

Tribunale di Benevento
Liquidazione Giudiziale n. 28/2025 R.G.
Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi
Curatore: Dott. Gianfranco Zollo

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, Dott. Gianfranco Zollo, quale Curatore della Procedura in epigrafe indicata,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva della Procedura suindicata attraverso la modalità dell'asta *on line*, ai sensi dell'art. 216 C.C.I.L., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobidreal.it).

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione afferente alla richiamata Procedura, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto per i lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it.

Asta n.33103

LOTTO N. 1 - Complesso distribuzione carburanti con fabbricati annessi a Montecalvo Irpino (AV)

Complesso distribuzione carburanti con fabbricati annessi a Montecalvo Irpino (AV), Via Giovanni Falcone snc

Gli immobili sono situati nel Rione Libertà, in una zona periferica a circa 2 km dal centro storico.

Hanno una superficie complessiva di circa 1.712,14 mq.

Il complesso è composto da sei unità immobiliari così suddivise:

1 - Bene individuato al punto a) sub 8 categoria D/8:

Trattasi di un fabbricato in muratura di tufo con solai in latero cemento che si sviluppa su due livelli: piano secondo sottostrada e piano primo sottostrada. Il piano secondo sottostrada è costituito da quattro locali adibiti a deposito, tutti allo stato rustico privi di finiture ed impianti. Il piano primo sottostrada è composto da cinque locali ad uso ufficio ed un bagno, quattro piccoli locali per alloggio pompe per l'erogazione del gasolio con sovrastante balconata, il tutto coperto da una tettoia in ferro con copertura in lamiera grecata, e una pesa a ponte in ferro interrata di pianta rettangolare (3 mt. x 8 mt.) con relativa cabina e deposito

2 - Bene individuato al punto b) sub 9 categoria C/2:

Trattasi di un capannone al piano secondo sottostrada con pianta a forma rettangolare adibito a deposito con struttura portante a telaio in conglomerato cementizio armato e copertura in lamiera grecata asimmetrica a doppia falda. Il manufatto è ubicato in adiacenza all'immobile ubicato trA il piano primo e secondo sottostrada (sub 8) ed ha una superficie utile di mq. 70,94 con altezza variabile da 3,12 mt a 4,20 mt. Il capannone è dotato di due distinti accessi sul lato corto mediante due porte in ferro.

3 - Bene individuato al punto c) sub 10 categoria E/3:

Trattasi di una colonnina di benzina e del relativo gabbiotto accessorio realizzato in muratura di tufo con

copertura piana ubicati al piano secondo sottostrada. Il gabbiotto di circa mq. 13,81 ed altezza utile 2,97 mt. è costituito da un locale ufficio, un bagno e un ripostiglio. La colonnina è composta da una pompa erogatrice multipla con relative tre cisterne interrate e da un armadietto per l'erogazione automatica (self service), il tutto protetto superiormente da una pensilina metallica che copre una superficie complessiva di circa 63,89 mq.

4 - Beni individuati al punto d) sub 11 categoria F/3 e al punto e) sub 12 categoria D/1:

Trattasi di un fabbricato in conglomerato cementizio armato di quattro piani così distinti: - piano primo sottostrada costituito da due depositi con annessi servizi

igienici e da un piano terra adibito a opificio industriale con ufficio, bagno, il tutto catastalmente censito al sub 12 collegati da una scala interna in cemento armato; - piano primo e piano secondo in corso di costruzione (catastalmente sub 11) privi di collegamento tra di loro e inaccessibili dal piano terra.

Le unità immobiliari al piano primo sottostrada e al piano terra risultano ultimate mentre i due piani in corso di costruzione sono allo stato grezzo, privi di infissi, finiture ed impianti e risulta realizzata la sola tompagnatura perimetrale che è intonacata esternamente. La copertura del manufatto è del tipo a due falde simmetriche con manto in tegole alla portoghese.

In adiacenza al suddetto fabbricato sono presenti diversi corpi di fabbrica strutturalmente autonomi, in particolare:

- a) Deposito al piano primo sottostrada (anch'esso censito al sub 12) in conglomerato cementizio armato con solaio in latero cemento calpestabile;
- b) Locale deposito, locale pesa con pesa interrata (censiti al sub 8) e già descritti in precedenza nel relativo paragrafo 1:
- c) Locale caldaia in blocchi di laterizio di spessore 11 cm che non risulta censito catastalmente ed è privo di titoli edilizi-urbanistici;
- d) Tettoia in ferro ubicata sopra il locale di cui al punto a) avente una copertura in lamiera grecata chiusa per due lati con blocchi in laterizio.

La tettoia è utilizzata per il ricovero degli autoveicoli; essa non risulta censita catastalmente ed è priva di titoli edilizi-urbanistici.

IMMOBILI (corte) AL FOGLIO 25, P.LLE 675 E 1322

La particella 675, unitamente alla p.lla 1322 risultano interamente recintate con muro di cinta sul confine posto a sud e con muretto e cancellate sui restanti lati.

L'intera area, che presenta una variazione di quota di circa 6,65 mt. rispetto al piano terra dell'edifici categoria D8, risulta pertinenziale ai sub. 8, 9, 10, 11 e 12 della particella 675. L'area è utilizzata per la movimentazione degli automezzi e come stazione di carburante; essa presenta una pavimentazione sia in battuto di cemento che in asfalto.

