REGOLAMENTO DI VENDITA

Tribunale di Perugia
Fallimento n. 95/2015 R.G.
Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi
Curatore Fallimentare: Dott. Roberto Muzii

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

Il sottoscritto Dott. Roberto Muzii, in qualità di Curatore della Procedura in epigrafe,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva della Procedura attraverso la modalità dell'*asta on line (vendita telematica asincrona)* ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL *(www.gobidreal.it).*

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica *www.gobidreal.it (vendita telematica asincrona)*

Annuncio n. 34093.1
Lotto 1 - Casale con piscina e corte esclusiva a Umbertide (PG)
Casale con piscina e corte esclusiva a Umbertide (PG), Via Roma 161 - RACCOLTA OFFERTE

Gli immobili sorgono in una zona periferica del centro abitato che presenta prevalentemente carattere residenziale misto alla presenza di diversi terreni agricoli, in posizione collinare con panorama sulla valle del fiume Tevere, a circa 1 km sia dal centro storico di Umbertide che dallo svincolo della Strada Statale 3bis.
Il casale ha una superficie commerciale pari a 365 mq.
L'antico casale di notevole pregio storico-architettonico si sviluppa su n.4 livelli fuori terra (terra, primo, secondo e terzo), presenta tre accessi indipendenti ed è circondato da una corte esclusiva formata catastalmente da n.2 aree urbane da accorpare dopo il decreto di trasferimento al casale.
Il Piano Terra accessibile direttamente dalla corte comprende:
- **un portico** di altezza netta pari a 2.50m con archi a tutto sesto e volte a crociera dal quale si accede all'abitazione e ad una taverna;
- **una taverna con cucina** in muratura di altezza netta pari a 2.70m accessibile dal portico mediante due porte finestre ad arco in legno dotate di vetro doppio. Il locale che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione presenta soffitto con travi in legno a vista a doppia orditura, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione in cotto, n.3 porte finestre e n.4 finestre in legno dotate di vetro doppio e

serramenti esterni. La taverna presenta due ambienti comunicanti tra loro mediante un'apertura: un soggiorno ed una cucina che sono riscaldati da un caminetto a legna presente in cucina;
- **un bagno** di altezza netta pari a 2.65m che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione con una finestra in legno priva di serramenti esterni e dotata di grate metalliche accessibile da un disimpegno accessibile dalla cucina mediante una porta in legno. Il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario e quello elettrico si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico e un bidet con rubinetteria in acciaio bicomando;
- **un disimpegno** di altezza netta pari a 2.65m adibito a lavanderia comunicante con il bagno, il ripostiglio, la cucina e con l'esterno mediante una porta metallica ad un'anta con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco;
- **un ripostiglio** di altezza netta pari a 2.65m comunicante con il disimpegno mediante una porta in legno ad un'anta con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco;
- **un magazzino adibito a locale tecnico** di altezza pari a 2.40m accessibile dal lato ovest dell'edificio mediante una porta metallica che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Al suo interno sono presenti le centraline degli impianti tecnologici dell'intero edificio tra cui la caldaia ed i quadri elettrici;
- **un ingresso** all'abitazione principale di altezza netta 2,70m posto a sinistra della taverna direttamente comunicante con il portico, areato ed illuminato da una finestra in legno con vetro doppio dotato di grate metalliche con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco e soffitto con travi di legno a vista. Dall'ingresso comunicante con il vano scala si accede al piano primo del casale;
- **un vano scala** interno che dall'ingresso collega il piano terra al piano primo areato ed illuminato da una finestra ad un'anta in legno con vetro singolo e priva di serramenti esterni ma dotata di grate metalliche, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco e gradini rivestiti in cotto.

