



**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**TERZA SEZIONE CIVILE – CRISI D’IMPRESA**

**ORDINANZA DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA**

Il GD, vista l’istanza depositata il 23/01/2026 e 09/02/2026 dall’Avv. Giuseppe Rinaldi, Curatore del Fallimento Conti3 s.r.l. (Fall. n. 4/2020);

rilevato che il Curatore ha proposto di procedere alla vendita dei beni immobili di seguito descritti ed acquisiti alla massa attiva mediante la modalità della vendita competitiva, da attuarsi in modalità telematica nelle forme della vendita sincrona mista;

ritenuto che la vendita realizzata con individuazione dell’acquirente e determinazione del prezzo mediante procedure competitive rispondenti ai parametri di cui all’art. 107 L.F. rappresenti, per ragioni di economicità, flessibilità e trasparenza, un modello di vendita efficace, specie se accompagnato da apposita pubblicità su internet e dalla possibilità di presentazione delle offerte e svolgimento della gara anche con modalità telematiche;

considerato, dunque, che tale forma di vendita appare essere la migliore in grado di realizzare gli interessi del ceto creditorio;

rilevato che i beni di seguito indicati sono compiutamente descritti nella relazione di stima redatta dall’Ing. Sandro Di Pietro che va considerata come parte integrante della presente ordinanza di vendita;

**P. Q. M.**

visti gli art. 107 comma 1 L.F. e gli artt. 530 ss. c.p.c., come modificati dal D.L. n. 83/2015 - convertito in L. 132/2015-, ed in quanto compatibili con la legge fallimentare e con la forma della presente vendita e visto il D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;

**dispone**



la vendita tramite gara competitiva ex art. 107 comma 1 L.F. innanzi al Curatore Fallimentare, Avv. Giuseppe Rinaldi, dei seguenti beni immobili:

## 1. BENI E RAPPORTI OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

**LOTTO UNICO** Piena ed intera proprietà del **terreno sito nel Comune di Alife** (CE), in località “Poste”, di are 64.89, zona A.S.I.; confinante con p.lla 42, p.lla 5078, p.lla 5120 e p.lla 5034; **riportato in N.C.T. di Alife al foglio 40, p.lla 129 di are 16.21 e p.lla 130 di are 48.68** Ricade in Zona Industriale del Piano A.S.I. agglomerato del Matese, secondo il Piano Regolatore Integrativo per l’ampliamento dell’A.S.I. di Caserta e in Zona V.I.R.I. - Valorizzazione degli Insediamenti Rurali Infrastrutturati, del Piano Territoriale Paesistico “Massiccio del Matese”.

## 2. PREZZO

2.1 Il prezzo a base d’asta è fissato in **euro 44.000,00 (quarantaquattromila/00)**, da valere anche come offerta minima inderogabile.

2.2. Sono a carico dell’acquirente tutti gli oneri connessi alla vendita, nessuno escluso, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tasse ed oneri di legge, imposte, spese notarili, cancellazioni delle iscrizioni e trascrizione pregiudizievoli, imposte di registro, nonché ogni altro ed ulteriore costo che risulterà necessario ai fini del trasferimento di proprietà dei beni immobili di cui al presente bando. 2.3 Il prezzo di vendita e tutti gli eventuali oneri accessori al cui pagamento deve necessariamente provvedere la procedura fallimentare saranno versati al momento della stipula degli atti di trasferimento, con assegni circolari non trasferibili intestati al Fallimento, anticipando copia degli stessi, almeno 24 ore prima, sia al **Notaio rogante che sarà designato dal procedura, sia al Curatore**. Il pagamento potrà avvenire anche con bonifico bancario da effettuarsi alle coordinate bancarie della procedura, almeno cinque giorni lavorativi prima della data di stipula dell’atto e previa verifica da parte del Curatore del relativo accredito della somma.