L'area pertinenziale di superficie complessiva mq. ha diversi accessi:

- il primo da via Giovanni Falcone alla stessa quota dell'opificio D8 (quota 0,00) che dà accesso al locale principale dell'opificio;
- il secondo da via Giovanni Falcone attraverso un ampio cancello in ferro scorrevole al piano primo sottostrada (quota - 3,65 mt) a cui si accede al deposito dell'opificio e agli uffici;

- il terzo sempre da via Giovanni Falcone attraverso un varco al piano secondo sottostrada (quota - 6,65 mt) dove è ubicata la stazione di servizio ed i depositi;
- un quarto da strada privata, attraverso un'ampia cancellata al piano terra (quota + 0,50 mt.) a cui si accede al lato posteriore dell'opificio (D8) e alla tettoia abusiva;
- un quinto dalla stessa strada privata, con ampia cancellata al piano terra (quota - 0,65 mt.) che dà accesso alla particella 1322 anch'essa di corte pertinenziale al complesso immobiliare.

Sono presenti varie difformità urbanistiche sanabili, così come meglio descritto nella perizia allegata alla scheda d'asta.

Catasto Fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino al Foglio 25:

Particella 675 - Sub 8 - Categoria D/8 - Rendita € 835,70

Particella 675 - Sub 9 - Categoria C/2 - Rendita € 116,20

Particella 675 - Sub 10 - Categoria E/3 - Rendita € 1.008,00

Particella 675 - Sub 11 - Categoria F/3

Particella 675 - Sub 12 - Categoria D/1 - Rendita € 2.760,00

Catasto Terreni del Comune di Montecalvo Irpino al Foglio 25:

Particella 1322 - Qualità Seminativo Arborato - Classe 1 - Superficie 738 mq - R.D. € 4,19 - R.A. € 3,81

PREZZO BASE: € 216.105,13 (euro duecentosedicimilacentocinque/13) oltre oneri se dovuti

CAUZIONE: € 21.611,00

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto depositata in cancelleria e pubblicata sul sito www.gobidreal.it, che deve essere consultata per l'esatta individuazione dei beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, 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 medesimi.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

La pubblicazione nei termini di legge della presente procedura competitiva sarà garantita nell'arco temporale indicato nella sezione "durata della gara".

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno **27/08/2026 alle ore 15:30** e terminerà il giorno **01/10/2026 alle ore 15:30, salvo extra time.**

MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito www.gobidreal.it utilizzando la seguente modalità:

Offerta irrevocabile di acquisto (vedasi “procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d'asta”, così come specificato di seguito).

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.

L'Utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione, seguendo le indicazioni ivi riportate.

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

- Copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale.

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 minorenne/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare;

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale o certificato C.C.I.A.A. (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta).

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, se privo dei poteri occorrenti alla firma o 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.

In caso di offerta congiunta o di offerta presentata tramite procuratore, sarà necessario richiedere apposito modulo a Gobid Group per la formulazione dell'offerta, da caricare unitamente alla documentazione richiesta. In ogni caso sarà necessario produrre apposita procura speciale notarile con data antecedente alla formulazione dell'offerta.

E' ammessa l'offerta per persona da nominare secondo la disciplina di cui all'art. 579 c.p.c.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario produrre, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, procura speciale notarile con data anteriore a quella fissata per la vendita, conferita dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta. Per formulare offerta come suindicato sarà necessario richiedere apposito modulo messo a disposizione da Gobid Group.

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 A PREZZO BASE D'ASTA

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

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 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 mediante puntata on-line, per conto del primo Utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che per primo in ordine di tempo avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

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 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. Esse saranno formalizzate direttamente dall'Utente abilitato sulla piattaforma www.gobidreal.it, secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

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

Dalla data dell'aggiudicazione decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

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 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.).

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 60 giorni dall'aggiudicazione.

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

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di Notaio designato dalla Procedura solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium (oltre Iva), mentre il Giudice ordinerà 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 parte acquirente.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

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

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

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.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

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.

Si precisa inoltre che, il compendio comprende impianti di distribuzione carburanti con serbatoi interrati e viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, "visto e piaciuto", senza alcuna garanzia della Procedura, del Curatore e di Gobid International Auction Group S.r.l. circa lo stato ambientale del suolo, del sottosuolo e delle acque, né la tenuta o la conformità dei serbatoi e dei relativi impianti. Sono pertanto posti integralmente a carico dell'aggiudicatario, a sua cura, spese e rischio, tutti gli oneri e adempimenti ambientali connessi ai beni — tra cui la verifica di tenuta, la messa in sicurezza, la dismissione, rimozione e smaltimento dei serbatoi interrati, oltre ad ogni adempimento autorizzativo, con manleva della Procedura, del Curatore e di Gobid da ogni pretesa, costo o responsabilità, anche verso terzi.

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, spettanti alla casa d'aste Gobid Group, calcolati sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI*

Da - a	€ 0,00	€ 250.000,00	5%
Da - a	€ 250.000,00	€ 1.000.000,00	4%
Da - a	€ 1.000.000,00	€ 2.000.000,00	3%
Oltre	€ 2.000.000,00		2%

* con un valore minimo fatturabile di € 500,00 (minimo fatturabile se applicata la percentuale sopra indicata, il Buyer's Premium risulti inferiore).

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 sarà pubblicata almeno 30 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.gobidreal.it.

- prima del completamento delle operazioni di vendita il Curatore provvederà a dare notizia mediante notificazione di un estratto dell'avviso 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 del Curatore
- pubblicata integralmente sul sito internet www.gobidreal.it.

-----, -----

Il Curatore

