

TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE CIVILE
ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il dott. Francesco Paolo Feo, giudice delegato al fallimento 361/2002, [redacted];

- letta l'istanza di vendita presentata dal curatore del fallimento;
- esaminata la documentazione versata in atti;
- richiamata le precedenti ordinanze di vendita;
- visti i novellati artt. 591-bis e ss. c.p.c., l'art. 108 della legge fallimentare;

ORDINA

la vendita del Lotti C, D, E, F, G, I, P, Q, R, S, T, U, V, Z, AA, AP, AQ, AT, AU, AV, AZ, BA, BB, BC, BD, BF, compresi nel fallimento 361/2002, [redacted], descritti nelle relazioni originarie distinte dell'Ing. [redacted], in quelle successive di aggiornamento ad opera dell'Ing. [redacted] nelle relazioni ipocatastali ventennali (originarie e di aggiornamento) del Notaio [redacted] e nell'ultima relazione di aggiornamento delle precedenti a firma del Notaio [redacted]

- IMMOBILI IN VENDITA

Lotto C

Costituito dal LOTTO n.7 indicati nella Relazione Ipocatastale Ventennale del Notaio [redacted] aggiornata al 20 novembre 2017 e nella Relazione di stima a cura dell'Ing. [redacted] aggiornata al Febbraio 2018.

Descrizione del bene: *Unità immobiliare della superficie catastale di mq. 143 a destinazione commerciale nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano T, int.ni Q e R. L'accesso al cespite è praticato dalla galleria al piano terra del fabbricato.*

Il cespite confina con negozio int.P e negozio di Via Fiumicello nn. 13/14 (non realizzato) da due lati. L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati:

- *negozio int. Q: Ditta [redacted], F. 8, sez. Mercato, -part. 103, sub. 14, z.c. 13, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq., rendita catastale Euro 1.145,76;*



- negozio int. R: part. 103, sub. 15, z.c. 13, categoria C/1, classe 5, consistenza 92 mq., rendita catastale Euro 2.066,86;

N.B.: L'unità risulta realizzata solo in parte e precisamente per mq. 48 circa l'int. Q e per mq. 17 circa l'int. R.

Prezzo base: € 43.875,00

La vendita è soggetta ad IVA.

Lotto D

già LOTTO UNICO - n. 9

Descrizione del bene: "Unità immobiliare di 7,5 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via Enrico Cosenz n.13 piano 1, scala AB interno 1-1 bis. Il cespite confina con gli uffici interni 2-2 bis e 10-10 bis. L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: ditta ██████████ sez. Mercato, foglio 8, particella 103, sub. 35, Z.C. 13, Categoria A/10 classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita € 3.679,76".

Prezzo base: € 188.812,80.

La vendita è soggetta ad IVA.

LOTTO E

già LOTTO UNICO – n.10

Descrizione del bene: "Unità immobiliare di 3 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via Enrico Cosenz n. 13 piano 1, scala AB interno 4. Il cespite confina con ufficio interno 3, ufficio interno 7 della scala CD, vano scala B galleria piano terra. L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: ditta ██████████, sez. Mercato, foglio 8, particella 103, sub. 38, Z.C. 13, Categoria A/10 classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 1.471,90".

Prezzo base: € 55.112,40.

La vendita è soggetta ad IVA.

Lotto F



Costituito dai **LOTTI n.11-19-20** indicati nella Relazione Ipotecatastale Ventennale del Notaio **[REDACTED]** aggiornata al 20 novembre 2017 e nella Relazione di stima a cura dell'Ing. **[REDACTED]** aggiornata al Febbraio 2018.

Descrizione del bene: *“Trattasi di tre unità immobiliari di fatto accorpate e destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, così distinte:*

- Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis;
- Scale C-D, piano 1°, int. 6-6bis;
- Scale C-D, piano 1°, int. 7.

Il cespite int. 5-5bis delle scale A-B ha accesso dal corridoio comune delle scale A-B al primo piano. Confina con l'ufficio int. 6-6bis delle scale C-D e l'ufficio int. 6 delle scala A-B; prospetta sulla galleria al piano terra.

