

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

II sezione civile

Sottosezione crisi di impresa

FALLIMENTO N. 8097/2000

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Francesco Stellato**, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) Via Alessio S. Mazzocchi, 195, in qualità di Curatore del Fallimento n.8097/2000;

- ✓ vista l'ordinanza di vendita del Giudice Delegato dott.ssa Pasqualina PRINCIPALE del 24/07/2026;
- ✓ letti gli atti della procedura fallimentare n.82097/2026;
- ✓ letto l'art. 107 L.F. e gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

AVVISA CHE IL GIORNO

25 novembre 2026 alle ore 10:00

SI PROCEDERÀ ALLA

VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé presso presso il proprio studio sito in Santa Maria Capua Vetere (CE), Via Alessio Simmaco Mazzocchi n. 195, degli immobili ed al prezzo di seguito descritti.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., in regola con l'imposta di bollo in busta chiusa entro e non oltre il termine da considerarsi perentorio del 24 novembre 2026 alle ore 19:00 presso lo studio del curatore Avv. Francesco Stellato sito in Santa Maria Capua Vetere (CE), Via Alessio Simmaco Mazzocchi n. 195.

Il plico dovrà recare firma ed eventuale timbro dell'offerente sui lembi di chiusura e a tergo, 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 Fallimento EMMEDUE SNC - LOTTO UNICO - vendita del 25-11-2026 H.10:00".

IL CONTENUTO ED I REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

L'offerta, in regola con il bollo, deve consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente contenente le seguenti indicazioni:

- * complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico;
- * all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente;
- * indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile costituente il lotto (non sarà possibile intestare l'immobile costituente il lotto a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- * ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- * ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie;

- * ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- * ove l'offerente si avvalga di procuratore speciale copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata;

- * l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale o l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o la elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art.174 disp att. c.p.c. novellato dal D.lgs. 31.10.2024 n. 164 (c.d. Correttivo Cartabia);

- * il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo del prezzo minimo a pena di inefficacia dell'offerta;

- * indicazione del tempo e delle modalità del pagamento: in mancanza, il termine per il pagamento è di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati a "Fallimento 8097/2000 Trib. Santa Maria Capua Vetere" (in ogni caso, il termine per il pagamento non può in ogni caso essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

- * i dati identificativi dei beni costituenti il LOTTO per il quale l'offerta è proposta ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- * l'espressa dichiarazione di aver preso visione e di accettare la perizia di stima e la relazione ipocatastale e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- ULTERIORI DICHIARAZIONI (in caso di diritti o pretese di terzi sul bene o di irregolarità urbanistiche).

- * In relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti degli immobili posti in vendita, l'offerente deve dichiarare di rinunciare, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare, il curatore ed i creditori alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute, accettando espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2°, c.c., la vendita è a suo rischio e pericolo;

- * in relazione al fatto che gli immobili posti in vendita possano essere caratterizzati, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, l'offerente deve dichiarare di rinunciare a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare, il curatore ed i creditori ivi soddisfatti nonché dopo il fallimento verso la società fallita, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

- * All'offerta 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 15% del prezzo offerto per l'acquisito dei beni, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5% a titolo di fondo spese (salvo l'eventuale supplemento, se necessario). Si evidenzia che:

- * l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

- * in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con bonifico bancario.

* L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

ESAME DELLE OFFERTE

Le buste saranno aperte dal curatore presso il suo studio sito in Santa Maria Capua Vetere (CE), Via Alessio Simmaco Mazzocchi n. 195, alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento), personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura legale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. e dei creditori iscritti.

* Ove pervenga un'unica offerta l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purché l'offerta stessa sia pari o superiore al prezzo base come indicato nell'ordinanza.

* Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste verrà tenuta la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta e con un rilancio in aumento minimo di €1.000,00, se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione, con intervallo di tre minuti tra un rilancio e l'eventuale successivo.

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

- * maggior importo del prezzo offerto;
- * a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- * a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- * a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Ove la gara non può aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il giudice delegato valuterà se disporre la vendita a favore del maggiore offerente nel rispetto dell'art. 572 c.p.c..

