

5/2020
TRIBUNALE DI
TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE FALLIMENTARE
DECRETO
TRASFERIMENTO DI IMMOBILE

Il dott. Amleto Pisapia, giudice delegato, ha emesso il seguente

DECRETO

nella procedura n. 5/2020 a carico di SOCIETÀ IMMOBILIARE NUOVE TERME DI CASTELLAMMARE DI STABIA S.P.A. (“S.I.N.T. S.P.A. IN LIQUIDAZIONE”) con sede in Castellammare di Stabia (NA) Viale delle Terme 3/5 – C.F. 00607330636,

PREMESSO

- che il Tribunale autorizzava, con provvedimento del 02/08/2023, i Liquidatori Giudiziali avv. Elvira Mirra, avv. Maria Luigia Ienco e dott. Armando Sorrentino a sottoscrivere un accordo ex art.15 Legge 241/1990, finalizzato all’acquisto da parte della Regione Campania, per la realizzazione del Nuovo Ospedale di Castellammare di Stabia, dei beni immobili siti nell’area denominata “Solaro”, come di seguito indicati, di proprietà di S.I.N.T. S.P.A. IN LIQUIDAZIONE;
- che il richiamato accordo espressamente indicava i beni da trasferire alla Regione Campania a titolo di corrispettivo del trasferimento delle risorse da destinare alla soddisfazione delle ragioni del ceto creditorio di SINT S.P.A. IN LIQUIDAZIONE e precisamente: 1) COMPLESSO TERMALE “NUOVE TERME” C.F. Foglio 13, p.lla 363, 364, 702 graffate; C.T. p.lla 702, con annesse pertinenze, locali tecnici e servizi, Viale delle Terme n.3/5 – Valore di stima € 13.890.000,00. 2) EX- HOTEL DELLE TERME C.F. Foglio 13, p.lla 682 graffata 703, sub.1 e p.lla 682 sub.2, con annesse aree esterne (albergo, pertinenze), Viale delle Terme n. 3/5 – Valore di stima € 3.353.809,22. 3) AREA PARCHEGGIO “NUOVE TERME” C.F. Foglio 13, p.lla 702;
- che la Regione Campania si impegnava all’integrale soddisfazione dei crediti concordatari e delle spese della procedura mediante rimessa pari ad € 13.288.027,92 (euro tredicimilioniduecentottantottomilaventisette/92);
- che la Regione Campania ha versato il corrispettivo con le seguenti modalità:
 - Mandato di pagamento n. 5042838 del 11/09/2023 per € 9.301.619,54 (euro novemilionitrecentounoseicentodiciannovemila/54);



- Mandato di pagamento n. 5042839 del 11/09/2023 per € 2.790.485,86 (euro duemilionesettecentonovantamilaquattrocentottantacinque/86);
- Mandato di pagamento n. 5042840 del 11/09/2023 per € 1.195.922,51 (unmilionecentonovantacinquemilanovecentoventidue/51).
- che gli identificativi dei beni indicati nell'accordo hanno subito modifiche in seguito a variazioni/frazionamenti come più dettagliatamente riportato nella parte descrittiva degli immobili trasferiti

Tutto ciò premesso,

TRASFERISCE

gli immobili appresso descritti, già di proprietà di SOCIETÀ IMMOBILIARE NUOVE TERME DI CASTELLAMMARE DI STABIA S.P.A. con sede in Castellammare di Stabia (NA) Viale delle Terme 3/5 – C.F. 00607330636,

A FAVORE

della **REGIONE CAMPANIA** con sede legale in Napoli alla Via S. Lucia, 81 - C.F. 80011990639,

IMMOBILE TRASFERITO

COMPLESSO TERMALE “NUOVE TERME”

Complesso immobiliare ubicato al Viale delle Terme nn.3/5, Piano S1 - T-1 - 2-3, ed annessa area parcheggio “Nuove Terme”, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia con i seguenti dati:

- **Foglio 13, p.lla 363, sub 1 - Rendita: Euro 161.292,40 - Zona censuaria 1 – Cat. D/1.**

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di Castellammare di Stabia (Foglio 13 Particella 363).

L'immobile, precedentemente identificato al Foglio 13 Particella 363, 364, 365, 376, 377, 378, 380, 381, 382, 383, 698, 702, ha assunto gli attuali identificativi giusta variazione per “FRAZIONAMENTO del 09/10/2023 Pratica n. NA0312587 in atti dal 09/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.41898-18.09/10/2023 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 312587.1/2023).

