



**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
***Ufficio Esecuzioni e Fallimenti***  
**ORDINANZA DI VENDITA FALL.**  
**N.65/2015**

- ✓ rilevato che la ratio dei meccanismi di vendita codicistici impone, nel rispetto delle garanzie di legge, di ricercare le soluzioni di vendita coattive che garantiscano il miglior risultato, in assoluta trasparenza della vendita anche con riferimento ai beni immobili pignorati;
- ✓ osservato che la moderna tecnologia mette a disposizione attali strumenti avanzati assai più idonei ed efficaci di quelli tradizionalmente impiegati per lo svolgimento delle vendite coattive e che si impone pertanto l'adozione di misure di best practice;
- ✓ osservato che la vendita prolungata suggerisce, anche in relazione all'attuale situazione di mercato, di determinare prezzi base che possano incrementare una effettiva partecipazione e consentire che non si accumulino spese pubblicitarie eccessivamente incidenti sul ricavato da distribuire;
- ✓ rilevato che la società GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUPS R.L. ha sviluppato una piattaforma dedicata ([www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it));
- ✓ dato che la stessa è stata sperimentata in concreto quale modalità di presentazione di offerte via web nel corso delle aste sincrone secondo le usuali modalità di vendita senza incanto in aula e che la sperimentazione è stata positiva;
- ✓ ritenuto che al fine di meglio perseguire l'obiettivo di trasparenza e partecipazione un calibrato strumento di vendita diacronica, sotto il controllo del Giudice Delegato ed della curatela, si chiaramente molto più efficace e ovvia

collegato ad un servizio di assistenza a distanza che in loco opera per i partecipanti;

- ✓ letto la nota dei curatori, con la quale hanno chiesto di procedere alla vendita dei beni immobili di seguito indicati ed acquisiti alla massa fallimentare, conformemente al programma di liquidazione approvato;
- ✓ letto gli artt. 1071 fall.,

**EMETTE LA SEGUENTE ORDINANZA DI VENDITA DIACRONICA  
A MODALITA' TELEMATICA  
(Asta prolungata tipo ebay)**

Vendita competitiva (asta n. 16837) attraverso piattaforma dedicata Gorealbid.it  
Aste on-line  
in forza del mandato rilasciato alla società GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUPS.  
R.L., dei seguenti beni, alle condizioni di seguito indicate:

**LOTTO 1**

Deposito sito in Circello (BN) alla Contrada Montagna di 85 metri quadrati, con altezza max dim. 4,50 e min. m. 4,00, costruito in blocchetti di cemento e copertura ad oppia faldasormontata date gole piane.

Il deposito è sormontato da una tettoia, costituita da travi di acciaio, del tipo Ipe, poggiata sulla struttura del capannone e su muri di cemento armato e blocchetti di cemento allato opposto.

**DATICATASTALI:**

| Foglio | Particella | sub | Categoria | Consistenza | Sup.Catastale | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|-------------|---------------|---------|
| 25     | 144        | 1   | C/2       | 85mq        | 182mq.        | €96,58  |

| Foglio | Particella | sub | Categoria | Consistenza | Sup.Catastale | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|-------------|---------------|---------|
| 25     | 144        | 2   | C/2       | 140mq       |               | €269,52 |

**PREZZO BASE: €19.279,68**

**CAUZIONE: 10% del prezzo base**

**RILANCIO MINIMO: €1.000,00 (euromille/00)**

**LOTTO2**

Deposito sito in Circello (BN) alla Contrada Montagna, in unico corpo di fabbricacompostodacinquevaniinsequenza,conannessopollai.

Ilprimovanoalacoperturaintravidilegnoelamiera;ilvano risultacompletamente a grezzo con pavimentazione in terra battuta; l'accesso è privo diinfisso;èadibitoalegnaia.

Il secondo vano, adiacente alla legnaia, è adibito a deposito e da esso, con unapiccolascalainterna,siaccedealprimopianodelvanosussequente;essohacopertur a in legno e tegole; l'accesso è protetto da un portoncino in alluminio el'infissodellafinestrainlegno.

I successivi tre vani si sviluppano su due livelli, il piano terra adibito a deposito diattrezzatureagricoleeipianisuperioriafienile.

