



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO FALLIMENTI

FALLIMENTO N.61/2002

Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina Vitulano

VII ASTA

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

IL GIUDICE DELEGATO

Vista l'istanza del curatore con la quale viene chiesta la vendita degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare;

esaminata la documentazione agli atti della procedura, nonché le CTU dei geom. Vincenzo Esposito, Michele Iovane e arch. Sirio Di Michele e le relazioni dei Notai Salvatore Di Martino e Rosa Cuomo; visto il provvedimento del 8/7/2025 con il quale autorizzava un ulteriore esperimento di vendita per il lotto 1 con il prezzo ribassato nella misura del 25%; ritenuto 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 dell'immobile sotto descritto avvenga al prezzo base di seguito indicato

AVVERTE

che la vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura come meglio descritto nelle relazioni dei tecnici e notai sopra indicati alle quali si fa rinvio per quanto qua non riportato. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivi 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 del prezzo.

che la vendita avrà luogo avanti a sé, presso l'ufficio fallimenti di Torre Annunziata il giorno **giovedì 4 dicembre 2025 alle ore 12,00** 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 di iscrizione al registro delle imprese;
- 2 coloro che intendono partecipare all'asta dovranno depositare nella cancelleria fallimentare un'offerta, in bollo, in busta chiusa recante la causale – *offerta segreta per la vendita immobiliare del giorno 4 dicembre 2025 relativa al fallimento 61/2002*. Le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 13 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 il regime patrimoniale, se coniugato, e dovrà essere accompagnata dal deposito di un assegno circolare, intestato alla procedura (***Tribunale di Torre Annunziata fallimento n.61/2002***) per l'importo non inferiore al 10% del prezzo base 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. Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 5.000,00. La partecipazione è obbligatoria a pena della perdita della cauzione. Se nessun offerente sarà comparso prevarrà l'offerta più alta;
- 5- a gara effettuata il cancelliere tratterrà l'assegno depositato dall'aggiudicatario per consegnarlo immediatamente al curatore che lo verserà sul conto bancario intestato alla procedura, e restituirà quelli depositati dai partecipanti non aggiudicatari;
- 6- non è prevista l'applicazione dell'art 584 c.p.c. (aumento di 1/5);
- 7- entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo aumentato del 15% a titolo di spese presuntive di vendita, dedotta la cauzione già versata, a mezzo assegno circolare, intestato alla procedura (Tribunale di Torre Annunziata fallimento n.61/2002). 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.
- 8- le spese di trasferimento nonché le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'acquirente;
- 9- saranno valutate le offerte pervenute ai sensi del novellato art. 572 c.p.c.

DISPONE

che la cancelleria curerà la pubblicità legale e che il curatore, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, farà inserire avviso sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE nonché sul sito ASTE GIUDIZIARIE.IT, e comunicherà, infine, la presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 108 legge fallimentare

BENI IN VENDITA

LOTTO N.1 (ex Lotti N.1 e N.2 riuniti)– Unità immobiliare costituita da un complesso industriale, sito in Torre Annunziata in Contrada Ponte Zappella via Penniniello, identificato al catasto terreni foglio 12 p.lla 2352, ente urbano, are 39,10 nonché al catasto fabbricati foglio 12 p.lla 2352, sub. 101, zona cens. 1, categoria D/1 rendita € 12.911,42, composto da n.2 capannoni ad uso allevamento avicolo, due sili, un blocco servizi-uffici, con annesso circostante spazio cortilizio e con attigua area pertinenziale; Il complesso immobiliare è esteso per una superficie di mq 1.836,35.

Il complesso veniva realizzato in difformità della licenza edilizia n.27 rilasciata il 13/3/76 con incremento di superficie e di volume e per tale motivo fu presentata istanza di condono prot. 12823 ai sensi della legge 28/02/85 n.47. La relativa pratica di condono rubricata al n.1715, successivamente integrata, allo stato non risulta ancora rilasciata la concessione in sanatoria.

Agrumeto di are 72,55 (mq 7.255) sito in Torre Annunziata in Contrada Ponte Zappella via Penniniello, foglio 12 p.lla 2451 classe 1, reddito dominicale € 259,29, reddito agrario € 86,18 .

PREZZO BASE RIBASSATO € 225.000,00 OFFERTA MINIMA € 168.750,00

Con riferimento al predetto lotto pendono dinanzi al Tribunale di Torre Annunziata due giudizi:

- 1) giudizio n.r.g. 1380/2022 – Giudice dr.ssa Giovanna Di Meo. Il giudizio ha ad oggetto la costituzione di una servitù di passaggio in favore del fondo confinante in proprietà .
- 2) Giudizio n.r.g. 1241/2022- Giudice dr.ssa Ida Perna – intrapreso per la reintegrazione nel possesso attraverso il passaggio sul fondo di proprietà del fallimento . Il Tribunale ha accolto l'interdetto possessorio autorizzando il passaggio sul fondo. Allo stato il giudizio è in decisione.

Per quanto qui non riportato ci si riporta a quanto precisato e descritto nelle relazioni dei CTU e dei notai agli atti della procedura alle quali la presente ordinanza integralmente si riporta.

Si precisa che sull'immobile del lotto 1 sono stati effettuati lavori di bonifica con la rimozione smaltimento e messa in sicurezza delle coperture in cemento amianto, lavori completati come certificato dal Dipartimento di Prevenzione Servizio di Igiene e Medicina del Lavoro dell'ASL NAPOLI 3 SUD del 5/6/16 prot. 1714/Simel/07.

IL GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Valentina Vitulano