Il Piano Primo è accessibile dall'ingresso del piano terra mediante una scala interna con gradini rivestiti in cotto. Tale piano suddiviso tra zona giorno e zona notte comprende:
- **un disimpegno** accessibile direttamente dalla scala interna che collega piano terra e primo. Le pareti ed il soffitto con travi in legno a vista sono tinteggiate di colore bianco mentre la pavimentazione è in cotto;
- **un soggiorno** accessibile direttamente dal disimpegno che comunica con la sala da pranzo mediante un arco a tutto sesto in mattoni di laterizio. Esso che si trova in buono stato di conservazione e manutenzione risulta areato ed illuminato da una finestra a due ante in legno verniciate di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo e persiane esterne. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre il soffitto si presenta con travi in legno a vista e la pavimentazione è costituita da mattonelle di cotto. Il soggiorno è comunicante con una loggia mediante una porta finestra in legno a due ante verniciate di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo e persiane esterne. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **una sala da pranzo comunicante con la zona notte,** il soggiorno e con la cucina separata da essa. Essa che si trova in buono stato di conservazione e manutenzione risulta areata ed illuminata da n.2 finestre a due ante in legno verniciate di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo e persiane esterne. Le

pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre il soffitto si presenta con travi in legno a vista e pianelle e la pavimentazione è costituita da mattonelle di cotto. La sala è comunicante con una loggia mediante una porta finestra in legno a due ante in legno verniciate di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo e persiane esterne. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con camino in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **una cucina** accessibile dalla sala da pranzo, con areazione e illuminazione naturale data da una finestra a un' anta in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo e dotata di persiana; il locale risulta pavimentato in cotto. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **una loggia** comunicante con il soggiorno e la sala da pranzo dotata di parapetto in muratura al disopra del quale si può notare un colonnato con archi a tutto sesto; essa risulta delimitata lateralmente da muri dove sono presenti due finestre ad un'anta priva di serramenti esterni e dotate di vetro singolo. Il soffitto è realizzato con travi in legno a vista e pianelle;
- **un disimpegno** accessibile dalla sala da pranzo necessario per accedere alla zona notte ed al piano secondo. Le pareti ed il soffitto con travi in legno a vista sono tinteggiate di colore bianco mentre la pavimentazione è in cotto;
- **una camera da letto** alla quale si accede dal disimpegno, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo, architravi in legno e dotata di persiane esterne; le pareti sono tinteggiate di colore bianco così come il soffitto mentre la pavimentazione è in mattonelle di cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **un bagno** accessibile dal disimpegno, con areazione e illuminazione naturale data da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo, architravi in legno e dotata di persiane di legno; il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica di 1° scelta per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet, una vasca idromassaggio e la rubinetteria in acciaio. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il Piano Secondo mansardato di altezza variabile destinato a zona notte comprende:
- **un vano scala interno** con gradini rivestiti in cotto che collega piano primo e secondo areato ed illuminato da una piccola finestra ad un'anta in legno con vetro doppio priva di serramenti esterni dotata di soglia in materiale lapideo e architrave in legno;
- **un disimpegno** accessibile dal vano scala mediante una porta in legno-vetro dal quale si accede alle camere da letto e ad un secondo vano scala. Il soffitto si presenta con travi in legno a vista e pianelle, le pareti sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in cotto;
- **una camera da letto matrimoniale** con bagno alla quale si accede dal disimpegno, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo, architravi in legno e dotata di persiane esterne; le pareti sono tinteggiate di colore bianco, il soffitto risulta a vista con travi e pianelle e la pavimentazione è in mattonelle di cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per

