

Tribunale di Perugia
Fallimento: 52/2021 R.G.
Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi
Curatori Fallimentari: Dott. Paolo Sambuchi e Avv. Silvia Guerra

AVVISO DI VENDITA

I sottoscritti Dott. Paolo Sambuchi e Avv. Silvia Guerra in qualità di Curatori della Procedura in epigrafe indicata,

PREMESSO

Che il Tribunale di Perugia, ha dichiarato aperta la procedura di Fallimento n. 52/2021,
che nel predetto provvedimento, i sottoscritti Dott. Paolo Sambuchi e Avv. Silvia Guerra 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. 107 l. Fall. e, pertanto, i sottoscritti Curatori possono avvalersene per la liquidazione della massa attiva della Procedura sopra indicata,
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 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 **19/11/2026** alle **15:00** si procederà alla **vendita senza incanto** dei beni come appresso descritti:

Vendita n. 33281

LOTTO 1: Cessione ramo di azienda - Distilleria a Perugia

Stabilimento produttivo Distilleria Perugia, frazione Ponte Valleceppi

Ramo aziendale organizzato per l'attività di produzione ed il commercio di alcool, acquaviti e liquori; lavorazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti e sottoprodotti della vinificazione e di tutte le produzioni agricole e non; produzione di energia, esclusa quella elettrica, dallo sfruttamento di biogas e altre biomasse, e combustibili in genere;

Detto ramo aziendale è costituito da:

- Distilleria, Frazione Ponte Valleceppi (PG), Via Della Distilleria (Valore di stima euro 2.379.681,00)

- Complesso edilizio per lo stoccaggio di vinacce, Località Cerro Alto, Marsciano (PG) (Valore di stima euro 1.280.435,00)
- Impianti, macchinari ed attrezzature poste nello stabilimento di Ponte Valleceppi (Valore di stima euro 5.390.444,00)

oltre ad autorizzazioni e contratti funzionali alla continuità del ramo d'azienda, per un totale complessivo di Euro 9.050.560,00.

Il tutto meglio descritto nella perizia di stima redatta dal CTU della Procedura Ing. Mauro Mariotti datata 17.02.2022 e di seguito dettagliato.

All'importo di cui sopra si aggiunge la somma di euro 125.991,46 relativa ai rimborsi ad oggi spettanti alla affittuaria ai sensi del contratto di affitto di ramo aziendale del 04.05.2022 per un totale pari a complessivi euro 9.176.551,46 che si arrotonda a euro 9.177.000,00.

A) Stabilimento produttivo ubicato in Perugia, Frazione Ponte Valleceppi, costituito da più immobili con diverse destinazioni di uso e in particolare:

1. STABILIMENTO DI PRODUZIONE

Si intende l'insieme dei corpi di fabbrica la cui destinazione di uso è finalizzata alla produzione di distillati.

Gli immobili sono stati così distinti:

- 1.1. Magazzini deposito vinacce e vinaccia esausta
- 1.2. Area di produzione di disalcolazione delle vinacce
- 1.3. Area di essiccazione delle vinacce
- 1.4. Area produttiva di distillazione
- 1.5. Magazzini scorte
- 1.6. Laboratorio
- 1.7. Serbatoi di stoccaggio di:
 - 1.7.1. Materie prime liquide
 - 1.7.2. Flemme
 - 1.7.3. Prodotti in produzione
- 1.8. Magazzino fiduciario
- 1.9. Officina
- 1.10. Locali tecnici di supporto

2. PALAZZINE UFFICI, ALLOGGIO CUSTODE, SPOGLIATOI E LOCALI TECNICI

Unitamente ai corpi di fabbrica dove si svolge il processo produttivo si individuano i seguenti immobili funzionali allo stesso:

- 2.1. Uffici direzionali
- 2.2. Appartamento
- 2.3. Locale tecnico uffici
- 2.4. Locale imbottigliamento
- 2.5. Locale spaccio

- 2.6. Laboratorio analisi
- 2.7. Appartamento custode
- 2.8. Ufficio finanziario
- 2.9. Locali ristoro
- 2.10. Uffici e spogliatoi a servizio del personale
- 2.11. Cabina Enel

Gli edifici presentano date di edificazione remote, legate allo sviluppo dello stabilimento avutosi nel corso degli anni.

