**ALLEGATO C – REGOLAMENTO DI VENDITA**

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**LIQUIDAZIONI DEL PATRIMONIO R.G. n. 7468/2021 e R.G. n. 5965/2022**
**GIUDICE: dott.ssa Stefania Monaldi**
**LIQUIDATORE: Dott. Giuseppe Siciliano**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA**

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Siciliano, in qualità di Liquidatore del Patrimonio nelle procedure indicate in epigrafe,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva delle sopramenzionate procedure attraverso la modalità dell'*asta on line (vendita telematica asincrona)*, avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL *(www.gorealbid.it)*.

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alle procedure 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.gorealbid.it *(vendita telematica asincrona)*

**Annuncio n. 20002**
**Lotto 1:** Diritti di piena proprietà della struttura ricettiva a Corciano (PG), Via Gutenberg 15.
Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Corciano al Foglio 9:
Particella 203 – sub. 1 – Categoria D/2 – R.C. € 14.171,58
Particella 203 – sub. 2 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – R.C. € 180,76
Particella 236 – Categoria D/2 – R.C. € 15.555,68

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Corciano al Foglio 9:
Particella 203 – ente urbano – Superficie 3.040 mq
Particella 236 – ente urbano – Superficie 3.050 mq
Particella 1021 – Seminativo arborato – Classe 3 – Superficie 1.588 mq – R.D. € 4,51 – R.A. € 5,74
Particella 1022 – Seminativo arborato – Classe 3 – Superficie 441 mq – R.D. € 1,25 – R.A. € 1,59

Hotel 3 stelle a 13 km da Perugia e facilmente raggiungibile dal raccordo autostradale Bettolle/Perugia, il compendio è costituito da due fabbricati realizzati in aderenza tra loro in epoche diverse.
La porzione realizzata in tempi più remoti si sviluppa su tre piani fuori terra così distribuiti:
• Piano terra adibito a reception/hall, sala colazioni, sala giochi, uffici, magazzini e bagni;
• Piano primo adibito a sala pranzo, cucina e locali accessori;
• Piano secondo dove sono state realizzate 11 camere da letto con bagno privato.
La porzione di fabbricato di più recente costruzione si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato così distribuiti:
• Piano seminterrato suddiviso in due ampie sale di cui una adibita a palestra, bagni e locali tecnici;
• Piano terra adibito a sala pranzo, bagni, cucina unita con la cucina dell'altro fabbricato;
• Piano primo e secondo dove sono state realizzate un totale di 34 camere tutte con bagno privato ed alcune con terrazza.
È presente un terrazzo a livello del piano terra, con un porticato sopra il quale è stato realizzato l'appartamento destinato al custode.
Completano la proprietà una grande area destinata a parcheggio ed ampi spazi verdi.
**La struttura ricettiva viene venduta comprensiva dei beni mobili presenti all'interno**.
La particella 236 è oggetto di contratto di locazione con scadenza 30/11/2026 ad un canone annuo di € 16.800,00, ma con possibilità di risoluzione anticipata da parte del Liquidatore.
**Quanto alla regolarità urbanistica e catastale, si segnala la presenza di alcune difformità relativamente ai prospetti, ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed alla realizzazione di tettoie; per tali difformità sarà necessario procedere, ove possibile, alla regolarizzazione urbanistica e catastale o altrimenti provvedere alla rimessa in pristino.**
Si precisa che sulla particella 203 dovrà essere costituita una servitù di passaggio per consentire l'accesso al terreno di cui al lotto 2.
**PREZZO BASE: € 2.339.905,50 (euro duemilionitrecentotrentanovemilanovecentocinque/50) oltre oneri di legge se dovuti**
CAUZIONE: 10% prezzo offerto
RILANCIO MINIMO: € 10.000,00

**Lotto 2:** Diritti di piena proprietà del terreno edificabile a Corciano (PG), Via Usodimare.
Il Terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Corciano al Foglio 9:
Particella 1023 – Seminativo arb. – Classe 3 – Superficie 1.063 mq – R.D. € 3,02 – R.A. € 3,84
Terreno edificabile con superficie di 1.063 mq ed una potenzialità edificatoria di 1.070 mc.
Il lotto è raggiungibile dalla via pubblica tramite la Particella catastale 203 e pertanto dovrà essere prevista la costituzione di una servitù di passaggio sulla stessa.