l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **un bagno** con accesso esclusivo dalla camera matrimoniale, con areazione e illuminazione naturale data da una piccola finestra a un'anta in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo, architravi in legno e priva di serramenti esterni; il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet, una doccia e la rubinetteria in acciaio bicomando. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **una camera da letto singola mansardata** posta ad ovest con altezza minima 1,60malla quale si accede dal disimpegno, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo, architravi in legno e dotata di persiane esterne; le pareti sono tinteggiate di colore bianco, il soffitto risulta a vista con travi e pianelle e la pavimentazione è in mattonelle di cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **una camera da letto singola mansardata** posta ad est con altezza minima 1,60m alla quale si accede dal disimpegno, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo, architravi in legno e dotata di persiane esterne; le pareti sono tinteggiate di colore bianco, il soffitto risulta a vista con travi e pianelle e la pavimentazione è in mattonelle di cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **un bagno accessibile dal disimpegno**, con areazione e illuminazione naturale data da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo e dotata di persiane di legno; il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica di 1° scelta per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet e la rubinetteria in acciaio monocomando. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **una camera da letto matrimoniale** alla quale si accede dal disimpegno, areata ed illuminata da una piccola finestra ad un'anta e da n.2 finestre a due ante in legno verniciate di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo, architravi in legno e dotata di persiane esterne; le pareti sono tinteggiate di colore bianco, il soffitto risulta a vista con travi e pianelle e la pavimentazione è in mattonelle di cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il Piano Terzo di altezza media pari a 2,30 m è una soffitta che comprende:
- **un vano scala interno** con gradini rivestiti in legno di larghezza 70cm che collega piano secondo e terzo;
- **un soggiorno** di altezza media 2.30m accessibile dalla scaletta interna e comunicante con un bagno che si trova in buono stato di conservazione e manutenzione; esso risulta areato ed illuminato da una finestra a due ante in legno verniciate di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo architrave in legno

e persiane esterne e da una finestra ad un'anta di legno priva di serramenti esterni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre il soffitto inclinato si presenta con travi in legno a vista e la pavimentazione è costituita da mattonelle di cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **un bagno accessibile dal soggiorno**, con areazione e illuminazione naturale data da una piccola finestra ad un'anta in legno verniciata di colore testa di moro con vetro doppio, soglie in materiale lapideo e priva di persiane di legno; il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 1,60 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet e la rubinetteria in acciaio bicomando. E' presente l'impianto elettrico, quello idricosanitario e di riscaldamento in buono stato di conservazione e manutenzione.

All'interno della corte esclusiva è presente un magazzino di pertinenza del casale di altezza media pari a 3.70m e superficie lorda pari 93mq. Il fabbricato di forma rettangolare, in origine tettoia aperta su tutti i lati, ha accesso direttamente dalla corte mediante tre grandi vetrate utilizzate per l'illuminazione e l'areazione naturale. Sul fronte nord è presente una tettoia a sbalzo in acciaio per il ricovero della legna.

La corte esclusiva è costituita catastalmente dalle due aree urbane 69/13 e 1017/3 che dopo l'aggiudicazione del lotto, a spese dell'aggiudicatario, dovranno essere accorpate con il casale. Essa risulta delimitata da recinzione con paletti di ferro e rete metallica a nord, sud ed ovest mentre ad est è priva di recinzione. A tal proposito per rendere il lotto autonomo e indipendente dal Lotto 2 dopo il trasferimento gli aggiudicatari devono provvedere a loro spese alla progettazione ed esecuzione di un muro di comunione tra i due lotti che segua il confine catastale riportato in mappa tra le particelle 69 e 1502, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

Risulta accessibile da un cancello elettrico comandato a distanza tramite un impianto videocitofonico; attraverso una strada privata in misto stabilizzato si raggiungono i fabbricati e la piscina.

La piscina ad uso pertinenziale che ricade nella particella 1017 è posta in posizione più bassa del casale e risulta collegata ad esso mediante una scaletta esterna con gradini rivestiti in cotto che attraversa la corte esclusiva. La piscina di 72mq presenta una sezione ad altezza variabile da 1,20m a 2,30m, uno spazio esterno di circa 153mq pavimentato con mattonelle di cotto, risulta circondata da un'ampia zona verde ed è collegata mediante scalette esterne con dei locali tecnici interrati di circa 13mq.

Sono presenti varie difformità edilizie come meglio indicate nella perizia allegata alla scheda annuncio.

Gli immobili risultano attualmente occupati.