## 3. TERMINI E MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA

3.1 L’offerta, che dovrà contenere tutti i requisiti di cui al presente bando, dovrà essere presentata:

a) **con modalità analogica** in busta chiusa entro e non **oltre il termine da considerarsi perentorio delle ore 12.00 del giorno 23/06/2026** (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), presso lo studio del Curatore Avv. **Giuseppe Rinaldi, sito in Aversa (CE), Via Atellana n. 19.**



Sull'offerta deve essere applicata la marca da bollo di euro 16,00. All'interno del plico dovrà esser inserita tutta la documentazione indicata nel paragrafo requisiti delle offerte e, in particolare, dovranno essere allegati, a titolo di cauzione, assegni circolari emessi da Istituto di Credito italiano, non trasferibili e intestati al fallimento, per una somma pari al **20% del prezzo offerto** per l'acquisto dei beni. Tali somme potranno essere versate direttamente sul conto intestato alla procedura fallimentare, tramite bonifico bancario, al seguente IBAN **IT88 V089 8775 0400 0000 0001 219** e in caso di mancata aggiudicazione e restituzione delle stesse all'offerente, a quest'ultimo non sarà riconosciuta alcuna somma a titolo di interessi. Il versamento a mezzo bonifico bancario dovrà avvenire **almeno 10 giorni prima della data fissata** per il deposito dell'offerta, **dandone comunicazione al Curatore**, in modo tale da consentire l'effettivo accredito dell'importo.

L'offerta dovrà essere contenuta in un plico chiuso e sigillato, con timbro e firma dell'offerente sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare, all'esterno, oltre al nome e/o alla ragione sociale dell'offerente e l'indicazione del lotto per cui si intende partecipare, solamente la seguente dicitura: *"offerta di acquisto FALL. CONTI3 S.R.L. – LOTTO UNICO – vendita del 24/06/2026"*.

Il plico contenente l'offerta potrà essere consegnato mediante corriere privato o azienda di recapito, ovvero da un incaricato del soggetto offerente. La consegna del plico contenente l'offerta presso la portineria dello stabile del soggetto designato a raccogliere le offerte o ad altro eventuale addetto allo stabile non sarà considerata valida, dovendo il plico essere consegnato presso lo studio del Curatore Avv. *Giuseppe Rinaldi*, sito in Aversa (CE), Via Atellana n. 19, personalmente allo stesso o alla segretaria di studio o al personale di studio all'uopo deputato. Al soggetto incaricato della consegna verrà rilasciata ricevuta attestante la data e l'ora di consegna del plico.

La consegna del plico è a totale e esclusivo rischio dell'offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità del Curatore e della procedura ove, per qualunque motivo, il plico non pervenga entro il termine perentorio previsto per la consegna dell'offerta all'indirizzo di destinazione.

Non verranno in alcun modo presi in considerazione, per le sole operazioni di gara, i plichi pervenuti dopo la scadenza del suddetto termine perentorio anche se spediti prima della scadenza di tale termine. I plichi pervenuti in ritardo non saranno aperti e verranno considerati come non consegnati, anche se verranno, in ogni caso, trasmessi agli Organi della procedura.

All'esterno della busta depositata il Curatore ovvero un addetto interno al suo studio dovrà annotare: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte e della vendita.



L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa è tenuto a presentarsi presso il luogo dove si svolgeranno le operazioni di vendita suddetto nel giorno e nell'orario fissati per la vendita; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

b) **con modalità telematica** entro le ore 12.00 del giorno antecedente alla data fissata per le operazioni di vendita, collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> ed utilizzando il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it). Tale offerta e i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. **L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

**In caso di mancata disponibilità del Portale delle Vendite Pubbliche, mancata trasmissione dei dati da parte del Portale delle Vendite Pubbliche e/o malfunzionamenti dello stesso, le offerte potranno essere formulate utilizzando lo specifico *form* reperibile sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) in linea con le previsioni del D.M. 32/2015 e secondo le modalità indicate sulla piattaforma del gestore della vendita.**

Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve firmarla digitalmente, confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo pec sopra indicato **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.



3.2 Qualora uno dei termini previsti dal presente bando e relativo alla presentazione dell'offerta dovesse scadere nel giorno di sabato e/o di domenica, o in giorno festivo, lo stesso si intenderà prorogato al primo giorno feriale successivo.

3.3 **IN OGNI CASO** L'offerta presentata sia in modalità analogica, sia telematicamente:

- a. deve intendersi quale **offerta irrevocabile d'acquisto**, pertanto, una volta proposta, non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riservato;
- b. sarà ritenuta **irricevibile**, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente bando;
- c. sarà considerata **inefficace**, se perverrà oltre il termine di presentazione e sarà ritenuta tale inderogabilmente, a discrezione della Curatela, se gli importi della cauzione non risulteranno accreditati entro il termine di presentazione delle offerte e se il termine di pagamento del saldo indicato nell'offerta risulterà superiore a 90 giorni dal provvedimento di aggiudicazione definitiva del G.D.

