TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE SECONDA CIVILE - SOTTOSEZIONE CRISI DI IMPRESA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. N. 1/2023
CYBERSPACE S.A.S. DI CHIERCHIA GIUSEPPE & C. - CHIERCHIA GIUSEPPE - VIOLA ADELAIDE
Giudice Delegato: Dott.ssa Elmelinda Mercurio
Liquidatore: Dott. Nicola Raffaele

AVVISO DI VENDITA A MEZZO COMMISSIONARIO

TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA TELEMATICA

Il Dott. Nicola Raffaele, nella qualità di Liquidatore della procedura di Liquidazione Controllata R.G. n. 1/2023, con Studio in Via Napoli n. 122, 81059 Vairano Scalo (CE), tel./fax 0823-644849, e-mail info@studioraffaele.com, PEC studioraffaele@pec.it, e l'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l., in qualità di soggetto specializzato/commissionario incaricato delle operazioni di vendita,

PREMESSO CHE

- **n**ell'attivo della procedura è ricompresa la piena proprietà dell'immobile sito in Cancello ed Arnone (CE), Via/Viale Cavour n. 17, di proprietà della Sig.ra Adelaide Viola;
- la vendita del cespite è stata affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli per lo svolgimento delle attività propedeutiche e delle operazioni di vendita telematica;
- con provvedimento del 6 luglio 2026 il Giudice Delegato ha sospeso le operazioni di vendita a seguito della comunicazione dell'Ordinanza di sgombero del Comune di Cancello ed Arnone;
- con provvedimento del 17 settembre 2026 il Giudice Delegato ha disposto la predisposizione di un nuovo avviso di vendita che tenga conto delle circostanze sopravvenute;

AVVISANO

che dalle ore 15:00 del giorno 12/01/2027 alle ore 15:00 del giorno 15/01/2027, avrà luogo la vendita competitiva telematica asincrona del bene di seguito descritto, alle condizioni e secondo le modalità indicate nel presente avviso.

LOTTO UNICO - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Cancello ed Arnone (CE), Via/Viale Cavour n. 17, censita nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 27, particella 5071, subalterno 3 (già particella 43, sub3), categoria A/7, classe U, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 259 mq, superficie totale escluse aree scoperte 241 mq, rendita catastale euro 1.058,74, piano T-1. Proprietà per 1/1 della Sig.ra Adelaide Viola.

L'immobile è un fabbricato ad uso abitativo; per la puntuale distribuzione interna, consistenza, confini, caratteristiche costruttive e ogni ulteriore elemento descrittivo si rinvia integralmente alla relazione di stima dell'Ing. Donato Fiorillo e alla documentazione catastale e fotografica pubblicata unitamente al presente avviso.

CRITICITA' URBANISTICHE, EDILIZIE E MANUTENTIVE

Gli interessati sono espressamente avvertiti che il bene presenta rilevanti criticità urbanistiche, edilizie e manutentive, risultanti dalla perizia e dalla documentazione sopravvenuta. In particolare:

- la perizia asseverata dell'Ing. Donato Fiorillo e il verbale comunale del 2020 descrivono diffuse infiltrazioni meteoriche provenienti dalla copertura, muffa, grave degrado della porzione più risalente e una zona di circa mq 43,71 dichiarata non agibile;
- sulle opere realizzate al piano primo/ala nord insistono l'Ordinanza di sospensione lavori n. 11 del 26 marzo 2014 e l'Ordinanza di demolizione e rimessa in pristino n. 50 del 5 dicembre 2016;

- con Ordinanza n. 3 del 21 gennaio 2026 il Comune di Cancello ed Arnone ha ordinato lo sgombero della porzione di fabbricato abusivamente realizzata al piano primo;
- con verbale del 28 maggio 2026 il Comune di Cancello ed Arnone ha accertato l'inottemperanza alle ordinanze comunali, ai sensi dell'art. 31 D.P.R. n. 380/2001;
- il sopralluogo IVG ha riscontrato un ulteriore aggravamento del fenomeno infiltrativo e del degrado, con estesi fenomeni di umidità e muffa, distacchi di intonaco, deterioramento delle finiture e marcato degrado della porzione interessata dai provvedimenti comunali;
- per la demolizione della porzione abusiva, il ripristino della copertura e dell'impermeabilizzazione, lo smaltimento dei materiali e le opere conseguenziali, la documentazione acquisita indica costi per le sole opere edilizie nell'ordine di circa euro 25.000,00-30.000,00 oltre IVA, spese tecniche, oneri amministrativi e ulteriori costi accessori;
- gli interventi, gli adempimenti e i relativi costi necessari per la demolizione/rimessa in pristino, il ripristino, l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale e la piena utilizzabilità del bene resteranno a carico dell'aggiudicatario, nei limiti e secondo le modalità consentite dalla normativa vigente e dai provvedimenti amministrativi applicabili.

Per ogni migliore individuazione del bene e per la situazione urbanistica, edilizia, catastale e manutentiva si rinvia alla relazione di stima dell'Ing. Donato Fiorillo.