Catasto Fabbricati del Comune di Umbertide al Foglio 44:
Particella 69 - Sub 5 graffata alla Particella 107 Sub 2 - Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza 11,5 vani - Rendita € 950,28
Particella 69 - Sub 7 - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 75 mq - Rendita € 131,70

Catasto Terreni del Comune di Umbertide al Foglio 44:
Particella 69 - Sub 13 - Superficie 1.676 mq

PREZZO BASE: € 837.032,80 (euro ottocentotrentasettemilatrentadue,80) oltre oneri di legge se dovuti
CAUZIONE: 10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 10.000,00

Annuncio n. 34093.2
Lotto 2*:* Villa con magazzino e corte esclusiva con terreni a Umbertide (PG)
Villa con magazzino e corte esclusiva con terreni a Umbertide (PG), Via Roma 161 - RACCOLTA OFFERTE

Gli immobili sorgono in una zona periferica del centro abitato che presenta prevalentemente carattere residenziale misto alla presenza di diversi terreni agricoli, in posizione collinare con panorama sulla valle del fiume Tevere, a circa 1 km sia dal centro storico di Umbertide che dallo svincolo della Strada Statale 3bis.
La villa ha una superficie commerciale pari a 277 mq.
La villa presenta n.4 accessi indipendenti ed è circondata da una corte esclusiva da accorpare con la villa dopo il decreto di trasferimento.
Il fabbricato che deriva dalla ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e ampliamento di un ex annesso rurale è costituito da più parti costruite in momenti diversi, ossia un blocco centrale risalente alla fine dell'800 a cui sono addossati gli altri elementi.
L'accesso all'edificio avviene dalla corte dopo aver attraversato una strada privata chiusa da un cancello carrabile con apertura manuale.
L'unità immobiliare è composta da un piano seminterrato adibito a magazzino, un piano terra ed un piano primo sottotetto adibito ad abitazione.

Il Piano seminterrato è accessibile direttamente dalla corte mediante n.3 accessi con porte metalliche e comprende:
- **un locale deposito** non assentito posto al di sotto della zona notte dell'abitazione delimitato da pareti di sostegno in c.a. e privo di pavimentazione ed intonaci. Esso risulta areato ed illuminato da una finestra con vetro singolo e priva di serramenti esterni ed è dotato di impianto di illuminazione artificiale con prese e punti di comando;
- **un magazzino adibito ad officina meccanica e locale tecnico** posto al di sotto del terrazzo della cucina accessibile direttamente dalla corte con pavimentazione, pareti e soffitto prive di finitura. Esso risulta dotato di

impianto di illuminazione artificiale con prese e punti di comando;
- **un locale tecnico** posto al di sotto del terrazzo della cucina privo di pavimentazione e con pareti e soffitto prive di finitura. Esso risulta dotato di impianto di illuminazione artificiale con prese e punti di comando. Al suo interno sono presenti gli impianti tecnologici a servizio dell'abitazione.

