

**REGOLAMENTO DI VENDITA****TRIBUNALE DI SPOLETO****CONCORDATO PIENO LIQUIDATORIO OMOLOGATO N. 10/2018****GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Sara Trabalza****LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Avv. Leonardo Donnola****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA  
ASINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Leonardo Donnola, in qualità di Liquidatore giudiziale della procedura in epigrafe,

**PREMESSO**

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

**RENDE NOTO**

che, in esecuzione dell'omologazione del Concordato 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.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) (vendita telematica asincrona)

**Annuncio n.25965.2****Lotto A2: Terreno agricolo a Spello (PG), Via del Paradiso - LOTTO A2 in perizia**

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Spello al Foglio 23:

Particelle 159 - Uliveto - Classe 2 - Superficie 3.600 mq - R.D. € 14,13 - R.A. € 7,44

Particelle 354 - Uliveto - Classe 2 - Superficie 4.900 mq - R.D. € 19,23 - R.A. € 10,12

Terreni siti nelle colline di Spello, distante circa 2.5 Km dal centro.

L'accesso avviene da una piccola strada sterrata, percorribile da un solo mezzo, che si prende dalla Strada Provinciale 249 (Spello – Subasio).

Uliveto con andamento di rilevante pendenza e porzioni terrazzate.

**Prezzo Base: € 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00) oltre oneri se dovuti****Cauzione: 10% del prezzo offerto****Rilancio minimo: € 250,00**

--

**Annuncio n.25965.3****Lotto C: Terreno agricolo a Foligno (PG), Località Treggio – (LOTTO C in perizia)**

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 85:

Particelle 127 - Uliveto - Classe 2 - Superficie 2.710 mq - R.D. € 10,50 - R.A. € 10,50

Particelle 179 - Uliveto/pascolo arborato - Classe 2 - Superficie 13.890 mq - R.D. € 20,92 - R.A. € 17,41

Terreni siti nelle colline di Foligno, distante circa 5 Km dal centro.

L'accesso avviene da una piccola strada sterrata.

Dalla consultazione della tavola del Piano Regolatore Generale vigente, i terreni ricadono in Zona EC/U, Area degli uliveti, versanti franosi.

**Prezzo Base: € 14.500,00 (euro quattordicimilacinquecento/00) oltre oneri se dovuti**

**Caucione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 500,00**

-----

**DATA INIZIO RACCOLTA 14/02/2025 ore 12:00**

**DATA FINE RACCOLTA 31/03/2025 ore 12:00**

**INVITA**

ogni potenziale interessato all'acquisto a registrarsi al sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, utilizzando il modulo offerta che sarà prodotto dalla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), nel rispetto delle condizioni del presente avviso di vendita e quelle riportate sul predetto sito. Al momento della registrazione, l'utente dovrà inserire i dati che saranno poi utilizzati per la formulazione dell'offerta e per l'attribuzione dell'aggiudicazione.

**CONDIZIONI DI VENDITA****FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

Al fine di presentare l'offerta irrevocabile di acquisto, tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovranno accedere alla pagina dell'annuncio di vendita sul portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) e cliccare sul bottone "Fai un'offerta".

L'utente registrato sarà tenuto a prendere lettura delle condizioni di vendita e dell'avviso di vendita

e ad accettarli. Eseguito tale passaggio, l'utente sarà tenuto ad inserire l'importo che intende offrire per l'acquisto del lotto in vendita ed a confermare la cifra offerta.

Conclusa la compilazione così guidata, l'offerente dovrà scaricare il modulo offerta precompilato, provvedendo se necessario ad integrare gli eventuali campi vuoti, dovrà sottoscriverlo ed inviarlo, dall'indirizzo mail con il quale l'utente si è registrato al portale, all'indirizzo pec gobidreal@pec.it, unitamente alla copia contabile della cauzione versata e alla documentazione di seguito riportata, in base alle istruzioni indicate sul sito.

Le offerte irrevocabili di acquisto così formulate dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

**La cauzione dovrà essere versata in misura pari al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nel modulo offerta e nella pagina web del singolo lotto, riportando nella causale del bonifico il codice causale rilasciato dal sistema in sede di formulazione dell'offerta irrevocabile e riportato nello stesso modulo.**

**L'utente dovrà provvedere al pagamento del deposito cauzionale con congruo anticipo rispetto al termine di scadenza per la presentazione delle offerte sopra indicato.**

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti:

- se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione);
- se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale aggiornata o del certificato CCIAA (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta), copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta non è efficace se inferiore al prezzo base sopra indicato, se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

**L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.**

**A seguito del termine della raccolta offerte, il Liquidatore Giudiziale procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, alla verifica della regolarità formale delle stesse ed alla determinazione della congruità dell'importo offerto per l'acquisto del complesso immobiliare.**

Il Liquidatore Giudiziale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di accogliere o meno

Le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Liquidatore Giudiziale in punto di ammissibilità dell'offerta e della concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Le decisioni di tutti gli Organi della procedura e, in particolare, quelle assunte dal Liquidatore Giudiziale, dal Giudice Delegato e dal Comitato dei Creditori sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

In caso di rifiuto dell'offerta da parte del Liquidatore Giudiziale, gli offerenti riceveranno una comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl in merito alla non ammissibilità dell'offerta.