Il deposito cauzionale versato sia per l'offerta analogica che per quella telematica:

- a. sarà trattenuto a titolo di acconto sul prezzo finale dovuto dall'acquirente, in caso di definitiva aggiudicazione;
- b. sarà trattenuto a titolo di multa, in caso di mancato pagamento di tutti gli importi dovuti dall'aggiudicatario, compresi quelli relativi al Buyer's Premium spettante a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, salvo risarcimento del maggior danno;
- c. sarà invece restituita senza interessi, da parte della procedura e del gestore della vendita, ai soggetti non aggiudicatari entro 20 gg lavorativi dal provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte del Giudice Delegato, senza interessi, con restituzione dell'assegno, in caso di offerta presentata con modalità analogica, o con bonifico al conto corrente indicato in offerta, laddove formulata in via telematica.

#### **4. MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DELL'ACQUIRENTE E APERTURA DELLE BUSTE – SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**4.1 L'apertura delle buste contenente le offerte e la eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il giorno 24/06/2026, ore 18.00, innanzi al Curatore, Avv. Giuseppe Rinaldi e presso il suo studio sito in Aversa (CE), Via Atellana n. 19,** alla presenza del Curatore e dei suoi eventuali



collaboratori e/o consulenti. E' previsto un unico esperimento di vendita, al termine del quale il Curatore relazionerà agli Organi della Procedura gli esiti della procedura competitiva, trasmettendo altresì eventuali offerte o manifestazioni di interesse cauzionate pervenute fuori asta.

Si procederà, quindi, all'esame delle offerte mediante apertura delle buste, prima le analogiche poi le telematiche, secondo le modalità di seguito specificate:

- a. le offerte presentate in busta chiusa saranno aperte ad opera del Curatore alla presenza degli offerenti. Le offerte saranno inserite nel portale o nella piattaforma del gestore onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di conoscere le offerte proposte;
- b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte utilizzando il portale del gestore della vendita da parte del Curatore in presenza degli offerenti nella sala d'aste, mentre gli offerenti telematici vi parteciperanno collegandosi al sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) utilizzando le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta.

4.2 Dopo l'apertura delle buste il Curatore valuterà l'ammissibilità delle offerte pervenute ai sensi della presente ordinanza, escludendo quelle che non risultino rispettare tutti i requisiti indicati nello stesso. 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.

4.3 In entrambi i casi il Curatore vaglierà la completezza delle offerte e dei documenti allegati, onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta.

Dopo l'apertura delle buste e le valutazioni del Curatore sulla prosecuzione della gara, l'acquirente verrà individuato sulla base di una gara al rialzo che avrà come prezzo base quello più alto offerto.

4.3.1 Si rammenta agli offerenti che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, ossia di apertura delle buste, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

4.3.2 Le offerte in aumento non potranno essere inferiori all'importo minimo di euro 2.000,00 (=duemila/00).

4.3.3 In caso di unico offerente si procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente.



4.3.4 In caso di più offerte valide quella più alta sarà posta come base d'asta. In caso di gara tra gli offerenti, tra un rilancio e l'altro non potranno trascorrere più di tre minuti.

4.3.5 Nel caso in cui, in sede di gara, nessuno dei partecipanti presenti offerta in aumento, verrà individuato come acquirente il soggetto che aveva formulato l'offerta più alta e che è stata posta come base della gara. Qualora vi fossero più offerenti che avevano offerto la stessa somma posta come base di gara, la scelta avverrà mediante sorteggio fra gli stessi. Il sorteggio verrà effettuato dal Curatore in sede di gara. Del sorteggio si provvederà a redigere il relativo verbale. L'assegnazione dei beni all'offerente, secondo le predette modalità, è da considerarsi provvisoria in assenza dell'autorizzazione del Giudice Delegato a procedere all'assegnazione definitiva.