Il cespite int. 6-6bis delle scale A-B ha accesso dal corridoio comune delle scale A-B al primo piano. Confina con gli uffici int.ni 5 e 7 delle scale C-D e l'ufficio int. 5-5bis delle scale A-B; prospetta sulla galleria al piano terra.

Il cespite int. 7 delle scale C-D ha accesso dal corridoio comune delle scale C-D al primo piano.

Confina con gli uffici int.ni 6-6bis e 8 delle scale C-D e gli uffici int.ni 3 e 4 delle scale A-B; prospetta sul prolungamento di Via Orticello (oggi Via Pasquale Frustaci) e sulla galleria a piano terra.

I cespiti confinano nel loro insieme con gli uffici int. 6, int. 3 e int. 4 delle scala A-B e con gli uffici int. 5 e int. 8 della scala C-D; prospettano sul prolungamento di Via Orticello (oggi Via Pasquale Frustaci) e sulla galleria al piano terra.

Le unità immobiliari sono riportate al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati:

- Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis: Ditta **[REDACTED]** F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 39, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita Euro 4.661,02;
- Scale C-D, piano 1°, int. 6-6bis Ditta **[REDACTED]** F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub.112, z.c. 13 categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita Euro 2.943,80;
- Scale C-D, piano 1°, int. 7: Ditta **[REDACTED]**, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 113, z.c. 13 categoria A/10, classe 5, consistenza 9 vani, rendita Euro 4.415,71.

Non risultano titoli abilitativi per l'accorpamento dei cespiti in un'unica unità immobiliare quale risultante dallo stato attuale dei luoghi.

Prezzo base: € 383.998,32

La vendita è soggetta ad IVA.



Lotto G

Costituito dai **LOTTI n.12-13** indicati nella Relazione Ipocatastale Ventennale del Notaio [redacted] aggiornata al 20 novembre 2017 e nella Relazione di stima a cura dell'Ing. [redacted] e aggiornata al Febbraio 2018..

Descrizione del bene: *“Trattasi di due unità immobiliari destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, così distinte:*

- Scale A-B, piano 1°, int. 6.

- Scale A-B, piano 1°, int. 7.

L'accesso ai cespiti è dal corridoio comune delle scale A-B al primo piano.

Il cespite int. 6 confina con gli uffici int.ni 5-5bis e 7 della scala A-B e l'ufficio int. 5 delle scale C-D; prospetta sulla galleria al piano terra.

Il cespite int. 7 confina con gli uffici int.ni 6 e 8 della scale A-B e gli uffici int.ni 2 (realizzato solo in parte, non completato ed allo stato non accessibile) e 3 delle scale C-D; prospetta su Via Cosenz e sulla galleria al piano terra; si affaccia sull'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.

Nel loro insieme, i cespiti confinano con gli uffici int.ni 5-5bis e 8 della scala A-B, gli uffici int.ni 2 (realizzato solo in parte, non completato ed allo stato non accessibile), 3 e 5 delle scale C-D; prospettano su Via Cosenz, sulla galleria al piano terra e si affacciano sull'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.

Le unità immobiliari sono riportate al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati:

- Scale A-B, piano 1°, int. 6: Ditta [redacted], F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 40, z.c. 13 categoria A/10, classe 5, consistenza 8 vani, rendita Euro 3.925,07;

- Scale A-B, piano 1°, int. 7: Ditta [redacted] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 41, z.c. 13 categoria A/10, classe 5, consistenza 11,5 vani, rendita Euro 5.642,29.

Non risultano titoli abilitativi per l'accorpamento dei cespiti in un'unica unità immobiliare quale risultante dallo stato attuale dei luoghi.

Prezzo base: € 295.252,48

La vendita è soggetta ad IVA.

Lotto I



Costituito dai **LOTTI n.16-17** indicati nella Relazione Ipotecaria Ventennale del Notaio **Valerio Grasso** aggiornata al 20 novembre 2017 e nella Relazione di stima a cura dell'Ing. **Luca Basile** aggiornata al Febbraio 2018.

Descrizione del bene: *“Unità immobiliari destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 1°, int.ni 3 e 4.*

L'accesso ai cespiti è dal corridoio comune delle scale C-D al primo piano.

