Visto si autorizza
In data: 28/06/2026

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione II Civile: Fallimenti
Fallimento Sa.Co. srl
R.G. 517/2021
G.D. Dott.ssa Luisa Vasile
Curatore Dott. Luigi Spagnolo

* * * * * * * * * * *

Istanza autorizzazione vendita immobile

* * * * * * * * * * *

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Luigi Spagnolo, Curatore del fallimento in epigrafe, comunica quanto segue.

Il Fallimento Sa.Co. srl è proprietario di un immobile in Capri (NA), Via Pizzo Lungo, denominato "Villa Il Canile", censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 6 p.lla 612, Cat. A/7, classe 3, vani 11,5.

Con provvedimento del GIP del Tribunale di Benevento, datato 14/15 giugno 2021 (antecedente la dichiarazione di fallimento di Sa.Co.), adottato nell'ambito del procedimento penale n. 669/2019 RGNR a carico dei sigg. [redacted], nelle rispettive qualità ([redacted], in qualità dapprima di amministratore unico e successivamente di liquidatore di [redacted]; [redacted], in qualità di amministratore unico di Sa.Co. srl e [redacted], peraltro socio di Sa.Co. srl, in qualità di amministratore unico di [redacted]), veniva sottoposto a sequestro preventivo penale il predetto immobile, sito in Capri.

In data 02.12.2025, il fallimento Sa.Co. ed il fallimento [redacted], regolarmente autorizzati dai Comitati dei Creditori e dai Giudici Delegati di entrambe le Procedure, hanno sottoscritto un accordo transattivo per effetto del quale:

- [redacted]

Firmato Da: luigi spagnolo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 7ea07fc64c65cc7

[redacted]

- *Ottenuta la revoca del sequestro con provvedimento definitivo e inoppugnabile, conseguita la piena e libera disponibilità della villa di Capri da parte del Fallimento SA.CO, le Parti convengono che l'immobile sia posto in vendita ad opera dello stesso Fallimento SA.CO, entro 15 gg. dalla acquisita disponibilità, tramite procedure competitive, assumendo come base d'asta il prezzo indicato nella perizia di stima di cui alla premessa 13, pari ad € 3.090.000,00"*.

Il Tribunale di Benevento ha disposto la revoca del sequestro preventivo in data 22.01.2026 ed il provvedimento è divenuto definitivo e inoppugnabile con pronunzia della Corte di Cassazione resa in data 04.06.2026.

Il perito nominato, arch. Yael Anati, ha rassegnato la propria relazione indicando quanto segue (All. n. 1):

Il valore a corpo del bene, costituito da una villa e area di pertinenza scoperta identificata al catasto terreni del comune di Capri al foglio 6 particella 613 e al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio 6 particella 612, nello stato di fatto in cui si trova risulta pertanto essere, importo arrotondato per difetto, di ***€3.090.000,00 (euro tremilionizeronovantamila/00).***

Si rende necessario pertanto procedere, in adempimento alla transazione autorizzata e sopra richiamata, alla vendita dell'immobile.

In conformità con il programma di liquidazione approvato, lo scrivente Curatore intende effettuare procedura competitiva mediante il commissionario SIVAG Spa, già nominato custode dell'immobile al momento dell'esecuzione del dissequestro.

SIVAG Spa si occuperà anche della pubblicità sia sul Portale delle Vendite Pubbliche sia su siti o canali informativi specializzati, in considerazione del particolare pregio dell'immobile.

La vendita sarà normalmente proposta ed effettuata da SIVAG, ***con asta asincrona,*** con svolgimento dell'asta su portale dedicato, attualmente https://sivag.fallcoaste.it (*con deposito offerte telematiche unicamente via PVP*), con pubblicità sul Portale Vendite Pubbliche, https://pvp.giustizia.it, sul proprio sito istituzionale, https://www.sivag.com, oltre che su https://www.astagiudiziaria.com, portale dell'Associazione Nazionale Istituti Vendite Giudiziarie.

