

## ALLEGATO C – REGOLAMENTO DI VENDITA

### TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

CONCORDATO PREVENTIVO N. 18/2013

GIUDICE DELEGATO: 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 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)).

#### 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](http://www.gorealbid.it) (vendita telematica asincrona).

**LOTTO 1:** Immobile industriale a Guardiaregia (CB), Zona Industriale Padulo Conte.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Guardiaregia al Foglio 1:

Particella 579 – Sub. 6 - Categoria D/1 – R.C. € 14.000,00

Particella 579 – Sub. 7 – Categoria D/1 – R.C. € 20.200,00

Particella 579 – Sub. 8 – Categoria D/1 – R.C. € 6.012,80

L'immobile in oggetto è ubicato in prossimità dello svincolo stradale della S.S. 17 direzione Benevento, nella zona industriale di Guardiaregia. Il terreno sul quale sorge ha una superficie di 15.000,00 mq, al quale si accede da due ingressi: carrabili e pedonali. L'area esterna è adibita al transito e la sosta degli autoveicoli.

L'immobile è costituito da tre blocchi, i due laterali, simmetrici rispetto a quello centrale, si sviluppano su un unico livello di piano, con altezza interna netta pari a 6,00 ml, ed ospitano i locali per la produzione, i depositi, la hall, i locali di carico e scarico dotati di rampe elettroidrauliche con telai in ferro e centraline in fossa, ed il vano per la centrale termica. Il corpo centrale si sviluppa su due livelli. L'altezza interna netta è, al piano terra, di 4,80 ml mentre, al primo piano è di 3,50 ml.

Al piano terra del blocco centrale sono ubicati, nella parte posteriore, i locali destinati agli addetti (spogliatoio, docce, servizi igienici) ed un ufficio; nella parte centrale, oltre alle corsie, ci sono tre celle frigorifere complete di pannelli coibentati, porte scorrevoli elettrificate ed apparecchiature per la refrigerazione, il locale destinato a rivendita e due scale. La zona destinata alla produzione è pavimentata con piastrelle mentre le aree di carico e scarico ed alcuni ambienti sono

pavimentati in cemento industriale. Tra i due livelli di piano, con accesso dalla scala principale, è posto un piano intermedio (piano soppalco) di altezza pari a 2,80 ml. Al primo piano sono ubicati gli uffici. Lo stabilimento è dotato degli impianti elettrico, idrico-sanitario, fognario, con raccolta delle acque reflue in fossa Imhoff e termico dei seguenti altri impianti:

- impianto idrico e sistema di controllo e segnalazione mancanza di acqua di rete;
- impianto per il trattamento dell'acqua potabile;
- impianto di climatizzazione;
- impianto di depurazione;
- impianto di refrigerazione;
- impianto antincendio costituito da idranti a muro e naspi, posti lungo il perimetro esterno dell'edificio e idranti;
- impianto di videosorveglianza.

Il Sub. 7 risulta locato con regolare contratto con inizio 15/03/2019 durata 12 mesi rinnovabili tacitamente. Il contratto prevede la liberazione dell'immobile entro sei mesi dalla data della vendita.

Il Sub. 6 risulta locato con regolare contratto con inizio 01/07/2016 durata 6 mesi rinnovabili tacitamente. Il contratto prevede la liberazione dell'immobile entro quattro mesi dalla data della vendita.

**PREZZO BASE: € 1.445.021,44 (euro unmilionequattrocentoquarantacinquemilaventuno/44) oltre oneri di legge se dovuti**

**OFFERTA MINIMA: € 1.083.766,08 (euro unmilioneottantatremilasettecentosessantasei/08) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 10.000,00**

**LOTTO 2:** Appartamento a Bojano (CB), Via Cavadini.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bojano al Foglio 50:

Particella 1097 – Sub. 2 – Categoria A/4 – Classe 5 – Consistenza 7 vani – R.C. € 303,68, superficie mq. 119,10.

L'appartamento in oggetto fa parte di un edificio pluripiano risalente agli anni '40/'50.

Il piano terra è occupato da due locali commerciali e dal vano scala che conduce agli appartamenti, uno per piano, situati ai piani sovrastanti. La struttura portante dell'edificio è in muratura di pietrame ed i solai sono in latero-cemento. La copertura è del tipo a due falde. L'immobile è attualmente oggetto di contratto di locazione.