Il cespite int. 3 confina con l'ufficio int. 4 delle scale C-D e con l'ufficio int. 7 delle scale A-B; prospetta sulla galleria al piano terra; è a confine con l'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata. Il cespite int. 4 confina con gli uffici int.ni 3 e 5 delle scale C-D; prospetta sulla galleria a piano terra.

Nel loro insieme, i cespiti confinano con l'ufficio int. 5 delle scale C-D e con l'ufficio int. 7 delle scale AB; prospetta sulla galleria al piano terra; è a confine con l'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.

Le unità immobiliari sono riportate al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati:

- Scale C-D, piano 1, int. 3: Ditta **Valerio Grasso**, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 109, z.c. 13, categoria A10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita Euro 2.943,80.

- Scale C-D, piano 1, int. 4: Ditta **Valerio Grasso**, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 110, z.c. 13 categoria A/10, classe 5, consistenza 3 vani, rendita Euro 1.471,90.”

Non risultano titoli abilitativi per l'accorpamento dei cespiti in un'unica unità immobiliare quale risultante dallo stato attuale dei luoghi.

Prezzo base: €. 124.513,20

La vendita è soggetta ad IVA.

Lotto P

Costituito dal **LOTTO n.25** indicati nella Relazione Ipotecaria Ventennale del Notaio **Valerio Grasso** aggiornata al 20 novembre 2017 e nella Relazione di stima a cura dell'Ing. **Luca Basile** aggiornata al Febbraio 2018.

Descrizione del bene: *“Unità immobiliare di 10 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 2, scala AB, int. 15- 15 bis.*

Il cespite confina con gli uffici intt. 14 e 16, ufficio int. 18 scala C/D, chiostrina interna.

*L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Ditta **Valerio Grasso**, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 50, Z.C. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 10 vani, rendita catastale Euro 4.906,34.*



Prezzo base: € 128.249,73

La vendita è soggetta ad IVA.

LOTTO Q

già LOTTO UNICO – n.26

Descrizione del bene: *“Unità immobiliare di 7,5 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via Enrico Cosenz n. 13, piano 2, scala AB interno 16. Il cespite confina con gli uffici intt.15-15 bis e 17, ufficio int. 17 scala C/D, galleria piano terra. L’unità immobiliare è riportata all’Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati ditta ██████████, sez. Mercato, foglio 8, particella 103, sub. 51, Z.C. 13, Categoria A/10 classe 5 consistenza 7,5 vani, rendita € 3.679,76”.*

Prezzo base: € 134.719,20

La vendita è soggetta ad IVA.

Lotto R

Costituito dal **LOTTO n.27** indicati nella Relazione Ipotecaria Ventennale del Notaio ██████████ so aggiornata al 20 novembre 2017 e nella Relazione di stima a cura dell’Ing ██████████ aggiornata al Febbraio 2018.

Descrizione del bene: *“Unità immobiliare di 11,5 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E.Cosenz 13, piano 2, scala AB, int. 17.*

Il cespite confina con gli uffici intt. 16 e 18, ufficio int. 15 (non completato) scala C/D, galleria

piano terra e Via E. Cosenz.

L’unità immobiliare è riportata all’Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Ditta ██████████, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 52, Z.C. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 11,5 vani, rendita catastale Euro 5.642,29.

Prezzo base: € 181.237,50

La vendita è soggetta ad IVA.

LOTTO S

già LOTTO UNICO – n.28



Descrizione del bene: *“Unità immobiliare di 6 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via Enrico Cosenz n. 13, piano 2, scala AB interno 20-20 bis. Il cespite confina con gli uffici intt.11-11 bis e 19, vano scala A. L’unità immobiliare è riportata all’Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: ditta ██████████ sez. Mercato, foglio 8, particella 103, sub. 55, Z.C. 13, Categoria A/10 classe 5 consistenza 6 vani, rendita € 2.943,80”*

Prezzo base: € 163.065,60

La vendita è soggetta ad IVA

LOTTO T

già LOTTO UNICO – n.29

Descrizione del bene: *“Unità immobiliare di 7 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via Enrico Cosenz n. 13, piano 2, scala CD interno 11. Il cespite confina con gli uffici intt.12-12 bis e 21-21bis, prolungamento di Via Orticello. L’unità immobiliare è riportata all’Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: ditta ██████████, sez. Mercato, foglio 8, particella 103, sub. 117, Z.C. 13, Categoria A/10 classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 3.434,44”.*

Prezzo base: € 144.115,20.

