

ALLEGATO C – REGOLAMENTO DI VENDITA

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

CONCORDATO PREVENTIVO N. 10/2014

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia Carissimi

Liquidatore giudiziale: Avv. Francesco Andrea Brunale

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

Il sottoscritto Avv. Francesco Andrea Brunale, con studio in via Carducci n. 134, Campobasso, in qualità di Liquidatore del Concordato in epigrafe,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni facenti parte dell'attivo concordatario 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).

RENDE NOTO

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

LOTTO 1:

Locale commerciale sito in Campobasso alla via Umberto I n. 53 al piano terra di edificio posto nella corte interna, con destinazione commerciale e composto di sala indivisa e servizi igienici per complessivi mq 210,00 iscritto al NCEU al foglio 120 part. 508 sub. 44 zona cens. 1 categoria C/1 classe 5 consistenza mq 169 rendita € 4.486,25. Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri richiesti dalla legge in materia di sicurezza e prevenzione, nessuno escluso.

PREZZO BASE: € 167.443,20 (euro centosessantasettemilaquattrocentoquarantatre,20) oltre oneri di legge se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 125.582,40 (euro centoventicinquemilacinquecentoottantadue,40) oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 4.000,00

LOTTO 2: Locale garage sito in Campobasso alla via Umberto I n. 53 al piano interrato di edificio pluripiano con accesso da monta-auto nella corte comune e da corsia comune, di forma rettangolare per complessivi mq 21,00 lordi iscritto al NCEU al foglio 120 part. 508 sub. 27 zona cens. 1 categoria C/6 classe 3 consistenza mq 16 rendita € 81,81.

PREZZO BASE: € 21.669,12 (euro ventunomilaseicentosessantannove,12) oltre oneri di legge se dovuti
OFFERTA MINIMA: € 16.251,84 (euro sedicimiladuecentocinquantuno,84) oltre oneri di legge se dovuti
CAUZIONE: 10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

LOTTO 3: Locale commerciale sito in Campobasso alla via Umberto I n. 55 al piano terra di edificio novecentesco con affaccio su strada principale, con destinazione commerciale e composto di sala indivisa, con finestrate su tre lati, e servizi igienici al piano terra per complessivi mq 95,00 lordi, e di locale magazzino al piano interrato, collegato al livello superiore da scala interna, per complessivi mq 64,00 lordi. La superficie commerciale sarà pari a mq. 95,00 più 1/3 della superficie del magazzino ed iscritto al foglio 120, particella n. 508 sub 34 zona cens. 1 categoria C/1 classe 6 consistenza mq 73 rendita € 2.254,54. Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri richiesti dalla legge in materia di sicurezza e prevenzione, nessuno escluso.

PREZZO BASE: € 162.824,83 (euro centosessantaduemilaottocentoventiquattro,83) oltre oneri di legge se dovuti
OFFERTA MINIMA: € 122.118,62 (euro centoventiduemilacentodiciotto,62) oltre oneri di legge se dovuti
CAUZIONE: 10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 4.000,00

LOTTO 4: Villetta autonoma, parte di una bifamiliare, di complessivi tre livelli. L'immobile è composto: al piano terra di soggiorno, cucina, ripostiglio, servizio igienico e scala di collegamento ai vari livelli; al piano primo di tre camere e doppio servizio igienico, per complessivi mq 190,00 lordi residenziali; al piano seminterrato di locale garage e due locali annessi per complessivi mq 80,00 lordi. L'immobile è dotato di corte esterna (sub 2) destinata a giardino ed è catastalmente individuato al fg. 16 del Comune di Vinchiatturo p.lla n 1008 - sub 1-2 categoria A/7 classe U consistenza 7,5 vani € 658,48 - Sub 3 categoria C/6 classe 2 consistenza mq 67 € 152,25.

PREZZO BASE: € 103.939,20 (euro centotremilanovecentotrentanove,20) oltre oneri di legge se dovuti
OFFERTA MINIMA: € 77.954,40 (euro settantasettemilanovecentocinquantaquattro,40) oltre oneri di legge se dovuti
CAUZIONE: 10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.500,00

DATA INIZIO RACCOLTA 11.02.2022 ore 12:00

DATA FINE RACCOLTA 13.04.2022 ore 12:00

INVITA

ogni potenziale interessato ad iscriversi al sito www.gorealbid.it ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, da redigersi su apposito modulo messo a disposizione da **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl** e pubblicato on line sulla Piattaforma www.gorealbid.it (Fase 1, raccolta di offerte irrevocabili di acquisto)

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

CONDIZIONI DI VENDITA

FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dopo essersi iscritti al sito www.gorealbid.it, saranno tenuti ad inviare un'offerta irrevocabile di acquisto, mediante la compilazione del modulo di partecipazione (pubblicato on line), all'indirizzo di posta elettronica certificata fornito da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, insieme alla contabile del bonifico attestante il versamento del deposito cauzionale richiesto.

Le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

A titolo di copertura approssimativa delle spese di vendita – e salvo conguaglio da versare in prosieguo – tutti gli eventuali acquirenti dovranno versare inoltre un ulteriore bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Tribunale di Campobasso – Concordato Preventivo n. 10/2014”, per un importo pari al 20% del prezzo offerto.

