

**Tribunale di Perugia**  
**Liquidazione Giudiziale: 53/2024**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi**  
**Curatori: Avv. Marco Bianchini e Dott.ssa Cristina Bertinelli**

### AVVISO DI VENDITA

I sottoscritti Avv. Marco Bianchini e Dott.ssa Cristina Bertinelli, in qualità di Curatori della Procedura in epigrafe indicata,

#### PREMESSO

che con sentenza pubblicata il 31.10.2024 il Tribunale di Perugia ha dichiarato aperta la procedura di Liquidazione Giudiziale n. 53/2024,  
che nel predetto provvedimento i sottoscritti Avv. Marco Bianchini e Dott.ssa Cristina Bertinelli sono stati nominati Curatori della suddetta Procedura,  
che in esecuzione del programma di liquidazione predisposto dagli scriventi si intende avviare, come in effetti si avvia con il presente Avviso di Vendita, la procedura competitiva di vendita dei beni di seguito specificati,  
che Gobid International Auction Group Srl è soggetto specializzato ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I. e, pertanto, gli scriventi Curatori possono avvalersene per la liquidazione della massa attiva della sopra indicata procedura,  
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 19/10/2017;  
che il presente Avviso sarà pubblicato sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://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 ASINCRONA** (ex art. 24 d.m. 32/2015);

#### DISPONGONO

che il giorno **10/09/2026** alle **15:00** si procederà alla **vendita senza incanto** dei beni immobili come appresso descritti:

#### **Vendita n.32346**

#### **LOTTO 1: Complesso immobiliare a destinazione scolastico-formativa a Perugia**

**Complesso immobiliare a destinazione scolastico-formativa a Perugia, Strada Lacugnano, Località San Sisto**

Il compendio è ubicato nel Comune di Perugia, in Strada Lacugnano, in una zona mista agricola e residenziale, a breve distanza dalla frazione di San Sisto, quartiere residenziale ben servito da infrastrutture, trasporti pubblici

e servizi di interesse collettivo quali la stazione ferroviaria Perugia Silvestrini, l'ospedale Santa Maria della Misericordia e il dipartimento di medicina e chirurgia dell'Università di Perugia.

Ha una superficie complessiva pari a 31.577 mq catastali.

Il complesso comprende:

- edificio adibito a istituto scolastico;
- porzione destinata a convitto per l'accoglienza e l'alloggio di studenti e frequentatori dei corsi;
- spazi attrezzati per studi televisivi, già sede di un'emittente locale;
- edificio autonomo adibito a palestra con annessi spazi sportivi e locali accessori;
- corpo separato destinato a centrale impianti tecnologici;
- corte pertinenziale esclusiva adibita a viabilità, parcheggi, aree verdi e zona agricola

È stato edificato tra il 1984 e il 1986 e si sviluppa in più corpi di fabbrica, disposti secondo l'andamento del terreno, trattandosi di un'area collinare con dislivelli naturali, gestiti mediante piani sfalsati e collegamenti interni tra le diverse funzioni.

L'accesso principale al complesso immobiliare avviene da Strada di Lacugnano attraverso un varco carrabile con cancello metallico ad apertura automatizzata, delimitato da due colonne in cemento armato che sorreggono una trave orizzontale con l'insegna; ai lati sono presenti cancelli pedonali metallici.

Il fronte su Strada di Lacugnano è delimitato da muretto in cemento con sovrastante ringhiera metallica, mentre il resto della proprietà è recintato con rete metallica e pali in metallo.

Oltre all'ingresso principale, sono presenti due cancelli manuali, uno sempre su Strada di Lacugnano, che immette sulla rata di terreno recintata in cui ricade il pozzo della particella n. 7 e l'altro in prossimità della particella n. 1489 (non di proprietà); e un ulteriore cancello pedonale automatizzato posto tra la particella n. 1487 e il piazzale della Chiesa di San Sisto.

Il complesso è articolato in quattro principali corpi edilizi, ciascuno con specifiche caratteristiche funzionali:

**a) Porzione adibita a convitto e studi televisivi:**

La porzione di edificio in oggetto era destinata prevalentemente all'accoglienza degli studenti e dei partecipanti ai corsi scolastici e formativi. Al suo interno, al piano terra, trovano inoltre collocazione gli studi televisivi, sede di un'emittente locale (attualmente sottoposta a procedura concorsuale). L'edificio si sviluppa su sei livelli fuori terra, così articolati: piano terra con sala mensa con cucina attrezzata, locali ad uso lavaggio, dispensa, lavanderia, servizi igienici; piano primo con ingresso principale del convitto, studi televisivi comprensivi di studio televisivo a doppia altezza, regia, uffici di produzione, servizi igienici, ex appartamento del custode, uffici dell'emittente, separati funzionalmente dalla zona di produzione; piani secondo, terzo e quarto destinati all'ospitalità degli studenti e corsisti, con n. 67 stanze principali dotate di bagno, di varia capienza, sale comuni; piano quinto composto da n. 9 stanze con bagno, un bilocale con bagno, sala comune.