La vendita è soggetta ad IVA.

Lotto U

Costituito dai **LOTTI nn.30-31** indicati nella Relazione Ipotecaria Ventennale del Notaio ██████████ aggiornata al 20 novembre 2017 e nella Relazione di stima a cura dell’Ing. ██████████ aggiornata al Febbraio 2018.

Descrizione del bene: *“Unità immobiliari destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 2°, intt. 12-12bis e 13-13bis.*

L’accesso ai cespiti è dal corridoio comune delle scale C-D al secondo piano.

Il cespite int. 12-12bis confina con l’ufficio int. 11 delle scale C-D ed il vano scala D; prospetta su Via Fiumicello (ortogonale al Prolungamento di Via Orticello, oggi Via Frustaci).

Il cespite int. 13-13bis confina con il vano scala D; per un lato si affaccia sull’area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.



Nel loro insieme i cespiti confinano con l'ufficio int. 11 delle scale C-D ed il vano scala D; prospetta su Via Fiumicello (ortogonale al Prolungamento di Via Orticello, oggi Via Frustaci) e per un lato si affaccia sull'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.

Le unità immobiliari (oggi accorpate) sono riportate al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati:

-Scala C-D, piano 2°, int. 12-12bis: Ditta ██████████, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 118, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita Euro 4.170,39;

- Scala C-D, piano 2°, int. 13-13bis: Ditta ██████████ F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub.119, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 3.189,12.

Non risultano titoli abilitativi per l'accorpamento dei cespiti in un'unica unità immobiliare quale risultante dallo stato attuale dei luoghi.

Prezzo base: €. 174.410,82

La vendita è soggetta ad IVA.

Lotto V

Costituito dal **LOTTO n.32** indicati nella Relazione Ipotecaria Ventennale del Notaio ██████████ aggiornata al 20 novembre 2017 e nella Relazione di stima a cura dell'Ing. ██████████ aggiornata al Febbraio 2018, a cui si fa espresso rinvio con particolare riferimento alle "formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente.

Trattasi dell'unità immobiliare ad uso ufficio realizzata solo in parte alla scala CD piano 2 interno 15.

L'accesso al cespite è dal corridoio comune delle scale CD al secondo piano.

Il cespite confina con l'ufficio Interno 16 delle scale CD e con l'ufficio interno 17 delle scale AB; prospetta sulla galleria al piano terra e a confine con l'area di sedime della quota parte del comparto non realizzato.

L'unità immobiliare si compone di due camere un piccolo disimpegno ed un bagno; una finestra a nastro prospetta sulla galleria al piano terra. La porta di ingresso e gli infissi esterni di tipo scorrevole sono in alluminio; gli infissi interni in legno i pavimenti sono in marmo con battiscopa del medesimo materiale; il pavimento è parte delle pareti del bagno sono in piastrelle; le pareti intonacate e attintate, il soffitto rivestito con pannelli modulari. Il cespite è dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento autonomo.



Il rilievo grafico della unità immobiliare non corrisponde a quello di accatastamento e ciò a motivo che una quota parte del cespite un'area triangolare in sinistra entrando non è stata realizzata.

La superficie netta dell'unità immobiliare è attualmente pari a mq 118,08; l'altezza interna degli ambienti è di metri lineari 2,65, misurata alla controsoffittatura.

Secondo l'accatastamento il Lotto 32 è così individuato: *“Unità immobiliare di 11,5 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E.Cosenz 13, piano 2, scala CD, int. 14 e 15 (realizzati in parte).*

Il cespite confina con ufficio int. 16, l'ufficio int. 17 scala A/B, pianerottolo e parte non completata da più lati.

L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Ditta ██████████ F. 8, sez. Mercato;

- part. 103, sub. 120, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita catastale Euro 2.698,49 (int.14);

- part. 103, sub. 121, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita catastale Euro 2.943,80 (int.15).

Prezzo base: €. 80.287,20

La vendita è soggetta ad IVA.

LOTTO Z

Costituito dai **LOTTI nn.33-34** indicati nella Relazione Ipocatastale Ventennale del Notaio ██████████ aggiornata al 20 novembre 2017 e nella Relazione di stima a cura dell'Ing. ██████████ aggiornata al Febbraio 2018.

