito quesito.

L'immobile è costituito due piani interrati e due piani fuori terra, considerando che il secondo piano è caratterizzato solo da un piccolo bagno realizzato sulle scale. Il piano terra è caratterizzato da un ampio ingresso centrale di circa 20.00 mq. da dove da un lato si accede alla cucina-pranzo di circa 29.00 mq., ed ad un servizio igienico di circa 4.00 mq, dall'altro ad un ampio salone di circa 34.00 mq. e sul fondo è presente la scala di collegamento dei vari piani. L'ingresso ed il salone è caratterizzato da pareti tinteggiate e decorate con pitture così come i soffitti, i pavimenti sono in marmo come le scale, la cucina è in muratura con rivestimento in piastrelle di ceramica, le pareti tinteggiate, pavimento tipo cotto, è presente un ampio camino in pietra, il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica, gli infissi con persiane sono in legno con vetro doppio ed anche gli infissi interni sono in legno decorate. Attraverso la scala si raggiunge il piano primo destinato alla zona notte costituito da tre camere da letto di cui due di circa 18.00 mq. ed una di circa 17.00 mq., due stanze destinate a studio di circa 7.00 mq. con balconcino di circa 3.00 mq. posto sopra l'ingresso dell'abitazione, e 8.00 mq., disimpegno di circa 12.00 mq. e bagno di circa 6.00 mq. pavimentato e rivestito con maioliche non di pregio. I pavimenti sono di diverso tipo nelle varie stanze in maioliche decorate, le pareti sono tinteggiate ed in parte sono presenti dei decori, gli infissi esterni con le persiane sono in legno con doppio vetro, gli infissi interni sono in legno decorate dal disimpegno si sale una rampa di scale e si trova un servizio igienico realizzato sopra il pianerottolo del vano scala di circa 2.00 mq. con soffitto a tetto con altezza minima di 2.10 m. e altezza massimo di 2.45 m., pavimentato e rivestito con maioliche non di pregio. Il piano terra che ospita la zona giorno occupa in totale circa una superficie utile di 87.00 mq., il piano primo che ospita la zona notte occupa in totale circa una superficie utile di 86,00 mq per un totale di 173.00 mq.. Sono presenti impianto elettrico, idrico e termico con caldaia a metano e radiatori in

ghisa. Dalla scala presente nell' ingresso del piano terra si accede al piano seminterrato dove si trova un magazzino ed un garage. Il primo è costituito da un ambiente di circa 43.00 mq., di altezza 2.40 m. con installata una cucina, il pavimento è in mattonelle di graniglia, le pareti sono in parte rivestite con mattoncini ed in parte tinteggiate, sono presenti tracce di umidità. In questo locale è presente una porta di accesso per la cantina caratterizzata da una ripida scala ed una parte stretta e lunga scavata nella roccia ed in fondo una parte più ampia di circa 24.00 mq. Il garage è circa 40.00 mq. il pavimento è in battuto di cemento le pareti tinteggiate sono presenti evidenti tracce di umidità diffusa su tutte le pareti. Sul retro dell'immobile è presente un piccolo locale di altezza inferiore a 2.40 m. destinato a centrale termica. L'immobile è in ottimo stato di conservazione con finiture di pregio.

Il contratto preliminare del 28.10.2018 R.G. 14830, R.P. 11032 è inesequito, inefficace ex art. 2645 bis c.c.; inefficace ex art.67, c.2 LF e artt.66 L.F. e 2901 c.c. per cui il fallimento ha attivato procedimento (Tribunale di Perugia, Giudizio civile R.G. 5635/2021)

che **TUTTE** le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì),

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 con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, pertanto 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e per qualsiasi motivo non considerati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, perché già tenuto in considerazione nella valutazione dei beni.
- 3) Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellate **a cura e spese dell'aggiudicatario** unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di Fallimento.
- 4) Tutte le altre spese sono a poste a carico dell'aggiudicatario con espresso esonero da ogni responsabilità per il Curatore.
- 5) In caso di occupazione degli immobili la loro liberazione verrà effettuata a cura della procedura e, appena eseguito l'ordine di liberazione ex art. 560 cpc, l'immobile sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose.
- 6) Le disposizioni della legge n. 47/1985 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa.
- 7) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Perugia, presso il Curatore e accedendo al sito www.gobidreal.it e al sito del Portale delle vendite Pubbliche. Gli interessati all'acquisto potranno altresì contattare la Gobid International Auction Group Srl al numero 02/86882269 o inviare una mail all'indirizzo assistenza@gobidgroup.com.
- 8) 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 devono presentare la loro offerta entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì).