**b) Porzione adibita a Istituto scolastico:**

L'edificio scolastico si sviluppa su cinque livelli fuori terra, oltre a due livelli seminterrati, articolati come segue: piano seminterrato a destinazione prevalente attività didattica e autorimessa così composto: aule e laboratori,

blocco servizi igienici (uomini/donne), deposito, autorimessa (allo stato grezzo), collegamento funzionale con le aule poste sotto la palestra; piano seminterrato a destinazione prevalente attività didattica così composto: aule scolastiche, servizi igienici, locali di servizio; piano terra a destinazione prevalente ingresso e funzioni amministrative così composto: atrio con portineria, segreteria, uffici direzionali e amministrativi, servizi igienici ad uso uffici; piano primo e secondo con aule scolastiche, salette per docenti, locali di servizio, blocco servizi igienici per uomini e donne; piani terzo e quarto a destinazione prevalente corsi professionalizzanti così composto: aule rinnovate per corsi di estetista e massofisioterapista, servizi igienici.

**c) Porzione destinata a Palestra:**

Il corpo di fabbrica destinato ad attività sportive è realizzato con struttura prefabbricata ed è funzionalmente connesso all'adiacente istituto scolastico tramite strutture coperte con passaggi interni. La palestra è articolata su tre livelli, così distinti: piano terra a destinazione campo da gioco, spogliatoi, gradinate, accessi e locali di servizio; piano rialzato a destinazione palestra e locali di deposito.

**d) Porzione destinata a locali tecnici (centrale impianti tecnologici):**

Trattasi di un fabbricato tecnico interrato su due lati, posto in adiacenza al piazzale e alla quota del piano mensa, ospita i locali tecnici destinati alle centrali e ai principali impianti generali a servizio dell'intero complesso scolastico e del convitto.

La superficie limitrofa al complesso immobiliare sopra descritto si estende per circa 12.000 mq e per la maggior parte risulta bitumata e adibita a viabilità interna e parcheggi, con limitate aree sistemate a verde pertinenziale e camminamenti.

Il terreno con destinazione agricola periurbana "Ep" (particelle 6380-6382) è posto in posizione nord-ovest del fabbricato, presenta una conformazione regolare e giacitura lievemente acclive; sullo stesso insistono piante di olivo con sesto d'impianto pressoché regolare ed in discreto stato vegetativo.

Come illustrato nella "Relazione tecnica di stima dei beni immobili" redatta dai CTU Dott. Agr. Riccardo Trabalza ed ing. Pietro Barberini – da intendersi quale parte integrante ed essenziale del presente Avviso di Vendita - il complesso immobiliare oggetto di vendita risulta, nel suo complesso, conforme sotto il profilo urbanistico e catastale, fatta eccezione per limitate difformità relative alla distribuzione interna dei locali e ad alcune porzioni dei prospetti. Tali difformità risultano sanabili mediante l'attivazione delle procedure previste dalla L.R. n. 1/2015 e s.m.i., con successivo aggiornamento della documentazione catastale mediante presentazione di idonea variazione. Gli oneri connessi alle suddette regolarizzazioni, sia urbanistiche che catastali, resteranno a carico della parte acquirente e sono stati tenuti in considerazione, in via implicita, ai fini della determinazione del valore di stima.

Il terreno edificabile ubicato a sud-est del fabbricato (particelle 1485-1487-1270-1272), compreso tra la proprietà della Parrocchia di San Sisto e altre proprietà confinanti, è costituito da più particelle con diverse destinazioni urbanistiche delle quali la prevalente è "Fbs\*", presenta una conformazione irregolare e una giacitura lievemente acclive. Il soprassuolo è in parte occupato da un oliveto a sesto d'impianto irregolare con piante disetanee in discreto stato vegetativo e per la restante parte libero da specie arboree. Le particelle 1270-1272, come verificato in sede di sopralluogo, ricadono all'esterno della recinzione delimitante la proprietà in

stima e di fatto risultano sistemate ed utilizzate come viabilità ad uso della confinante Parrocchia di San Sisto.  
**Ciò premesso, le predette particelle dovranno essere oggetto di cessione alla Parrocchia.**

Nel comparto Fbs appena descritto è ammessa la realizzazione di un auditorium con volumetria massima pari a mc.8.000 e h. massima di m. 10,00, una foresteria per studenti con volumetria massima pari a mc. 2.000 e h. massima di m. 7,00, spogliatoi al servizio di attrezzature sportive all'aperto con volumetria massima pari a mc. 600 e h. massima di m. 3,50.

