

REGOLAMENTO DI VENDITA**TRIBUNALE DI SPOLETO****Fallimento n. 10/2016****Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Trabalza
Curatore fallimentare: Dott. Marco Silvestrini****Bando di Vendita senza Incanto**

Il sottoscritto, Dott. Marco Silvestrini, quale curatore fallimentare della procedura in epigrafe,

PREMESSO

che gli Organi della Procedura intendono raccogliere offerte irrevocabili di acquisto per il seguente lotto:

Annuncio n.31344**Lotto 1 - Abitazione con corte pertinenziale a Montefalco (PG)**Abitazione con corte pertinenziale a Montefalco (PG), Località Pietrauta

Piena proprietà del fabbricato ad uso residenziale collocato nel Comune di Montefalco (PG), località Pietrauta, distante circa 3 km dal centro di Montefalco.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco al Foglio 20:

Particella 91 - Sub 4 - Categoria A/8 - Classe 1 - Consistenza 11,5 vani - R.C. € 1.009,67

La corte risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Montefalco al Foglio 20:

Particella 91 - Ente Urbano - Superficie 1.500 mq

Particella 347 - Uliveto - Classe 1 - Superficie 415 mq - R.D. € 2,52 - R.A. € 1,07

Particella 348 - Uliveto - Classe 1 - Superficie 80 mq - R.D. € 0,49 - R.A. € 0,21

Particella 397 - Uliveto - Classe 1 - Superficie 15 mq - R.D. € 0,09 - R.A. € 0,04

Il compendio immobiliare è sito in località Pietrauta, poco distante dal centro di Montefalco, ed è formato da un fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su due livelli.

Il piano terra è adibito a zona giorno ed è suddiviso in soggiorno, sala da pranzo, cucina, disimpegno, lavanderia, ufficio e bagno.

Al piano primo è stata realizzata la zona notte con tre camere da letto e rispettivi bagni privati.

A questo piano si può accedere dalla scala interna al piano terra oppure da scala esterna.

Circostante il fabbricato si ha una corte di 1.930 mq, in parte adibita a giardino ed in parte a parcheggio. I terreni hanno diverse destinazioni urbanistiche:

- Mq 810 Zona B/1 Residenziale di completamento e ristrutturazione
- Mq 1.000 circa in Zona D/1 Produttive destinate all'artigianato, alla piccola industria ed alla trasformazione dei prodotti agricoli
- Mq 210 circa in Zona di Rispetto Stradale "Inedificabilità assoluta".

Sul confine della proprietà sono stati realizzati dei manufatti senza autorizzazione. Detti manufatti andranno demoliti in quanto ricadono in Zona di Rispetto Stradale.

Si segnala che il diritto di abitazione "vita natural durante" riportato in perizia a favore di omissis (nato nel 1933) si è estinto causa decesso dell'avente diritto, il bene viene venduto per il 100% di piena proprietà.

Si fa presente che all'interno della proprietà è presente un furgone targato PG 670620, non marciante, compreso nel lotto a valore zero, il quale dovrà essere smaltito a cura e spese dell'aggiudicatario nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

Prezzo Base: € 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00) oltre oneri se dovuti

INVITA

ogni potenziale interessato a iscriversi al sito www.gobidreal.it ed a presentare offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa, **da redigersi su apposito modulo messo a disposizione da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (ALLEGATO B) e pubblicato on line sulla Piattaforma www.gobidreal.it.**

Il modulo dovrà essere riconsegnato in busta chiusa, **presso lo studio del curatore al seguente indirizzo: Dott. Marco Silvestrini, Via Cacciatori delle Alpi n.1 scala A, Spoleto (PG)**

nel rispetto delle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

1. Il lotto sarà posto in vendita al prezzo base di **€ 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00).**
2. **L'offerta dovrà essere obbligatoriamente preceduta dal versamento di un bonifico, a titolo di deposito cauzionale sul Buyer's Premium, per un importo pari al 2% del prezzo offerto, intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, da effettuarsi sul conto corrente specificato nelle condizioni di vendita pubblicate on line, entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita.**
3. Ogni offerente dovrà depositare l'offerta irrevocabile di acquisto, così come sopra specificata, entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita, accompagnata, a pena di inefficacia, **da una cauzione pari al 10% del prezzo offerto**, salva integrazione, a mezzo deposito assegno circolare non trasferibile intestato a: Fall. n. 10/2016 Tribunale di Spoleto
4. Le offerte dovranno contenere:

1) La esatta identificazione dell'offerente, con la completa indicazione delle generalità e gli estremi di un documento di riconoscimento, l'indicazione del codice fiscale e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale in essere tra i due coniugi;

2) Il prezzo offerto per il lotto;

3) visura CCIAA (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta) e documento di riconoscimento del titolare se ditta individuale o del legale rappresentante nel caso di persona giuridica.