HOTEL DELLE TERME

Ex complesso alberghiero, denominato “HOTEL DELLE TERME”, annesse pertinenze ed area urbana, retrostante il complesso alberghiero, site in Castellammare di Stabia al Viale Delle Terme n. 3-5, il tutto identificato in catasto fabbricati con i seguenti dati:

- **F. 13, p.lla 682, sub 3, cat. D2, R.C. Euro 67.139,40, Viale Delle Terme n. 3-5 Piano T-1 - 2-3 – 4 - 5 (ex complesso alberghiero).**



L'immobile, precedentemente identificato al F. 13 p.lla 363 e 703 (graffate tra loro) sub 1, cat. D1, ha assunto gli attuali identificativi giusta VARIAZIONE/MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/10/2023 Pratica n. NA0327534 in atti dal 24/10/2023 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 327534.1/2023).

- **F. 13, p.lla 682, sub 2, cat. C2, cons. 84m², R.C. Euro 67.139,40, Viale Delle Terme n. 3-5 Piano S1 (locale seminterrato pertinenziale).**

e catasto terreni:

- **F. 13, p.lla 789, qualità/classe ENTE URBANO, ha 1 are 87 ca 63.**

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti a S.I.N.T. S.P.A. IN LIQUIDAZIONE in virtù dei seguenti atti:

1. Decreto di esproprio del Prefetto della Provincia di Napoli in data del 25 maggio 1959, registrato il primo giugno 1959 al n.29072, trascritto ai numeri:
 - 21468/15717 del 6/6/1959 - contro Angrisano Pietro, ad oggetto appezzamenti di terreno con fabbricati rurali in Castellammare, loc. Solaro, di mq 13550, censiti nel catasto terreni al foglio 15, p.lla 44 di are 93,00; p.lla 42 di are 41,41; p.lla 43 F.R. are 0,89, p.lla 49 F.R. are 0,20; p.lla 50/2 F.R.;
 - 21469/15718 del 6/6/1959- contro Angrisano Pio, ad oggetto appezzamenti di terreno con fabbricati rurali in Castellammare, loc. Solaro, mq 21553, censiti nel catasto terreni al foglio 15, p.lla 228 are 24,08; p.lla 47 Ha 1.86.75; p.lla 48 F.R. are 1,13; p.lla 52 F.R. are 0,20; p.lla 53/2 F.R., p.lla 54/2 F.R., p.lla 55/2 F.R.; p.lla 57 corte rurale are 0,81; p.lla 229 are 0,42; p.lla 230 are 1,94;
2. Atto di Convenzione a rogito notar Catello Spagnuolo del 26/6/1959, trascritto ai numeri 26251/19322 del 14/7/1959, con il quale il Comune di Castellammare di Stabia sdemanializza il terreno sito alla Strada Comunale Monaciello e lo cede a S.I.N.T. S.P.A. IN LIQUIDAZIONE per mq 1465, foglio 14, p.lla 493 (1/2); con impegno da parte della SINT a costruire altra strada della larghezza di mt 6,00 insistente sulle p.lle 1-490 e 95 del foglio 14;
3. Decreto di esproprio del Prefetto della Provincia di Napoli in data 16 gennaio 1960, registrato all' Ufficio Atti Pubblici di Napoli il 20 gennaio 1960 al n.16559, trascritto ai numeri:
 - 2739/1972 del 23/1/1960-contro Coccia Maria, ad oggetto appezzamento di terreno alla loc. Solaro esteso mq.6206 censito nel catasto terreni al foglio 13, p.la 56 are 3,22; p.lla 243 are 6,44; p.lla 57 are 52,40;
 - 2740/1973 del 23/1/1960 - contro Di Nola Raffaele, ad oggetto appezzamento di terreno alla loc. Solaro esteso mq. 10480, censito in catasto terreni al foglio 13, p.lla 58 (ora 292/B) are



84,07 espropriata per are 61,75; p.lla 293 are 87,60 espropriata per are 27,30; p.lla 59 are 15,75;

