

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**  
**UFFICIO VOLONTARIA GIURISDIZIONE**

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO EX ART 14 TER L.3/2012

RGV N. 1237/2020

G.D. DOTT.SSA ANNA LAURA MAGLIULO

SOSTITUITA DA DOTT. FRANCESCO ABETE giusto Decreto 200/

**ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO**

**Il Giudice Delegato**

Visto il programma di liquidazione ex art. 14 novies c.1 L.3/2012 che precede, depositato in data 23/11/2020 dal liquidatore nominato dott. Vincenzo Di Paolo, e vista l'istanza n.3/2021 con la quale si chiede autorizzazione alla vendita,

- esaminata la documentazione agli atti della procedura, nonché le relazioni di stima già depositate nel fascicolo della procedura, redatte dal Dott. Arch. Camillo Lauro (già nelle esecuzioni immobiliari poi sospese);
- ritenuto che è necessario disporre la vendita senza incanto;
- visto l'art. 14 novies c.2 L.3.2012.

**ORDINA**

che la vendita senza incanto degli immobili sotto descritti avvenga in n.ro 7 LOTTI, nello specifico **LOTTI 1-6-7-8-9-10-11**

**AVVERTE**

che la vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le pertinenze accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura e come meglio descritto nelle relazioni del tecnico sopra indicato alle quali si fa rinvio

**STABILISCE**

che la vendita avrà luogo presso l'ufficio del Liquidatore dott. Vincenzo Di Paolo in Pompei (NA) alla via Lepanto n.46, delegato alla vendita, il giorno 14 dicembre 2021 alle ore 12,00 ed alle seguenti condizioni:

1 - Ognuno, eccetto il debitore, 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 presso l'ufficio del Liquidatore dott. Vincenzo Di Paolo in Pompei (NA) alla via Lepanto n.46 un offerta in busta chiusa recante la causale - *offerta segreta per la vendita immobiliare del giorno 14 dicembre 2021 relativa alla procedura n. RGV 1237/2020 Tribunale di Torre Annunziata*. Le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 13 del giorno 13 dicembre 2021 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 alla procedura (*RGV N. 1237/2020 Tribunale di Torre Annunziata*) recante l'importo non inferiore al 10 % del prezzo base offerto, a titolo di cauzione (da valere quale acconto in caso di aggiudicazione); in particolare:

- se l'offerente è **persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è **una società o un soggetto diverso da persona fisica**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata, se disponibile (o, in mancanza, un indirizzo di posta elettronica ordinaria, se disponibile) e le generalità del legale rappresentante.

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 ad un determinato importo stabilito nella sezione di ogni singolo lotto. La partecipazione è obbligatoria a pena di perdita della cauzione. Se nessun offerente sarà comparso prevarrà l'offerta più alta;

5- a gara effettuata il liquidatore tratterà l'assegno depositato dall'aggiudicatario, che verrà versato sul conto corrente 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 90 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, mediante bonifico sul conto corrente n. CC1666020906 acceso presso la Banca di Credito Popolare di Torre del Greco (NA), IBAN IT02T0514227602CC1666020906. 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- non verrà presa in considerazione, a nessun fine, alcuna Offerta priva dei documenti di cui sopra e difforme dalle prescrizioni della presente ordinanza.

#### DISPONE

che il liquidatore provvederà ad effettuare la pubblicità per ciascun tentativo di vendita, con le seguenti modalità: almeno 60 giorni prima della vendita, sul portale delle Vendite Pubbliche PVP.GIUSTIZIA.IT; almeno 45 giorni prima della vendita, sul sito ASTE GIUDIZIARIE.IT.

#### BENI IN VENDITA

**LOTTO 1: Piena ed esclusiva proprietà** di un appartamento ubicato in Torre Annunziata (NA), alla Via Casa Cirillo 41 - 43, scala unica, piano secondo, interno 3. Detto immobile, a cui si accede esclusivamente dalla cassa scale del fabbricato di cui è parte, ha una superficie commerciale di mq. 206 circa, con una altezza interna utile di mq. 3,00 circa, è composto da ingresso, corridoio che disimpegna tre camere, ripostiglio, cucina e pranzo, soggiorno, due bagni, è provvisto ad Est di balcone con affaccio su viale privato, a Nord di altro balcone e terrazzino con affaccio su Via Casa Cirillo. Detto cespite confina con area cortilizia a Nord; con altro appartamento int. 1 e cassa scale a Sud; con altra proprietà p.lla 728 ad Ovest; con altro appartamento int. 2 e vialetto privato ad Est, salvo altri. Detta unità è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA), al foglio 10: p.lla 270, sub 102; Via Casa Cirillo n. 11 piano 2 interno 3 scala 1; z.c.: 1; cat.: A/2, cl.: 6; consistenza: 8,5 vani; superficie catastale: totale 206 mq. - totale escluse aree scoperte: 201 mq; rendita catastale: Euro 680,43. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale eccettuate difformità nella distribuzione interna; giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Camillo Lauro depositata in atti; lo stato dei luoghi risulta essere difforme rispetto alla istanza di condono prot. n. 3938 presentata il 29.03.1986; non risulta ordine di demolizione.