Al prezzo di aggiudicazione dovranno essere aggiunti eventuali oneri fiscali, come per legge, oltre al Buyer's Premium, oltre Iva, sul prezzo finale di aggiudicazione (4%, come da condizioni di vendita pubblicate on line, sulla piattaforma) in favore di Gobid International Auction Group Srl.

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

6. Il giorno **03/07/2026** alle ore **16:00**, presso lo studio del Curatore, si procederà alla apertura delle buste, alla presenza del curatore stesso e degli offerenti, i quali potranno assistere alle operazioni personalmente ovvero a mezzo di procuratore speciale munito di procura notarile.

Nel caso in cui dovesse pervenire un'unica offerta irrevocabile di acquisto valida, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente.

Nell'ipotesi in cui dovessero pervenire più offerte irrevocabili di acquisto valide, esaurite le operazioni di apertura delle buste, si procederà, avanti allo stesso curatore, a una gara sulla base della migliore offerta pervenuta, con rilanci in aumento non inferiori a quelli specificati di seguito, da effettuarsi nell'arco temporale massimo stabilito dal curatore.

7. I rilanci minimi non potranno essere inferiori a **€ 2.000,00**;

L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore del soggetto che, al termine della gara, avrà presentato l'offerta più alta. Nel caso pervengano più offerte della stessa tipologia e dello stesso importo – e nessuno effettui un rilancio dopo l'apertura delle buste dinanzi al **curatore** - risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo, avrà provveduto a far recapitare la propria offerta al curatore. **A seguito dell'eventuale gara o in mancanza di ulteriori offerte, il curatore redigerà verbale di provvisoria aggiudicazione, nonché tutti i successivi atti di cui alla proposta irrevocabile.**

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

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere depositato entro 90 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria). Il saldo del Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere effettuato entro 20 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria). I termini anzidetti devono considerarsi perentori e non differibili, pena la perdita della cauzione e del bonifico versato a titolo di deposito cauzionale sul Buyer's Premium.

All'offerente che non risulti aggiudicatario saranno restituiti: immediatamente l'assegno depositato come cauzione ed entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo della gara, mediante bonifico bancario e senza

interessi, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sul buyer's premium.

Invece, l'assegno depositato dall'aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione sarà incassato dalla curatela e sarà considerato quale acconto sul prezzo, così come sarà incamerato da Gobid il bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale sul Buyer's Premium.

In caso di mancato versamento delle somme dovute nei termini sopraindicati e/o in caso di rifiuto dell'aggiudicatario alla stipula del contratto definitivo, lo stesso sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione da parte della procedura e del deposito cauzionale sul Buyer's Premium da parte di Gobid International Auction Group Srl.

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 (oltre Iva), mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

Le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni e simili consequenziali, sono a carico dell'aggiudicatario; la cancelleria provvederà a spese dell'aggiudicatario alla registrazione e trascrizione della vendita. Tutti gli altri oneri (ivi compresa la voltura catastale e la cancellazione di oneri pregiudizievole) sono a cura e spese dell'aggiudicatario, con espresso esonero da ogni responsabilità per la cancelleria.

Le disposizioni in materia di conformità urbanistico-catastale dovranno essere ottemperate a cura e a spese dell'aggiudicatario.

Il **curatore** provvederà:

- alla notifica di un estratto dell'ordinanza di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari iscritti;
- alla comunicazione del medesimo estratto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti, a qualsiasi titolo, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla relazione di stima.
- alla pubblicazione del presente regolamento di vendita su *Il Messaggero Ed. Umbria*.

Sulla busta dovranno essere indicati: il Tribunale, il numero della Procedura (10/2016) e il giorno e l'orario fissati per l'apertura buste.

Ognuno è ammesso a effettuare l'offerta irrevocabile di acquisto personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile, con facoltà di nominare successivamente persone o società.

Tutta la documentazione relativa all'esito della procedura verrà depositata presso la cancelleria del Tribunale di Spoleto ed il **curatore** provvederà ad informare il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori.

I beni di cui alla vendita vengono ceduti come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, difetti ed esclusa qualsiasi responsabilità per l'esistenza di eventuali pesi,

gravami e diritti che possano essere fatti valere da terzi sui beni medesimi.

Si fa presente che all'interno della proprietà è presente un furgone targato PG 670620, non marciante, compreso nel lotto a valore zero, il quale dovrà essere smaltito a cura e spese dell'aggiudicatario nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

La natura giudiziaria della vendita esclude che la stessa possa essere impugnata e che possa dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità, indennizzo o riduzione del prezzo.

Spoletto, lì 9 aprile 2026

Il curatore fallimentare

Dott. Marco Silvestrini