4.3.6 *GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP s.r.l.* allestisce e permette sul proprio portale la visualizzazione, tramite sistema automatico, del termine fissato per la formulazione dei rilanci e delle osservazioni che i partecipanti intendono formulare durante lo svolgimento dell'asta. Gli utenti telematici connessi al portale potranno inserire le loro osservazioni direttamente sulla piattaforma, mentre per i partecipanti in sala potrà procedere il Curatore.

4.3.7 Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale. Il verbale è generato automaticamente dal portale e può essere integrato e modificato direttamente dal Curatore; in esso sono indicati i dati e i riferimenti relativi agli offerenti e alle offerte presentate, sono riportate le modalità di svolgimento dell'asta con l'indicazione di tutti i rilanci formulati durante la gara, nonché l'avvenuta aggiudicazione con l'indicazione dei dati relativi alla persona dell'aggiudicatario. Il verbale è poi trasmesso, immediatamente, anche a mezzo pec, ad opera di *GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP s.r.l.*, al Curatore. Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto e non comporta, pertanto, il trasferimento della proprietà, né il riconoscimento di alcun diritto in capo all'aggiudicatario provvisorio.

4.4 Dell'esito delle operazioni di vendita, entro il termine, non tassativo e non perentorio, di 15 (=quindici) giorni, il Curatore relazionerà al Giudice Delegato e, ove esistente, al Comitato dei Creditori, in merito alla congruità delle somme offerte ed all'aggiudicazione dei beni.

Qualora il Giudice Delegato e/o il Comitato dei Creditori, ove esistente, previa possibilità di richiedere il relativo parere all'esperto di fiducia della procedura, dovessero ritenere non congrue le somme, 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. Qualora il Giudice Delegato e/o il Comitato dei Creditori, ove esistente,



dovessero ritenere congrua la somma offerta, sempre previa possibilità di sentire il tecnico di fiducia della curatela, si procederà all'assegnazione dei beni.

**4.5 Il Giudice Delegato, il Comitato dei Creditori, ove esistente, nonché il Curatore, previa le necessarie autorizzazioni, anche in caso di congruità della somma offerta, a loro insindacabile giudizio e/o su richiesta del creditore iscritto, potranno stabilire, prima di procedere all'assegnazione definitiva dei beni, di effettuare un'ulteriore pubblicazione, per un periodo variabile dai 20 ai 75 giorni, di un avviso pubblico per raccogliere eventuali offerte in misura superiore almeno al 10% di quanto già offerto.** L'avviso conterrà l'indicazione del giorno previsto per effettuare l'eventuale gara tra l'aggiudicatario e l'eventuale offerente in aumento, secondo le modalità previste nel presente bando. Le decisioni di tutti gli Organi della procedura 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, alla cui azione, con la sottoscrizione del presente bando, espressamente rinunciano.

4.6 Resta impregiudicata la facoltà del Curatore – prevista dall'art. 107, comma IV L.F. -, di sospendere le operazioni di vendita ove pervenga, presso lo studio del suddetto Curatore, sito in Aversa (CE), Via Atellana n. 19, entro il decimo giorno successivo alla data di apertura delle buste, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dall'acquirente provvisorio, cauzionata così come previsto dal presente bando.

4.7 In caso di offerta migliorativa ai sensi del precedente punto 4.6 e che rispetti tutte le condizioni di cui al presente bando, sarà fissata dal Curatore una gara finale volta ad individuare l'acquirente a titolo definitivo. La data e l'ora della gara finale saranno comunicate ai soggetti interessati solo ed esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata.

Chiunque può partecipare alla gara finale, ma tutti i partecipanti dovranno depositare un'integrazione della cauzione già versata, con le modalità previste all'art. 5.1.2, in modo tale che la cauzione complessivamente versata da tutti i partecipanti alla gara finale sia pari al 20% del prezzo offerto con l'offerta migliorativa.

4.8 E' diritto del Curatore individuare un acquirente definitivo principale e uno subordinato, al fine di cedere i beni al secondo in caso di inadempimento del primo, il tutto fermo restando il diritto della procedura di concordato preventivo a trattenere la cauzione, a titolo di penale per l'inadempimento delle obbligazioni nascenti dal presente bando e di agire per l'eventuale maggior danno.



4.9 Resta in ogni caso impregiudicato il diritto della procedura di sospendere la vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 108 L.F.