L'immobile è pervenuto al signor *omissis* (debitore nell'ambito della procedura di Liquidazione del Patrimonio 14 ter L.3/2012) in virtù di atto di divisione e cessione di diritti reali a titolo oneroso per notar Francesco Dente del 14/12/1998 trascritti il 22/1/1999 ai nn. 2242/1833 e nn. 2245/1836.

Si precisa che dall'originario valore di stima sono stati decurtati dall'esperto i seguenti importi: - oneri concessori € 5.108,86; - danno ambientale € 2.143,35; - C.I.L.A. € 1.000,00; - APE € 200,00

L'unità immobiliare è attualmente occupata.

VALORE UNITARIO DI STIMA: € 343.252,00

**PREZZO BASE:** € 55.000,00

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 ad euro 2.000,00.

\*\*\*

**LOTTO 6: Quota di 1/3** della piena proprietà di una porzione di lastrico di un fabbricato sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Casa Cirillo al civ. 41/43, scala unica, piano terzo. L'immobile è composto da porzione di terrazza praticabile con annesso locale di sgombero adiacente il torrino scale e confina con area di corte del fabbricato a nord, con sub 103 a sud, con vialetto privato a est, con cassa scale, con porzioni sub 103 e sub 104 a ovest. Detta unità è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 10, p.lla 270, sub 105, cat. lastrico solare. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a edificazione di locale adiacente il torrino della cassa scale, giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Camillo Lauro depositata in atti; lo stato dei luoghi risulta essere difforme rispetto alla istanza di condono prot. n. 3938 presentata il 29.03.1986 e conforme rispetto alla istanza di condono prot. n. 32148 presentata il 09.12.2004; non risulta ordine di demolizione.

L'immobile è pervenuto al signor *omissis* (debitore nell'ambito della procedura di Liquidazione del Patrimonio 14 ter L.3/2012) unitamente ai signori *omissis*, in virtù di atto di cessione diritti reali a titolo oneroso per notar Francesco Dente del 14.12.1998 trascritto il 11.01.1999 ai nn. 838/725 ed atto di divisione per notar Francesco Dente del 14.12.1998 trascritta il 22.01.1999 ai nn. 2242/1833. Si precisa che dall'originario valore di stima è stato decurtato dall'esperto il seguente importo: € 755,00 (demolizioni).

L'unità immobiliare è attualmente occupata.

VALORE UNITARIO DI STIMA: € 12.821,00

**PREZZO BASE QUOTA 1/3:** € 4.273,67

**OFFERTA MINIMA QUOTA 1/3:** € 3.205,25

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 ad euro 250,00.

\*\*\*

**LOTTO 7: Quota di 1/3** della piena proprietà di una porzione di lastrico di un fabbricato sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Casa Cirillo al civ. 41/43. L'immobile è composto da porzione di

terrazza praticabile con annessa unità composta di: ingresso, zona giorno cucina e pranzo, disimpegno, due camere e bagno con terrazzo a livello, confina con area di corte del fabbricato a nord, con cassa scale ed altra porzione sub 103 a sud, con altra porzione di lastrico sub 105 a est, con altra proprietà p.lla 728 a ovest. Detta unità è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA), al foglio 10, p.lla 270, sub 104, cat. lastrico solare. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a edificazione in sopraelevazione, giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Camillo Lauro depositata in atti; lo stato dei luoghi risulta essere difforme rispetto alla istanza di condono prot. n. 3938 presentata il 29.03.1986 e prot. n. 32149 presentata il 09.12.2004; l'immobile risulta essere abusivo ed a parere dell'esperto stimatore, non può ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 DPR 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, DPR 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; non risulta ordine di demolizione.

L'immobile è pervenuto al signor *omissis* (debitore nell'ambito della procedura di Liquidazione del Patrimonio 14 ter L.3/2012) unitamente ai signori *omissis*, in virtù di atto di cessione diritti reali a titolo oneroso per notar Francesco Dente del 14.12.1998 trascritto il 11.01.1999 ai nn. 838/725 ed atto di divisione per notar Francesco Dente del 14.12.1998 trascritta il 22.01.1999 ai nn. 2242/1833. Si precisa che dall'originario valore di stima è stato decurtato dall'esperto il seguente importo: € 4.978,00 (demolizioni).

