

**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 coattiva 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 a tal fine strumenti avanzati assai più idonei ed efficaci di quelli tradizionalmente impiegati per lo svolgimento delle vendite coattive e che si impone pertanto l'adozione dei medesimi quali 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 GROUP S.R.L. ha sviluppato piattaforma dedicata (www.gobidreal.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 e della curatela, sia chiaramente molto più efficace ove sia

- collegato ad un servizio di assistenza sia a distanza che in loco per i partecipanti;
- ✓ lettala 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. 107 l. fall.,

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

Vendita competitiva attraverso piattaforma dedicata Gobidreal.it Aste on-line in forza del mandato rilasciato alla società GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L., dei seguenti beni, alle condizioni di seguito indicate- Asta n. 22188

LOTTO 1

Deposito sito in Circello (BN) alla Contrada Montagna di 85 metri quadrati, con altezza max di m. 4,50 e min. m. 4,00, costruito in blocchetti di cemento e copertura a doppia falda sormontata da tegole piane.

Il deposito è sormontato da una tettoia, costituita da travi di acciaio, del tipo lpe, poggiati sulla struttura del capannone e su muri di cemento armato e blocchetti di cemento al lato opposto.

DATI CATASTALI:

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

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

**PREZZO BASE: € 14.459,76 (euro quattordicimilaquattrocentocinquantanove,76)
oltre oneri di legge se dovuti**

CAUZIONE: 10% del prezzo base

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

LOTTO 2

Deposito sito in Circello (BN) alla Contrada Montagna, in unico corpo di fabbrica composto da cinque vani in sequenza, con annesso pollaio.

Il primo vano ha la copertura in travi di legno e lamiera; il vano risulta completamente a grezzo con pavimentazione in terra battuta; l'accesso è privo di infisso; è adibito a legnaia.

Il secondo vano, adiacente alla legnaia, è adibito a deposito e da esso, con una piccola scala interna, si accede al primo piano del vano susseguente; esso ha copertura in legno e tegole; l'accesso è protetto da un portoncino in alluminio e l'infisso della finestra in legno.

I successivi tre vani si sviluppano su due livelli, il piano terra adibito a deposito di attrezzature agricole e i piani superiori a fienile.

I vani sopra descritti sono censiti al Catasto Fabbricati, come segue:

Foglio	P.lla	Categ.	Superficie	Superficie	Rendite
25	147	C/2	30 mq	Totale 44 mq.	€ 40,28
25	* 8	fabbr. rur.	30 mq	Totale 44 mq.	€ 40,28
25	** 148	C/2	140 mq	Totale 211 mq.	€ 159,07
25	151	C/6	34 mq	Totale 49 mq.	€ 50,92

* La p.lla n. 8 è classificata nel Catasto Terreni come fabbricato rurale rispetto al quale nell'anno 2003 risulta rilasciata la Concessione Edilizia n. 04 datata 14 febbraio 2003 richiesta da Zaccari Saverio, nato il 18.04.46, per un "parziale cambio destinazione d'uso del fabbricato adibito ad "Abitazione"; Concessione, poi, decaduta per mancato inizio lavori, così come risulta agli atti del Comune. La particella in esame, quindi è da considerare fabbricato rurale, come da relativa visura storica.

**gli ultimi tre vani sono identificati dalla p.lla148.

PREZZO BASE: € 9.583,31 (euro novemilacinquecentoottantatre,31) oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% del prezzo base

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

LOTTO 3

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	109 mq	Totale 117 mq.	€ 123,85

PREZZO BASE: € 12.416,07 (euro dodicimilaquattrocentosedici,07) oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% del prezzo base

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

LOTTO 4

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	110 mq	Totale 127 mq.	€ 113,62

PREZZO BASE: € 8.005,07 (euro ottomilacinque,07) oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% del prezzo base

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

LOTTO 6

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	Quantità (mq)	Superficie	Prezzo	Prezzo
25	143	seminativo 4	mq. 3.510	€ 3,26	€ 10,88
25	145	seminativo 4	mq. 9.777	€ 9,09	€ 30,30

PREZZO BASE: € 11.214,81 (euro undicimiladuecentoquattordici,81) oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% del prezzo base

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

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto depositata in cancelleria e pubblicata sul sito Gobidreal.it, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei beni.

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno **19.06.2024** alle ore **12:00** e terminerà il giorno **19.07.2024** alle ore **12:00**.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita, l'utente dovrà iscriversi al sito www.gobidreal.it, inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all'asta, accettandone termini e condizioni.

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, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione dei Curatori.

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 asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo gobidreal@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 gobidreal@pec.it

- **SE 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 SOCIETA' o ENTI:**

- Certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulta la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente

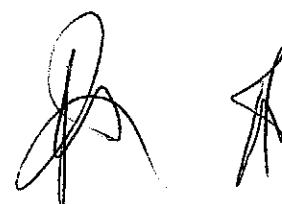
- Copia di un documento di identità in corso di validità dell'amministratore o legale rappresentante

- Copia del codice fiscale dell'amministratore o legale rappresentate

- 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, pubblicate on line su www.gobidreal.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 (più un rilancio minimo) 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 dalla Gobid International Auction Group Srl, con un rilancio minimo, mediante puntata on-line, per conto del primo utente che, in ordine di tempo, avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

La 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.

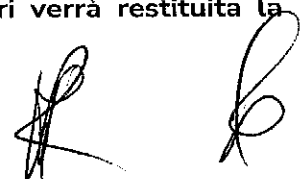
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- ✓ L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile. L'utente abilitato presenta l'offerta esclusivamente accedendo alla piattaforma sul sito WWW.GOBIDREAL.IT;
- ✓ La prima offerta di acquisto dovrà essere almeno pari al prezzo base più un rilancio minimo (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 (provvisoria) all'unico offerente. Dopo l'aggiudicazione provvisoria, ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata.



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

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

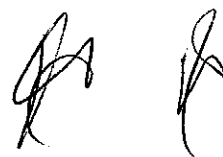
Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire, sul conto corrente indicato dai curatori e vincolato all'ordine del giudice delegato, entro il termine non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva salva la possibilità di richiedere il versamento rateale del prezzo entro il termine massimo di

12 mesi dalla aggiudicazione, in rate mensili di pari importo. Tale opzione dovrà essere già rappresentata mediante apposita comunicazione a mezzo mail alla Gobid International Auction Group Srl in sede di formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto secondo le modalità sopra descritte per la partecipazione all'asta.

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare una somma pari al 12% del prezzo di aggiudicazione 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 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, e del Buyer's Premium oltre Iva, **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 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 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al 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 dei curatori.

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 in base agli scaglioni progressivi di seguito riportati e secondo le modalità stabilite nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito www.gobidreal.it

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI			
Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	6%
Da - a	€ 200.001,00	€ 500.000,00	5%
Da - a	€ 500.001,00	€ 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 sopraccitata.

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima sarà pubblicata almeno 30 giorni prima del termine di inizio delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.gobidreal.it.

I curatori provvederanno prima del completamento delle operazioni di vendita:

- a dare notizia mediante notificazione di un estratto dell'ordinanza di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero 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 02/86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio dei curatori
- pubblicata integralmente sul sito internet www.gobidreal.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.gobidreal.it, oppure contattare la curatela al seguente numero: 082447430

Benevento,

I Curatori

Me *Lu*

Muzolo *Luca*