STATO OCCUPAZIONALE - RILASCIO E SGOMBERO

Il bene è interessato dall'Ordinanza comunale di sgombero n. 3 del 21 gennaio 2026, riferita alla porzione abusivamente realizzata al piano primo. La sentenza di apertura della liquidazione controllata ha disposto il rilascio dell'immobile da parte della debitrice al momento dell'eventuale aggiudicazione a terzi, all'esito delle procedure competitive disposte dal Liquidatore. Lo stato materiale di occupazione alla data della vendita e le concrete modalità di accesso, rilascio e consegna saranno verificati e comunicati secondo gli atti della procedura e le disposizioni degli Organi competenti.

PREZZO BASE D'ASTA

EURO 39.000,00 (trentanovemila/00)
CAUZIONE: 10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO: € 1.000,00
ONERI

- Spese accessorie IVG: restano a carico dell'aggiudicatario, se dovute e documentate, le spese accessorie spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie ai sensi del D.M. 109/1997 e del D.M. 80/2009, nei limiti applicabili alla presente procedura e secondo l'incarico conferito e le determinazioni degli Organi della procedura.
- Diritti d'asta IVG: 3,5% sul prezzo di aggiudicazione, oltre IVA, con un minimo di euro 750,00, salvo diversa determinazione applicabile alla procedura;
- IVA sul trasferimento, se dovuta, come per legge;
- diritti, onorari e spese per il trasferimento del bene, nonché gli oneri fiscali e gli eventuali costi di cancellazione delle formalità, secondo quanto disposto dagli Organi della procedura e dalla normativa applicabile;
- tutti gli oneri e costi relativi agli interventi e agli adempimenti urbanistici, edilizi, tecnici e catastali descritti nel presente avviso.

1 - CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Le operazioni di vendita si svolgeranno a mezzo commissionario con le seguenti modalità:

- Gara telematica: la vendita si svolgerà mediante gara telematica asincrona accessibile dal sito www.ivgnapoli.it e/o https://ivgnapoli.fallcoaste.it.
- La vendita sarà pubblicizzata almeno 30 giorni prima dell'avvio sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), nonché sui siti www.ivgnapoli.it, https://ivgnapoli.fallcoaste.it, www.fallcoaste.it e/o www.astagiudiziaria.com, sul bollettino ufficiale delle aste giudiziarie e sugli ulteriori canali eventualmente disposti.
- Visite: le richieste dovranno essere formulate mediante l'apposita funzione di prenotazione sul portale e/o a mezzo e-mail all'indirizzo info@ivgnapoli.it, compatibilmente con i provvedimenti amministrativi e le condizioni di sicurezza del bene.
- Registrazione: gli interessati dovranno registrarsi sul portale di vendita utilizzando l'apposita funzione. I dati inseriti saranno utilizzati per la documentazione di aggiudicazione e le relative fatture.
- Cauzione: a pena di inammissibilità dell'offerta, dovrà essere versata una cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico sul conto intestato a "Istituto Vendite Giudiziarie Napoli" - IBAN IT33X0538775720000001278562, con accredito entro il termine indicato sul portale. In caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto indicato dall'offerente.
- Offerta irrevocabile: l'offerta presentata è irrevocabile secondo le condizioni del presente avviso. La presentazione dell'offerta comporta integrale conoscenza e accettazione del presente avviso e di tutta la documentazione pubblicata.
- Rilanci: la gara avrà durata di 3 giorni. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 minuti prima del termine, la scadenza sarà automaticamente prolungata di 3 minuti, e così di seguito, fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Il rilancio minimo sarà quello approvato e pubblicato per la gara.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, si procederà alla individuazione della migliore offerta e alla redazione di apposito verbale, ferme le determinazioni riservate al Liquidatore e al Giudice Delegato.

2 - CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere o consentire di acquisire tramite la registrazione al portale, secondo le modalità tecniche previste:

- per le persone fisiche: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico, e-mail/PEC e documento di identità;
- per le persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapiti, PEC, visura camerale aggiornata e documento di identità del legale rappresentante;
- l'indicazione del prezzo offerto e del termine di pagamento, nel rispetto del presente avviso;
- la dichiarazione di aver preso integrale visione del presente avviso, della relazione di stima e di tutta la documentazione tecnica, amministrativa e fotografica pubblicata, con particolare riferimento alle criticità urbanistiche, edilizie, manutentive, all'Ordinanza di demolizione/rimessa in pristino n. 50/2016, all'Ordinanza di sgombero n. 3/2026 e al verbale di accertamento dell'inottemperanza del 28 maggio 2026;
- la dichiarazione di accettazione di tutte le clausole, modalità e condizioni di vendita, nonché degli oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, salvo diversa disposizione espressa degli Organi della procedura.

3 - AGGIUDICAZIONE, SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO

L'aggiudicazione avverrà in favore del soggetto che, all'esito della gara, avrà formulato la migliore offerta valida, ferme le determinazioni del Liquidatore e del Giudice Delegato e i poteri previsti dalla normativa applicabile.

La decorrenza del termine di saldo prezzo e l'eventuale applicabilità della sospensione feriale dovranno essere confermate in conformità al provvedimento autorizzativo e alle disposizioni degli Organi della procedura, prima della pubblicazione dell'avviso.

