

## REGOLAMENTO DI VENDITA

**Tribunale di Perugia**  
**Fallimento n. 41/2021 R.G.**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi**  
**Curatore Fallimentare: Avv. Fabio Catterini**

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Fabio Catterini, in qualità di Curatore Fallimentare della Procedura in epigrafe,

#### PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva della Procedura 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 del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) (*vendita telematica asincrona*)

#### Annuncio n. 32210.1

#### **Lotto 1: Quota 1/2 di complesso immobiliare a destinazione urbana/residenziale a Deruta (PG) - LOTTO 1 (EX LOTTI 1-4)**

Quota 1/2 di complesso immobiliare a destinazione urbana/residenziale a Deruta (PG), Località San Nicolò di Celle, Via dei Padiglioni

Quota di comproprietà pari ad 1/2 indiviso sui seguenti beni immobili siti nel Comune di Deruta, Località San Nicolò di Celle, Via dei Padiglioni, comprensivi delle relative pertinenze e parti comuni.

Il lotto è composto da un complesso immobiliare a prevalente destinazione urbana/residenziale, articolato nelle seguenti unità immobiliari e aree comuni:

#### **1) Unità immobiliare ad uso abitativo – piano terra**

Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Deruta al **Foglio 2, particella 279, sub. 4**, Cat. A/2, classe 2; consistenza: 4 vani; superficie catastale totale mq 59; rendita catastale € 320,20. Trattasi di abitazione di modesta consistenza posta al piano terra di un manufatto di vetusta edificazione, con accesso dalla pubblica

via e porta finestra su corte posteriore, composta da cucina, corridoio, due camere da letto, bagno e piccolo vano tecnico nel sottoscala esterno.

Stato conservativo/manutentivo: abitabile.

Conformità catastale e urbanistica: sostanziale.

**Stato di possesso: libera.**

## **2) Unità immobiliare ad uso abitativo – piano primo**

Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Deruta al **Foglio 2, particella 279, sub. 5**, Cat. A/2, classe 2; consistenza: 3,5 vani; superficie catastale totale mq 63 (mq 61 escluse aree scoperte); rendita catastale € 280,18. Trattasi di abitazione di modesta consistenza posta al piano primo del medesimo manufatto, accessibile da vano scala esterno con piccola loggia, composta da cucina, corridoio, due camere da letto e bagno.

Stato conservativo/manutentivo: abitabile.

Conformità catastale e urbanistica: sostanziale.

**Stato di possesso: occupata in virtù di contratto locatizio disdettato dalla Curatela.**

## **3) Unità immobiliare in corso di ultimazione – piano terra**

Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Deruta al **Foglio 2, particella 957 sub. 1**, graffata alla particella 960 sub. 1, Cat. F/3; superficie CT: p.lla 957 ente urbano mq 94, p.lla 960 ente urbano mq 159. Trattasi di abitazione in corso di ultimazione, posta al piano terra di un edificio quadrifamiliare elevato su due piani, accessibile da porticato esterno in muratura pavimentato, composta da soggiorno/cucina, corridoio, due camere da letto, due bagni e piccolo vano tecnico.

Stato conservativo/manutentivo: ottimo.

Conformità catastale e urbanistica: sostanziale.

**Stato di possesso: libera.**

## **4) Unità immobiliare in corso di ultimazione – piano primo**

Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Deruta al **Foglio 2, particella 957 sub. 2**, graffata alle particelle 959 e 960 sub. 2, Cat. F/3; superficie CT: p.lla 957 ente urbano mq 94, p.lla 959 ente urbano mq 6, p.lla 960 ente urbano mq 159. Trattasi di abitazione in corso di ultimazione, posta al piano primo del medesimo edificio quadrifamiliare, accessibile da vano scala interno, composta da soggiorno/cucina, corridoio, due camere da letto, due bagni, piccolo vano tecnico e terrazzo.

Stato conservativo/manutentivo: ottimo.

Conformità catastale e urbanistica: sostanziale.

**Stato di possesso: libera.**

## **5) Magazzino trasformato ad uso abitativo**

Censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 2, particella 949 sub. 2**, Cat. C/2, classe 9; consistenza mq 34; superficie catastale totale mq 35; rendita catastale € 63,21. Parte comune non in condominio (b.c.n.c.):

particella 949 sub. 1; superficie CT ente urbano mq 420. Trattasi di manufatto prefabbricato con tamponatura in pannelli, elevato al solo piano terra, con suddivisioni interne in cartongesso, ricavato ad uso abitativo con zona giorno/cucina e camera da letto con bagno sul retro.