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, residenza, 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 allegata la documentazione attestante il regime patrimoniale dei coniugi.

Se l'**offerente è minorenni 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, e 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 prodotto 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 proposta da un solo presentatore per più offerenti**, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente. Al presentatore dovrà essere stata rilasciata preventivamente procura a firma di tutti gli offerenti. 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;

- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, e l'indicazione del termine di pagamento del lotto comunque non superiore a 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione e della rispettiva modalità;

- 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** a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, IBAN: IT 43 K 01030 21100 0000 00414486, insieme alla copia del bonifico effettuato;

- 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;

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.

SOLO PER LE OFFERTE TELEMATICHE 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) e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte potranno essere presentate:

1) con modalità analogica in busta chiusa entro le ore entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), presso **lo studio del Curatore**, Rag. Comm.sta Lorenzina Merletti, sito in Assisi – Fraz. S.M.Angeli via Los Angeles, 85, telefono n. 075/8043255 / 3939598583.

L'offerta deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 ai fini della validità dell'offerta.

Il deposito del plico in tempo utile resta ad esclusivo rischio dell'offerente.

L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa è tenuto a presentarsi presso il luogo dove si svolgeranno le operazioni di vendita, sito in Assisi – Fraz. S.M.Angeli via Los Angeles, 85, nel giorno e nell'orario fissati per la vendita; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

2) con modalità telematica 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 (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), utilizzando 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 ovvero all'interno del Portale Ministeriale sopraccitato.

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 con modalità telematica 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 (file di tipo "**offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m**") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero 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.

IN OGNI CASO

L'offerta presentata sia in modalità analogica, sia telematicamente:

- a. Deve intendersi quale **offerta irrevocabile d'acquisto**, pertanto, una volta proposta, non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riservato.

- b. Sarà ritenuta **irricevibile**, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente Avviso.
- c. Sarà considerata **inefficace**, se perverrà oltre il termine di presentazione, se sarà inferiore al prezzo base d'asta, e se l'importo della cauzione non risulterà accreditato entro il termine di presentazione delle offerte.

Il deposito cauzionale versato sia per l'offerta analogica che per quella telematica:

- a. Sarà trattenuto a titolo di acconto in caso di definitiva aggiudicazione ed imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento, soltanto se espressamente autorizzato dal Curatore;
- b. Sarà trattenuta a titolo di penale risarcitoria in caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario alla data stabilita per il rogito notarile di trasferimento nonché di suo rifiuto al perfezionamento dell'acquisto stesso, salvo risarcimento del maggior danno;
- c. Sarà invece restituita ai soggetti non aggiudicatari della presente procedura entro 20 gg lavorativi dal termine dell'asta, senza interessi, da parte del professionista o del gestore della vendita.

2. SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA

A. APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno 25/02/2025 alle ore 12:00 presso lo Studio della rag. Comm.sta Lorenzina Merletti sito in Assisi-Via Los Angeles n. 85 si procederà all'esame delle offerte mediante apertura delle buste, prima le analogiche poi le telematiche, secondo le modalità di seguito specificate:

- a. le offerte presentate in busta chiusa saranno aperte ad opera del professionista, in sua presenza e degli offerenti. Le offerte saranno inserite dal professionista nel portale o nella piattaforma del gestore onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di conoscere le offerte proposte,
- b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte utilizzando il portale del gestore della vendita da parte del professionista in presenza degli offerenti nella sala d'aste, mentre gli offerenti telematici vi parteciperanno collegandosi al sito www.gobidreal.it utilizzando le credenziali di accesso ricevute unitamente all'invito a connettersi di seguito indicato.