**PREZZO BASE: € 42.075,64 (euro quarantaduemilasettantacinque/64) oltre oneri di legge se dovuti**

**OFFERTA MINIMA: € 31.556,73 (euro trentunomilacinquecentocinquantasei/73) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00**

**LOTTO 3:** Appartamento a Bojano (CB), Via Cavadini.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bojano al Foglio 50:

Particella 1097 – Sub. 6 – Categoria A/4 – Classe 5 – Consistenza 6,5 vani – R.C. € 281,99, superficie mq. 125,40.

L'appartamento in oggetto fa parte di un edificio pluripiano risalente agli anni '40/'50.

Il piano terra è occupato da due locali commerciali e dal vano scala che conduce agli appartamenti, uno per piano, situati ai piani sovrastanti. La struttura portante dell'edificio è in muratura di pietrame ed i solai sono in latero-cemento. La copertura è del tipo a due falde. L'immobile è attualmente oggetto di contratto di locazione.

**PREZZO BASE: € 44.301,31 (euro quarantaquattromilatrecentouno/31) oltre oneri di legge se dovuti**

**OFFERTA MINIMA: € 33.225,98 (euro trentatremiladuecentoventicinque/98) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00**

**LOTTO 4:** Locale commerciale a Bojano (CB), Via Cavadini 53

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bojano al Foglio 50:

Particella 1097; sub 8 – piano T; superficie pari a 99,70 mq, Cat C/1

Il locale in oggetto fa parte di un edificio pluripiano risalente agli anni '40/'50.

Il piano terra è occupato da due locali commerciali e dal vano scala che conduce agli appartamenti, uno per piano, situati ai piani sovrastanti. La struttura portante dell'edificio è in muratura di pietrame ed i solai sono in latero-cemento. La copertura è del tipo a due falde. L'immobile è attualmente oggetto di contratto di locazione.

**PREZZO BASE: € 56.151,04 (euro cinquantaseimilacentocinquantuno/04) oltre oneri di legge se dovuti**

**OFFERTA MINIMA: € 42.113,28 (euro quarantaduemilacentotredici/28) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00**

**LOTTO 5:** Laboratorio a Bojano (CB), Via Croce 12

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bojano al Foglio 50:

Particella 1097 – Sub. 9 – Categoria C/3 – Classe 2 – Superficie 23,10 mq – R.C. € 66,11

Il locale in oggetto fa parte di un edificio pluripiano risalente agli anni '40/'50.

Il piano terra è occupato da due locali commerciali e dal vano scala che conduce agli appartamenti, uno per piano, situati ai piani sovrastanti. La struttura portante dell'edificio è in muratura di pietrame ed i solai sono in latero-cemento. La copertura è del tipo a due falde. L'immobile è attualmente oggetto di contratto di locazione.

**PREZZO BASE: € 13.009,92 (euro tredicimilaenove/92) oltre oneri di legge se dovuti**

**OFFERTA MINIMA: € 9.757,44 (euro novemilasettecentocinquantesette/44) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 500,00**

**LOTTO 6:** Appartamento a Campobasso, Via Monsignor Secondo di Bologna 46

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Campobasso al Foglio 122:

Particella 78 – sub. 9 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – R.C. € 568,10, Superficie pari a 133,50 mq.

L'appartamento in oggetto è sito al piano rialzato di un edificio pluripiano situato nella zona centrale della città.

L'unità residenziale è costituita da un ingresso, un tinello, cucinino, un soggiorno con affaccio su un balcone, disimpegno, tre camere e due bagni. Sono presenti tre balconi ed una veranda. Di pertinenza dell'appartamento c'è una cantina di 9 mq al piano interrato del medesimo immobile.

**PREZZO BASE: € 112.780,80 (euro centododicimilasettecentottanta/80) oltre oneri di legge se dovuti**

**OFFERTA MINIMA: € 84.585,60 (euro ottantaquattromilacinquecentottantacinque/60) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00**

**LOTTO 7:** Appartamento e garage a San Massimo (CB), Località Campitello Matese.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Massimo al Foglio 17:

Particella 104 – Sub. 26 – Categoria A/2 – Classe 2 – Superficie 65,90 mq - 5 vani – R.C. € 503,55

Particella 104 – Sub. 2 – Categoria C/6 – Classe 2 – Superficie 14,50 mq – R.C. € 61,96