Nota: l'unità è da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente con riferimento alla destinazione abitativa. Ampia corte pertinenziale e tettoia esterna.

**Stato di possesso: libero.**

#### **Parti comuni e aree accessorie:**

Il compendio è completato dalle seguenti pertinenze e parti comuni: **mappale 1017** (viabilità interna comune, qualità seminativo arborato/1, mq 280, R.D. € 1,74, R.A. € 1,45); **particella 958** (b.c.n.c., CT ente urbano mq 149); **particella 949 sub. 1** (b.c.n.c., CT ente urbano mq 420); p.lla 322 (seminativo arborato/1, mq 10, R.D. € 0,06, R.A. € 0,05). L'accesso al complesso dalla pubblica via avviene attraverso il mappale 279. Il piazzale è recintato e rivestito in prevalenza in massiciata con porzioni a verde con siepi ornamentali ed essenze arboree.

#### **Destinazione urbanistica:**

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Deruta, l'area (part.1017) ricade in **zona B1** – Tessuti e ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità bassa (artt. 28-33 delle N.T.A.).

Il P.R.G.P.O. adottato prevede la classificazione "**IPRE 01**" – **Insedimenti Prevalentemente Residenziali** Esistenti (art. 94 RR 2/2015). Non è richiesta l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi per l'utilizzazione. L'area è dichiarata zona sismica ai sensi della L. 64/74; è ricompresa in zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (cat. 6 – aree di fondovalle con depositi alluvionali); è interessata da rete idrica esistente e fognature; parte dell'area è interessata da viabilità storica e dalla Scheda 9R 66 Perugia DM 10/05/1957 (Giardini Carducci). I presenti dati urbanistici sono desumibili dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Deruta.

#### Catasto Fabbricati del Comune di Deruta al Foglio 2:

Particella 279 - Sub 4 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 4 vani - R.C. € 320,20

Particella 279 - Sub 5 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 3,5 vani - R.C. € 280,18

Particella 957 - Sub 1 graffata alla Particella 960 - Sub 1 - Categoria F/3

Particella 957 - Sub 2 graffata alle Particelle 959-960 - Sub 2 - Categoria F/3

Particella 949 - Sub 2 - Categoria C/2 - Classe 9 - R.C. € 63,21

**PREZZO BASE: € 153.900,00 (euro centocinquantatremilanovecento,00) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00**

**Annuncio n. 32210.2****Lotto 2: Quota 1/2 di terreni agricoli a Deruta (PG) - LOTTO 2 (EX LOTTO 5)**

Quota 1/2 di terreni agricoli a Deruta (PG), Località San Nicolò di Celle

**Quota di comproprietà pari ad 1/2 indiviso** sui seguenti beni immobili siti nel Comune di Deruta, Località San Nicolò di Celle.

Il lotto è composto da appezzamenti di terreno agricolo suddivisi in tre corpi distinti, per una consistenza catastale totale di Ha 4.11.34, tutti qualificati come seminativi pianeggianti, censiti al Catasto Terreni del Comune di Deruta, Foglio 2.

I tre corpi si caratterizzano come segue: **il primo (p.lle 319, 276 e 277)** è di modesta estensione, di forma triangolare regolare, con ottima accessibilità e buon fronte strada; **il secondo (p.lla 65)** è molto ampio, di forma rettangolare allungata, con ottima accessibilità e fronte strada, dotato di pozzo; **il terzo (p.lle 77, 1016, 241 e 295)** è molto ampio, di forma regolare, con buona accessibilità e fronte strada, gravato da servitù di elettrodotto e posto a confine con la linea ferroviaria. Sul confine ovest della p.lla 241 è presente una piccola struttura precaria in aderenza al fabbricato di cui al mappale 79, estraneo alla procedura fallimentare. Non è stato riscontrato in loco un pozzo regolarmente denunciato sul mappale 77.

**Stato di possesso:** tutti i terreni sono liberi, per effetto delle disdette effettuate dalla Curatela nei confronti della società conduttrice dei fondi agricoli.

**Destinazione urbanistica:**

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Deruta, gli appezzamenti ricadono in parte in **Aree Agricole (AA)**, in parte in Aree di Particolare Interesse Agricolo (APIA) e in parte in zona B1 – Tessuti e ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità bassa (artt. 28-33 delle N.T.A.). Il P.R.G.P.O. adottato prevede la classificazione **"IPRE 01" – Insediamenti Prevalentemente Residenziali Esistenti** (art. 94 RR 2/2015). Non è richiesta l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi per l'utilizzazione.

