

## TRIBUNALE DI PERUGIA

Fallimento n. 6/2019

Giudice Delegato: dott.ssa Arianna De Martino

Curatore: dott. Sergio Freddio

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Sergio Freddio, con studio in Ponte san Giovanni (PG) Via Bruno Simonucci 18, quale Curatore della procedura in epigrafe

### PREMESSO

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

### RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto per i lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica [www.gobid.it](http://www.gobid.it)

### **COMBINAZIONE 1 – Cessione d'Azienda – Complesso “Torre dei Calzolari”**

Trattasi di un nucleo di edifici, sito a Gubbio (PG) a destinazione turistica e commerciale, realizzati in epoche differenti e con diverse caratteristiche costruttive, quali:

- Castello
- Albergo
- N. 2 depositi
- Magazzino
- Fabbricato
- Negozio
- Cabina elettrica e locale tecnico
- Terreni

La cessione comprende anche dei beni mobili (locati all' interno del castello e dell'albergo), quali: mobili, arredi e oggettistica varia, attrezzature elettroniche e da ufficio (pc, periferiche, televisori e macchine per ufficio, ecc.), attrezzature e macchinari per lo svolgimento dell'attività (forni, frigoriferi, celle, trattorino tosaerba, ecc.).

**PREZZO BASE: € 2.439.474,56** (euro duemilioni quattrocentotrentanove mila quattrocentosettantaquattro,56)  
oltre oneri di legge.

**CAUZIONE: € 243.947,00**

**RILANCIO MINIMO: € 10.000,00**

Si precisa che:

le sopra indicate descrizioni sintetiche sono indicative di ciò che viene posto in vendita; per una migliore presa conoscenza di quanto posto in vendita si dovrà far riferimento alle perizie di stima in atti che fanno fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, dove sono individuati e meglio e più esattamente descritti in ogni parte.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

#### **DURATA DELLA GARA**

La vendita avrà durata di almeno 60 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno

**21.07.2020 alle ore 15.00**

e terminerà il giorno

**22.09.2020 alle ore 15.00, salvo extra time**

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma degli esperti depositate in cancelleria e pubblicate sul sito [www.gobid.it](http://www.gobid.it), che devono essere consultate dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei beni.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE**

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito [www.gobid.it](http://www.gobid.it) utilizzando la seguente modalità:



Offerta irrevocabile di acquisto (vedasi “procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d’asta”, così come specificato di seguito)

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare alla vendita, l’utente dovrà iscriversi al sito [www.gobid.it](http://www.gobid.it), inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all’asta, accettandone termini e condizioni.

I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l’aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l’immobile. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione del Mandante.

L’utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente specificato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on line tramite carta di credito.

L’utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all’indirizzo [gobid@pec.it](mailto:gobid@pec.it)

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell’asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre all’accredito del deposito cauzionale, l’utente, per essere abilitato alla partecipazione all’asta, dovrà fornire i seguenti documenti tramite upload nella sezione “i Miei Documenti” o tramite invio all’indirizzo [gobid@pec.it](mailto:gobid@pec.it)

#### **SE PERSONA FISICA:**

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito)
- Copia del codice fiscale
- Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell’abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione)

#### **SE SOCIETA' o ENTI:**



- Certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulta la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente
- Copia di un documento di identità in corso di validità dell'amministratore o legale rappresentante
- Copia del codice fiscale dell'amministratore o legale rappresentante
- Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana
- Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

## **OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**

### **PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA**

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile. Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line su [www.gobid.it](http://www.gobid.it) – e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente dal Mandatario mediante puntata on-line, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo:

- avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

Il Mandatario 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 successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'utente abilitato sulla piattaforma [www.gobid.it](http://www.gobid.it), secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

### **OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO – Partecipazione alla vendita per conto di persona o società da nominare**

Sarà possibile per gli utenti partecipare alla vendita in nome e per conto di persona o società da nominare, nel rispetto della procedura di perfezionamento dell'offerta irrevocabile di acquisto sopra enunciata.

La partecipazione all'asta in nome e per conto di persona o società da nominare dovrà avvenire tramite la compilazione, da parte dell'utente, di un apposito modulo fornito dal Mandatario.

La procura dalla quale sarà possibile evincere la "persona o società da nominare" dovrà essere esibita dall'utente in sede di rogito notarile. Essa dovrà essere stata rilasciata almeno 5 gg lavorativi prima della data fissata per il rogito stesso.

**Si fa presente che il Curatore si riserva la facoltà di accogliere offerte irrevocabili di acquisto, anche di importo inferiore al prezzo base d'asta (previo riconoscimento del Buyer's Premium), che saranno valutate ad insindacabile giudizio degli Organi della Procedura.**

### **AGGIUDICAZIONE**

Terminata la gara, verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

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, comma 4°, L. Fall. si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Dopo l'aggiudicazione (provvisoria), ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione versata.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).



In caso di mancato ricevimento di ulteriori offerte irrevocabili di acquisto, il lotto tornerà di nuovo in vendita; in caso di altre offerte verrà aggiudicato ad oltranza al successivo migliore offerente.

Le spese relative al Buyer's Premium dovranno essere versate entro 10 gg dall'aggiudicazione e comunque entro e non oltre il termine fissato per il trasferimento della proprietà.

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

In caso di aggiudicazione e salvo diversa decisione del Curatore, la somma versata a titolo di cauzione sarà decurtata dal prezzo di aggiudicazione e trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione (provvisoria) e comunque entro e non oltre la data fissata per il trasferimento di proprietà.

Nello stesso termine, e comunque non oltre la data fissata per il trasferimento della proprietà, 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).

Se richiesto dal Curatore, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare, a titolo di oneri di servizio e unitamente al prezzo di aggiudicazione, la somma corrisposta per il pagamento del contributo di pubblicazione dell'annuncio della presente vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Le spese relative al Buyer's Premium dovranno essere versate entro 10 gg dall'aggiudicazione.

### **TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI**

Il trasferimento della proprietà avverrà solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione e delle spese, comprese quelle relative al Buyer's Premium, con atto notarile mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

Ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F. una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo. Pertanto i beni 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 dell'aggiudicatario.

Gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non (fatte salve quelle riportate sopra) saranno a carico dell'acquirente.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e l'importo versato dall'aggiudicatario a titolo di Buyer's Premium verrà trattenuto a titolo di penale risarcitoria.

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

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.

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

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium), secondo le modalità stabilite nelle condizioni specifiche di vendita pubblicate on line sul sito [www.gobid.it](http://www.gobid.it)

### **PUBBLICITA'**

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima sarà pubblicata almeno 30 giorni prima del termine di inizio delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.gobid.it](http://www.gobid.it).
- affissione presso l'immobile di un avviso, "vendesi", con indicazione dei necessari riferimenti per acquisire informazioni sulla vendita;



- il curatore provvederà prima del completamento delle operazioni di vendita:
- a dare notizia mediante notificazione del presente avviso a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione almeno 20 giorni prima della vendita;

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 0737/782080.

Copia integrale del presente avviso sarà:

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

Perugia, 07/07/2020

Il Curatore