Particella 106 – Sub. 47 – Categoria C/1 – Classe 2 – Superficie 215 mq – R.C. € 6.107,10 – Quota 1/234

Particella 109 – Sub. 4 – Categoria C/6 – Classe 1 – Superficie 43 mq – R.C. € 151,01 – Quota 1/234

L'appartamento in oggetto è sito al piano primo di un complesso turistico-residenziale costituita da una serie di case a schiera destinate ad abitazione e dotate nei piani seminterrati di box per autorimessa e locali comuni per svago ed intrattenimento. Il lotto consiste in un appartamento posto al piano primo, un box autorimessa. Inoltre vi sono una cantina e dei locali adibiti a sala giochi, sala riunioni ecc. in comune con tutti gli altri proprietari di appartamenti nel complesso edilizio.

**PREZZO BASE: € 36.103,16 (euro trentaseimilacentotre/96) oltre oneri di legge se dovuti**

**OFFERTA MINIMA: € 27.077,37 (euro ventisettemilasettantasette/37) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00**

**LOTTO 8:** Terreni agricoli a San Polo Matese (CB), Località Petrara

I Terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di San Polo Matese al:

Foglio 4 – Particella 872 – Seminativo Irriguo – Classe 1 – Superficie 4.020 mq – R.D. € 16,61 – R.A. € 17,65

Foglio 4 – Particella 148 – Seminativo irriguo – Classe 1 – Superficie 3.600 mq – R.D. € 14,87 – R.A. € 15,80

Foglio 8 – Particella 581 – Seminativo – Classe 3 – Superficie 150 mq – R.D. € 0,19 – R.A. € 0,43

Foglio 8 – Particella 582 – Seminativo – Classe 3 – Superficie 200 mq – R.D. € 0,26 – R.A. € 0,57

Foglio 8 – Particella 368 – Seminativo – Classe 3 – Superficie 4.480 mq – R.D. € 5,78 – R.A. € 12,73

Foglio 8 – Particella 370 – Bosco ceduo – Classe 2 – Superficie 1.080 mq – R.D. € 0,84 – R.A. € 0,33

Foglio 8 – Particella 507 – Seminativo – Classe 3 – Superficie 2.880 mq – R.D. € 3,72 – R.A. € 8,18

Foglio 8 – Particella 508 – Seminativo – Classe 3 – Superficie 2.900 mq – R.D. € 3,74 – R.A. € 8,24

Foglio 14 – Particella 2 – Incolto produttivo – Classe U – Superficie 470 mq – R.D. € 0,05 – R.A. € 0,02

I terreni individuati al fg.4 p.lle 872 e 148, situati nel comune di San Polo Matese, e i terreni individuati al fg 66 p.lle 886-226-227-223-224-225, situati nel comune di Bojano, se pur ricadenti in due comuni diversi, confinano tra

loro. Tutti questi terreni si trovano in località Petrarà e sono accessibili dalla strada S.S. 17 direzione Isernia-Campobasso. Nelle immediate vicinanze, ma non confinante, è ubicato anche il terreno individuato al fg 66 p.la 936 del comune di Bojano.

**PREZZO BASE: € 14.830,08 (euro quattordicimilaottocentotrenta/08) oltre oneri di legge se dovuti**

**OFFERTA MINIMA: € 11.122,56 (euro undicimilacentoventidue/56) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 500,00**

**LOTTO 9:** Terreni agricoli a Bojano (CB), Località Petrarà

Gli immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Bojano al Foglio 66:

Particella 886 – Seminativo – Classe 2 – Superficie 1.000 mq – R.D. € 4,39 – R.A. € 3,87

Particella 226 – Seminativo irriguo – Classe 2 – Superficie 950 mq – R.D. € 4,17 – R.A. € 3,68

Particella 227 – Seminativo irriguo – Classe 2 – Superficie 1.380 mq – R.D. € 6,06 – R.A. € 5,35

Particella 936 – Seminativo irriguo – Classe 2 – Superficie 650 mq – R.D. € 2,85 – R.A. € 2,52

Particella 223 – Seminativo irriguo – Classe 2 – Superficie 2.740 mq – R.D. € 12,03 – R.A. € 10,61

Particella 224 – Seminativo irriguo – Classe 2 – Superficie 1.800 mq – R.D. € 7,90 – R.A. € 6,97

Particella 225 – Seminativo irriguo – Classe 2 – Superficie 1.680 mq – R.D. € 7,38 – R.A. € 6,51

I terreni individuati al fg.4 p.lle 872 e 148, situati nel comune di San Polo Matese, e i terreni individuati al fg 66 p.lle 886-226-227-223-224-225, situati nel comune di Bojano, se pur ricadenti in due comuni diversi, confinano tra loro. Tutti questi terreni si trovano in località Petrarà e sono accessibili dalla strada S.S. 17 direzione Isernia-Campobasso. Nelle immediate vicinanze, ma non confinante, è ubicato anche il terreno individuato al fg 66 p.la 936 del comune di Bojano.