L'area è dichiarata zona sismica ai sensi della L. 64/74; è ricompresa in zone stabili suscettibili di amplificazione locali (cat. 6 – aree di fondovalle con depositi alluvionali); è interessata da rete idrica esistente e fognature; parte è interessata da viabilità storica e dalla Scheda 9R 66 Perugia DM 10/05/1957 (Giardini Carducci).

Il presente dato urbanistico è attestato dal **Certificato di Destinazione Urbanistica n. 6219/2026** rilasciato dal Comune di Deruta in data 17 aprile 2026, valido un anno dalla data di rilascio.

**Catasto Terreni del Comune di Deruta al Foglio 2:**

Particella 319 - Qualità Seminativo arborato - Classe 1 - Superficie 730 mq - R.D. € 4,52 - R.A. € 3,77

Particella 276 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 1.400 mq - R.D. € 8,68 - R.A. € 7,59

Particella 277 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 1.780 mq - R.D. € 11,03- R.A. € 9,65

Particella 65 - Qualità Seminativo arborato - Classe 1 - Superficie 18.035 mq - R.D. € 111,77 - R.A. € 93,14

Particella 77 - Qualità Seminativo arborato - Classe 1 - Superficie 7.070 mq - R.D. € 43,82 - R.A. € 36,51

Particella 1016 - Qualità Seminativo arborato - Classe 1 - Superficie 4.631 mq - R.D. € 28,70 - R.A. € 23,92

Particella 241 - Porzione AA - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 5.210 mq- R.D. € 32,29 - R.A. € 28,25

Particella 241 - Porzione AB - Qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie 110 mq - R.D. € 0,60 - R.A. € 0,54

Particella 295 - Qualità Seminativo arborato - Classe 1 - Superficie 2.168 mq - R.D. € 13,44 - R.A. € 11,20

**PREZZO BASE: € 52.900,00 (euro cinquantaduemilanovecento,00) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00**

**DATA INIZIO RACCOLTA 19/06/2026 ore 12:00**

**DATA FINE RACCOLTA 21/08/2026 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](mailto: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**:

- copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale;
- 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 minorenne/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare;
- 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 privo dei poteri occorrenti alla firma o se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultino i relativi poteri.

In caso di offerta congiunta o di offerta presentata tramite procuratore, sarà necessario richiedere apposito modulo a Gobid Group per la formulazione dell'offerta, da caricare unitamente alla documentazione richiesta. In ogni caso sarà necessario produrre apposita procura speciale notarile con data antecedente alla formulazione dell'offerta.

È ammessa l'offerta per persona da nominare secondo la disciplina di cui all'art. 579 c.p.c.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario produrre, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, procura speciale notarile con data anteriore a quella fissata per la vendita, conferita dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta. Per formulare offerta come suindicato sarà necessario richiedere apposito modulo messo a disposizione da Gobid Group.

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, si procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, verificando la congruità dell'importo offerto, la regolarità formale e, quindi, l'ammissibilità delle offerte stesse.**

Le decisioni di tutti gli Organi della Procedura e, in particolare, quelle assunte dal Curatore, 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, 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 - si potrà procedere ad 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 da parte dell'aggiudicatario in favore di 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 3 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 Curatore 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 avrà 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. si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

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

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e 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.).

Esaurite le operazioni di vendita il Curatore informerà l'acquirente definitivo e lo inviterà **dal Notaio designato dalla Procedura** per la stipula dell'atto di trasferimento dei beni.

## 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 120 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).**

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

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro **10 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 oltre Iva, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

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

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

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

Oltre	€ 2.000.000,00		2%
Da - a	€ 1.000.000,00	€ 2.000.000,00	3%
Da - a	€ 00,00	€ 1.000.000,00	4%

\*\* con un valore minimo fatturabile di € 500,00 (minimo fatturabile se applicata la percentuale sopra indicata, il Buyer's Premium risulti inferiore).

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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

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

#### **PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'**

Il Curatore, ai sensi degli artt. 107 c. I ultima parte LF e 490 c. 1 c.p.c., anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di 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 presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura ed ai titolari di una causa legittima di prelazione.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02/86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del Curatore
- pubblicata integralmente sul sito internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

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.

Todi 11/06/2026

Il Curatore Fallimentare

Avv.Fabio Catterini