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere, entro il termine indicato in offerta (che non dovrà essere comunque superiore a 120 giorni) l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, nonché l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, sul conto intestato al Fallimento, consegnando al Curatore il documento comprovante l'avvenuto versamento (art. 574 c.p.c.) ovvero a mezzo bonifico bancario da eseguire alle coordinate bancarie fornite dal Curatore.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, ai sensi del novellato art. 587 c.p.c. (D.lgs. 31.10.2024 n. 164 c.d. Correttivo Cartabia) a pena di decadenza, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al curatore le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (ex art. 585 c.p.c., c.d. dichiarazione antiriciclaggio);

Il mancato versamento del residuo prezzo e/o del residuo fondo spese entro detti termini comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

In caso di mancato versamento del prezzo e del residuo fondo spese nel termine, il curatore ne riferisce al giudice delegato, trasmettendogli il fascicolo.

PRECISAZIONI

- * 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.

- * 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 o di regolarizzazione catastale 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.

- * Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

- * Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati, la trascrizione del decreto di trasferimento, il pagamento delle imposte e degli oneri fiscali relativi al trasferimento (es. imposta di registro, imposte ipocatastali etc) saranno effettuate a spese esclusive dell'acquirente ed a cura del curatore, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente.

- * Il curatore provvederà altresì alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, a spese della procedura, ed a consegnare l'immobile all'acquirente nei termini e nei modi di legge.

- * Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del curatore.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

LIBERAZIONE IMMOBILE

Il rilascio del bene in favore dell'aggiudicatario sarà effettuata a cura del Curatore, a meno di esonero espresso da parte dell'aggiudicatario/assegnatario.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- * Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- * Inserimento, unitamente alla perizia di stima su rete Internet agli indirizzi www.astegiudiziarie.it , www.astalegale.net , www.asteimmobili.it , www.portaleaste.com , www.publicomonline.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al curatore e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

VISITA IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del Curatore Avv. Francesco Stellato, inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche. Per informazioni su come inoltrare la richiesta di visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche si potrà contattare il Curatore alla mail studiostellatosmcv@gmail.com o telefonicamente al numero 0823890340

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di fabbricato con annesso terreno ubicati nel comune di Ceppaloni (BN), precisamente in via Testi Fraz. Beltiglio.

CONFINI

l'intero lotto confina con strada pubblica via Testi a est, con cortiletto e vialetto comune a Sud, e con porzione di fabbricato intestato ad altra ditta a nord – ovest.

DATI CATASTALI

il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 1128, sub. 1 e si sviluppa su due livelli piano terra e primo.

Il lotto di terreno risulta censito al N.C.T. al foglio 10, p.lla 12, posizionato a pochi metri dal fabbricato percorrendo un piccolo viale sterrato di proprietà comune.

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, L'esperto stimatore riferisce che l'immobile in oggetto è stato costruito anteriormente al 1940, privo di qualsiasi titolo abilitativo, edificatorio (aut. Edilizia C. Edilizia, DIA, ecc.) il cespite, nel corso degli anni, non risultano documentazioni di modifica del cespite cioè per ampliamento o modifiche dello superficie utile e della volumetria. Lo stesso immobile non risulta oggetto di sanatorie e non risulta sottoposto alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004 s.s.m.i.. Oltre alla documentazione descritta è stata visionata e ritirata planimetria catastale che risulta presentata in data 10/01/1940. Per i motivi sopra descritti si può presumere che la data di realizzazione del cespite risalga agli anni 1930, comunque non dopo agli anni 1940. Si specifica che non avendo altri elementi cartacei antecedenti al 1940, di tipo grafico, si ritiene che la conformità dell'immobile viene identificata dalla planimetria catastale del 10/01/1940, e tutto quello realizzato in loco non riportato in detta planimetria dovrà essere considerato come difformità da sanare.

SERVITÙ E PERTINENZE

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA

€ 7.740,00 (settemilasettecentoquaranta virgola zero zero), da valere anche come offerta minima inderogabile.

LE OFFERTE IN AUMENTO

in caso di gara € 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Caserta, 21 settembre 2026

IL CURATORE

avv. Francesco Stellato