

ALLEGATO C – REGOLAMENTO DI VENDITA

**Tribunale di Campobasso
Sezione Fallimentare
FALLIMENTO n. 7/2020
GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia Carissimi
CURATORE FALLIMENTARE: Dott.ssa Loredana Faccenda**

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

La sottoscritta Dott.ssa Loredana Faccenda, in qualità di Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento 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 programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge 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 (*vendita telematica asincrona*)

Annuncio n. 15669

LOTTO 1: Capannone industriale a Campochiaro (CB), viale Cristoforo Colombo snc

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Campochiaro al Foglio 6:

Particella 696 – Sub 1 – Bene comune non censibile

Particella 696 – Sub 2 – Area urbana

Particella 696 – Sub 3 – Categoria D/7 – R.C. € 15.493,71

Particella 696 – Sub 4 – Categoria D/1 – R.C. € 238,00

Immobile industriale, sito nella zona industriale del comune di Campochiaro, in una zona ben servita ed in posizione strategica in quanto dista solamente 15 km dal Capoluogo di Regione e risulta ben collegata con la viabilità, in particolar modo con la Strada Statale 17.

La proprietà è costituita da due corpi di fabbrica, uno principale ed uno secondario distaccato rispetto al primo.

Il fabbricato principale internamente è suddiviso in quattro zone, una adibita a magazzino, una adibita a zona produzione, l'area uffici e l'area deposito colori.

Il magazzino e l'area produzione hanno un'altezza interna di 6,50 metri.

La zona uffici è costituita da tre stanze, una adibita a grafica/commerciale, un ufficio direzionale, e una sala riunione. Sono presenti due bagni.

L'accesso agli uffici si ha sia direttamente dalla corte esterna che dall'area produzione.

Sono presenti una vasca di accumulo acqua ed un locale pompe.

La corte esterna risulta in parte asfaltata ed in parte lasciata a verde.

Si prega di notare la presenza di difformità catastali la cui sanabilità è fattibile ma con costi elevati. Si consiglia la demolizione e ricostruzione di detti manufatti.

PREZZO BASE: € 779.535,36 (euro settecentosettantanovemilacinquecentotrentacinque/36) oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 5.000,00

DATA INIZIO RACCOLTA 05.08.2022 ore 12:00

DATA FINE RACCOLTA 25.10.2022 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.

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 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 o altro documento equivalente da cui risultino i relativi poteri.

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

L'offerta è irrevocabile per 150 giorni dal deposito.

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

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

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

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

In presenza di più offerte valide, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma www.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, l'asta verrà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

Il portale www.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 il lotto tornerà di nuovo in vendita previo assenso degli Organi della Procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

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

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

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

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

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

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

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI e ALTRE CONDIZIONI GENERALI

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

L'offerente potrà indicare il nominativo del notaio da lui scelto tra i nominativi dei professionisti del distretto notarile Campobasso - Larino - Isernia. In caso negativo, il notaio sarà scelto a cura e discrezione del Curatore sempre tra i nominativi del distretto notarile di Campobasso Larino Isernia.

In ogni caso è fatto salvo il diritto del Curatore di scegliere, per qualsiasi motivo, un notaio diverso da quello indicato dall'offerente.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante che, preventivamente individuato, abbia manifestato la disponibilità all'operazione. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante uno o più assegni circolari intestati alla procedura, ovvero a mezzo di bonifico sul conto corrente della procedura, che dovrà risultare già accreditato, in sede di rogito notarile di compravendita, che, quindi, sarà contestuale alla stipula del contratto di mutuo; il notaio rogante dovrà indicare nell'atto di compravendita che il prezzo viene pagato a mezzo di mutuo con ipoteca di I° grado sull'immobile e il Conservatore non potrà eseguire la trascrizione dell'atto di vendita se non unitamente alla iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata, né potrà essere eseguita la cancellazione delle formalità pregiudizievoli se non contestualmente alla trascrizione della vendita e alla iscrizione ipotecaria di I° grado. Si applica, in quanto compatibile l'art. 585 ultimo comma c.p.c.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Il Curatore potrà sospendere la vendita qualora, successivamente all'aggiudicazione, pervengano offerte irrevocabili d'acquisto migliorative di oltre il dieci per cento del prezzo offerto ai sensi dell'art. 107 comma quarto L.F.. Le offerte irrevocabili migliorative di oltre il 10 % dovranno pervenire entro e non oltre 10 gg. dall'aggiudicazione (provvisoria).

Resta ferma l'ulteriore facoltà, a favore della procedura, per qualsiasi motivo, di adottare provvedimenti di sospensione della vendita ai sensi dell'art. 108 primo comma L.F. (decreto motivato del Giudice Delegato), senza che da ciò possa derivare qualsiasi pretesa risarcitoria dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui all'atto del trasferimento vi siano ancora beni mobili da aggiudicare e/o da ritirare custoditi nell'immobile oggetto del presente avviso, l'acquirente sarà nominato, all'atto della stipula, depositario dei beni mobili ivi custoditi, fino alla vendita ovvero al ritiro dell'ultimo bene mobile fallimentare.

A tale scopo, gli organi della procedura potranno valutare la corresponsione di un equo indennizzo da riconoscere all'aggiudicatario, su istanza motivata dell'aggiudicatario stesso.

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

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

e non fiscali, il compenso del notaio rogante.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Alla presente vendita non si applica l'istituto dell'assegnazione ex artt. 588 e seg. c.p.c.

La partecipazione alla vendita non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

La vendita deve considerarsi "forzata" (art. 2919 c.c.) e, come previsto dall'art. 2922 c.c. non ha luogo la garanzia per vizi. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità difformi della cosa venduta – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili, impianti, automezzo, attrezzature, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Eventuali necessità di adeguamento alle normative vigenti di legge sono a carico dell'aggiudicatario.

L'acquirente, ricorrendone le condizioni potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 e seg. della legge 47/1985 e del D.P.R. 380/2001.

Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere preventiva e accurata visione dei beni costituenti il lotto di vendita e di tutta la documentazione inerente.

La procedura e GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl sono esonerati da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsiasi diritto di terzi.

L'offerente è onerato di acquisire preventiva e accurata conoscenza delle spese inerenti e conseguenti all'aggiudicazione che andrà a sostenere, anche presso il notaio individuato ed indicato per il rogito:

sono a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa sulla procedura né su GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl tutte le spese, gli oneri, le imposte, le tasse inerenti e conseguenti la vendita, di cui a titolo indicativo e non esaustivo: iva di rivalsa se dovuta, nella misura addebitata dal Curatore a norma del D.P.R. 633/72; imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, acquisizione del Certificato di prestazione energetica se necessario ai sensi della normativa vigente; altre eventuali spese connesse ad adempimenti ipotecario – catastali e pratiche urbanistiche eventualmente richiesti dal notaio rogante per perfezionare la stipula; tutte le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli insistenti sui beni. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa sulla procedura né su GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, qualsiasi altro costo per il trasporto, lo smaltimento di beni di risulta ovvero dismessi eventualmente risultanti insistenti sul lotto aggiudicato.

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	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 eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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

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

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

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

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

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

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Il curatore fallimentare, 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, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

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

Il presente avviso di vendita sarà comunicato dal Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura ed ai titolari di una causa legittima di prelazione.

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

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

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del curatore
- 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.

Campobasso, 02/08/2022

Il Curatore fallimentare

Dott.ssa Loredana Faccenda