La particella ricade in:
• Macroarea 1 – Insediamenti prevalentemente residenziali – Zone consolidate
• Zona Csa – zone per nuovi insediamenti residenziali sottoposte a strumenti attuativi operanti.
**PREZZO BASE: € 77.400,00 (euro settantasettemilaquattrocento/00) oltre oneri di legge se dovuti**
CAUZIONE: 10% prezzo offerto
RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

**Lotto 3:** Diritti di piena proprietà del terreno edificabile a Corciano (PG), Via Gutenberg 15.
I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Corciano al Foglio 16:
Particella 608 – ente urbano
Particella 80 - Seminativo arb. - Classe 1 - Superficie 260 mq - R.D. € 1,41 - R.A. € 1,34
Particella 607 - Seminativo arb. - Classe 1 - Superficie 3.151 mq - R.D. € 17,09 - R.A. € 16,27
Particella 5 - Seminativo arb. - Classe 1 - Superficie 4.460 mq - R.D. € 24,19 - R.D. € 23,03
Terreno edificabile con superficie di 7.880 mq, il lotto è direttamente raggiungibile dalla via pubblica.
La particella ricade in:
• Parte zona Pra3, Aree di recupero edilizio e urbano;
• Parte zona P, Aree destinate a parcheggi;
• Parte zona Zs, Fasce di rispetto stradale.
• Zona Zs, Fasce di rispetto stradale;
• Parte strada di P.R.G.
• Parte zona Vau, Aree agricole urbane.
I terreni sono soggetti a:
• Vincolo di tutela paesaggistica - D.Lgs. 42/04 art.136
• Vincolo di tutela paesaggistica - D.Lgs. 42/04 art.142, comma 1, lett. c)
Le particelle ricadono all'interno del Piano Attuativo approvato con D.C.C. n. 11 del 30/03/2010.
**PREZZO BASE: € 106.200,00 (euro centoseimiladuecento,00) oltre oneri di legge se dovuti**
CAUZIONE: 10% prezzo offerto
RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

**DATA INIZIO RACCOLTA 04.10.2023 ore 12:00**

**DATA FINE RACCOLTA 04.12.2023 ore 12:00**

INVITA

ogni potenziale interessato ad iscriversi al sito www.gorealbid.it ed a presentare proposta

contenente offerta irrevocabile di acquisto, **da redigersi su apposito modulo messo a disposizione da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl e pubblicato on line sulla Piattaforma www.gorealbid.it** (Fase 1, raccolta di offerte irrevocabili di acquisto).

Il modulo dovrà essere riconsegnato tramite mail all'indirizzo PEC gorealbid@pec.it**,** nel rispetto delle seguenti

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

Tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dopo essersi iscritti al sito www.gorealbid.it, saranno tenuti ad inviare un'offerta irrevocabile di acquisto, mediante la compilazione del modulo di partecipazione (pubblicato on line), all'indirizzo di posta elettronica certificata fornito da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, insieme alla contabile del bonifico attestante il versamento del deposito cauzionale richiesto.
Le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti 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.
**L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione, riportando nella causale del bonifico "Cauzione annuncio n. 20002, lotto n. ___".**
Le offerte dovranno contenere:
Il prezzo offerto, **insieme alla copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale**;
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, 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 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 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 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 e dal Giudice 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, 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 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.gorealbid.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.gorealbid.it, per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma www.gorealbid.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.gorealbid.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 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.gorealbid.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. 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 Liquidatore 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 90 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 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 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.

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:

<u>BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI</u>

| | | | |
|---|---|---|---|
| Da - a | € 0,00 | € 300.000,00 | 4% |
| Oltre | € 300.000,00 | | 3% |

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 Liquidatore, 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.gorealbid.it .

Il Liquidatore 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.

Copia integrale del presente avviso sarà:
- disponibile a tutti presso lo studio del Liquidatore
- pubblicata integralmente sul sito internet www.gorealbid.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.

Perugia, 3.10.2023

Il Liquidatore

Dott. Giuseppe Siciliano

SICILIANO GIUSEPPE
2023.10.03 09:32:05
Dott. Giuseppe Siciliano
CN=SICILIANO GIUSEPPE
C=IT
2.5.4.4=SICILIANO
2.5.4.42=GIUSEPPE
RSA/2048 bits