Gli edifici produttivi sono strutturalmente realizzati con elementi verticali in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in latero-cemento, volte ad arco e catena, tamponature in laterizio, mentre le palazzine uffici sono realizzate in semplice muratura ordinaria di laterizio, solai piani e inclinati di copertura in late-cemento. I corpi di fabbrica che costituiscono lo stabilimento produttivo si presentano visivamente in precario stato di conservazione e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria anche al fine di assicurare, a parere dello scrivente, una loro la stabilità statica.

Per quanto riguarda la palazzina uffici direzionali si evidenzia un migliore stato di conservazione, almeno nella parte delle finiture e degli impianti, mentre nei restanti immobili si ravvisa un mediocre/scarso stato di conservazione.

L'intera area pertinenziale del complesso si presenta asfaltata e solo in minima parte è presente una massicciata utile al transito di mezzi di trasporto.

3. DEPURATORE E LOCALI TECNICI, BIODIGESTORE ED IMPIANTI CORRELATI

L'impianto di depurazione, definito anche laguna, è composto da vasche in cemento su terra e impianti a servizio, con serbatoi di stoccaggio e biodigestori realizzati mediante strutture metalliche e basamento in calcestruzzo armato.

La data di edificazione presenta epoche di realizzazione differenti in relazione allo sviluppo dello stabilimento nel corso degli anni.

B) Complesso edilizio per lo stoccaggio composto da una serie di corpi di fabbrica a diversa destinazione d'uso ubicati all'interno dell'area industriale-artigianale del comune di Marsciano e in particolare:

1. PALAZZINA UFFICI ED ALLOGGIO CUSTODE

Edificio a destinazione mista dove sono presenti sia gli uffici, sia la casa del custode con annesso locale garage.

Per ciò che concerne la porzione degli uffici si hanno una serie di locali comprensivi di bagni con e senza antibagno, ripostigli, nonché varie superfici di disimpegno quali locali ingresso e corridoi, dislocati sia al piano terra che al piano primo, quest'ultimo accessibile a mezzo di una scala interna.

In adiacenza alla palazzina uffici è realizzato l'alloggio del custode accessibile a mezzo di una scala esterna. L'unità immobiliare si compone al piano primo da un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni,

un ripostiglio ed un corridoio di disimpegno, un piano secondo con vari locali adibiti a soffitta, solo in parte abitabili, raggiungibile a mezzo di una scala interna realizzata in ferro con gradini in legno.

A quanto sopra si aggiunge un balcone al piano primo, un lastrico solare al piano secondo, solo parzialmente pedonabile, e un locale garage posto a piano terra dotato di ingresso di dimensioni carrabili con infisso di tipo avvolgibile in ferro.

I corpi di fabbrica sopra descritti insistono su una modesta corte scoperta pertinenziale, interamente pavimentata in parte con battuto di cemento e in parte con conglomerato bituminoso, avente superficie pari a circa mq. 1.250, al netto dell'area di sedime dei fabbricati.

2. AREA DI STOCCAGGIO, MAGAZZINO E LOCALI TECNICI.

È costituita da una superficie scoperta carrabile, in parte pavimentata con conglomerato bituminoso ed in parte a massiciata, utilizzata per lo stoccaggio delle vinacce.