**PREZZO BASE: € 7.833,60 (euro settemilaottocentotrentatré/60) oltre oneri di legge se dovuti**

**OFFERTA MINIMA: € 5.875,20 (euro cinquemilaottocentosestantacinque/20) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 500,00**

**LOTTO 10:** Locale commerciale con magazzino a Bojano (CB), Corso Francesco Amatzio - QUOTA 1/2 –

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bojano al Foglio 50:

Particella 821 – Sub. 1 – Categoria C/1 – Classe 4 – Superficie 108,60 mq – R.C. € 1.462,61

Particella 821 – Sub. 2 – Categoria C/2 – Classe 2 – Superficie 75,00 mq – R.C. € 99,00

Il locale commerciale in oggetto è sito al piano terra e piano interrato di un edificio di maggiore consistenza nel centro cittadino. Ha struttura portante in muratura di pietrame, i solai sono in latero-cemento, la copertura e a terrazzo.

Al piano terra, con ingresso da Corso Amatzio vi è un grande ambiente, un locale ripostiglio, un bagno e una scala a chiocciola per l'accesso al piano seminterrato la cui superficie è pari a 108,60 mq. Al piano seminterrato è stato realizzato un locale deposito di altezza pari a ml 1.90 la cui superficie complessiva è pari a 75,00 mq.

L'immobile è attualmente occupato. **Il bene è in proprietà e, pertanto, si vende la quota di proprietà pari ad 1/2.**

**PREZZO BASE: € 37.301,76 (euro trentasettemilatrecentouno/76) oltre oneri di legge se dovuti**  
**OFFERTA MINIMA: € 27.976,32 (euro ventisettemilanovecentosettantasei/32) oltre oneri di legge se dovuti**  
**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**  
**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00**

**LOTTO 11:** Appartamento a Macchiagodena (IS), Via IV Novembre - QUOTA 1/3

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Macchiagodena al Foglio 9: Particella 355 – Sub. 4 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 7 vani – R.C. € 238,60, superficie pari a 158,00 mq. L'appartamento in oggetto fa parte di un edificio costruito alla fine dell'ottocento posto nel centro urbano di Macchiagodena con affaccio su Via IV Novembre. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame e tetto a padiglione. Dalla strada, tramite tre accessi separati si accede al piano terra costituito da tre locali e da una scala che porta al piano primo dove vi sono quattro camere e un terrazzo con affaccio su strada. L'immobile è attualmente occupato. **Il bene è in comproprietà e pertanto si vende la quota di proprietà pari ad 1/3.** Sul bene sussiste un diritto di usufrutto da parte di terzi

**PREZZO BASE: € 16.448,84 (euro sedicimilaquattrocentoquarantotto/84) oltre oneri di legge se dovuti**  
**OFFERTA MINIMA: € 12.336,63 (euro dodicimilatrecentotrentasei/63) oltre oneri di legge se dovuti**  
**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**  
**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 500,00**

**LOTTO 12:** Fabbricato a Macchiagodena (IS), Via IV Novembre - QUOTA 1/3

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Macchiagodena al Foglio 9: Particella 354 – Unità collabente, superficie mq. 33.

Trattasi di un edificio rustico posto nel centro antico di Macchiagodena con affaccio sul vicolo Ciurcia. Il fabbricato, a pianta trapezoidale, era originariamente costituito di due livelli di piano fuori terra e struttura portante in muratura di pietrame sbizzato, solai con travi in legno. Attualmente il primo piano è crollato resta solo una traccia della copertura, a due falde, sulla parete laterale dell'edificio adiacente. Sulla facciata sono presenti due ingressi uno dei quali ha un portale in pietra con arco a tutto sesto con inciso, sulla chiave di volta, la data 1889. Tra le due aperture è presente una finestra con una cornice anch'essa in pietra. **Il bene è in comproprietà e pertanto si vende la quota di proprietà pari ad 1/3.** Sul bene sussiste un diritto di usufrutto da parte di terzi.