IvanisopradescrittisonocensitalCatastoFabbricati,comesegue:

| Foglio | P.lla | Categ.         | Consistenza | Sup.Cat.le    | Rendita |
|--------|-------|----------------|-------------|---------------|---------|
| 25     | 147   | C/2            | 30mq        | Totale44mq.   | €40,28  |
| 25     | *8    | fabbr.<br>rur. | 30mq        | Totale 44mq.  | €40,28  |
| 25     | **148 | C/2            | 140mq       | Totale211 mq. | €159,07 |
| 25     | 151   | C/6            | 34mq        | Totale49mq.   | €50,92  |

\*Lap.llan.8èclassificatanelCatastoTerrenicomefabbricatoruralerispettoalqualenell'anno2003risultarilasciatalaConces sione Edilizia n. 04 datata 14 febbraio 2003 richiesta da Zaccari Saverio,natoil 18.04.46, per un"parzialecambiodestinazione"usodelfabbricatoadibitoad"Abitazione";Concessione, poi,decadutaper mancato iniziolavori,cosicomerisultaagliattidelComune.

Laparticellainesame,quindièdaconsiderarefabbricatorurale,comedarelativavisurastorica.

\*\*gliultimitrevanisonoidentificatidallap.lla148.

**PREZZOBASE: €12.777,75**

**CAUZIONE: 10% del prezzo base**

**RILANCIOMINIMO: €1.000,00 (euromille/00)**

**LOTTO3**

Struttura prefabbricata, sita nel Comune di Circello alla Contrada Montagna, costituita da unico ambiente adibito a deposito le cui caratteristiche determinano un capannone con altezza media di m. 3,40

Il bene è censito al Catasto Fabbricati come segue:

| Foglio | Particella | Categoria | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita |
|--------|------------|-----------|-------------|----------------|---------|
| 25     | 149        | C/2       | 109mq       | Totale 117mq.  | €123,85 |

**PREZZO BASE: €16.554,77**

**CAUZIONE: 10% del prezzo base**

**RILANCIO MINIMO: €1.000,00 (euromille/00)**

**LOTTO4**

Immobile costituito da due corpi di fabbrica affiancati, uno adibito a fienile, l'altro a box per cavalli.

La struttura si compone di blocchetti di cemento grezzo con copertura a falde in lamiera zincata, le aperture non presentano infissi e la pavimentazione è in cemento grezzo.

| Foglio | Particella | Categoria | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita |
|--------|------------|-----------|-------------|----------------|---------|
| 25     | 150        | C/6       | 110mq       | Totale 127mq.  | €113,62 |

**PREZZO BASE: €10.673,43**

**CAUZIONE: 10% del prezzo base**

**RILANCIO MINIMO: €1.000,00 (euromille/00)**

**LOTTO5**

Area di mq. 3.005,00, situata nel Comune di Circello, alla Contrada Montagna, costituita da due parcelle di terreno, ricadente in zona E2 agricola del P.R.G.

| Foglio | Particella | Qualità/classe | Superficie |
|--------|------------|----------------|------------|
| 25     | 144        | ENTEURBANO     | 645mq      |
| 25     | 146        | ENTEURBANO     | 2.360mq    |

**PREZZO BASE: €4.817,39**

**CAUZIONE: 10% del prezzo base**

**RILANCIO MINIMO: €1.000,00 (euromille/00)**

**LOTTO6**

N° 2 appezzamenti di terreno agricolo, di complessivi mq. 13.287, siti nel Comune di Circello alla Contrada Montagna, ricadenti in zona E2 agricola del P.R.G.

| Foglio | Particella | Qualità/classe | Superficie | Rendita |        |
|--------|------------|----------------|------------|---------|--------|
|        |            |                |            | dom.    | agr.   |
| 25     | 143        | seminativo4    | mq.3.510   | €3,26   | €10,88 |
| 25     | 145        | seminativo4    | mq.9.777   | €9,09   | €30,30 |

**PREZZO BASE: €14.953,08**

**CAUZIONE: 10% del prezzo base**

**RILANCIO MINIMO: €1.000,00 (euromille/00)**

**DURATA DELLA GARA**

La vendita si aprirà il giorno **10.01.2023** alle ore **12:00** e terminerà il giorno **10.02.2023** alle ore **12:00**.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto depositata in cancelleria e pubblicata sul sito Gorealbid.it, che deve essere consultata dall'offerente e dalla quale si fa espressa rinuncia a qualsiasi titolo gravante sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei beni.

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare all'avendita, l'utente dovrà iscriversi al sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all'asta, accettando le condizioni e termini.

I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l'aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l'immobile. Tutti i pagamenti richiesti, precedentemente all'avendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione del Curatore.

L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente specificato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on-line tramite carta di credito.