Descrizione del bene: *“Unità immobiliari destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 2°, int.ni 18 e 19.*

L'accesso ai cespiti è dal corridoio comune delle scale C-D al secondo piano.

Il cespite int. 18 confina con gli uffici int.ni 17 e 19 delle scale C-D, l'ufficio int. 15-15bis delle scale A-B ed il vano scala C. Il cespite non ha aperture all'esterno né al soffitto. Il cespite int. 19 confina con gli uffici int.ni 18 e 20 delle scale C-D e gli uffici int.ni 13 e 14 delle scale A-B; prospetta sul Prolungamento di Via Orticecello (oggi Via Pasquale Frustaci).

Le unità immobiliari (oggi accorpate) sono riportate al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti



dati:

-Scale C-D, piano 2°, int.18: Ditta ██████████, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 124, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 7 vani, rendita Euro 3.434,44;

-Scale C-D, piano 2°, int.19: Ditta ██████████, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 125, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 9 vani, rendita Euro 4.415,71.

Non risultano titoli abilitativi per l'accorpamento dei cespiti in un'unica unità immobiliare quale risultante dallo stato attuale dei luoghi.

Prezzo base: € 193.294,35

La vendita è soggetta ad IVA

LOTTO AA

già LOTTO UNICO – n.35

Descrizione del bene: “Unità immobiliare di 7 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via Enrico Cosenz n. 13, piano 2, scala CD interno 20. Il cespite confina con gli uffici intt.19 e 21-21bis e prolungamento di Via Orticello. L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: ditta ██████████, sez. Mercato, foglio 8, particella 103, sub. 126, Z.C. 13, Categoria A/10 classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 3.434,44”

Prezzo base: € 160.704,00

La vendita è soggetta ad IVA.

LOTTO AP

già LOTTO UNICO – n.74

Descrizione del bene: “La quarta parte indivisa del box meccanizzato per quattro posti auto al piano cantinato, del fabbricato in Napoli alla Via Enrico Cosenz n. 13 interno 14. Confina con i boxes intt.15 e 19 e spazio di manovra. L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Ditta ██████████, categoria C/6, sez. Mercato, foglio 8, particella 103, **sub. 189**, Z.C. 13, classe 3, consistenza 30 mq, rendita € 306,78. Tali diritti dovranno essere convenzionalmente esercitati sull'intero posto auto “C” e precisamente quello a sinistra entrando al livello inferiore rispetto al piano garage”.

Prezzo base: € 8.383,50

La vendita è soggetta ad IVA.



LOTTO AQ

già LOTTO UNICO – n.75

Descrizione del bene: *“La quarta parte indivisa del box meccanizzato per quattro posti auto al piano cantinato, del fabbricato in Napoli alla Via Enrico Cosenz n. 13 interno 14. Confina con i boxes intt.15 e 19 e spazio di manovra. L’unità immobiliare è riportata all’Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Ditta ██████████, categoria C/6, sez. Mercato, foglio 8, particella 103, sub. 189, Z.C. 13, classe 3, consistenza 30 mq, rendita € 306,78. Tali diritti dovranno essere convenzionalmente esercitati sull’intero posto auto “D” e precisamente quello a destra entrando al livello inferiore rispetto al piano garage”.*

Prezzo base: € 8.383,50.

La vendita è soggetta ad IVA.

LOTTO AT

già LOTTO UNICO – n.79

Descrizione del bene: *“La quarta parte indivisa del box meccanizzato per quattro posti auto al piano cantinato, del fabbricato in Napoli alla Via Enrico Cosenz n. 13 interno 20. Confina con i box int.19, vano scala C e spazio di manovra. L’unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati: Ditta ██████████, categoria C/6, sez. Mercato, foglio 8, particella 103, sub. 195, Z.C. 13, classe 3, consistenza 30 mq, rendita € 306,78. Tali diritti dovranno essere convenzionalmente esercitati sull’intero posto auto “C” e precisamente quello a sinistra entrando al livello inferiore rispetto al garage”.*