4.10 Esaurite le operazioni di vendita il Curatore informerà l'acquirente definitivo e verrà emesso il decreto di trasferimento del bene da parte del Giudice Delegato o, in mancanza, lo inviterà dal **Notaio di fiducia, scelto dalla procedura, per la stipula dell'atto di trasferimento dei beni.**

4.11 In caso di inadempimento dell'acquirente definitivo ad uno o più obblighi nascenti dal presente bando, la procedura avrà diritto di informare l'acquirente subordinato in favore del quale verrà emesso il decreto di trasferimento del bene immobile e/o lo inviterà a presentarsi dal Notaio designato ai sensi del precedente punto 4.10, fermo restando per la procedura fallimentare la possibilità di applicare quanto previsto dall'art. 4.8 nei confronti dell'acquirente principale definitivo.

4.12 Al termine delle operazioni di vendita in seguito all'emissione del decreto di trasferimento e/o della stipula dell'atto di cessione, le cauzioni versate dagli altri offerenti e non inadempienti verranno restituite, senza che gli stessi abbiano diritto ad eventuali interessi. La cauzione versata dall'acquirente definitivo verrà trattenuta dalla procedura di concordato preventivo ed imputata quale acconto sul prezzo della cessione.

4.13 Qualora uno dei termini previsti dal presente bando e relativo alle modalità di individuazione dell'offerta e per l'apertura delle buste dovesse scadere nel giorno di sabato e/o di domenica, o in giorno festivo, lo stesso si intenderà prorogato al primo giorno feriale successivo.

4.14 L'acquirente definitivo, in ogni caso, viene reso edotto che sono a suo esclusivo onere e carico, anche di carattere economico, tutti gli adempimenti necessari per addivenire alla stipula dell'atto di trasferimento del bene, nessuno escluso. **Tali adempimenti saranno curati, nel modo più rapido possibile, dall'aggiudicatario definitivo ed il Curatore si impegna, previa autorizzazione del Giudice Delegato, a fornire ogni necessario provvedimento autorizzativo ed a collaborare con i tecnici incaricati dall'aggiudicatario.**

4.15 L'emissione del decreto di trasferimento o la stipula dell'atto pubblico avverrà solo dopo aver provveduto ad ogni necessario e propedeutico adempimento, sempre ad onere e cura, anche di natura economica, del soggetto aggiudicatario e senza che questi possa imputare e/o richiedere alcunchè agli Organi della procedura.

4.16 A precisazione di quanto innanzi esposto, si specifica espressamente che saranno ad esclusivo carico dell'acquirente definitivo tutti i costi e le spese, ivi compreso il compenso, da corrispondersi



al Notaio designato, quale professionista incaricato dalla procedura per la stipula dell'atto definitivo di trasferimento degli immobili, nonché il buyer premium da corrispondersi a *GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP s.r.l.* nella misura del 3% (oltre IVA) del prezzo finale di aggiudicazione. Nulla, a tale titolo, potrà essere richiesto alla curatela fallimentare.

**L'importo totale a carico dell'acquirente sarà fatturato da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP s.r.l. direttamente all'aggiudicatario, con l'indicazione delle modalità di pagamento da eseguire.**

**L'aggiudicatario è tenuto al versamento del Buyer's Premium entro e non oltre il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria.**

## **5. TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO**

5.1 Il saldo del prezzo per l'acquisto del lotto posto in vendita dovrà essere versato in favore della curatela fallimentare entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva del bene pronunciata dal Giudice Delegato.

5.2 Le spese della vendita, nessuna esclusa (a titolo esemplificativo e non esaustivo, per imposte, atti, ecc.) e i connessi oneri fiscali saranno a carico esclusivo dell'acquirente, così come saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

5.3 Qualora la vendita sia soggetta ad IVA (in mancanza dei presupposti della Esenzione) oppure non trovi applicazione il meccanismo del *reverse charge*, l'acquirente sarà tenuto a versare l'imposta unitamente al saldo del prezzo.

5.4 In caso di mancato versamento del saldo prezzo, o delle spese di trasferimento, o ancora del Buyer's premium in favore di *Gobid International Auction Group Srl*, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa. Il Curatore, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul conto intestato alla procedura concorsuale (se non già fatto in precedenza) o, in ogni caso, tratterrà le stesse.