Firmato Da: luigi spagnolo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 7ea07fc64c65cc7

Data della vendita

Il Curatore, alla luce del particolare pregio dell'immobile e del periodo estivo, di maggiore affluenza sull'isola di Capri, ritiene opportuno estendere i tempi di pubblicità (sia sul Portale delle Vendite Pubbliche che sugli altri siti specializzati), pari a non meno di 90 giorni intercorrenti tra la pubblicazione e la data di vendita, anche per garantire ad eventuali interessati la visione accurata del bene.

A tal proposito, il primo esperimento di vendita è previsto per il 14 ottobre 2026.

Visite presso l'immobile

Le visite saranno svolte presso l'immobile in Capri a cura di SIVAG e con la Curatela, direttamente o con propri delegati, allo scopo di garantire ogni più ampia informazione agli interessati all'acquisto.

Termine presentazione offerte

Le offerte dovranno essere presentate, in base a quanto indicato nell'avviso di vendita allegato (All. n. 2), entro le ore 13 del giorno antecedente alla vendita.

Luogo della vendita

La procedura di apertura delle buste e l'intera gara telematica saranno svolte presso il gestore delle vendite SIVAG Spa, in Segrate.

Modalità della vendita

La procedura di vendita si terrà nella modalità della vendita asincrona telematica, con le condizioni indicate nell'allegato avviso di vendita predisposto da SIVAG Spa.

Prezzo base d'asta

Il prezzo base d'asta è fissato in Euro 3.090.000,00 e si potranno prevedere rilanci di importo minimo non inferiore a Euro 25.000,00.

Condizioni della vendita

Tutte le altre condizioni di vendita sono riportate nell'allegato documento "Vendita Telematica di Beni Immobili - Condizioni di collaborazione" (All. n. 3).

Firmato Da: luigi spagnolo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 7ea07fc64c65cc7

Non sono previsti costi o commissioni, per la vendita, a carico del Fallimento.

L'atto di vendita sarà stipulato presso Notaio scelto dalla Procedura anche se sarà facoltà della Procedura accettare eventuale atto notarile presso Professionista proposto dall'aggiudicatario.

Saranno a carico del Fallimento Sa.Co. gli oneri notarili (salvo il Notaio non sia indicato dall'aggiudicatario), la trascrizione dell'atto di trasferimento, la volturazione catastale e la cancellazione delle ipoteche e di ogni altra formalità pregiudizievole.

Alla luce di quanto sopra, il Curatore

CHIEDE

Alla S.V. Ill.ma di essere autorizzato a procedere alle operazioni di vendita del seguente immobile:

"immobile situato nel Comune Capri (NA)- Via Pizzo Lungo n. 5, costituito da una villa e aree scoperte di pertinenza individuate al catasto fabbricati del comune di Capri, al foglio 6, particella 612 e al catasto terreni sempre al foglio 6, ma con la particella 613".

Ai sensi di cui all'art. 107, I comma, LF, nelle modalità che seguono:

- Asta asincrona telematica sul portale https://sivag.fallcoaste.it
- Prezzo base d'asta euro 3.090.000,00;
- Rilancio minimo Euro 25.000,00;
- I° esperimento di vendita: 14 ottobre 2026;
- Ausiliario nominato per le operazioni di vendita: SIVAG SPA, rappresentante legale sig. Albino Bertoletti;
- Condizioni di cui all'allegato avviso di vendita predisposto da SIVAG Spa (All. n. 3)

Con conseguente approvazione dell'avviso di vendita immobiliare predisposto da SIVAG Spa (All. n. 2).

Con osservanza

Milano, 19 giugno 2026

Il Curatore

Luigi Spagnolo

Si allega:
1 perizia di stima arch. Anati
2 condizioni avviso di vendita SIVAG
3 avviso di vendita immobile Capri

Firmato Da: luigi spagnolo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 7ea07fc64c65cc7