24 2013

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO FALLIMENTI

FALLIMENTO N° 24/2013 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Massimo Palescandolo

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il Giudice Delegato

vista l'istanza di vendita dei dottori Giuseppe Castellano, Massimo Di Pietro e dell'avvocato Antonio de Notaristefani di Vastogirardi, in qualità di curatori della procedura fallimentare indicata in epigrafe, con la quale viene chiesta la vendita senza incanto degli immobili in appresso meglio specificati; esaminata la documentazione agli atti della procedura, nonché la relazione (e i relativi aggiornamenti) del CTU arch. Marco Porzio, e la relazione del Notaio, dott. Alberto Caprioli;

ritenuto che è necessario disporre la vendita senza incanto;

visti gli artt. 104,105 e 108 Legge Fallimentare, in relazione agli artt. 570 e segg. c.p.c.;

ORDINA

che la vendita senza incanto degli immobili sotto descritti avvenga al prezzo base come di seguito indicato e distinti nei seguenti lotti:

LOTTO 1

IMMOBILI SITI IN TORRE DEL GRECO, VIA GUGLIEMO MARCONI N. 31-42, RIPORTATI AL CATASTO TERRENI E FABBRICATI, FOGLIO 10, PART.LLE 1619-1620-1621.

Immobili ubicati nel Comune di Torre del Greco (Na), Via Guglielmo Marconi n. 31-42, per quanto di ragione locati al Ministero dell'Interno, Prefettura di Napoli, distinti come di seguito:

1. diritto di proprietà pari a 1000/1000 dell'immobile sito in Torre del Greco, Via Guglielmo Marconi n. 31-42, riportato al Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 1619, subalterno 113, piano T-1-2-S1, categoria D/8, rendita catastale proposta euro 26.528,00;

2. diritto di proprietà pari a 1000/1000 del locale destinato a cabina ENEL, riportato nel Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 1621, Via Guglielmo Marconi, piano S1, categoria D/1, rendita catastale euro 82,63;

3. diritto di proprietà pari a 1000/1000 del terreno sito in Torre del Greco, riportato nel Catasto Terreni, foglio 10, particella 1620, qualità Vigneto, classe 1, are 01.25, Reddito Dominicale euro 3,23, Reddito Agrario euro 1,52.

Prezzo Base € 2.508.065,80

* * * * *

LOTTO 2

IMMOBILI SITI IN TORRE DEL GRECO, VIA GUGLIEMO MARCONI N. 58, RIPORTATI AL CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 10, PARTICELLA 214.

Immobili ubicati nel Comune di Torre del Greco (Na) Via Guglielmo Marconi n. 58, distinti come di seguito:

1. diritto di proprietà pari a 1000/1000 del complesso edilizio denominato "Palazzo Lembo", riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 10, particella 214, subalterni:

- 14, piano T, categoria A/2, classe 5, vani 10, superficie catastale totale 291 mq, Rendita Catastale proposta euro 1.058,74;
- 103, piano 1, categoria A/2, classe 6, vani 9, Rendita Catastale euro 1.115,55;
- 15, piano 2, categoria A/2, classe 6, vani 9,5, superficie catastale totale 254 mq, Rendita Catastale proposta euro 1.177,52;
- 13, piano 3, categoria A/2, classe 6, vani 3, superficie catastale totale 74 mq, Rendita Catastale proposta euro 371,85;
- 7, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 9 mq, superficie catastale totale 17 mq, Rendita Catastale euro 50,20;
- 101, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 105 mq, Rendita Catastale euro 111,55;
- 106, piano T, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 130 mq, Rendita Catastale euro 253,06;
- 107, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 46 mq, superficie catastale totale 56 mq, Rendita Catastale euro 256,58;
- 108, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 39 mq, superficie catastale totale 62 mq, Rendita Catastale euro 217,53;
- 109, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 23 mq, superficie catastale totale 36 mq, Rendita Catastale euro 128,29;
- 110, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 210 mq, superficie catastale totale 265 mq, Rendita Catastale euro 856,80.

Prezzo Base € 2.860.371,00

* * * * *

Stato di fatto e di diritto degli immobili

Presenza di opere abusive: per l'individuazione di difformità si compie rinvio alle relazioni di stima redatte dall'Arch. Marco Porzio.

Attestato di prestazione energetica: gli immobili sono dotati di certificazione energetica.

Si precisa che, per entrambi i lotti, i futuri acquirenti saranno obbligati ad accollarsi tutte le spese necessarie per l'eliminazione di tutte le difformità presenti e così come meglio specificate nelle CTU elaborate dall'Arch. Porzio, a cui si rimanda.

Formalità pregiudizievoli: dalla relazione ipocatastale redatta dal Notaio Alberto Caprioli emergono le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) servitù di passaggio eseguita a Napoli 2 il 19/09/2000 ai nn. 30473/21714 a favore di "Enel Distribuzione SpA", avente ad oggetto il terreno in Torre del Greco identificato al Catasto con la particella 1546 del foglio 10 accorpato alla consistenza immobiliare oggi identificata al catasto con la particella 1619 del foglio 10;

2) servitù di elettrodotto eseguita a Napoli 2 il 19/09/2000 ai nn. 30474/21715 a favore di "Enel Distribuzione SpA", avente ad oggetto il terreno in Torre del Greco identificato al Catasto con la particella 1546 del foglio 10 accorpato alla consistenza immobiliare oggi identificata al catasto con la particella 1619 del foglio 10;

3) trascrizione di locazione ultranovennale eseguita a Napoli 2 in data 19/09/2000 ai nn. 30475/21716 a favore di "Enel Distribuzione SpA", avente ad oggetto il locale riportato in Catasto Fabbricati al foglio 10, part. 1621;

4) sequestro conservativo nascente dal decreto del Tribunale di Torre Annunziata del 22/1/2013, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 in data 12/2/2013 ai nn. 6476/4862, a favore della Curatela del Fallimento Deiulemar Compagnia di Navigazione SpA;

5) sentenza dichiarativa di fallimento eseguita a Napoli 2 in data 13/06/2013 ai nn. 24523/18617 ed in data 07/06/2024 ai nn. 29057/22763 a favore della "Massa dei creditori del Fallimento della S.D.F."

