

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO  
Sezione fallimenti

Concordato pieno liquidatorio omologato n. 7/2015  
Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Carissimi  
Liquidatore Giudiziale: Dott. Tommaso Riccardi

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

Il sottoscritto dott. Tommaso Riccardi, in qualità di Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo Omologato 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.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)).

RENDE NOTO

che, in esecuzione del piano di concordato preventivo omologato relativamente 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.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) (*vendita telematica asincrona*)

**Annuncio n. 23890.1**

**LOTTO UNICO:** Capannone industriale a Campochiaro (CB), Via Vespucci, Zona Industriale

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Campochiaro al Foglio 4:  
Particella 793 - Sub 17-18 - Categoria D/1 - R.C. € 10.342,00 €

L'immobile è ubicato nella zona industriale del Comune di Campochiaro. Edificato all'interno di un lotto di più ampie dimensioni, la proprietà è delimitata da un muretto in c.a sormontato da rete metallica. In ottimo stato manutentivo, è formato da due corpi di fabbrica ed è funzionale alla produzione e alla lavorazione di prodotti alimentari.

Il fabbricato principale è adibito alla lavorazione e ad uffici. Sul prospetto est sono presenti due accessi, uno per i mezzi pesanti e l'altro per l'accesso pedonale.

Sulla facciata ovest sono situate due grandi porte in ferro per l'approvvigionamento della materia prima attraverso le autocisterne.

Sotto la copertura, accessibile da una serie di botole, sono stati posati ed installati la maggior parte dei dispositivi elettromeccanici per il condizionamento degli ambienti.

Al piano terra del capannone si svolge la produzione, mentre al piano primo ci sono gli uffici amministrativi ed il laboratorio di analisi per le specifiche ed il controllo qualità dei prodotti.

La zona produttiva dell'immobile è suddivisa in due parti da un corridoio. Sul lato sinistro sono situati il locale rassodamento, la sala maturazione, la lavastampi, la sala confezionamento prodotti innovativi, sala confezionamento stracchino e la sala confezionamento prodotti tradizionali.

Sul lato destro sono presenti le celle frigorifere, un locale deposito, un locale sanificazione e la sala mensa con i relativi servizi igienici, con pavimentazione lavabile in cemento industriale.

Il riscaldamento degli ambienti avviene tramite radiatori in alluminio collegati ad una caldaia a metano.

Tutta la pavimentazione risulta realizzata con piastrelle speciali antiacido indispensabili per le lavorazioni previste nella struttura.

Le porte che conducono alle celle frigorifere sono scorrevoli comandate elettricamente.

L'impianto d'illuminazione è del tipo a plafoniera.

Gli uffici sono siti al piano primo, per una superficie di circa 150 mq, sono internamente divisi in segreteria amministrativa, direzione, bagno, ufficio per il personale, laboratorio chimico, un vano per i quadri elettrici ed una scala che conduce al piano controsoffittato del capannone e al tetto praticabile.

Le componenti impiantistiche, come già detto, sono alloggiare nel controsoffitto per poter effettuare la manutenzione senza interrompere la produzione.

Il corpo di fabbrica più piccolo, 110 mq, ospita la centrale termica. Ha una struttura portante in acciaio, fondazioni in c.a. e copertura in lamiera grecata.

**PREZZO BASE: € 347.820,00 (euro trecentoquarantasettemilaottocentoventi,00)** oltre oneri di legge se dovuti

**OFFERTA MINIMA: € 260.865,00 (euro duecentosessantamilaottocentosessantacinque,00)** oltre oneri di legge se dovuti

**CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto

**RILANCIO MINIMO:** € 2.500,00

DATA INIZIO RACCOLTA 09.08.2024 ore 12:00

DATA FINE RACCOLTA 09.10.2024 ore 12:00

## INVITA

ogni potenziale interessato all'acquisto a registrarsi al sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, utilizzando il modulo offerta che sarà prodotto dalla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), nel rispetto delle condizioni del presente avviso di vendita e quelle riportate sul predetto sito. Al momento della registrazione, l'utente dovrà inserire i dati che saranno poi utilizzati per la formulazione dell'offerta e per l'attribuzione dell'aggiudicazione.