L'unità immobiliare è attualmente libera.

VALORE UNITARIO DI STIMA: € 7.364,00

**PREZZO BASE QUOTA 1/3: € 5.000,00**

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 ad euro 250,00.

\*\*\*

**LOTTO 8: Quota di 1/3** della piena proprietà di una porzione di lastrico solare di un fabbricato sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Casa Cirillo n. 41/43. scala unica, piano terzo. L'immobile è composto da terrazza praticabile con annessa unità composta di: ingresso, zona giorno cucina e pranzo, tre camere, bagno e lavanderia, confina con cassa scale ed altre porzioni di lastrico sub 104 e sub 105 a nord in parte sopraelevati, con area cortilizia del fabbricato a sud, con vialetto privato ed altra porzione di lastrico sub 105 a est, con altra proprietà p.lla 728 a ovest. Detta unità è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA), al foglio 10, p.lla 270, sub 103, cat.

lastrico solare. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a edificazione in sopraelevazione, giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Camillo Lauro depositata in atti; lo stato dei luoghi risulta essere difforme rispetto alla istanza di condono prot. n. 3938 presentata il 29.03. 1986 e prot. n. 32147 presentata il 09.12.2004; l'immobile risulta essere abusivo ed a parere dell'esperto stimatore, non può ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 DPR 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, DPR 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, L. 28 febbraio 1985, n.47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; non risulta ordine di demolizione.

L'immobile è pervenuto al signor omissis (debitore nell'ambito della procedura di Liquidazione del Patrimonio 14 ter L.3/2012) unitamente ai signori omissis, in virtù di atto di cessione diritti reali a titolo oneroso per notar Francesco Dente del 14.12.1998 trascritto il 11.01.1999 ai nn. 838/725 ed atto di divisione per notar Francesco Dente del 14.12.1998 trascritta il 22.01.1999 ai nn. 2242/1833. Si precisa che dall'originario valore di stima è stato decurtato dall'esperto il seguente importo: € 3.958,00 (demolizioni).

L'unità immobiliare è attualmente occupata.

**VALORE UNITARIO DI STIMA: € 9.371,00**

**PREZZO BASE QUOTA 1/3: € 3.123,67**

**OFFERTA MINIMA QUOTA 1/3: € 2.342,75**

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 ad euro 250,00.

\*\*\*  
**LOTTO 9: Quota di 1/3** della piena proprietà di una unità immobiliare posta al piano primo scala unica di un fabbricato sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Casa Cirillo n. 41/43. L'immobile è composto di locali ad uso: amministrazione, psicomotricità di gruppo, logopedia di gruppo, infermeria, terapia riabilitazione individuale, logopedia individuale, ambulatorio, psicoterapia individuale, riabilitazione motoria e neuromotoria, psicomotricità individuale, altre terapie individuali e di gruppo, terapia occupazionale di gruppo, ortottica individuale, riabilitazione motoria e neuromotoria di gruppo, spogliatoi assistiti e personale, bagni, disimpegni. La detta unità confina con area di corte del fabbricato a nord, con area di corte del fabbricato a sud, con vialetto privato a est, con altra proprietà p.lla 728 a ovest. La suindicata unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 10, p.lla 270, sub 3, cat. C/1, cl. 4, rend. Euro 7.183,66 Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, eccetto difformità della distribuzione interna e modifica esterna, giusta relazione peritale

dell'esperto Arch. Camillo Lauro depositata in atti; lo stato dei luoghi risulta essere difforme rispetto alla istanza di condono prot. n. 3938 presentata il 29.03.1986; non risulta ordine di demolizione.

L'immobile è pervenuto al signor *omissis* (debitore nell'ambito della procedura di Liquidazione del Patrimonio 14 ter L.3/2012) unitamente ai signori *omissis*, in virtù di atto di cessione diritti reali a titolo oneroso per notar Francesco Dente del 14.12.1998 trascritto il 11.01.1999 ai nn. 838/725 ed atto di divisione per notar Francesco Dente del 14.12.1998 trascritta il 22.01.1999 ai nn. 2242/1833.

Si precisa che dall'originario valore di stima sono stati decurtati dall'esperto i seguenti importi: - oneri concessori € 13.513,81; - danno ambientale € 22.628,53; - C.I.L.A. € 1.000,00; - APE € 400,00

L'unità immobiliare è attualmente occupata con contratto di locazione.

VALORE UNITARIO DI STIMA: € 688.208,00

**PREZZO BASE QUOTA 1/3: € 229.402,67**

**OFFERTA MINIMA QUOTA 1/3: € 172.052,00**

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 ad euro 4.000,00.