- 2741/1974 del 23/1/1960 - contro De Rosa Luisa, ad oggetto appezzamento di terreno alla loc. Solaro esteso mq.26145, censito nel catasto terreni al foglio 13, p.lla 31 are 3,13; p.lla 240 are 7,76; p.lla 32 are 53,28; altro appezzamento di terreno esteso mq.19728, censito in catasto terreni al foglio 13, p.la 208 are 3,00; p.lla 270 are 0,45; p.lla 237 are 6,41; p.lla 238 are 1,30; p.lla 9 are 10,42; p.lla 10 Ha 1.03.10; p.lla 244 are 9,56; p.lla 247 are 9,52; p.lla 279 are 1,74; p.lla 21 are 29,50; p.lla 274 are 1,12 nonché Fabbricato alla loc. Ponte Scanzano censito al catasto urbano al foglio 13, p.lla 217 sottosuolo vani 1, P.T. vani 6, 1° piano vani 6;
- 2742/1975 del 23/1/1960 - contro Sammarco Luigi e Santoro Maria Carmela, ad oggetto appezzamento di terreno alla loc. Solaro esteso mq.6685, censito in catasto terreni al foglio 13, p.lla 218 are 55,75; p.lla 271 are 14,20 di cui si espropriano are 11,10;
- 2743/1976 del 23/1/1960 - contro Avitabile Guido, ad oggetto appezzamento di terreno alla loc. Solaro esteso mq.8798 censito in catasto terreni al foglio 13, p.lla 33 are 43,45 e p.lla 241 are 44,53;
- 2744/1977 del 23/1/1960 - contro Gargiulo Maria, ad oggetto appezzamento di terreno alla loc. Solaro esteso mq.5865 censito in catasto terreni al foglio 14, p.lla 1/B are 75,29 di cui si espropriano are 58,65;
- 2745/1978 del. 23/1/1960 - contro Spina Vincenzo, ad oggetto appezzamento di terreno alla loc. Solaro esteso mq.6840 censito in catasto terreni al foglio 14, p.lla 490 are 83,10 di cui si espropriano are 68,40;
- 2746/1979 del 23/1/1960 - contro Elefante Vito, ad oggetto appezzamento di terreno alla loc. Solaro estesa mq.4736 censito in catasto terreni al foglio 14, p.lla 492 are 23,68; p.lla 493 are 22,68; p.lla 294 are 1,00;
- 2747/1980 del 23/1/1960 - contro Pergola Lucia e Massa Francesco, ad oggetto appezzamento di terreno alla loc. Solaro esteso mq.3423 censito in catasto terreni al foglio 14, p.lla 97 are 59,45 di cui si espropriano are 34,23;
- 2748/1981 del 23/1/1960 - contro Feola Maddalena, ad oggetto appezzamento di terreno in loc. Solaro esteso mq.5872 censito in catasto terreni al foglio 15, p.lla 35 are 68,03 di cui si espropriano are 58,75;
- 2749/1982 del 23/1/1960 - contro Cioffi Raffaele, ad oggetto appezzamento di terreno alla loc. Solaro esteso mq.3216 censito in catasto terreni al foglio 15, p.lla 65 are 6,30; p.lla 231/A are 32,09 di cui si espropriano are 23,10; p.lla 231/B are 2,76;



- 2750/1983 del 23/1/1960 - contro Pisacane Angiolina, ad oggetto appezzamento di terreno con Fabbricati rurali alla loc. Solaro, esteso mq 19988 censito in catasto fabbricati al foglio 15, p.lla 58 F.R. are 0,12; p.lla 54/1 F.R. are 4,12; 55/1 F.R. are 0,62; foglio 15 p.lla 56 F.R. are 0,76; p.lla 50/1 F.R. are 0,24; p.lla 53/1 F.R. are 0,24, nonché Foglio 15 p.lla 62, Ha 1.56.55 di cui si espropriano h 1.52.00 e p.lla 63 are 41,78;
- 4. n.2 (due) Decreti di esproprio del Prefetto della Provincia di Napoli in data 17 settembre 1962, registrati all'Ufficio Atti Pubblici di Napoli il 28 settembre 1962 al n.5429 ed al n.5430, trascritti ai numeri:
 - 44553/31751 del 31/10/1962 - contro Sammarco Giuseppe ad oggetto terreno alla loc. Solaro esteso are 0,80 censito nel Catasto terreni al foglio 18, p.lla 13/B e p.lla 210 I/B;
 - 44554/31752 del 31/10/1962 - contro Sammarco Ciro, ad oggetto appezzamento di terreno esteso mq.1380 censito in catasto terreni al foglio 18, p.lla 13/E are 12,50; p.lla 252 are 0,10; p.lla 253 are 0,28; p.lla 15 are 0,92;
 - 44555/31753 del 31/10/1962 - contro De Martino Salvatore, ad oggetto appezzamento di terreno alla loc. Castello Angioino are 0,30, censito nel catasto terreni al foglio 18, p.lla 41 parte;
 - 44556/31754 del 31/10/1962 - contro De Simone Vincenzo e De Simone Maria, ad oggetto terreno esteso mq.86 censito nel catasto terreni al foglio 18, p.lla 76 are 0,26 e p.lla 77 parte are 0,60;
 - 44557/31755 del 31/10/1962 - contro Scarselli Matilde, ad oggetto terreno esteso are 0,72 censito nel catasto terreni al foglio 18 p.lla 86 parte;
 - 44558/31756 del 31/10/1962 - contro Nacerio Giuseppe, ad oggetto di terreno alla loc. Sciuscelle esteso mq.110, censito nel catasto terreni al foglio 18 p.lla 109 parte are 0,80; p.lla 106 are 0,30;
 - 44559/31757 del 31/10/1962 - contro Sansone Luigi, Sansone Ernesto e Sansone Ausilia, ad oggetto terreno esteso Mq.666, censito nel catasto terreno al foglio 13, p.lla 81 parte are 6,66;
 - 44560/31758 del 31/10/1962 - contro Arpino Catello, ad oggetto terreno alla loc. Rivo del Gesù, esteso mq.9807 censito nel catasto terreni al foglio 13, p.lla 149/b are 7,13; p.lla 149/C are 0,94;
 - 44561/31759 del 31/10/1962 - contro Fede Maddalena, ad oggetto terreno esteso mq 1777 e fabbricati rurali, censito nel catasto terreni al foglio 15 p.lla 28/1 F.R. are 0,66; p.lla 30 are 2,04; p.lla 29 F.R. are 1,89; p.lla 31 are 3,87; foglio 15 p.lla 35 parte are 9,31 Località Salita di Scanzano; nonché ancora Fabbricato alla via Salita di Scanzano censito in catasto urbano al foglio 15 p.lla 29 sub 2, 1° piano vani 3; p.lla 2251/3, 2° piano vani 3; foglio 15 piano terra