Tale area che collega tutti i corpi di fabbrica presenti è quasi interamente recintata con rete metallica posta su pali in ferro ed illuminata con la presenza di n. 13 fari su palo posti lungo tutto il perimetro. Si precisa che al fine di permettere lo stoccaggio delle vinacce è stato realizzato un sistema idraulico di captazione del "vinello" composto da un sistema sotterraneo di tubi corredato di n. 12 caditoie, il tutto collettato ad una vasca di raccolta in c.a. della capienza di circa 300 m3. Si segnala che all'interno di detta area, in prossimità del confine, è presente il fosso Cagina che è stato in parte tombato con una soletta in Cls.

In detta area insiste un magazzino realizzato con struttura metallica in profilati di ferro del tipo "IPE" ed "OMEGA", con copertura ad elementi ondulati in lamiera che si presenta in un precario stato di conservazione. Perimetralmente è presente una tamponatura ad altezza parziale realizzata in muratura in laterizio forati ed intonacati solo all'esterno.

L'ingresso è garantito da due aperture di dimensioni carrabili dotate di serranda scorrevole.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento e sono assenti sia qualsiasi tipo di finitura, sia ogni genere di impianto a servizio del corpo di fabbrica.

Sono altresì presenti un locale tecnico dedicato a cabina elettrica, un box prefabbricato di tipo amovibile posto a servizio della pesa posta nelle sue vicinanze, oltre che come archivio. Il box è dotato di aria condizionata ed impianto elettrico oltre che di un WC esterno del tipo da cantiere. Confinanti ai predetti beni sono presenti dei terreni non adibiti a stoccaggio delle vinacce per una superficie complessiva di circa 30.897,00 m².

Le dotazioni impiantistiche fisse e di attrezzature mobili si concentrano presso l'impianto di produzione sito in Ponte Valleceppi.

L'impianto nella sua configurazione odierna è frutto di diversi interventi di miglioramento, ammodernamento ed efficientamento, non solo in termini produttivi, ma anche di presidio verso l'ambiente, avuti in epoche diverse..

Ad oggi non si ha più il recupero di biogas per la produzione di energia elettrica e neanche sussiste la previsione del recupero delle biomasse tramite le caldaie esistenti, viste le difficoltà riscontrate nel rispettare

i limiti emissivi previsti dall'autorizzazioni per l'esercizio dell'impianto. A tal fine si segnala che con l'Autorizzazione Unica Ambientale n. 41 del 19.10.2021, rilasciata dal Comune di Perugia, è stata autorizzata una nuova configurazione impiantistica dove si prevede la dismissione delle caldaie a biomassa e l'installazione di un medio impianto di combustione alimentato a metano e biogas.

Gli impianti, così come meglio descritti nella perizia di stima richiamata, sono i seguenti: impianto di distillazione, impianto di produzione alcool grezzo, impianto di produzione alcool, impianto di lavorazione e recupero tartrati, impianto di depurazione effluenti liquidi con produzione di bio-gas da biodigestori, sistema di approvvigionamento idrico, serbatoi di stoccaggio dei distillati, deposito prodotti finiti e impianto di imbottigliamento.

Sono presenti inoltre attrezzature di ufficio e arredi, macchine da lavoro, autocarri, ruspe, escavatori, carrelli elevatori, attrezzature di officina, strumenti di laboratorio ed accessori connessi e magazzino scorte attrezzature, il tutto come meglio specificato nella perizia allegata.

Si fa presente che il ramo aziendale è oggetto di contratto di affitto stipulato in data 04/05/2022, decorrente dalla data di sottoscrizione prima scadenza fissata al 31/07/2024 e rinnovo automatico di anno in anno, salvo recesso da comunicarsi con un preavviso di almeno tre mesi sulla data di scadenza come determinata o prorogata.

E' prevista altresì l'automatica cessazione del contratto in caso di vendita dell'azienda.

Il ramo d'azienda comprende un anche un contratto di locazione avente ad oggetto l'antenna del ripetitore della rete telefonica posizionata all'interno del sito produttivo di Ponte Valleceppi.