**PREZZO BASE: € 1.267,20 (euro milleducentosessantasette/20) oltre oneri di legge se dovuti**  
**OFFERTA MINIMA: € 950,40 (euro novecentocinquanta/40) oltre oneri di legge se dovuti**  
**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**  
**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 100,00**

**DATA INIZIO RACCOLTA 08.04.2022 ore 12:00**

**DATA FINE RACCOLTA 07.06.2022 ore 12:00**

INVITA

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 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. 18/2013”, 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 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](http://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](http://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](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.

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](http://www.gorealbid.it) avrà la durata di almeno 6 giorni.**

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

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

Il portale [www.gorealbid.it](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.**

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 improrogabilmente nei 90 giorni dall'aggiudicazione.

### **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.

### STATO DEI LOTTI - DIRITTO DI PRELAZIONE AGRARIA

Con riferimento ai lotti n. 8 e 9, viene fatto salvo il diritto di prelazione agraria all'acquisto da parte degli eventuali aventi diritto come previsto dalla normativa vigente in materia di formazione della proprietà coltivatrice.

La prelazione agraria potrà essere esercitata dagli aventi diritto sulla base del prezzo di aggiudicazione provvisoria. Dopo l'aggiudicazione provvisoria dell'asta, sarà cura della procedura comunicare agli aventi diritto i risultati della vendita con il conseguente invito ad esercitare la prelazione. In seguito a codesta comunicazione, incominceranno a decorrere i termini per l'esercizio della prelazione. Gli aventi diritto avranno un termine di 30 giorni, decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione per comunicare se intendono esercitare o meno il diritto di prelazione. Tale atto dovrà essere notificato al Liquidatore Giudiziale, a cura e spese del titolare del diritto di prelazione agraria. Qualora più soggetti aventi diritto esercitino la prelazione agraria, per l'aggiudicazione, si procederà ad un rilancio tra i prelationari. Ove nessuno degli aventi diritto voglia migliorare l'offerta, si valuterà come valida l'offerta giunta per prima. Qualora i soggetti aventi titolo, esercitino il diritto di prelazione, tale circostanza verrà comunicata all'aggiudicatario provvisorio a mezzo PEC o lettera raccomandata A/R. Pertanto, l'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di chi avrà fatto in sede di asta l'offerta risultata valida, mentre l'aggiudicazione definitiva rimarrà subordinata al fatto che da parte degli aventi diritto non venga esercitata la prelazione d'acquisto loro riservata, secondo le modalità e i tempi previsti dalla normativa vigente. Nel caso di esercizio del diritto di prelazione degli aventi diritto, il deposito cauzionale verrà restituito a chi si è aggiudicato provvisoriamente il lotto che non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti della procedura, nemmeno a titolo di interessi maturati. Qualora i soggetti aventi titolo rinuncino all'esercizio del diritto di prelazione agraria, o sia decorso inutilmente il termine per esercitarlo, tale circostanza verrà comunicata all'aggiudicatario provvisorio a mezzo PEC o lettera raccomandata A/R.

### 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 presente vendita 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. Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri richiesti dalla legge in materia di sicurezza e prevenzione, nessuno escluso. Pertanto la vendita dei beni rientranti nei lotti è proposta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui detti beni si trovano al momento della cessione. Di conseguenza, la Procedura ed i responsabili della stessa sono esonerati da qualunque responsabilità in ordine ai contenuti e alla completezza delle informazioni fornite in sede di gara. Si esclude qualsiasi pretesa di risarcimento e/o di indennizzo avanzata da terzi in relazione all'utilizzo dei beni ceduti. I cespiti sono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano e nessun reclamo o richiesta potrà essere avanzata dall'aggiudicatario alla procedura per eventuali irregolarità relative a autorizzazioni e permessi di qualsiasi genere.

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 titolo dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Si sottolinea che per gli immobili sopra descritti, ad eccezione del lotto n. 1, 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 o il certificato di destinazione urbanistica, 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. Si specifica che anche per il lotto n. 1 sarà, comunque, necessario presentare un nuovo A.P.E. 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. o del certificato di destinazione urbanistica. 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](http://www.gorealbid.it).

- affissione presso l'immobile di un avviso, "vendesi", 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](http://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