vani 4, piano rialzato vani 2, piano 1° vani 2, piano 2 vani 2, non ancora accatastato perché di recente costruzione;

- 44562/31760 del 31/10/1962 - contro Elefante Salvatore e De Martino Maria Concetta, ad oggetto terreno con costruzione di mq 240 alla loc. Salita di Scanzano, censito nel catasto terreni al foglio 15 p.lla 38 F.R. are 0,41; p.lla 44/A are 1,79; p.lla 42/A are 0,20;
 - 44563/31761 del 31/10/1962 - contro Angrisano Pietro, ad oggetto terreno alla loc. Salita di Scanzano esteso mq.450 censito nel catasto terreni al foglio 15, p.lla 44/C are 3,21; p.lla 42/C are 1,29;
 - 44564/31762 - contro Cioffi Raffaele, ad oggetto terreno alla loc. Strada Sorrentina esteso mq.889 censito nel catasto terreni al foglio 15 p.lla 231/A;
 - 44565/31763-contro Maione Carmela, ad oggetto Fabbricato alla via Salita Ponte di Scanzano n.4 censito nel catasto urbano al foglio 15 p.lle 2252/27, piano terra vani 1 e 1° piano vani 2; p.lle 2815/28-2 sotterranei vani 1, piano terra vani 4, 1° piano vani 4.
5. Atto a rogito notar Alfredo Galluccio di Napoli, trascritto ai numeri 58156/42494 del 24/12/1963 in rettifica del Decreto di esproprio del 16.01.1960 trascritto il 23/1/1960 ai numeri 2741/1974 contro De Rosa Luisa, per quanto riguarda una zona di terreno espropriata di are 21,40 che sia nel decreto, sia nella trascrizione, era stata erroneamente indicata come rappresentata dalle particelle 244 e 247 del foglio 13, laddove, invece, la zona di terreno espropriata era indicata in catasto terreni con la particella 292/A del foglio 13 di are 21,40.

ORDINA

al Conservatore dei Registri Immobiliari di Napoli 2, che esonera da ogni di lui responsabilità, di trascrivere il presente trasferimento e, altresì, di cancellare le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 15/12/2006 ai nn. 94615/37756 in forza del contratto di mutuo per Notaio Elisabetta Spagnuolo in data 13/12/2006, Rep.24595/3887 in favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede in Siena, contro SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME DI CASTELLAMMARE DI STABIA S.P.A. sede in Castellammare di Stabia, gravante, tra gli altri, sugli immobili oggetto del presente trasferimento;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 19/01/2012 ai nn.2747/2338 in forza di Verbale di Pignoramento Tribunale di Torre Annunziata in data 26/10/2011 Rep.n.3182, a favore I.E.N. S.R.L. con sede in Pozzuoli e contro SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME DI CASTELLAMMARE DI STABIA S.P.A., gravante, tra gli altri, sugli immobili oggetto del presente trasferimento;



- Decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto in data 12/09/2014 ai nn.42583/27935 in forza di atto giudiziario Tribunale di Torre Annunziata in data 17/07/2014 rep.n.1/2014 a favore MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO TERME DI STABIA SPA e contro TERME DI STABIA SPA IN LIQUIDAZIONE, sede in Castellammare di Stabia;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 21/02/2020 ai nn.7580/5800 in forza di Verbale di Pignoramento Tribunale di Torre Annunziata in data 07/01/2020 Rep. n.1, a favore METRONOTTE GROUP S.P.A. con sede in Avellino, per il diritto di proprietà, quota di 1/1, e contro SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME S.P.A. IN LIQUIDAZIONE gravante, tra gli altri, sugli immobili oggetto del presente trasferimento;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 18/12/2020 ai nn.48854/35794 in forza di Verbale di Pignoramento Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata in data 17/11/2020 Rep.n.628/2020, a favore di Abenante Carlo, Agozzino Alfonso, Annunziato Lucia, Baldinelli Giuseppe, Barbato Maurizio, Bonifacio Cinzia, Calvanico Salvatore, Cascone Anna, Cassano Salvatore, Celoro Felice Giovanni, Cipolla Tiziana, Contaldi Emilia, Criscuolo Veronica, D'Ammora Mario, De Luca Gianluigi, De Martino Eliodoro, De Simone Catello, Di Capua Elisa, Di Nocera Salvatore, Elefante Alfonso, Esposito Di Cesariello Stefania Franca, Esposito Diego, Gallo Carmela, Longobardi Antonio, Martone Mario, Mastursi Corrado, Nastro Ciro, Ottone Liliana, Santaniello Antonietta, Sicignano Francesco, Staiano Vincenzo, Tartaglione Carmine, Visconti Vincenzo, Zurlo Carolina, Vingiani Antonio, e contro SINT - SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME S.P.A. IN LIQUIDAZIONE, gravante, tra gli altri, sugli immobili oggetto del presente trasferimento;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 02/02/2021 ai nn.4733/3319 in forza di Verbale di Pignoramento Tribunale di Torre Annunziata in data 04/01/2021 Rep.n.8076 a favore Esposito Francesco, nato a Castellammare di Stabia il 23/01/1976 e contro S.I.N.T.- SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME S.P.A., gravante, tra gli altri, sugli immobili oggetto del presente trasferimento.

PONE

a carico della REGIONE CAMPANIA le spese per la cancellazione di eventuali trascrizioni, iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altro gravame presente sull'immobile oggetto del presente decreto, oltre ogni altra spesa a titolo di imposte e/o tasse.

GRAVAMI

Sugli immobili gravano, altresì, le seguenti trascrizioni:



Costituzione di servitù di passaggio pedonale per la durata di anni 29 (ventinove) trascritta in data 09/01/2009 ai nn.869/648 in forza dell'atto per notaio Elisabetta Spagnuolo in data 18/12/2008 Rep.n.29502/4627 in favore GE.A. DI MADDALENA DI MARTINO & C. S.A.S. con sede in Castellammare di Stabia e contro SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME DI CASTELLAMMARE DI STABIA S.P.A., gravante sulla porzione di fondo riportato in Catasto Terreni al Foglio 13 particella 363 ed al foglio 13 particella 702;

Costituzione di servitù di passaggio pedonale per la durata di anni 29 (ventinove) trascritta in data 09/01/2009 ai nn.870/649 in forza dell'atto per Notaio Elisabetta Spagnuolo in data 18/12/2008 Rep.n.29502/4627 in favore PROMINVEST S.R.L. e contro SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME DI CASTELLAMMARE DI STABIA S.P.A. gravante sulla porzione di fondo riportato in Catasto terreni al Foglio 13 particella 703;

Costituzione di servitù di passaggio pedonale perpetua trascritta in data 30/08/2017 ai nn.38481/30005 in forza dell'atto per Notaio Elisabetta Spagnuolo in data 02/082017 Rep. n. 36027/6739 in favore della PROMINVEST S.R.L. e contro SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME DI CASTELLAMMARE DI STABIA S.P.A. gravante sulla porzione di fondo riportato in Catasto terreni al Foglio 13 particelle 702, 695 e 789.

INGIUNGE

a S.I.N.T. S.P.A. IN LIQUIDAZIONE con sede in Castellammare di Stabia (NA) Viale delle Terme 3/5 – C.F. 00607330636, ed a chiunque lo detenga, di rilasciare gli immobili alla REGIONE CAMPANIA con sede legale in Napoli alla Via S. Lucia, 81 - C.F. 80011990639.

Torre Annunziata, 22 novembre 2023

Il giudice delegato
Dott. Amleto Pisapia