## CONDIZIONI DI VENDITA

### FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Al fine di presentare l'offerta irrevocabile di acquisto, tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovranno accedere alla pagina dell'annuncio di vendita sul portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) e cliccare sul bottone "Fai un'offerta".

L'utente registrato sarà tenuto a prendere lettura delle condizioni di vendita e dell'avviso di vendita e ad accettarli. Eseguito tale passaggio, l'utente sarà tenuto ad inserire l'importo che intende offrire per l'acquisto del lotto in vendita ed a confermare la cifra offerta.

Conclusa la compilazione così guidata, l'offerente dovrà scaricare il modulo offerta precompilato, provvedendo se necessario ad integrare gli eventuali campi vuoti, dovrà sottoscriverlo ed inviarlo, dall'indirizzo mail con il quale l'utente si è registrato al portale, all'indirizzo pec gobidreal@pec.it, unitamente alla copia contabile della cauzione versata e alla documentazione di seguito riportata, in base alle istruzioni indicate sul sito.

Le offerte irrevocabili di acquisto così formulate 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.

**La cauzione dovrà essere versata in misura pari al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nel modulo offerta e nella pagina web del singolo lotto, riportando nella causale del bonifico il codice causale rilasciato dal sistema in sede di formulazione dell'offerta irrevocabile e riportato nello stesso modulo. L'utente dovrà provvedere al pagamento del deposito cauzionale con congruo anticipo rispetto al termine di scadenza per la presentazione delle offerte sopra indicato.**

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 all'importo indicato quale offerta minima, 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 degli immobili. Sarà in ogni caso ritenuta non congrua l'offerta di importo inferiore all'offerta minima e l'offerente sarà automaticamente escluso dalla gara.**

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 e/o il Giudice Delegato 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 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.

Nel caso in cui venga ritenuta congrua, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) (FASE 2).

#### **FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE**

L'offerta irrevocabile dal valore più alto, presentata sulla piattaforma con le modalità indicate nella fase 1, sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), per un importo pari al valore della sopraccitata offerta; gli altri offerenti saranno invitati ad effettuare un rilancio sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.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.

L'asta on line sarà pubblicata sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) a partire dal 10/10/2024 e si concluderà il 16/10/2024, salvo extra time come di seguito indicato. 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.

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.

Il Liquidatore può 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.gobidreal.it](http://www.gobidreal.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.

**In presenza di un'unica offerta 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 in maniera diretta, senza**

**aprire la fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line - previo riconoscimento del buyer's premium spettante a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.**

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 mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. Civ.); la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della procedura.

Esaurite le operazioni di vendita il liquidatore informerà l'acquirente definitivo e richiederà al Giudice Delegato l'emissione del Decreto di Trasferimento.

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

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le eventuali maggiori somme in c/spese al netto della cauzione già versata, 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 10 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

**TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI**

Il Decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium; con l'emissione del decreto di trasferimento il Giudice ordinerà anche la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

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 procedura.

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

Saranno a carico dell'acquirente gli oneri, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali (fatte salve quelle riportate sopra).

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	3%
Da - a	€ 200.001,00	€ 500.000,00	2,5%
Da - a	€ 500.001,00	€ 1.000.000,00	2%
Oltre	€ 1.000.000,00		1,5%

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.

**PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova come dettagliatamente descritto nella perizia di stima pubblicata sulle schede dei lotti in vendita, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate, a norma dell'art. 108 c. 2 L.F., a cura e spese della procedura;
- L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- Sono a carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti restano a carico della procedura;
- 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 di vendita.

#### PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Il Liquidatore, 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.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari e dei creditori muniti di privilegio risultante dai pubblici registri.

Del presente avviso potrà essere data pubblicità attraverso e-mail a tutti i creditori e ad operatori specializzati (agenzie immobiliari, ecc.).

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

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, li 06/08/2024

Il liquidatore giudiziale  
Dott. Tommaso Riccardi