L'utente è tenuto a specificare il numero di astaperla quale si è intenzionato a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo [gorealbid@pec.it](mailto:gorealbid@pec.it)

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre all'accredito del deposito cauzionale, l'utente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite upload nella sezione "i Miei Documenti" o tramite invio all'indirizzo [gorealbid@pec.it](mailto:gorealbid@pec.it)

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito);
- Copia del codice fiscale;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A.
- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri
- Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta
- Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana
- Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

**Offerta irrevocabile di acquisto - Procedura di perfezionamento delle offerte**

**Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta - con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblica te online su [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) - e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.**

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl, **con un rilancio minimo**, mediante puntata online, per conto del primo utente che,

**in ordine di tempo**, avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Gobid International Auction Group Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno il miglior offerente all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopra citata.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- ✓ L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile. L'utente abilitato presenterà l'offerta esclusivamente accedendo alla piattaforma sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it);
- ✓ La prima offerta di acquisto dovrà essere almeno pari al prezzo base (come specificato sopra, **Procedura di perfezionamento delle offerte**);
- ✓ Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara.

## AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

**Dopo l'aggiudicazione provvisoria, ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata.**

Terminata la

gara il Giudice Delegato fisserà l'udienza per l'aggiudicazione definitiva o per dare atto che l'asta è andata deserta; dalla data dell'aggiudicazione definitiva decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione.

## MODALITA' DIVERSAMENTE DEL SALDO PREZZO DA PARTE DEL L'AGGIUDICATARIO

**In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà dedotta dal prezzo finale di aggiudicazione.**

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire, sul conto corrente indicato dal curatore e vincolato all'ordine del giudice delegato, entro il termine non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva e salvo la possibilità di richiedere il versamento rateale del prezzo entro il termine massimo di 12 mesi dalla aggiudicazione, in rate mensili di pari importo.



**Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare una somma pari al 12% del prezzo di aggiudicazione inc./spese per il pagamento delle spese relative alla vendita a carico dell'acquirente (oneri fiscali non, imposte di legge).**

**Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 5 (cinque) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).**

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa 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.).

### **ALTRE DISPOSIZIONI GENERALI**

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

Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi - nei termini previsti - delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/01 ed all'art. 40 L. 47/85 e del disposto di cui all'art. 6 TUB quanto al subingresso nell'eventuale mutuo fondiario o azionato dal creditore fondiario.

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 o veroderivanti 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, essendo siccome tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se

esistenziale momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario tutte le altre spese successive all'aggiudicazione, comprese quelle occorrenti per il trasferimento dei beni. Esse saranno liquidate dal Giudice delegato con decreto e l'aggiudicatario dovrà pagarle, pena il recupero mediante esecuzione coatta.

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

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

### **DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)**

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium), oltre IVA, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione applicando gli scaglioni progressivi decrescenti secondo le modalità di seguito indicate e stabilite nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)

#### **BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI**

|        |                |                |    |
|--------|----------------|----------------|----|
| Da - a | € 0,00         | € 200.000,00   | 6% |
| Da - a | € 200.000,01   | € 500.000,00   | 5% |
| Da - a | € 500.000,01   | € 1.000.000,00 | 4% |
| Oltre  | € 1.000.000,00 |                | 3% |

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 sopracitata.

### **PUBBLICITA'**

**La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:**

- l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione distima sarà pubblicata 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 gli immobili di un avviso, "vendesi", con indicazione dei necessari riferimenti per acquisire informazioni sulla vendita.

**Il curatore provvederà prima del completamento delle operazioni di vendita:**

**- adarenotiziamediantenotificazionediunestrattodell'ordinanzadivenditaaciascunodeicreditoriipotecariocomunquemunitidiprivilegio,ovverotitolari di unacausalegit timadiprelazione;**

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

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUPS rla al numero 0737/782080.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del curatore
- pubblicata integralmente sul sito internet [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).

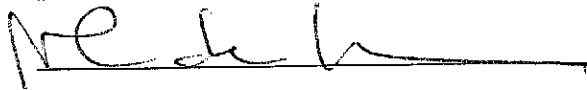
**N.B.: per ulteriori dettagli sulle modalità di partecipazione e di presentazione delle offerte, nonché su qualsiasi informazione si rendesse necessaria ai fini di una esaustiva comprensione della procedura, è possibile collegarsi alla**

**Home page del sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), oppure contattare la curatela al seguente numero: 082447430**

Benevento, li 28 novembre 2022

ICuratori fallimentari

Dott. Nicola de Lucia



Dott.ssa Mariagiulia Romano