Si precisa, inoltre, che il ritiro del permesso di costruire dell'Auditorium è subordinato alla cessione gratuita al Comune delle due aree a parcheggio pubblico limitrofe al comparto (non interamente di proprietà della società in liquidazione) e dalla corresponsione delle somme necessarie per la realizzazione dei parcheggi medesimi.

Rientra nella consistenza immobiliare di proprietà della società anche un ulteriore appezzamento di terreno ubicato a Nord-Ovest del complesso immobiliare principale, con affacci e accessi potenziali su Strada di Lacugnano, Via Gregorio Allegri e Via Enrico Caruso (Foglio 265 particelle 854-857). Si tratta di un lotto edificabile, classificato secondo il vigente Piano Regolatore Generale in zona "Cn\*", con una superficie catastale complessiva pari a mq 6.030. Il progetto di lottizzazione individua l'area con il lotto n. 8 e vi prevede la realizzazione di un impianto sportivo privato, costituito da piscina, campi da tennis e manufatto per bar/spogliatoi/sala ricreativa, per complessivi 210 mc. Si evidenzia che lo stesso progetto di lottizzazione individuava all'interno del lotto n. 8 il reperimento delle aree da destinare a verde e parcheggio, da cedere al comune, ad oggi non realizzati. In sede di sopralluogo si è accertato che tutti i lotti sono stati edificati ad eccezione di quello ricompreso nel compendio immobiliare oggetto della presente procedura di vendita competitiva (indicato nel progetto di lottizzazione come lotto n. 8) e del lotto n. 3.

Si fa presente che al momento della redazione della perizia sono stati reperiti diversi contratti di locazione e di affitto di ramo d'azienda, tutti di diversa durata e di diverso canone annuo, con varie finalità quali l'attività di organizzazione, gestione ed esercizio del convitto/dormitorio e della mensa, nonché l'organizzazione, la gestione e l'esercizio della palestra per finalità sportivo dilettantistico e/o professionale, oltre all'organizzazione e la gestione di scuole e corsi per il conseguimento dell'obbligo formativo, della formazione superiore, formazione continua, così come meglio indicato in perizia.

Devesi evidenziare al riguardo:

- che il contratto di affitto del ramo di azienda esercente l'attività di organizzazione e gestione del convitto/dormitorio, mensa e palestra è stato oggetto di disdetta ed avrà pertanto naturale scadenza il 18.10.2026;
- che il contratto di affitto del ramo di azienda esercente l'attività di organizzazione e gestione di scuole e corsi per il conseguimento dell'obbligo formativo, della formazione superiore, formazione continua, avrà naturale scadenza il 18.10.2026, senza automatico rinnovo a tale scadenza.

Il compendio oggetto del presente Avviso di Vendita è catastalmente censito come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 281:  
Particella 7 - Piano T-1-2-3-4-5 - Categoria B/5 - Classe 3 - Consistenza 52.000 mc - Superficie 14.222 mq - Rendita € 67.139,28
- Catasto Terreni del Comune di Perugia al Foglio 281:  
Particelle 7 - 1272 - 6380 - 6381 - 6382 - 6383 - 1485 - 1487 - 1490 - 1270 - 854 - 857

**Prezzo base: € 4.614.535,25 (euro quattro milioni seicentoquattordicimilacinquecentotrentacinque/25), oltre oneri di legge se dovuti**

**Rilancio minimo: € 10.000,00**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima dei Dott.ri Agr. Riccardo Trabalza e Ing. Pietro Barberini redatta in data 30/05/2025, contenente ogni più ampio approfondimento e precisazione.