5.5 Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo del prezzo, saranno tempestivamente trasmesse al Curatore che potrà sottoporle agli organi della procedura.

5.6 Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo, a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo.



5.7 Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra potrà procedersi al trasferimento mediante decreto del Giudice Delegato o mediante la stipula di rogito notarile.

## 6. REQUISITI DELL'OFFERTA

6.1 L'offerta dovrà contenere i seguenti requisiti ed i seguenti elementi:

6.1.1 nome, cognome, data, luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, numero di telefono, numero di fax e **indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, con espresso avviso che tutte le comunicazioni tra il Curatore e gli offerenti per i necessari avvisi nascenti dalla presente ordinanza verranno effettuate solo ed esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata;** all'offerta dovrà essere allegata copia della carta d'identità o altro documento in corso di validità dell'offerente; se l'offerente è persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore dell'offerta, allegando copia del documento di riconoscimento e dovranno essere indicati la ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro imprese, codice fiscale, recapito telefonico, numero di fax **ed indirizzo di posta elettronica certificata da utilizzarsi per le comunicazioni di cui sopra.**

In caso di **mancata indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata** tutte le **comunicazioni avverranno presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere** e verranno effettuate dal Curatore, con modalità telematica, mediante deposito nel fascicolo elettronico della procedura.

6.1.2 all'offerta dovrà essere allegata idonea cauzione, **per una somma pari al 20% del prezzo offerto per l'acquisto dei beni, da versare in base alle modalità di seguito indicate:**

a) **in caso di offerta presentata in via analogica, la cauzione dovrà essere versata mediante assegni circolari, emessi da Istituto di Credito italiano, non trasferibili e intestati a Fallimento n. 4/2020 TRIB. SMCV Conti 3 s.r.l.. Gli assegni dovranno esseri allegati all'offerta presentata in busta chiusa.** Tali somme potranno essere versate direttamente sul conto intestato alla procedura fallimentare, tramite bonifico bancario, al seguente IBAN **IT88 V089 8775 0400 0000 0001 219** e in caso di mancata aggiudicazione e restituzione delle stesse all'offerente, a quest'ultimo non sarà riconosciuta alcuna somma a titolo di interessi. Il versamento a mezzo bonifico bancario dovrà avvenire almeno 10 giorni prima della data fissata per il deposito dell'offerta, dandone comunicazione al Curatore, in modo tale da consentire l'effettivo accredito dell'importo.



Gli originali degli assegni circolari non trasferibili intestati alla curatela fallimentare, contenenti il versamento della cauzione come sopra determinata, o, in mancanza, la contabile del pagamento effettuato a mezzo bonifico, nonché l'ordinanza di vendita siglata in ogni pagina in segno di integrale accettazione, dovranno essere allegati all'offerta analogica;

**b) in caso di offerta presentata in via telematica, la cauzione dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente intestato a “Fallimento Conti3 s.r.l. n. 4/2020 TRIB. SMCV” IBAN: IT88 V089 8775 0400 0000 0001 219.**

L'offerente dovrà poi allegare **la copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento. Il deposito cauzionale, ove versato con bonifici, dovrà risultare accreditato inderogabilmente entro il termine di apertura delle offerte e, a tal fine, si consiglia di effettuare i bonifici stessi con congruo anticipo rispetto alla data di vendita (orientativamente 10 giorni lavorativi). Copia della disposizione di bonifico dovrà essere trasmessa al curatore per opportuna conoscenza.**

6.1.3 l'espressa dichiarazione di aver preso visione del bando di vendita e degli allegati e, in particolare, della certificazione notarile e della perizia di stima dell'Ing. Sandro Di Pietro, in quanto le pubblicazioni effettuate in sede di pubblicità non potranno essere considerate come esaustive di tutte le condizioni a cui la vendita è sottoposta;

6.1.4 l'espressa dichiarazione di **impegno irrevocabile all'acquisto dei beni di cui al presente bando avente validità per almeno i 120 giorni successivi alla data di apertura delle buste e l'impegno a versare il saldo prezzo entro e non oltre il termine massimo di 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento del G.D. di aggiudicazione definitiva dei beni,** previo adempimento di quanto previsto a carico dell'aggiudicatario nel presente bando;