Prezzo base: € 8.383,50

La vendita è soggetta ad IVA

LOTTO AU

già LOTTO UNICO – n. 80



Descrizione del bene: *“La quarta parte indivisa del box meccanizzato per quattro posti auto al piano cantinato, del fabbricato in Napoli alla Via Enrico Cosenz n. 13 interno 20. Confina con il box int.19, vano scala C e spazio di manovra. L’unità immobiliare è riportata all’Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Ditta [REDACTED] categoria C/6, sez. Mercato, foglio 8, particella 103, sub. 195, Z.C. 13, classe 3, consistenza 30 mq, rendita € 306,78. Tali diritti dovranno essere convenzionalmente esercitati sull’intero posto auto “D” e precisamente quello a destra entrando al livello inferiore rispetto al piano garage”.*

Prezzo base: € 8.383,50.

La vendita è soggetta ad IVA

LOTTO AV

Costituito dal **LOTTO n.81** indicati nella Relazione Ipotecaria Ventennale del Notaio [REDACTED] aggiornata al 20 novembre 2017 e nella Relazione di stima a cura dell’Ing. [REDACTED] aggiornata al Febbraio 2018.

Descrizione del bene: *“La quarta parte indivisa del box meccanizzato per quattro posti auto al piano cantinato del fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, int. 21.*

Confina con i boxes intt. 15 e 19 e spazio di manovra.

È riportato all’Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Ditta [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 196, z.c. 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq., rendita catastale Euro 306,78.

Tali diritti dovranno essere convenzionalmente esercitati sull’intero posto auto “C” e precisamente quello a sinistra entrando al livello inferiore rispetto al piano garage.”.

Prezzo base: € 9.000,00.

La vendita è soggetta ad IVA

LOTTO AZ

Costituito dal **LOTTO n.82** indicati nella Relazione Ipotecaria Ventennale del Notaio [REDACTED] aggiornata al 20 novembre 2017 e nella Relazione di stima a cura dell’Ing. [REDACTED] aggiornata al Febbraio 2018.

Descrizione del bene: *“La quarta parte indivisa del box meccanizzato per quattro posti auto al piano cantinato in Napoli, Via E. Cosenz 13, int. 21.*

Confina con i boxes intt. 15 e 19 e spazio di manovra.



E' riportato all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Ditta ██████████, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 196, z.c. 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq., rendita catastale Euro 306,78.

Tali diritti dovranno essere convenzionalmente esercitati sull' intero posto auto "D" e precisamente quello a destra entrando al livello inferiore rispetto al piano garage."

Prezzo base: € 9.000,00.

La vendita è soggetta ad IVA

LOTTO BA

già LOTTO UNICO – n.83

Descrizione del bene: "La quarta parte indivisa del box meccanizzato per quattro posti auto al piano cantinato, del fabbricato in Napoli alla Via Enrico Cosenz n. 13 interno 23. Confina con i boxes intt.17, 22 e 24 e spazio di manovra. L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati : Ditta ██████████, categoria C/6, sez. Mercato, foglio 8, particella 103, sub. 198, Z.C. 13, classe 3, consistenza 30 mq, rendita € 306,78. Tali diritti dovranno essere convenzionalmente esercitati sull'intero posto auto "C" e precisamente quello a sinistra entrando al livello inferiore rispetto al garage".

Prezzo base: € 8.383,50.

La vendita è soggetta ad IVA

LOTTO BB

già LOTTO UNICO – n.84

Descrizione del bene: "La quarta parte indivisa del box meccanizzato per quattro posti auto al piano cantinato , del fabbricato in Napoli alla Via Enrico Cosenz n. 13 interno 23. Confina con i boxes intt.17, 22 e 24 e spazio di manovra. L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Ditta ██████████, categoria C/6, sez. Mercato, foglio 8, particella 103, sub. 198, Z.C. 13, classe 3, consistenza 30 mq, rendita € 306,78. Tali diritti dovranno essere convenzionalmente esercitati sull'intero posto auto "D" e precisamente quello a destra entrando al livello inferiore rispetto al piano garage".

Prezzo base: € 8.383,50.



La vendita è soggetta ad IVA.

LOTTO BC

Costituito dal **LOTTO n.85** indicati nella Relazione Ipotecaria Ventennale del Notaio **Salvatore Grasso** aggiornata al 20 novembre 2017 e nella Relazione di stima a cura dell'Ing. **Luca Basile** aggiornata al Febbraio 2018.