6) sequestro conservativo eseguito a Napoli 2 in data 01/10/2013 ai nn. 38268/29183 a favore di "Massa dei creditori del Fallimento della società di fatto dei Sig.ri Michele Iuliano e altri";

7) sequestro conservativo eseguito a Napoli 2 in data 03/10/2013 ai nn. 38659/29410 a favore di "Massa dei creditori del Fallimento della società di fatto dei Sig.ri Michele Iuliano e altri";

8) domanda giudiziale di accertamento simulazione atti eseguita a Napoli 2 in data 21/05/2015 ai nn. 17655/14068 a favore del Fallimento della società di fatto M.

Iuliano, M.L. Lembo, G. Iuliano, G. Lembo, L. Lembo, L. Boccia, A. Della Gatta, P. Della Gatta e M. Della Gatta;

9) domanda giudiziale di accertamento simulazione atti eseguita a Napoli 2 in data 17/01/2022 ai nn. 1526/1216 a favore del Fallimento della società di fatto M. Iuliano, M.L. Lembo, G. Iuliano, G. Lembo, L. Lembo, L. Boccia, A. Della Gatta, P. Della Gatta e M. Della Gatta;

10) sentenza dichiarativa di fallimento eseguita a Napoli 2 in data 28/07/2025 ai nn. 39068/30176 contro Leonardo Lembo e a favore di "Massa dei creditori del Fallimento della S.D.F.".

Tali formalità, fatta eccezione per le servitù e la locazione ultranovennale in favore di "Enel Distribuzione SpA", potranno essere cancellate dall'acquirente sulla scorta del decreto di trasferimento che verrà emanato**.**

AVVERTE

che la vendita senza incanto degli immobili di cui ai lotti sopra indicati viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili in questione con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, come meglio descritto nelle relazioni del tecnico e notaio sopra indicati alle quali si fa rinvio per quanto qui non riportato.

STABILISCE

Che la vendita senza incanto avrà luogo in data 19 gennaio 2027, alle ore 12.00 avanti al Giudice Delegato della presente procedura fallimentare presso l'Ufficio fallimenti di questo Tribunale, alle seguenti condizioni:

1 – ognuno, eccetto il fallito, è ammesso a presentare domanda di partecipazione senza incanto, che potrà essere effettuata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile. Le società dovranno depositare certificato d'iscrizione al registro delle imprese;

2 - coloro che intendono partecipare all'asta dovranno depositare presso lo studio del Curatore Dott. Massimo Di Pietro, sito in Napoli, Via Ippolito Borghese 3, un'offerta in busta chiusa recante la causale – offerta segreta per la vendita immobiliare relativa al fallimento n.24/2013 Trib. Torre Annunziata. Le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la gara a pena di esclusione dalla stessa. L'offerta depositata si considera irrevocabile;

3 – la domanda dovrà contenere le generalità dell'interessato e dovrà essere accompagnata dal deposito di assegno circolare, intestato a "Fall. 24/2013 Trib. Torre Annunziata", recante l'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (da valer quale acconto in caso di aggiudicazione).

4 – in caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara tra gli offerenti comparsi, all'esito della quale sarà designato il vincitore. La partecipazione è obbligatoria a pena di perdita della cauzione. Se nessun offerente sarà comparso prevarrà l'offerta più alta;

5 - i curatori riferiranno al giudice delegato sull'andamento e sull'esito della vendita al fine di ottenere l'autorizzazione al trasferimento definitivo in favore dell'aggiudicatario.

6 – a gara effettuata i curatori tratterranno l'assegno depositato dall'aggiudicatario, che lo verseranno sul conto corrente bancario intestato alla procedura, e restituiranno quelli depositati dai partecipanti non aggiudicatari;

7 – non è prevista l'applicazione dell'art 584 c.p.c. (aumento di 1/5);

8 – entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo aumentato del 20% a titolo di spese presuntive di vendita, dedotta la cauzione già versata, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Fall. 24/2013 Trib.Torre Annunziata", che verranno versati dai curatori sul conto corrente bancario, vincolato per il prezzo all'ordine del giudice delegato, accesi presso la Banca Popolare dell'Emilia Romagna Ag. 368 di Torre del Greco. In caso di inadempienza verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione a titolo di multa e con sua soggezione al pagamento dell'eventuale differenza di prezzo, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

9 - le spese di trasferimento nonché le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'acquirente;

10 – saranno valutate le offerte pervenute ai sensi del novellato art 572 c.p.c.

11- I curatori sono autorizzati ad accedere, per mancanza di fondi, nei casi e nei modi previsti dalla legge, all'anticipazione della spesa da parte dell'erario (art. 146, comma 3, lett. c e d TUSG).

DISPONE

Che i curatori cureranno la pubblicità legale e che gli stessi, almeno 45 giorni prima della vendita, faranno inserire avviso per estratto sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, sul sito www.astegiudiziarie.it e notificherà, infine, la presente ordinanza ai creditori di cui all'art 108 L.F.

Torre Annunziata, 17.10.2026

Il giudice delegato

Dott. Massimo Palescandolo