



Tribunale di Nola
Sezione Fallimentare LG nr. 140/2023



Avviso di vendita ai sensi dell'art. 107 L.F.
Vendita immobiliare in ambito fallimentare

G.D.: Dott.ssa Rosa Napolitano

Curatore e professionista delegato: dott. Massimo Rubino

Il Sig. Massimo Rubino, Dottore Commercialista e Revisore Contabile, con Studio in Pomigliano D'Arco (Na) alla via Passariello, 103 Parco Rea, email: m.rubino@studio-rubino.it, pec: massimo.rubino@odcecnoia.legalmail.it, telefax: 0813177222 – 081/803.36.24 curatore e professionista delegato alla vendita, in conformità al provvedimento del Signor Giudice delegato del 21.05.2024, in sede di approvazione del Programma di Liquidazione, con il quale autorizzava l'esecuzione degli atti ad esso conformi,

AVVISA

Che **il giorno 05/05/2026 ore 09,30** avverrà la vendita immobiliare di titolarità della società in Liquidazione Giudiziale attraverso la procedura competitiva ex art. 107 LF nella forma asincronica telematica (D.M. 32/2015 art.2) utilizzando il gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, come di seguito descritto.

La vendita avverrà con le modalità e condizioni sotto riportate e con espresso avvertimento che tutte le attività previste dagli art. 571 c.p.c. e ss saranno svolte dal professionista delegato.

Esaminati gli atti della procedura ed in particolare la perizia di stima resa dall'Ing. Pietro Di Palo, la vendita avverrà in un **unico lotto** come meglio appresso identificato:

- LOTTO UNICO -

– piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare, avente destinazione d'uso abitativa.

E' una tipologia villa a schiera in buono stato conservativo disposto su 3 livelli con 3 bagni, 4 locali privo di ascensore di complessivi mq 160 in una stradina chiusa al traffico sito in San Felice a Cancelli (Ce) alla Via Coste nr. Snc Piano S1 – T. 1 della consistenza catastale di vani 7 (sette).

L'immobile è identificato al N.C.E.U con i seguenti dati:

foglio 4, particella 5572, subalterno 2, categoria A/2 Ubicato nel Comune di San Felice a Cancelli (Ce).

Gli accessi all'unità immobiliare, sia carrabile che pedonale, sono agevoli.

La planimetria catastale dell'immobile è uniforme allo stato reale dell'immobile per la presenza di:

- un tramezzo che separa l'attuale cucina dal corridoio;
- una finestra nel vano cucina che di fatto non è presente;
- una tettoia in acciaio con copertura a coppi nell'area di pertinenza unitamente ad una doccia da esterno.

Si renderà, quindi, necessario regolarizzare/sanare in Comune la difformità riscontrata e comunicare la nuova planimetria all'ufficio del catasto competente.

Conformità urbanistica) –

La particella 5572 del foglio 4 ricade nel vigente P.U.C. del Comune di San Felice a Cancelli (Ce) in zona "C*2" (zona di completamento e integrazione) riportata alla tav. 51 bis "Zonizzazione".



Ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di attuazione, sono zone di completamento, le cui caratteristiche di densità territoriale e di superficie coperta, ai sensi dell'art. 2, lettera B) non consentono la classificazione quale zona B; per la consistente presenza di urbanizzazione primaria e secondaria, in tali zone è consentito l'intervento edilizio diretto per la costruzione di nuovi edifici su aree libere, nonché la ristrutturazione edilizia a parità di volume con il rispetto della superficie minima (Sm) del lotto, come appresso specificata per le singole zone...

Il villino unifamiliare è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.5 del 2012 pratica edilizia n.88/2009 rilasciato dal Comune di San Felice a Cancellò in data 03/02/2014 per la realizzazione di sei villette unifamiliari;
- Permesso di Costruire n.20 del 2014 pratica edilizia n.8/2014 rilasciato dal Comune di San Felice a Cancellò in data 08/04/2014 per il recupero abitativo di sottotetti ad un complesso di sei villette unifamiliari realizzate con P.d.C. n.5/2012; Per la verifica della conformità urbanistica del cespite, è stata avanzata al Comune di San Felice a Cancellò (Ce) istanza di accesso agli atti prot. 12482/2024 del 11/09/2024.