In entrambi i casi il Curatore vaglierà la completezza delle offerte e dei documenti allegati, onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta. L'offerente che decide di non presentarsi personalmente alla vendita ma mediante la persona del presentatore o altro soggetto delegato, dovrà aver rilasciato procura speciale al delegato e costui dovrà esibirla al professionista al momento della apertura delle buste con l'espressa autorizzazione a formulare i rilanci in suo nome e conto.

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 professionista procederà ad avviare la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista.

In presenza di **un'unica offerta**:

- se l'offerta è per un importo superiore al prezzo indicato come base d'asta si procederà all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo indicato come base d'asta, il Curatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In presenza di **più offerte valide**, quella più alta sarà posta come base d'asta. Se non può individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, si procederà comunque alla gara sulla base dell'offerta pervenuta per prima secondo il criterio cronologico.

Tra un rilancio e quello successivo potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Curatore saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. A tal fine *il gestore della vendita ha predisposto un pannello* per la sala, affinché i partecipanti in sala possano conoscere i rilanci proposti in via telematica.

In caso di gara, i rilanci in aumento non potranno essere inferiori all'importo fissato come rilancio minimo indicato.

In assenza di adesione alla gara il lotto sarà aggiudicato a favore di chi avrà effettuato la migliore offerta. Per migliore offerta si intende quella che presenta il prezzo più alto e, a parità di prezzo, quella presentata per prima.

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, mentre per i partecipanti in sala potrà procedere il professionista.

C. AGGIUDICAZIONE

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa e il lotto aggiudicato all'offerente che, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nei **tre minuti successivi all'ultimo rilancio** non ne siano stati fatti di ulteriori.

Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale. Il verbale è generato automaticamente dal portale e può essere integrato e modificato direttamente dal professionista; in esso sono indicati i dati e i riferimenti relativi agli offerenti e alle offerte presentate, sono riportate le modalità di svolgimento dell'asta con l'indicazione di tutti i rilanci formulati durante la gara, nonché l'avvenuta aggiudicazione con l'indicazione dei dati relativi alla persona dell'aggiudicatario. La Professionista può consegnare il verbale così generato all'aggiudicatario, se utente presente in sala, ovvero può inviarlo all'aggiudicatario utente telematico. Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto e non comporta, pertanto, il trasferimento della proprietà.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del prezzo nel termine da costui indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, **entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione sul conto corrente della procedura, i cui estremi saranno comunicati dal Curatore.

Nello stesso termine, l'aggiudicatario è tenuto al versamento degli ulteriori importi (spese di trasferimento tra cui registrazione, trascrizione, voltura, annotazioni, IVA se dovuta, salvo altre).

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito di Notaio individuato dal Curatore solo ad integrale pagamento ad opera dell'aggiudicatario di tutti gli importi dovuti, compresi quelli riportati al punto D. Gli oneri notarili sono a carico dell'acquirente.

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

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

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	€ 500.000,00		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.

Oltre al Buyer's Premium sopra descritto, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl della somma di € 300,00 oltre IVA per ogni lotto aggiudicato in seguito all'esperienza di vendita svolta sulla Piattaforma, a titolo di oneri per la fornitura dell'assistenza fisica durante le operazioni di vendita presso lo studio del Curatore o altro luogo messo a disposizione da quest'ultimo.

L'importo totale a carico dell'acquirente sarà fatturato dalla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl direttamente all'aggiudicatario, con l'indicazione delle modalità di pagamento da eseguire.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento dell'importo totale fatturato dalla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl entro e non oltre **20 (venti) giorni dall'aggiudicazione**.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima, sarà pubblicato almeno 30 giorni prima del termine di inizio delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.gobidreal.it.
- mediante affissione 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 del presente avviso a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione;

Assisi li, 25/11/2024

La Curatrice Fallimentare

Rag. Comm.sta Lorenzina Merletti