6.1.5 l'indicazione del corrispettivo complessivo offerto per l'acquisto dei beni;

6.1.6 l'espressa dichiarazione di accettazione incondizionata di tutte le condizioni ed i termini della presente ordinanza di vendita e dei relativi allegati nonché di tutti i dati e le informazioni contenute negli elaborati tecnici e nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c.;

6.1.7 all'offerta dovrà essere allegata una visura storica in caso l'offerente sia persona giuridica;

6.1.8 l'offerta dovrà essere siglata in ogni sua pagina e contenere la sottoscrizione, per esteso e leggibile, da soggetto dotato dei poteri di firma e idoneo ad impegnare legalmente l'offerente.

6.2 Sono legittimati a presentare l'offerta coloro che presentino i seguenti requisiti soggettivi:



6.2.1 persone fisiche, di qualsiasi nazionalità, enti, società o comunque soggetti, di qualsiasi nazionalità, muniti di personalità giuridica secondo i paesi di appartenenza;

6.2.2 soggetti che non si trovino, al momento di presentazione dell'offerta, in stato di liquidazione, anche volontaria, o sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o di cessazione dell'attività;

6.2.3 soggetti non provenienti da Stati o Territori ricompresi nella c.d. “*black list*” stabilita dal Decreto 30 marzo 2015, ossia domiciliati in Stati o Territori aventi un regime fiscale privilegiato.

### **6.3 L'offerta non potrà essere presentata per persona da nominare.**

6.4 L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana e, ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque documento prodotto in lingua straniera unitamente all'offerta e/o in corso della procedura di vendita e/o in funzione della stipula dell'atto di cessione, dovrà essere corredato da traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana). Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di ulteriori comunicazioni nonché in sede di legittimazione dei poteri per il perfezionamento, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dell'atto di cessione.

6.5 In ogni caso, si precisa ulteriormente ed a maggior chiarimento delle condizioni di gara che: a) l'offerta deve intendersi quale offerta irrevocabile d'acquisto, pertanto, una volta proposta, non potrà più essere modificata e/o ritirata; b) sarà ritenuta **irricevibile**, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente bando; c) sarà considerata **inefficace**, se perverrà oltre il termine di presentazione e se l'importo della cauzione non risulterà accreditato entro il termine di presentazione delle offerte, in caso di versamento di deposito cauzionale a mezzo bonifico bancario.

6.5.1 Il deposito cauzionale versato:

a. Sarà trattenuto a titolo di acconto in caso di definitiva aggiudicazione ed imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento, soltanto se espressamente autorizzato dal Curatore;

b. Sarà trattenuto a titolo di penale risarcitoria in caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario alla data stabilita per il rogito notarile di trasferimento nonché di suo rifiuto al perfezionamento dell'acquisto stesso, salvo risarcimento del maggior danno;

c. Sarà invece restituito ai soggetti non aggiudicatari della presente procedura entro 20 gg lavorativi dal provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte del Giudice Delegato, senza interessi.

## **7. DOCUMENTI RELATIVI ALLA PROCEDURA DI VENDITA**



7.1 L'ordinanza di vendita ed i suoi allegati sono depositati presso lo studio del Curatore. Tutti i soggetti interessati a partecipare alla procedura di vendita possono prendere visione dell'ordinanza e dei suoi allegati previa consegna all'Ufficio del Curatore di una dichiarazione sottoscritta da soggetto munito del potere di impegnare legalmente la società che richiede l'accesso, nell'ambito della quale la società richiedente dovrà dichiarare che il soggetto fisico che si presenta dal curatore è un suo delegato a ritirare copia della documentazione nonché previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza.

7.2 Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o dei diritti oggetto della vendita nonché della documentazione a disposizione presso lo studio del Curatore, cui si rinvia al fine di una migliore identificazione dell'oggetto della vendita di cui al presente bando e di una corretta comprensione delle modalità, patti e condizioni che la regolano. La curatela fallimentare, il Curatore, i suoi ausiliari, non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione forniti, che ciascun interessato ha l'onere di verificare, né delle eventuali omissioni, di qualsivoglia natura e sorta, contenute nel bando di vendita e nei suoi allegati.