Descrizione del bene: *“La quarta parte indivisa del box meccanizzato per quattro posti auto al piano cantinato del fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, int. 29.*

Confina con i boxes intt. 30 e 28, vano scala D e spazio di manovra.

*E' riportato all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Ditta **Consorzio Cosenz**, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 204, z.c. 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq., rendita catastale Euro 306,78.*

Tali diritti dovranno essere convenzionalmente esercitati sull'intero posto auto “C” e precisamente quello a sinistra entrando al livello inferiore rispetto al piano garage.”.

Prezzo base: € 9.000,00.

La vendita è soggetta ad IVA

LOTTO BD

Costituito dal **LOTTO n.86** indicati nella Relazione Ipotecaria Ventennale del Notaio **Salvatore Grasso** aggiornata al 20 novembre 2017 e nella Relazione di stima a cura dell'Ing. **Luca Basile** aggiornata al Febbraio 2018.

Descrizione del bene: *“La quarta parte indivisa del box meccanizzato per quattro posti auto al piano cantinato del fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, int. 29.*

Confina con i boxes intt. 30 e 28, vano scala D e spazio di manovra.

*E' riportato all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Ditta **Consorzio Cosenz**, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 204, z.c. 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq., rendita catastale Euro 306,78.*

Tali diritti dovranno essere convenzionalmente esercitati sull'intero posto auto “D” e precisamente quello a destra entrando al livello inferiore rispetto al piano garage”.

Prezzo base: € 9.000,00.

La vendita è soggetta ad IVA



LOTTO BF

Costituito dal **LOTTO n.1** indicati nella Relazione Ipotecaria Ventennale del Notaio **[REDACTED]** aggiornata al 20 novembre 2017 e nella Relazione di stima a cura dell'Ing. **[REDACTED]** aggiornata al Febbraio 2010.

Descrizione del bene: "Unità immobiliare della superficie catastale di mq 54 a destinazione commerciale nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, piano T int.I.

L'accesso al cespite è praticato dalla galleria al piano terra del fabbricato.

Il cespite confina con negozio int.L, negozio di prol. Via Orticello n.36, rampa di accesso al piano cantinato.

*E' riportato all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Ditta **[REDACTED]**, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 8, z.c. 13, categoria C/1, classe 5, consistenza 54 mq., rendita catastale Euro 1.213,16."*

Prezzo base: € 73.440,00.

La vendita è soggetta ad IVA

Gli immobili in vendita risultano comunque più dettagliatamente descritti nelle relazioni degli ausiliari (generali e particolare) e dei notai, in atti, **che devono essere consultate** dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni

AVVERTE

Data ed ora della vendita senza incanto 12 Giugno 2025, ore 12.30

Termine per il deposito – presso la Cancelleria di questo Giudice - di cauzione e fondo spese: 11 Giugno 2025, ore 12.00 e fondo spese pari al 20% del prezzo base;

rilancio minimo in caso di gara: pari al 10% del prezzo base.

Gli immobili in vendita risultano comunque più dettagliatamente descritti nella relazione dell'ausiliario e del notaio, in atti che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.



2. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a) la vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento; essa avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- b) la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc. – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili, comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- d) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario; le spese per la cancellazione delle sentenze di fallimento restano a carico della procedura;
- e) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per l'INVIM, se dovuta;
- f) qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A., la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- g) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

3. ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- a) della presente ordinanza di vendita sarà dato avviso, a norma dell'articolo 490 c.p.c., con i dati essenziali per il pubblico, mediante inserimento sul "Portale delle vendite pubbliche" a cura del Ministero della Giustizia almeno 60 (sessanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- b) almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, analogo avviso (nel rispetto della normativa) sarà pubblicato, a cura della curatela attrice, sul quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno"; nell'estratto da pubblicare il curatore, omettendo i dati catastali avrà cura di indicare i dati essenziali per la valutazione



dell' immobile secondo, una legenda del tenore di quella indicata nella circolare del Presidente della Sezione Fallimentare del 3 ottobre 2005, e disponibile in cancelleria;

c) almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la prestazione delle offerte, il medesimo avviso, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta ai sensi dell' art. 173-*bis* disp. att. c.p.c., sarà altresì inserito (nel rispetto della normativa sui dati personali) nel sito internet del quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno" dedicato alle aste giudiziarie nonché sul sito Internet di "Aste Giudiziarie in linea Spa";

d) il curatore provvederà ad accompagnare eventuali interessati all' acquisto a visitare gli immobili in vendita, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i medesimi, e fornirà inoltre ogni utile informazione ad eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;

e) nell'avviso di vendita sarà indicato se dalla perizia in atti risulta la conformità della intestazione catastale.