Il Piano Terra accessibile direttamente dalla corte comprende:
- **un portico** con soffitto inclinato di travi di legno a vista attraverso il quale si accede all'abitazione mediante un portoncino di legno;
- **un ingresso** direttamente comunicante con il portico dell'abitazione principale con pareti e soffitto intonacate e tinteggiate di colore bianco e pavimentazione in gres ceramico. Dall'ingresso si accede ad un bagno, alla lavanderia e al soggiorno;
- **un bagno** di servizio accessibile dall'ingresso areato ed illuminato da una finestra in legno ad un'anta con vetro doppio verniciata di colore bianco dotata di persiane. Il locale risulta pavimentato e rivestito con pavimentazione in gres ceramico per un'altezza di 2.00 m. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino ed un vaso igienico con rubinetteria in acciaio bicomando. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **una lavanderia** accessibile dall'ingresso areata ed illuminata da una finestra in legno ad un'anta con vetro doppio verniciata di colore bianco dotata di persiane. Il locale risulta pavimentato in gres ceramico e presenta pareti e soffitto intonacate e tinteggiate di colore bianco. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **un soggiorno** di altezza netta 2.90m che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione areato ed illuminato da una finestra e una porta finestra ad arco con vetro doppio prive di serramenti esterni molto ampie. Esso risulta accessibile direttamente dall'ingresso e risulta comunicante con la cucina e la zona notte, presenta pavimentazione in gres ceramico, pareti e controsoffitto con faretti tinteggiate di colore bianco/verde e al suo interno si trova un termocamino e la presenza di un ventilconvettore a mobiletto;
- **una cucina con sala da pranzo** che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione areato ed illuminato da n.2 finestre a due ante in legno di colore bianco ed una porta finestra comunicante con un terrazzo entrambi con vetro doppio e persiane esterne di colore testa di moro. La cucina presenta un controsoffitto con faretti, pareti tinteggiate di colore di bianco/arancione e pavimentazione in parquet. Essa risulta dotata di impianto termico mediante ventilconvettori a mobiletto, impianto elettrico con prese e punti di comando e impianto idrico sanitario in buono stato di manutenzione e conservazione;
- **un terrazzo** che costituisce lastrico solare e copertura di parte del piano seminterrato dotato di parapetto e con pavimentazione di mattonelle di cotto comunicante con la cucina e con la corte esterna mediante una scaletta. Al suo interno si trova una caldaia per la produzione di calore e ACS;
- **un disimpegno-corridoio** comunicante con il soggiorno, la zona notte e il piano primo sottotetto con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco;
- **una camera da letto matrimoniale con cabina armadio** alla quale si accede dal disimpegno, areata ed illuminata da una finestra ed una porta-finestra a due ante in legno verniciate di colore bianco con vetro doppio e dotata di persiane esterne; le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in

parquet. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore e termosifone in alluminio in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **un bagno in camera** che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione accessibile da un disimpegno adibito a cabina armadio areato ed illuminato da una finestra in legno a due ante verniciata di colore bianco dotata di persiane. Il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 2,00 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet ed una doccia con rubinetteria in acciaio monocomando. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **uno studio** al quale si accede dal disimpegno, areato ed illuminato da una porta-finestra a due ante in legno verniciate di colore bianco con vetro doppio e dotata di persiane esterne; le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in parquet. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **una camera da letto singola mansardata** alla quale si accede dal disimpegno, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciata di colore bianco con vetro doppio e dotata di persiane esterne; le pareti ed il soffitto inclinato sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in parquet. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **un bagno** di altezza media 2.50m accessibile dal corridoio areato ed illuminato da una finestra in legno a un'anta verniciata di colore bianco dotata di persiane e da un lucernario. Il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet ed una vasca con rubinetteria in acciaio monocomando. E' presente l'impianto elettrico, quello idrico-sanitario e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **un vano scala interno** realizzato abusivamente che permette di collegare il piano terra con un locale sottotetto posto a piano primo. La scala ad una rampa di larghezza 70cm presenza gradini rivestiti in legno;
- **un locale sottotetto** soprastante il soggiorno al quale si accede dalla scala interna areato ed illuminato da due finestre verniciate di colore bianco con vetro doppio e dotata di persiane esterne; le pareti ed il soffitto inclinato sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in parquet. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il magazzino, trasformato abusivamente in abitazione, è autonomo e indipendente rispetto alla villa e risulta accessibile dalla corte.

Il Piano Terra comprende:
- **un ingresso** accessibile direttamente dall'esterno mediante una porta-finestra a due ante in legno con persiane esterne, pareti e soffitto inclinato intonacate e tinteggiate di colore bianco e pavimentazione in cotto. Dall'ingresso si accede alla cucina, ad un bagno e al soggiorno;
- **una cucina** areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno con serramenti esterni comunicante con l'ingresso. La cucina presenta soffitto e pareti tinteggiate di colore bianco e pavimentazione in cotto. Essa risulta dotata di impianto termico mediante radiatori in alluminio, impianto elettrico con prese e punti di comando e impianto idrico sanitario in buono stato di manutenzione e conservazione;
- **un bagno con antibagno** accessibile dall'ingresso areato ed illuminato da una finestra in legno a due ante con vetro doppio dotata di persiane. Il locale risulta pavimentato e rivestito con pavimentazione in piastrelle di ceramica per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet ed una doccia con rubinetteria in acciaio monocomando. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione;
- **una camera da letto matrimoniale** alla quale si accede dal disimpegno, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno dotata di persiane esterne; le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con termosifone in alluminio in buono stato di conservazione e manutenzione.