Il saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, dovrà essere corrisposto entro 120 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione/autorizzazione alla vendita, salvo diverso termine disposto dal Giudice Delegato o dal Liquidatore. Nello stesso termine dovranno essere versate le somme dovute per imposte, spese e oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

La forma del trasferimento (decreto di trasferimento o atto notarile, ove consentito) sarà quella stabilita dal Giudice Delegato e dagli Organi della procedura; la relativa modalità dovrà essere confermata prima della pubblicazione.

Il trasferimento del bene avverrà secondo la forma e le modalità disposte dal Giudice Delegato e dagli Organi della procedura, successivamente all'integrale pagamento del prezzo e degli oneri dovuti. Le formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione saranno trattate secondo le disposizioni del Giudice Delegato e della normativa applicabile.

Il mancato pagamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nel termine stabilito potrà comportare, secondo la disciplina applicabile e i provvedimenti degli Organi della procedura, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ferme le ulteriori conseguenze previste dalla legge. Non si prevede una revoca automatica in assenza di specifica disposizione applicabile alla presente procedura.

4 - PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive; è vendita a corpo e non a misura e le eventuali differenze di misura non daranno luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.
- La vendita è effettuata senza garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, nei limiti consentiti dalla legge; eventuali vizi, difetti, difformità o oneri, anche se occulti o non evidenziati negli atti pubblicati, non potranno dar luogo nei confronti della procedura a risoluzione, risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- Le criticità urbanistiche, edilizie, manutentive e amministrative descritte nel presente avviso sono espressamente portate a conoscenza degli offerenti e devono essere considerate nella formulazione dell'offerta.
- Gli interventi di demolizione/rimessa in pristino, ripristino della copertura e dell'impermeabilizzazione, bonifica dei locali, eventuale adeguamento degli impianti, regolarizzazione amministrativa e catastale e ogni ulteriore adempimento necessario saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nei limiti di legge e secondo le determinazioni delle autorità competenti.
- Qualora ricorrano i presupposti di legge per eventuali istanze di sanatoria/regolarizzazione, sarà onere dell'aggiudicatario verificarne autonomamente l'ammissibilità e rispettare i termini previsti dalla normativa vigente; nessuna garanzia è prestata dalla procedura circa la sanabilità delle difformità.

5 - AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Grava su ciascun partecipante l'onere di prendere preventiva, integrale e accurata visione del presente avviso, della relazione di stima, dei provvedimenti comunali, della relazione IVG, dei

preventivi, della documentazione fotografica e di ogni altro documento pubblicato. La formulazione dell'offerta costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Il presente avviso costituisce invito ad offrire e non offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento. La presentazione di offerte non comporta, di per sé, obbligo di trasferimento a carico della procedura. Il Liquidatore e gli Organi della procedura conservano i poteri di sospensione, interruzione o modifica della procedura nei casi e con le modalità consentite dalla legge e dai provvedimenti del Giudice Delegato.

Le formalità pregiudizievoli eventualmente cancellabili saranno trattate e, ove ne ricorrano i presupposti, cancellate secondo le disposizioni del Giudice Delegato e la normativa applicabile, dopo il perfezionamento del trasferimento e nei tempi stabiliti dalla procedura. I relativi oneri saranno regolati secondo il presente avviso e le disposizioni degli Organi della procedura.

Le comunicazioni ai creditori e agli altri soggetti aventi diritto, nonché gli adempimenti pubblicitari e informativi, saranno effettuati dai soggetti competenti nei termini e con le modalità previsti dalla normativa applicabile e dai provvedimenti della procedura.

Quanto alle difformità edilizie e urbanistiche, resta fermo quanto previsto al punto 4: l'eventuale presentazione di istanze di sanatoria o regolarizzazione è subordinata alla sussistenza dei presupposti di legge, da verificarsi a cura dell'aggiudicatario, senza garanzia di sanabilità da parte della procedura. Restano fermi gli effetti delle ordinanze comunali richiamate nel presente avviso.

Nei casi e nei limiti consentiti dalla legge e dai provvedimenti del Giudice Delegato, la procedura potrà essere sospesa, interrotta o modificata. Eventuali pretese restitutorie o risarcitorie degli offerenti saranno disciplinate esclusivamente dalla normativa applicabile; la presente clausola non introduce esoneri generalizzati da responsabilità.

6 - PUBBLICAZIONE, PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso, unitamente alla documentazione disponibile, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sui siti www.ivgnapoli.it, https://ivgnapoli.fallcoaste.it, www.fallcoaste.it e/o www.astagiudiziaria.com, sul bollettino delle aste giudiziarie e sugli ulteriori canali eventualmente disposti dalla procedura.

Per informazioni operative sulla gara e per le richieste di visita: Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l. - e-mail info@ivgnapoli.it - PEC info.ivgnapoli@pec.it - tel. 081/8198173.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti avverrà in conformità alla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

Napoli, lì 02/11/2026

Istituto Vendite Giudiziarie Napoli
Il funzionario incaricato
(ex art. 4 e 5 D.M. 109/97)
Dott.ssa Anna Improta