Le offerte dovranno contenere:

Il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto a quello base individuato, insieme alla copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale ed alla copia del bonifico effettuato nei confronti della Procedura.

Nel caso di unico offerente, l'offerta dà diritto all'acquisto del bene se è pari o superiore al prezzo base. Se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma in misura non superiore ad 1/4, il liquidatore non darà luogo alla vendita se ritiene che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Viceversa, se il liquidatore non ritiene vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita e l'offerta pervenuta risulta tempestiva e rituale, se ne darà atto a verbale disponendo la vendita in favore dell'unico offerente.

Nel caso di più offerte valide, gli offerenti saranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta. I rilanci in aumento non potranno essere inferiori a quelli indicati in calce alla descrizione del singolo lotto cui la gara si riferisce. In presenza di rilanci, il bene sarà definitivamente aggiudicato dal liquidatore a chi avrà effettuato il rilancio più alto, ovvero, in assenza di rilanci, al maggior offerente, salvo che l'offerta risultante dal rilancio più alto, ovvero relativa al maggior offerente, sia di importo inferiore al prezzo base. In quest'ultimo caso, e sempreché la differenza non sia superiore ad 1/4, si procederà, con riferimento a chi avrà effettuato il rilancio più alto, ovvero al maggiore offerente, secondo le modalità adottate per l'ipotesi di unico offerente.

Se la maggiore offerta risulta pervenuta tardivamente o è irrituale, sarà considerata come maggiore offerta quella di importo immediatamente inferiore che sia al tempo stesso tempestiva e rituale, nonché non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base e così di seguito. In ogni caso subito dopo il compimento delle formalità di esame delle offerte e dell'eventuale gara, si provvederà alla restituzione delle cauzioni e dei fondi spese versati dagli offerenti che non siano risultati aggiudicatari.

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti:

Se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).

Se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale aggiornata o del certificato CCIAA, copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

A seguito del termine della raccolta offerte, il Liquidatore procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, alla verifica della regolarità formale delle stesse ed alla determinazione della congruità dell'importo offerto per l'acquisto del complesso immobiliare.

Il **Liquidatore** si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di accogliere o meno le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti.

Qualora il **Liquidatore**, il Giudice Delegato e/o il Comitato dei Creditori, 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 al **Liquidatore** in punto di ammissibilità dell'offerta e della concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Le decisioni di tutti gli Organi della procedura e, in particolare, quelle assunte dal **Liquidatore**, 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 da parte del **Liquidatore**, gli offerenti riceveranno una comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl in merito alla non ammissibilità dell'offerta.

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

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

FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE

Detta offerta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma www.gorealbid.it, per un importo pari al valore

della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma www.gorealbid.it, **secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.**

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

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

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

L'asta on line pubblicata sul sito www.gorealbid.it avrà la durata di almeno 6 giorni.

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

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

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

AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

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

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

In caso di mancato ricevimento di ulteriori offerte irrevocabili di acquisto, il lotto tornerà di nuovo in

vendita; in caso di altre offerte verrà aggiudicato ad oltranza al successivo migliore offerente.

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

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

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

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

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo prorogabilmente nei 90 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, con decreto di trasferimento del Giudice Delegato, che ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

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	4%
Da - a	€ 200.001,00	€ 500.000,00	3%
Oltre	€ 500.000,00		2%

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 pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali 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 presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile, come già specificato in precedenza, è venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita a cura del liquidatore ed a spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere, diritto, tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si sottolinea che per gli immobili sopra descritti, laddove richiesto dalla normativa attuale, non risulta agli atti l'Attestato di Qualificazione energetica e/o l'Attestato di certificazione energetica e/o l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni, la cui acquisizione sarà in ogni caso da considerare a cura e spese dell'aggiudicatario, e propedeutica all'emissione del decreto di trasferimento a cui dovrà essere necessariamente allegato.

La domanda in sanatoria per eventuali difformità o irregolarità urbanistiche dovrà essere presentata entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento ai sensi degli articoli 46 comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e 40 comma 6 della Legge n. 47/1985, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il saldo del prezzo della vendita e degli oneri, tributi e spese dovranno essere versati nel termine di **90 giorni dalla data dell'aggiudicazione**. Nello stesso termine dovrà essere versato l'eventuale conguaglio del "fondo spese", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e le altre spese di vendita a suo carico, nella misura che sarà comunicata dal liquidatore dopo l'aggiudicazione. In caso di mancato versamento nei termini, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al liquidatore nei cinque giorni successivi.

La proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo, delle spese e del Buyer's Premium, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento nonché in seguito al deposito dell'A.P.E.;

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

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.

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

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- **l'avviso di vendita sarà pubblicato almeno 30 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul**

Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.gorealbid.it.

- affissione presso l'immobile di un avviso, "vendesì", con indicazione dei necessari riferimenti per acquisire informazioni sulla vendita;
- il **Liquidatore** provvederà prima del completamento delle operazioni di vendita:
- **a dare notizia mediante notificazione a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.**

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl**.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl** al numero **0737/782080**.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del **Liquidatore**
- pubblicata integralmente sul sito internet www.gorealbid.it.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Il Liquidatore Giudiziale

Avv. Francesco Andrea Brunale