Catastalmente, gli immobili costituenti il ramo aziendale sono così individuati:

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 257:

Particella 90 - Sub 8 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 13 vani - Rendita € 839,24
Particella 90 - Sub 10 - Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Rendita € 167,33
Particella 902 - Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 4 vani - Rendita € 148,74
Particella 90 - Sub 18 - Categoria D/7 - Rendita € 43.565,00
Particella 924 - Categoria D/1 - Rendita € 544,00
Particella 923 - Sub 3 - Categoria D/7 - Rendita € 1.414,00
Particella 923 - Sub 2 - Unità collabenti

Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al Foglio 146:

Particella 112 - Sub 2 - Categoria C/6 - Classe 5 - Rendita € 190,99
Particella 112 - Sub 4 - Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza 9,5 vani - Rendita € 735,95
Particella 112 - Sub 8 - Categoria A/10 - Classe 1 - Consistenza 10 vani - Rendita € 1.859,21
Particella 264 - Sub 5 - Categoria D/7 - Rendita € 9.320,00
Particella 290 - Sub 5
Particella 698 - Sub 5

Catasto Terreni del Comune di Marsciano al Foglio 146:
Particelle 116-284-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772

PREZZO BASE: € 9.177.000,00 (euro novemilionicentosettantasettemila,00), oltre oneri di legge se dovuti
RILANCIO MINIMO: € 15.000,00
CAUZIONE: 10% del prezzo offerto
Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 1% del prezzo offerto

Vendita n. 33282

LOTTO 2: Terreno agricolo a Perugia

Terreno agricolo a Perugia, Frazione Ponte Valleceppi, Via delle Distillerie

Il terreno, sito nella frazione di Ponte Valleceppi a circa 1,5 km dallo svincolo "Ponte Valleceppi" della Strada Statale 3 bis Tiberina e a circa 6 km da Perugia, presenta una superficie pari a 1.910 mq. Trattasi di appezzamento di terreno agricolo pianeggiante nelle immediate vicinanze dello stabilimento facente parte del Lotto 1 così censito:

Catasto Terreni del Comune di Perugia al Foglio 257:
Particella 34 - Qualità Seminativo - Classe 2 - R.D. € 13,32 - R.A. € 10,36

PREZZO BASE: € 12.000,00 (euro dodicimila,00), oltre oneri di legge se dovuti
RILANCIO MINIMO: € 250,00
CAUZIONE: 10% del prezzo offerto
Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 1% del prezzo offerto

Tutto quanto sopra risulta meglio descritto nella perizia di stima dell'Ing. Mauro Mariotti, redatta in data 17.02.2022, contenente ogni più ampio approfondimento e precisazione, con riserva di produzione di ulteriore documentazione da parte della Curatela, solo previa sottoscrizione di apposito impegno di riservatezza che sarà trasmesso ai richiedenti.

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

PARTE GENERALE comune

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze,

accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

- 2) Con la presentazione dell'offerta, l'Offerente dichiara di aver preso visione del presente avviso e della documentazione allegata alla scheda della vendita. Dichiara altresì di accettare le presenti condizioni, senza riserva alcuna.
- 3) Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario previo rilascio del provvedimento di autorizzazione alla cancellazione a cura dei Curatori.
- 4) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore all'importo indicato quale prezzo base in corrispondenza del Lotto d'interesse.
- 5) Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
- 6) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.
- 7) I beni, salvo il caso in cui siano occupati da un terzo con titolo opponibile alla procedura, saranno liberati in forza di ordine di liberazione, a cura e spese della Procedura, e, appena eseguito l'ordine, saranno consegnati dai Curatori all'acquirente liberi da persone e cose.
- 8) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, con atto pubblico notarile, 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. 108 co. 1 l.f. e l'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio ed a spese parte acquirente, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 108, co. 2, l.f..
- 9) 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 AI BENI IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

I Curatori assicurano a tutti gli interessati all'acquisto, la possibilità di visitare i beni 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.

