

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**Sezione fallimenti**

**Concordato pieno liquidatorio omologato n. 10/2012**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi**  
**Liquidatori Giudiziali: Avv. Vincenzo Gatti e Dott. Tommaso Riccardi**

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

I sottoscritti Avv. Vincenzo Gatti e dott. Tommaso Riccardi, in qualità di Liquidatori Giudiziali del Concordato Preventivo Omologato in epigrafe,

**PREMESSO**

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del concordato 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.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)).

**RENDONO NOTO**

che, in esecuzione del piano di concordato preventivo omologato in data 18 giugno 2014 e della successiva autorizzazione del 30 maggio 2019, relativamente alla procedura in epigrafe, rivolgono al pubblico invito ad offrire per l'acquisto del lotto di seguito specificato con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) (*vendita telematica asincrona*)

**LOTTO UNICO:** Edificio a Telese Terme (BN), Via San Giovanni

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Telese Terme al Foglio 10:

Particella 518 - Sub 8 - Categoria D/7 - Consistenza 400 mq  
Particella 518 - Sub 10 - Categoria C/2 - Consistenza 125 mq  
Particella 518 - Sub 11 - Categoria D/8 - Consistenza 400 mq  
Particella 518 - Sub 9 - Consistenza 125 mq - In corso di costruzione  
Particella 518 - Sub 12 - Categoria D/8 - Consistenza 400 mq  
Particella 518 - Sub 4 - Consistenza 180 mq - In corso di costruzione (Appartamento)  
Particella 518 - Sub 4 - Consistenza 180 mq - In corso di costruzione (Mansarda)  
Particella 518 - Sub 5 - Consistenza 180 mq - In corso di costruzione (Appartamento)  
Particella 518 - Sub 5 - Consistenza 180 mq - In corso di costruzione (Mansarda)

L'edificio si compone di:

Porzione di fabbricato sita al piano seminterrato. Si sviluppa per tutta la superficie del piano, per un totale di 525 mq. L'accesso è consentito dalla scala comune alle altre unità o tramite rampa esterna, attualmente il locale risulta pavimentato in cls e sono presenti gli impianti elettrico ed idrico.

Porzione di fabbricato sita al piano terra. Si sviluppa per tutta la superficie del piano, per un totale di 525 mq. L'accesso è consentito dalla scala comune alle altre unità. Attualmente la porzione posteriore del piano risulta in fase di costruzione. Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico.

Porzione di fabbricato sita al piano primo di un edificio di tre piani. Si sviluppa per tutta la superficie del piano, oltre al lastrico della porzione in costruzione al piano terra, per una superficie totale di 525 mq. L'accesso è consentito dalla scala comune alle altre unità. Attualmente il locale risulta pavimentato in cls. Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico.

Appartamento sito al piano secondo, sviluppa una superficie di 180 mq con soprastante volume mansardato. L'accesso è consentito dalla scala comune alle altre unità. Attualmente il locale risulta pavimentato in cls.

Appartamento sito al piano secondo, sviluppa una superficie di 180 mq con soprastante volume mansardato. L'accesso è consentito dalla scala comune alle altre unità. Attualmente il locale risulta pavimentato in cls.

Si fa presente che i Sub 9-11-12 risultano attualmente occupati, ma al momento dell'aggiudicazione definitiva verranno venduti liberi.

**PREZZO BASE: € 310.000,00 (euro trecentodiecimila,00)** oltre oneri di legge se dovuti

**OFFERTA MINIMA: € 232.500,00 (euro duecentotrentaduemilacinquecento,00)** oltre oneri di legge se dovuti

**CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto

**RILANCIO MINIMO:** € 2.500,00

**DATA INIZIO RACCOLTA** 10/01/2022 ore 12:00

**DATA FINE RACCOLTA** 09/02/2022 ore 12:00

#### INVITANO

ogni potenziale interessato ad iscriversi al sito [www.gorealbid.it](http://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](http://www.gorealbid.it)** (Fase 1, raccolta di offerte irrevocabili di acquisto).

Il modulo dovrà essere riconsegnato tramite mail all'indirizzo PEC [gorealbid@pec.it](mailto: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](http://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.**

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, 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 risultano i relativi poteri e i dati della società, eventuale recapito telefonico.

L'offerta non è efficace se inferiore all'importo indicato quale offerta minima, 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, i Liquidatori procederanno 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 degli immobili. Sarà in ogni caso ritenuta non congrua l'offerta di importo inferiore all'offerta minima e l'offerente sarà automaticamente escluso dalla gara.**

I Liquidatori si riservano, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di accogliere o meno le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti.

Qualora i Liquidatori e/o il Giudice Delegato dovessero ritenere non congrue le somme offerte, la gara e la procedura di vendita verrà sospesa, con restituzione agli offerenti delle relative cauzioni, qualora gli stessi non intendano offrire la somma che i suddetti organi della procedura dovessero ritenere congrua.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate ai Liquidatori 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 dai Liquidatori, dal Giudice Delegato 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.

**Nel caso in cui venga ritenuta congrua, 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](http://www.gorealbid.it) (FASE 2).**

#### **FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE**

L'offerta irrevocabile dal valore più alto, presentata sulla piattaforma con le modalità indicate nella fase 1, 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](http://www.gorealbid.it), per un importo pari al valore della sopraccitata offerta; gli altri offerenti saranno invitati ad effettuare un rilancio sulla piattaforma [www.gorealbid.it](http://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.

**L'asta on line pubblicata sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) si concluderà il 16/02/2022 alle ore 16:00, salvo extra time come di seguito indicato. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.**

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.

I Liquidatori possono 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](http://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.**

**In presenza di un'unica offerta al termine della fase 1 – raccolta offerte irrevocabili di acquisto – i Liquidatori potranno riservarsi la facoltà di aggiudicare il lotto o i lotti in vendita in maniera diretta, senza aprire la fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line - previo riconoscimento del buyer's premium spettante a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.**

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 mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. Civ.); la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria.

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

Esaurite le operazioni di vendita i liquidatori richiederanno al Giudice Delegato l'emissione del Decreto di Trasferimento.

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

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine, e comunque prima della emissione del Decreto di Trasferimento, l'aggiudicatario dovrà versare le eventuali maggiori somme in c/spese al netto della cauzione già versata, 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 Decreto di Trasferimento sarà emesso solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione e delle spese e del Buyer's Premium; con l'emissione del Decreto di Trasferimento il Giudice ordinerà anche 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 procedura.

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

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

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

Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	3%
Da - a	€ 200.001,00	€ 500.000,00	2,5%
Da - a	€ 500.001,00	€ 1.000.000,00	2%
Oltre	€ 1.000.000,00		1,5%

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.

## PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova come dettagliatamente descritto nella perizia di stima pubblicata sulle schede dei lotti in vendita, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate, a norma dell'art. 108 c. 2 L.F., a cura e spese della procedura;
- L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- Sono a carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti restano a carico della procedura;
- 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 di vendita.

## PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

I Liquidatori, 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, effettueranno 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.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).

Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari e dei creditori muniti di privilegio risultante dai pubblici registri.

Del presente avviso potrà essere data pubblicità attraverso e-mail a tutti i creditori e ad operatori specializzati (agenzie immobiliari, ecc.).

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

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.

Benevento, li 16 dicembre 2021

I liquidatori giudiziali  
Dott. Tommaso Riccardi – Avv. Vincenzo Gatti  
 