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

Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- 2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario previa rilascio del provvedimento di autorizzazione alla cancellazione a cura dei Curatori.
- 3) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato.
- 4) Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
- 5) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.
- 6) L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile alla procedura, sarà liberato in forza di ordine di liberazione, a cura e spese della procedura, e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dai Curatori all'acquirente libero da persone e cose.
- 7) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, con atto pubblico notarile ai rogiti del Notaio Dott. Alessandro Barbarossa di Perugia (salvo diversa futura determinazione), le cui spese sono a carico della parte acquirente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 217 C.C.I.I. e l'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio ed a spese dell'acquirente, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 217, comma 2°, C.C.I.I.
- 8) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente vendita saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

#### VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Gobid International Auction Group Srl  
Capitale Sociale €500.000

**Sede Legale**  
Via P.O. Vigliani, 19 • 20148 Milano (MI) Italia  
Partita Iva 09441470961 • Codice Univoco PAXCCYU

**Sede Operativa**  
Via Merloni, 17/J  
62024 Matelica (MC)

info@gobidgroup.com  
www.gobidgroup.com  
T +39 02 8688 2269

I Curatori assicurano a tutti gli interessati all'acquisto, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta per il tramite portale delle vendite pubbliche, avvalendosi dell'ausilio del gestore della vendita, Gobid International Auction Group srl, con numero di telefono 02.86882269 e indirizzo mail [assistenza@gobidgroup.com](mailto:assistenza@gobidgroup.com).

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

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

**N.B.** IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima offerta dichiarata valida, le altre sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore e dichiarata valida.

Per partecipare alle aste telematiche, 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 telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al **versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario intestato a Gobid International Auction Group Srl sul conto corrente c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente **IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486**, con la seguente causale: Liquidazione Giudiziale n. 53/2024 – Trib. Perugia, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto se sono posti in vendita più lotti, numero Vendita.

Il versamento della cauzione deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della stessa sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

**La copia della contabile del versamento deve essere allegata al modulo dell'offerta telematica durante la compilazione della stessa.**

### CONTENUTO DELLA OFFERTA:

Gobid International Auction Group Srl  
Capitale Sociale €500.000

**Sede Legale**  
Via P.O. Vigliani, 19 • 20148 Milano (MI) Italia  
Partita Iva 09441470961 • Codice Univoco PAXCCYU

**Sede Operativa**  
Via Merloni, 17/U  
62024 Matelica (MC)

[info@gobidgroup.com](mailto:info@gobidgroup.com)  
[www.gobidgroup.com](http://www.gobidgroup.com)  
T +39 02 8688 2269

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- c) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.
- e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- f) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120).

Dovranno, altresì, essere allegati fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", 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.

**Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità al seguente indirizzo [assistenza@gobidgroup.com](mailto:assistenza@gobidgroup.com) oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il n.ro 02.86882269.

### SVOLGIMENTO DELLA GARA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità asincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti ammessi alla gara asincrona. La gara avrà durata di 5 giorni a partire dal suo inizio fino alla stessa ora del giorno di scadenza e durante la stessa ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente Avviso di Vendita.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non si potrà individuare un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se off line.

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 217, comma 1, C.C.I.I.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma. c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

### TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Il trasferimento di proprietà avverrà mediante atto di Notaio designato dalla Procedura (Dott. Alessandro Barbarossa Notaio in Perugia, salvo diversa futura determinazione) solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, del Buyer's Premium (oltre iva) e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

### RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita, al netto del costo di restituzione, entro 20 giorni lavorativi dal termine della gara, senza interessi.

### PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine indicato in offerta o al massimo entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dai Curatori.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari e gli ulteriori di cui al punto precedente. L'importo sarà comunicato dai Curatori a mezzo PEC, FAX o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, intende beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

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

Nel termine di **30 giorni** dalla data di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà corrispondere in favore di Gobid International Auction Group Srl un importo a titolo di Buyer's Premium (oltre IVA), che sarà calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione in base agli scaglioni decrescenti di seguito riportati.

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

Da - a	€ 0,00	€ 500.000,00	4%
Da - a	€ 500.000,00	€ 2.000.000,00	3%

Oltre	€ 2.000.000,00	2%
-------	----------------	----

\* 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.

Il Buyer's Premium (oltre Iva) dovrà essere corrisposto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Gobid International Auction Group Srl c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente **IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486** con la seguente causale: Buyer's Premium, numero asta, Liquidazione Giudiziale n. 53/2024 – Trib. Perugia, numero Vendita.

Il pagamento del Buyer's Premium è soggetto ad Iva

#### ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

1. A termini dell'art. 490, comma 1, C.P.C. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
2. A termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)

Perugia, 19.06.2026

I Curatori