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 ovvero all'interno del Portale Ministeriale sopracitato.

N.B. IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima, le altre offerte 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.

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.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della Procedura, intestato a UFFICIO FALLIMENTARE DEL FALLIMENTO DI DISTILLERIE G. DI LORENZO S.R.L. avente il seguente IBAN: IT 50B0344021600000000223800 con causale: Fallimento n. 52/2021 – Trib. Perugia, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto se sono posti in vendita più lotti.

Unitamente alla cauzione, l'offerente è tenuto a versare un **deposito cauzionale sul Buyer's Premium di importo pari all'1% del prezzo offerto per l'acquisto del lotto**. Tale versamento dovrà essere effettuato mediante 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: deposito BP, Fallimento n. 52/2021 – Trib. Perugia, data esame offerte, numero Vendita.

Il versamento di entrambi gli importi deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione e del deposito cauzionale sul B.P. sui suddetti conti e la generazione delle note contabili bancarie prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito dei bonifici sui conti indicati in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

La copia delle contabili dei versamenti deve essere allegata al modulo dell'offerta telematica durante la compilazione della stessa.

CONTENUTO DELLA OFFERTA:

- 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 il bene 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, all'offerta minima indicata 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 i seguenti documenti**:

- Copia delle contabili di pagamento effettuate a titolo di cauzione e deposito cauzionale sul B.P.
- in caso di persona fisica: fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente.
- Se l'offerente è minorenne/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare.
- in caso di persona giuridica: visura camerale aggiornata (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta), fotocopia del documento d'identità, in corso di validità, di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora privo dei poteri occorrenti per la sottoscrizione dell'offerta o ove si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
- In caso di partecipazione mediante procuratore: procura speciale notarile

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.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso e se l'offerente non presta la cauzione e il deposito cauzionale sul Buyer's Premium 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** 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.

Qualora la gara non dovesse 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, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 1, L.F.

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 il bene 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 dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, del Buyer's Premium (oltre iva) e delle spese di trascrizione della proprietà e di cancellazione dei vincoli pregiudizievoli 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.

L'importo versato a titolo di deposito cauzionale sul Buyer's Premium sarà restituito, da parte del Gestore all'offerente non aggiudicatario, mediante bonifico, senza interessi, entro 20 giorni lavorativi dal termine dell'asta.

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 e del deposito cauzionale sul Buyer's Premium 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 o raccomandata.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: a UFFICIO FALLIMENTARE DEL FALLIMENTO DI DISTILLERIE G. DI LORENZO S.R.L. .

Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep ***** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario della Procedura saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante."*

PAGAMENTO BUYER'S PREMIUM (DIRITTI D'ASTA)

Nel termine di 45 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà corrispondere in favore di Gobid International Auction Group Srl il saldo di quanto dovuto a titolo di Buyer's Premium, calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione, nella maniera seguente:

- Con riferimento al **Lotto 1** - Cessione ramo aziendale distilleria a Perugia – il Buyer's Premium dovuto è pari all'**1,5%** (oltre Iva) che sarà calcolato sul prezzo di aggiudicazione;
- Con riferimento al **Lotto 2** - Terreno agricolo a Perugia – il Buyer's Premium dovuto è pari al **2,5%** (oltre Iva) che sarà calcolato sul prezzo di aggiudicazione;

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

Il Buyer's Premium 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, Fallimento n. 52/2021 – Trib. Perugia, numero Vendita. Fermo quanto indicato nelle sezioni "Trasferimento della proprietà" e "Pagamento del prezzo e degli oneri fiscali nella vendita", in caso di mancato pagamento del Buyer's Premium entro il termine sopraindicato, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sul Buyer's Premium sarà incamerato dalla Gobid International Auction Group Srl.

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 ai beni sul sito www.gobidreal.it

Città di Castello, 11 settembre 2026

I Curatori

Avv. Silvia Guerra

Dott. Paolo Sambuchi