In data 15/10/2024, il CTU si è recato presso l'ufficio tecnico comunale per la consultazione dei titoli edilizi sopra richiamati rinvenendo inoltre ulteriore documentazione di seguito elencata:

- Certificato di collaudo statico delle strutture depositato al Comune di San Felice a Cancellò con prot. 10934 del 21/10/2014;
- Ingiunzione di pagamento al sig. XXXXXXXX legale rappresentante della società XXXXXX in qualità di titolare del XXXXX. n.5/2012 del 10/10/2024 prot. 14156, in forza all'Ordinanza n.10 del 10/05/2022, per il pagamento degli oneri concessori e sanzioni per una somma complessiva di € 14.357,98 di cui €10.255,70 a titolo di conguaglio del contributo di costruzione e di € 4.102,28 quale aumento del 40% dell'importo dovuto per ritardato pagamento ai sensi della lett. c comma 2 art. 42 dell'art. 42 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Dalla consultazione dei titoli edilizi, non risulta altro titolo né risulta presentata istanza di agibilità ai sensi dell'art.24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii.

Dalla consultazione dei grafici allegati al Permesso di Costruire n.20 del 2014, quale ultimo titolo agli atti, rispetto allo stato dei luoghi del cespite, si rilevano le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato;
- Al piano rialzato assenza di una porta di separazione sulla cassa scale che consente l'accesso al piano seminterrato;
- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo;

Le difformità riscontrate, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria, pertanto ai sensi della vigente normativa art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., possono essere sanate mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

Le difformità sopra richiamate, sono state riscontrate anche sulla planimetria catastale depositata al Catasto Fabbricati in data 26/06/2014 prot. CE0128549, pertanto sarà necessario eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale all'Agenzia del Territorio competente.

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nelle relazioni di stima predisposte dall'ing. Pietro Di Palo.

PREZZO BASE D'ASTA: 171.704,31 arrotondato a € 172.000,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): **€ 129.000,00** (oltre imposta IVA se dovuta ed oneri di legge);

L'immobile risulta **LIBERO**.



INTESTAZIONE CATASTALE

L'immobile di cui al foglio 4, particella 5572, subalterno 2, categoria A/2 ubicato nel Comune di San Felice a Cancellio (Ce), oggetto della presente relazione, risulta catastalmente intestato alla società in LG.

TITOLARITA'

La consistenza immobiliare risulta essere di proprietà della società XXXXXXXXX con sede legale in **X** C.F. e P.IVA XXXXXXXXXX in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 15/04/2015, repertorio n.15611 raccolta n.8999 registrato in data 20/04/2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 20/04/2015 al n. 3898/1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 21/04/2015 al n.11300/8809.
In ordine alla provenienza ulteriore, detto immobile era pervenuto a favore della società XXXXXXXX contro società realizzatrice del cespite XXXXXX con sede in XXXXXX alla XXXX, C.F. e P.iva XXXXXXXX.

FORMALITA'

Nel ventennio anteriore alla data dell'apertura della Liquidazione Giudiziale sull'immobile di cui al foglio 4, particella 5572, subalterno 2, categoria A/2 ubicato nel Comune di San Felice a Cancellio (Ce) risultano formalità pregiudizievoli (trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli) come da relazione notarile del 11.03.2025.

CONDIZIONI GENERALI 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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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;
- ⇒ l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
- ⇒ ogni onere fiscale, amministrativo e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Si precisa che la vendita si perfezionerà a mezzo decreto di trasferimento e/o atto pubblico solo all'esito del versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il termine per la formulazione delle offerte scadrà il **30.04.2026 ore 09,30** e si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime in data **05.05.2026** e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate.



L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- ✓ sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- ✓ oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente).

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offerta@pvp.dgsia@giustiziacerit.it, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

La **cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura accesso presso la BPER filiale di Pomigliano d'Arco iban: **IT 07 H 05387 40070 000004051621** bic: **BPMOIT22XXX**

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte, il curatore non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal curatore al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di **15** giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Il Curatore, pertanto, è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati.

Il Curatore deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara *ex art.* 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. L'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, deve essere così determinata:

da € 0.00 ad € 25.000,00 € 1.000,00

da € 25.001,00 ad € 50.000,00 € 1.500,00

da € 50.001,00 ad € 100.000,00 € 2.000,00

da € 100.001,00 ad € 250.000,00 € 3.000,00

da € 250.001,00 ad € 500.000,00 € 5.000,00

da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00 € 10.000,00

OLTRE € 1.000.001,00 € 15.000,00

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il curatore avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle **ore 13:00 del settimo giorno successivo** a quello in cui il curatore abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.
Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il curatore di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO.

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine non soggetto a sospensione feriale)** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al Curatore di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Nola lg n. 140/2023**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, **ovvero pari alla somma che il curatore riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

E' esclusa la rateizzazione del prezzo di vendita allo scopo di garantire celerità ed efficienza delle attività di vendita.

L'emissione del decreto di trasferimento o, in alternativa, atto pubblico avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Pomigliano d'Arco (Na), 20/02/2026

Il Curatore e professionista delegato

Dott. Massimo Rubino