\*\*\*

**LOTTO 10: Quota di 1/3** della piena proprietà di una unità immobiliare posta al piano seminterrato di un fabbricato sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Casa Cirillo n. 41/43. E' composto di: ampio locale rimessa con ingresso carrabile dall'area di corte a Sud del fabbricato, piccolo bagno, due locali tecnici, un locale deposito, un locale ad uso archivio, disimpegno di collegamento con l'androne del fabbricato. Detta unità confina con area di corte del fabbricato a nord, con area di corte del fabbricato a sud, con vialetto privato a est, confina con altra proprietà p.lla 728 a ovest; La detta unità è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 10, p.lla 270, sub 8, cat. C/2, cl. 1, rend. Euro 1.847,63. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale eccetto difformità della distribuzione interna e modifica esterna, giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Camillo Lauro depositata in atti; lo stato dei luoghi risulta essere difforme rispetto alla istanza di condono prot. n. 3938 presentata il 29.03.1986; non risulta ordine di demolizione.

L'immobile è pervenuto al signor *omissis* (debitore nell'ambito della procedura di Liquidazione del Patrimonio 14 ter L.3/2012) unitamente ai signori *omissis*, in virtù di atto di cessione diritti reali a titolo oneroso per notar Francesco Dente del 14.12.1998 trascritto il 11.01.1999 ai nn. 838/725 ed atto di divisione per notar Francesco Dente del 14.12.1998 trascritta il 22.01.1999 ai nn. 2242/1833.

Si precisa che dall'originario valore di stima sono stati decurtati dall'esperto i seguenti importi:  
- oneri concessori € 14.324,07; - danno ambientale € 5.820,03; - C.I.L.A. € 1.000,00.  
L'unità immobiliare è attualmente occupata con contratto di locazione.

VALORE UNITARIO DI STIMA: € 197.116,00

**PREZZO BASE QUOTA 1/3: € 65.705,33**

**OFFERTA MINIMA QUOTA 1/3: € 49.279,00**

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 ad euro 1.300,00.

\*\*\*

**LOTTO 11: Quota di 1/3** della piena proprietà di una unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Casa Cirillo al n. 41/43, scala unica, piano terra. L'immobile è composto di locali ad uso: sala di ingresso e reception, direzione sanitaria, equipe multidisciplinare, servizi sociali, sale attesa, terapie fisiche e strumentali, terapia occupazionale di gruppo, sala pranzo e somministrazione pasti, bagni assistiti e dipendenti, dispensa, archivio, amministrazione, disimpegni. Detta unità confina con area di corte del fabbricato a nord, con area di corte del fabbricato a sud, con vialetto privato a est, con altra proprietà p.lla 728 a ovest. La suindicata unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA), al foglio 10, p.lla 270, sub 2, cat. C/1, cl. 4, rend. Euro 7.183,66. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, eccetto difformità della distribuzione interna e modifica esterna; giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Camillo Lauro depositata in atti; lo stato dei luoghi risulta essere difforme rispetto alla istanza di condono prot. n. 3938 presentata il 29.03.1986; non risulta ordine di demolizione. L'immobile è prevenuto al signor omissis (debitore nell'ambito della procedura di Liquidazione del Patrimonio 14 ter L.3/2012) unitamente ai signori omissis, in virtù di atto di cessione diritti reali a titolo oneroso per notar Francesco Dente del 14.12.1998 trascritto il 11.01.1999 ai nn. 838/725 ed atto di divisione per notar Francesco Dente del 14.12.1998 trascritta il 22.01.1999 ai nn. 2242/1833. Si precisa che dall'originario valore di stima sono stati decurtati dall'esperto i seguenti importi: - oneri concessori € 13.949,85; - danno ambientale € 22.628,53; - C.I.L.A. € 1.000,00; - APE € 400,00.

L'unità immobiliare è attualmente occupata con contratto di locazione.

VALORE UNITARIO DI STIMA: € 628.878,00

**PREZZO BASE QUOTA 1/3: € 209.626,00**

**OFFERTA MINIMA QUOTA 1/3: € 157.219,50**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 ad euro 4.000,00.

\*\*\*

Il tutto come meglio specificato e descritto nelle relazioni del tecnico alla quali la presente ordinanza si riporta e fa riferimento.

Torre Annunziata, li 13 settembre 2021

  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Giuseppina Carotenuto*

IL G.D.  
IL PRESIDENTE DI SEZIONE  
Dott. Francesco Abete

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Torre Annunziata, li 13 SET 2021  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Giuseppina Carotenuto*