La curatela fallimentare si riserva di valutare le modalità e la tempistica con cui rendere disponibile ogni ulteriore informazione, così come ogni ulteriore richiesta di informazioni da parte di soggetti interessati potrà essere liberamente valutata dalla procedura, senza obblighi di sorta, ferma restando che non saranno prese in considerazione richieste di informazioni, chiarimenti e visione di documentazione generiche, meramente esplorative e tali da rallentare le operazioni di vendita.

7.3 Sarà sempre e in ogni caso diritto del Curatore rifiutare l'accesso alle ulteriori informazioni ad insindacabile giudizio del medesimo curatore e senza che i richiedenti o i terzi abbiano ad eccepire alcunchè.

7.4 Ogni richiesta dovrà pervenire in lingua italiana e solo ed esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata.

## **8. CONDIZIONI GENERALI**

8.1 Il presente bando di vendita non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio.

8.2 Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o diritti oggetto della procedura di vendita nonché della documentazione fornita dalla procedura ai sensi della presente ordinanza, cui espressamente si rinvia. La curatela fallimentare, il Curatore ed i suoi ausiliari, non sono



responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza di ogni informazione e/o documentazione fornita ai sensi del presente bando di vendita, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.

8.3 E' facoltà insindacabile della curatela fallimentare quella di sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento e senza che a ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo e/o ragione in capo agli offerenti e/o agli acquirenti e/o a qualsivoglia terzo in genere.

8.4 La pubblicazione dell'ordinanza di vendita e la ricezione delle offerte non comportano per la procedura e per il Curatore alcun obbligo o impegno a dare corso alle operazioni di vendita nei confronti dei soggetti offerenti.

8.5 Le comunicazioni previste nella presente ordinanza di vendita potranno essere validamente effettuate dal Curatore a mezzo pec o a mezzo deposito presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con le modalità sopra indicate.

8.6 Ciascun offerente sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni comprese le eventuali spese e competenze dovute ai propri legali e consulenti nonché per qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

8.7 Le scelte del Curatore operate ai sensi della presente ordinanza, con le debite autorizzazioni degli altri Organi della procedura se richieste dalla legge, saranno insindacabili da parte degli offerenti e degli aggiudicatari che, con la presentazione dell'offerta, accettano integralmente le condizioni di cui all'ordinanza di vendita, ivi comprese tutte le sue previsioni.

8.8 L'ordinanza di vendita e le sue previsioni saranno pubblicizzati mediante pubblicazione, almeno 30 giorni prima della data di apertura delle buste nel seguente modo:

8.8.1 pubblicità, mediante pubblicazione di un estratto della presente ordinanza su un quotidiano anche avente stipulato convenzione con il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;

8.8.2 sul sito specializzato [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it);

8.8.3 su eventuali riviste o periodici specializzati;

8.8.4. mediante l'eventuale l'invio di almeno 100 missive da parte di Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. nonché mediate pubblicazione di un estratto dell'ordinanza e degli allegati sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito ufficiale del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, oltre che sul periodico cartaceo, edizione nazionale, Aste Giudiziarie, sempre a cura della suddetta società;



#### **8.8.5. sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 c.p.c.**

8.9 Il Curatore potrà inviare comunicazione della pubblicazione del bando a tutti i soggetti che avevano manifestato sia per iscritto che verbalmente, l'interesse all'acquisto dei beni di cui al presente bando di vendita, nonché che ad insindacabile giudizio del curatore potrebbero essere interessati a formulare manifestazione di interesse all'acquisto dei beni di cui al presente bando.

8.10 Si precisa, infine, che la presente vendita è a corpo e non a misura e che si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c., 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali, dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

### **9. INADEMPIMENTO**

9.1 Qualora l'acquirente dei beni, sia definitivo che subordinato, non dovesse rendersi adempiente agli obblighi nascenti dal presente bando e, in particolare:

- obbligo di stipulare l'atto di cessione dei beni;
- obbligo di versare il prezzo di aggiudicazione degli stessi come risultante dalle procedure di gara;

la cauzione versata verrà trattenuta dalla procedura, anche a titolo di multa e/o penale, fatto salvo il diritto per la procedura di richiedere e far valere l'eventuale maggior danno.

Santa Maria Capua Vetere, li 26/02/2026

Il Giudice delegato  
dott.ssa Pasqualina Principale

