

ORDINANZA DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

Il GD, Dott.ssa Pasqualina Principale, visto il provvedimento del 04-05-2026 con cui ha autorizzato il curatore alla vendita dei diritti immobiliari del fallimento nelle forme previste dal codice di procedura civile in quanto compatibili (art. 107, comma 2°, l. fall.);

vista l'istanza depositata dall'Avv. Francesco Stellato, curatore del Fallimento Emmedue Costruzioni snc di Angelone Mario e Testa Mario, nonché dei soci illimitatamente responsabili sig.ri Angelone Mario e Testa Mario;

rilevato che il curatore ha proposto di procedere alla vendita dei beni immobili di seguito descritti, acquisiti all'attivo fallimentare mediante la modalità della vendita competitiva, da attuarsi in modalità analogica nelle forme della vendita senza incanto;

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;

ritenuto che in ragione del valore, della natura e dell'ubicazione dei beni la forma della vendita senza incanto analogica appare essere la migliore in grado di realizzare gli interessi del ceto creditorio in quanto meno onerosa;

rilevato che i beni di seguito indicati sono compiutamente descritti nella relazione di stima redatta dall'Arch. Gaetano Sacco, alla quale si rinvia per tutto quanto non indicato nell'ordinanza di vendita;

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;

ORDINA

la vendita tramite gara competitiva innanzi al Curatore avv. Francesco Stellato dei seguenti diritti a valere sui beni immobili compresi nel fallimento 8097/2000 EMMEDUE COSTRUZIONI SNC di Angelone Mario e Testa Mario, nonché dei soci illimitatamente responsabili sig.ri Angelone Mario e Testa Mario, descritti nelle relazioni dell'architetto Gaetano Sacco e nella relazione ipocatastale ventennale a firma del Notaio Michele Tufariello di seguito meglio descritti.

LOTTO Unico

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

Il fabbricato si compone di parte di un complesso edilizio risalente presumibilmente tra gli anni 1930-40, composto da un piano terra e un primo piano con cortiletto condominiale. Il Fabbricato e il lotto di terreno sono ubicati a Ceppaloni (BN), frazione Beltiglio, precisamente in Via Testi snc, 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, confinante 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.

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 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.

Stato di occupazione: Libero.

Prezzo: Il prezzo a base d'asta è fissato in euro 7.740,00 (settemilasettecentoquaranta/00), da valere anche come offerta minima inderogabile.

LE OFFERTE IN AUMENTO in caso di gara vengono fin da ora fissate in: Euro 1.000,00 (cento virgola zero zero).

Gli immobili in vendita sono, in ogni caso, più dettagliatamente descritti anche nella certificazione ipocatastale resa dal Notaio Michele Tufariello e nella relazione del CTU architetto Gaetano Sacco, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

- **GIUDIZI CHE POSSONO INCIDERE SUI DIRITTI POSTI IN VENDITA**

Non risultano proposte nei confronti del curatore domande giudiziali aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà su parti degli immobili posti in vendita. In ogni caso, in relazione alle

domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del Fallimento, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui sui beni immobili posti in vendita, l'offerente deve dichiarare di rinunciare, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute, accettando espressamente che, a norma dell'art. 1488, co. 2, c.c., la vendita è a suo rischio e pericolo.

- LE CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento; essa 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 risolta 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, oneri e spese condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri.

Allo stato dalle ispezioni aggiornate al 26 maggio 2026, dalla relazione ipocatastale redatta dal Notaio Michele Tufariello sui beni risultano le seguenti formalità:

- pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Benevento in data 9 luglio 2001, repertorio numero 1611, a favore di BANCA POPOLARE DELL'IRPINIA S.p.A., con sede in Avellino, codice fiscale 00099170649, contro TESTA Mario trascritto a Benevento in data 26 luglio 2001 al numero 7062 del registro particolare;

- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 31 maggio 2000, repertorio numero 1766, a favore della "MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO EMMEDUE COSTRUZIONI SNC DI ANGELONE MARIO E TESTA MARIO", contro TESTA Mario trascritta a Benevento in data 30 marzo 2021 al numero 2505 del registro particolare. Le predette formalità (pignoramento immobiliare e sentenza dichiarativa di fallimento) saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura del curatore a seguito di provvedimento emesso dal Giudice delegato. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo

improrogabilmente entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

- TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato per il **GIORNO 24 NOVEMBRE 2026 ENTRO E NON OLTRE LE ORE 19:00**

La data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il **GIORNO 25 NOVEMBRE 2026 ALLE ORE 10:00.**

- GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI A CURA DEL CURATORE

L'ordinanza di vendita e le sue previsioni saranno pubblicizzati almeno 45 giorni prima della data di apertura delle buste mediante inserimento:

- sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma;
- sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.astemobili.it, www.portaleaste.com unitamente all'ordinanza di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) e relazione notarile.

Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati saranno eseguiti dal Curatore che, almeno sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, procederà in proprio agli adempimenti necessari per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche mentre per la pubblicità "commerciale" invierà richiesta ad ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A, tramite l'apposita piattaforma "Richiesta online servizi" dell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it.

Almeno 30 (trenta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, della presente ordinanza di vendita sarà dato, a cura del curatore, avviso a ciascuno dei creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita, nonché ai creditori iscritti.

Il pubblico avviso dovrà contenere l'indicazione dei seguenti dati: il numero di ruolo della procedura fallimentare; gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione dell'immobile; il prezzo base d'asta; il diritto oggetto della vendita (piena proprietà o nuda, quota indivisa, usufrutto, ecc.); l'ubicazione e la tipologia del bene; la descrizione sommaria del bene; le fotografie del bene; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima (art. 173 ter disp. att. c.p.c.), il nome ed il recapito telefonico del curatore e conto corrente intestato alla Procedura ai fini di cui all'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c., con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità della società fallita, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse; l'avviso deve contenere anche le prescrizioni previste dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c.; nell'avviso, il curatore provvede ad indicare che l'interessato all'acquisto, potrà

richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti disponibili a tale operazione; nell'avviso va, comunque, omessa l'indicazione della società fallita (art. 174 d. lgs. n. 196/2003); L'avviso di vendita e la relativa pubblicità devono indicare espressamente, quali dati che possono interessare il pubblico, il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti.

- IL CONTENUTO ED I REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire, a pena di inefficacia, nei termini sopra indicati.

Le offerte potranno essere revocate solo ove non siano state accolte nel termine di centoventi giorni dalla loro presentazione ovvero nel caso in cui il giudice disponga l'incanto (art. 571 c.p.c.).

Saranno considerate valide tutte le offerte pervenute nel termine sopraindicato e non inferiori al prezzo minimo sopra espresso.

L'offerta 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;

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.

- **LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, 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 giorno precedente la gara presso lo studio del curatore Avv. Francesco Stellato sito in Santa Maria Capua Vetere (CE), Via Alessio Simmaco Mazzocchi n. 195;

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 **15% del prezzo offerto** per l'acquisto dei beni, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5% a titolo di fondo spese (salvo l'eventuale supplemento, se necessario).

L'offerta dovrà essere contenuta in un plico chiuso e sigillato, con firma ed eventuale timbro 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 Fallimento EMMEDUE SNC - LOTTO UNICO - vendita del 25-11-2026 H.10:00"*.

Il plico contenente l'offerta potrà essere consegnato presso lo studio del curatore Avv. Francesco Stellato, sito in Santa Maria Capua Vetere (CE), Via Alessio Simmaco Mazzocchi n. 195. 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 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 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'APERTURA DELLE BUSTE E LA GARA TRA GLI OFFERENTI IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE

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, art. 572, 2° comma, c.p.c.

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 pari a quello indicato nella presente ordinanza, se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione, con intervallo di tre minuti tra un rilancio e l'eventuale successivo.

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.

- LE MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI

AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione a seguito di vendita, entro il termine indicato nell'offerta ed, in ogni caso, entro il termine massimo sopra indicato, 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 sopra indicate.

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 professionista delegato 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.

- GLI ADEMPIMENTI FINALI DEL CURATORE

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.

Di tali circostanze deve farsi menzione nell'avviso di vendita.

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.

Il curatore deve dare notizia dell'esito della procedura di vendita al giudice delegato ed al comitato dei creditori se nominato, depositando in cancelleria la relativa documentazione (art. 107, comma 5°, l. fall.).

Si comunichi al curatore.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di sua competenza.

Santa Maria Capua Vetere, 24.7.2026

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Pasqualina Principale