Il curatore, sotto la sua responsabilità, dovrà:

1) trasmettere la documentazione da pubblicare su internet, preventivamente epurata dai dati della società fallita e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

2) verificare la correttezza delle pubblicità su internet e su carta stampata. Sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del fallito.

4.-CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire in cancelleria entro le ore 12.00 del giorno sopra indicato. Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza e di ciò dovrà darsi conto nell'avviso di vendita.

Esse dovranno consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, la quale dovrà contenere le seguenti indicazioni:

1) complete generalità dell' offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del



soggetto cui andrà intestato l' immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l' offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all' offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni del giudice tutelare;

2) dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel comune di Napoli, da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all' offerente presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale);

3) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

4) il prezzo offerto. L'offerta minima presentabile può essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base. Se il prezzo offerto è inferiore, entro il limite suddetto, sarà il Giudice a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

5) tempo e modalità del pagamento; il pagamento dovrà comunque avvenire entro e non oltre i centoventi giorni dall' aggiudicazione. Nel caso di prezzo versato ratealmente il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di dodici mesi;

6) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

5.-MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell' articolo 579, ultimo comma c.p.c., in regola con l'imposta di bollo, con le seguenti modalità:

- deposito nella Cancelleria della settima sezione civile del Tribunale di Napoli –Sezione Fallimentare – entro le ore 12.00 del giorno indicato, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;

- nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati all' Ufficio per una somma complessiva pari al 20% del prezzo offerto di cui il 10% a



titolo di cauzione ed il residuo a titolo di fondo spese (salvo l'eventuale supplemento, se necessario); nessuna altra indicazione –né del numero o del nome della procedura, né del bene per cui è stata fatta l'offerta, né dell'ora della vendita o altro –dovrà essere apposta sulla busta.

6. –APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE

Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alle ore 12.30, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento), personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art.579 c.p.c., del curatore e dei creditori iscritti.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Ove pervenga una pluralità di offerte valide, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, verrà tenuta l'udienza per la gara tra gli offerenti di cui all' art 573 c.p.c., sulla base della offerta più alta e con un rilancio in aumento minimo pari a quello indicato con riguardo a ciascun lotto.

Ai sensi del 573 c.p.c., se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ove la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il giudice disporrà la vendita a favore del maggiore offerente.

La cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara agli istanti non aggiudicatari, salvo che gli stessi non abbiano ommesso di partecipare alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale ultimo caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta dalla procedura.

7. –MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro



il termine indicato nell' offerta e comunque entro il termine massimo di centoventi giorni dalla aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario verserà gli oneri, diritti e spese di vendita, sul conto corrente acceso in favore della procedura, consegnando al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese, nella misura che sarà indicata dopo la aggiudicazione.

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo risarcimento del maggior danno.

Quando ricorrono giustificati motivi, il giudice delegato, su richiesta dell'aggiudicatario, può disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo anche ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi.

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario e le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuate a cura e spese dell'acquirente. Sempre entro il termine per il versamento del prezzo, e, senza che ciò comporti alcun differimento o dilazione di detto termine, l'interessato potrà richiedere al giudice di delegare la predisposizione di una bozza e la trascrizione del decreto di trasferimento ad un notaio, così da consentirgli di perfezionare le pratiche di mutuo eventualmente in corso; ove voglia avvalersi di tale facoltà, l'istante dovrà includere nella domanda l'espressa clausola di accollo delle relative spese notarili.

Si comunichi al curatore non oltre tre giorni dal deposito della presente ordinanza.

Manda alla cancelleria gli adempimenti di sua competenza.

Napoli, 7 Febbraio 2025

Il giudice delegato
dott. Francesco Paolo Feo