La corte esclusiva è costituita catastalmente dall'area urbana particella 1502 sub.1 e dopo l'aggiudicazione del lotto, a spese dell'aggiudicatario, dovrà essere accorpata con la villa. Essa risulta delimitata da recinzione con paletti di ferro e rete metallica a nord, sud ed est mentre ad ovest è priva di recinzione. A tal proposito per rendere il lotto autonomo e indipendente dal Lotto 1 dopo il trasferimento gli aggiudicatari devono provvedere a loro spese alla progettazione ed esecuzione di un muro di comunione tra i due lotti che segua il confine catastale riportato in mappa tra le particelle 69 e 1502, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

Risulta accessibile da un cancello con apertura manuale e attraverso una strada privata sterrata di larghezza 5,00m posta al suo interno si raggiungono i fabbricati.

Nella definizione dei confini della corte esclusiva si fa presente che è stata rilevata una sentenza di riconfinamento tra le particelle 94 e 1502 (ex particella 1019) per la quale il fallimento è stato condannato ad eliminare o arretrare la recinzione realizzata con paletti in ferro e rete metallica a maglie rettangolari che insiste all'interno dei confini della particella 94, che deve essere posta ad una distanza minima di 1,91m a sud e ad una distanza massima di 2,01 m a nord del confine catastale per una lunghezza pari a 26,98m. Tale sentenza valida ed efficace è stata registrata il 17/08/2022 n.4978/2022 ma non è stata né trascritta e né resa esecutiva nello stato di fatto attraverso operazioni di riconfinamento pertanto lo stato dei luoghi rilevato è rimasto quello antecedente la causa civile.

I terreni agricoli posti a confine con la corte esclusiva dei due lotti si collocano all'interno di una zona collinare boschiva disposti lungo un versante molto ripido che dalle pendici dove si trovano i fabbricati scende verso il torrente.

Sono presenti varie difformità edilizie come meglio indicate nella perizia allegata alla scheda annuncio.

Gli immobili risultano attualmente occupati.

Catasto Fabbricati del Comune di Umbertide al Foglio 44:
Particella 1502 - Sub 3 (Particella 44 - Sub 11) - Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza 8,5 vani - Rendita: € 702,38
Particella 1502 - Sub 2 - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 30 mq - Rendita: € 52,68

Catasto Terreni del Comune di Umbertide al Foglio 44:
Particella 1502 - Sub 1 - Superficie 2.877 mq
Particelle 1007-1010-1013-1014-1015-1236-1238-1240-1242

PREZZO BASE: € 475.389,60 (euro quattrocentosettantacinquemilatrecentottantanove,60) oltre oneri di legge se dovuti
CAUZIONE: 10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00

DATA INIZIO RACCOLTA 10/11/2026 ore 12:00
DATA FINE RACCOLTA 20/01/2027 ore 12:00

INVITA

ogni potenziale interessato all'acquisto a registrarsi al sito *www.gobidreal.it* ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, utilizzando il modulo offerta che sarà prodotto dalla piattaforma *www.gobidreal.it*, nel rispetto delle condizioni del presente avviso di vendita e quelle riportate sul predetto sito. Al momento della registrazione, l'utente dovrà inserire i dati che saranno poi utilizzati per la formulazione dell'offerta e per l'attribuzione dell'aggiudicazione.

CONDIZIONI DI VENDITA

FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Al fine di presentare l'offerta irrevocabile di acquisto, tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovranno accedere alla pagina dell'annuncio di vendita sul portale *www.gobidreal.it* e cliccare sul bottone "Fai un'offerta".