In presenza di un'unica offerta ammessa al termine della fase 1 – raccolta offerte irrevocabili di acquisto - il Liquidatore Giudiziale potrà riservarsi la facoltà di aggiudicare il lotto o i lotti in vendita, senza aprire la fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line - previo riconoscimento del buyer's premium spettante a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

In presenza di più offerte valide, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) (FASE 2).

#### **FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE**

Detta offerta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), **secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.**

Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, sarà riconosciuta la priorità all'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, all'offerta ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta).

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 date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

**L'asta on line pubblicata sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) avrà la durata di almeno 6 giorni.**

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, l'asta verrà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.**

Il Liquidatore Giudiziale può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

### 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 assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario (provvisorio), l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato.**

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, 4° comma, L.F., nei successivi dieci giorni, 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 dalla Procedura a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.) ovvero ad un risarcimento del danno a discrezione degli Organi della procedura.

Esaurite le operazioni di vendita il Liquidatore Giudiziale informerà l'acquirente definitivo e lo inviterà **dal Notaio che sarà designato dalla Procedura** per la stipula dell'atto di trasferimento dei beni, salva diversa intesa che dovesse intervenire tra l'Ufficio di Liquidazione e l'aggiudicatario sul nominativo del Notaio Rogante.

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

**In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà decurtato dal prezzo di aggiudicazione dovuto a saldo e versato sul conto corrente della Procedura, salvo diversa decisione degli 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 60 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).**

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

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

## **TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI**

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice Delegato, nei limiti dei poteri e delle facoltà a questi riconosciute dalla legge, ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni e trascrizioni 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 cancellati a cura e spese della parte acquirente. Se le iscrizioni e trascrizioni non potessero essere cancellate dal Giudice Delegato in quanto necessario diverso titolo, sarà onere dell'aggiudicatario provvedere in autonomia a tale incombenza.

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 fiscali.

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

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

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, 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	€ 500.000,00	3,5%
Da – a	€ 500.001,00	€ 1.000.000,00	3%
Da – a	€ 1.000.001,00	€ 2.000.000,00	2%
Oltre	€ 2.000.000,00		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.

### CONDIZIONI GENERALI

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 di cui alla presente non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, per l'evizione ex articolo 1487 c.c. o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Trattandosi di vendita coattiva svolta sotto l'egida del Tribunale Fallimentare non si applicano, per i beni qui in vendita, le disposizioni inerenti l'eventuale prelazione agraria e/o legale anche ex Cass. Civ. 16 maggio 2018, n. 11957 ed in senso analogo già Cass. Civ., SS.UU., 16 luglio 2008, n. 19506. L'aggiudicatario, comunque, esonera espressamente la procedura da ogni ipotetica responsabilità in ordine alle conseguenze del mancato esperimento della prelazione agraria.

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.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente agli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate online.

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

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, anche ove non indicate in perizia ed ove sanabili ovvero per la remissione in pristino, è a cura e spese esclusive dell'aggiudicatario.

In considerazione di quanto precede la procedura, all'atto del trasferimento del bene, non presterà alcuna dichiarazione di conformità degli immobili alle previsioni urbanistiche e catastali e non consegnerà alcuna documentazione tecnica di idoneità e conformità per gli impianti degli stessi (es. *conformità catastale, urbanistica, APE, impianti termici, idraulici, elettrici, ecc.*).

L'esistenza di eventuali vizi anche non indicati nella perizia di stima così come la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non emersi ed evidenziati negli atti a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, per vizi occulti e/o mancanza di qualità riferite al capoverso che precede debbono intendersi anche le irregolarità urbanistiche, edilizie e/o catastali, la presenza di eventuali servitù non indicate in perizia (pubbliche o private), usi civici, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili alle vigenti norme di legge, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla proprietà, la necessità e/o opportunità di effettuare eventuali opere di bonifica dei terreni e delle falde acquifere e/o dei fabbricati da eventuali agenti inquinanti, anche chimici, da cui risultassero contaminati, ecc.. È esclusa qualsiasi responsabilità per la Procedura ed i suoi Organi oltre che per il Custode circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta non conosciuti o non previamente conoscibili (art. 2920 c.c.).

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

### **PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'**

Il Liquidatore Giudiziale, ai sensi degli artt. 107 c. I ultima parte LF e 490 c. 1 c.c., anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

Il Liquidatore Giudiziale provvederà a dare notizia della vendita mediante notificazione, prima del completamento delle operazioni di vendita, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

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 02/86882269.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Spoletto, lì 11 febbraio 2025

Il Liquidatore Giudiziale

Avv. Leonardo Donnola

---