L'utente registrato sarà tenuto a prendere lettura delle condizioni di vendita e dell'avviso di vendita e ad accettarli. Eseguito tale passaggio, l'utente sarà tenuto ad inserire l'importo che intende offrire per l'acquisto del lotto in vendita ed a confermare la cifra offerta.
Conclusa la compilazione così guidata, l'offerente dovrà scaricare il modulo offerta precompilato, provvedendo se necessario ad integrare gli eventuali campi vuoti, dovrà sottoscriverlo ed inviarlo, dall'indirizzo mail con il quale l'utente si è registrato al portale, all'indirizzo pec gobidreal@pec.it, unitamente alla copia contabile della cauzione versata e alla documentazione di seguito riportata, in base alle istruzioni indicate sul sito.

Le offerte irrevocabili di acquisto così formulate dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.
La cauzione dovrà essere versata in misura pari al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nel modulo offerta e nella pagina web del singolo lotto, riportando nella causale del bonifico il *codice causale* rilasciato dal sistema in sede di formulazione dell'offerta irrevocabile e riportato nello stesso modulo.
L'utente dovrà provvedere al pagamento del deposito cauzionale con congruo anticipo rispetto al termine di scadenza per la presentazione delle offerte sopra indicato.
Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti **documenti**:

- copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale;

- se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione); se l'offerente è minorenne/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare;

  se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale aggiornata o del certificato CCIAA (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta), copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se privo dei poteri occorrenti alla firma o se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultino i relativi poteri. Nel caso di società di capitali il titolo che consente di presentare l'offerta (verbale di assemblea soci).

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

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

L'offerta non è efficace se inferiore al prezzo base sopra indicato, se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

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

Le decisioni di tutti gli Organi della Procedura e, in particolare, quelle assunte dal Curatore, dal Giudice Delegato e dal Comitato dei Creditori sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

In caso di rifiuto dell'offerta, gli offerenti riceveranno una comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl in merito alla non ammissibilità dell'offerta.

In presenza di un'unica offerta ammessa al termine della fase 1 – raccolta offerte irrevocabili di acquisto - si potrà procedere ad aggiudicare il lotto o i lotti in vendita, senza aprire la fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line - previo riconoscimento del Buyer's Premium da parte dell'aggiudicatario in favore di GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

In presenza di più offerte valide, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma *www.gobidreal.it* (FASE 2).

FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE

Detta offerta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma *www.gobidreal.it*, per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma *www.gobidreal.it*, **secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.**

Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, sarà riconosciuta la priorità all'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, all'offerta ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta).

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

L'asta on line pubblicata sul sito *www.gobidreal.it* **avrà la durata di almeno 3 giorni.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, l'asta verrà prolungata, automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Il Curatore può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale *www.gobidreal.it* assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara **o dell'eventuale periodo di estensione**.

In caso di assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario (provvisorio), l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107, 4° comma, L.F. si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

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

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

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

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

In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà decurtato dal prezzo di aggiudicazione dovuto a saldo e versato sul conto corrente della Procedura, salvo diversa decisione degli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

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

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro **10 giorni** dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

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

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

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

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

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

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

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium (oltre IVA) spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI*

Oltre	€ 2.000.000,00		2%
Da - a	€ 1.000.000,00	€ 2.000.000,00	2,5%
Da - a	€ 0,00	€ 1.000.000,00	3,5%

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

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate online.

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

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

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Il Curatore, ai sensi degli artt. 107 c. I ultima parte LF e 490 c. 1 c.p.c., anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet *www.gobidreal.it*.

Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura ed ai titolari di una causa legittima di prelazione.
Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.
Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02/86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:
- disponibile a tutti presso lo studio del Curatore
- pubblicata integralmente sul sito internet *www.gobidreal.it*.

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.

_____, _____

Il Curatore
MUZII ROBERTO
2026.11.05 10:08:06
_____
CN=MUZII ROBERTO
C=IT
2.5.4.4=MUZII
2.5.4.42=ROBERTO