

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI**SEZ. VII FALLIMENTARE****ORDINANZA DI VENDITA****Liquidazione Controllata: RG 12/2025 LC**

Il Giudice Delegato;

- letta l'istanza del Liquidatore, con la quale, ai sensi dell'art. 216 CCII, ha chiesto di procedere alla vendita del bene immobile di seguito indicato ed acquisito alla massa della Liquidazione controllata, conformemente al provvedimento del Giudice Delegato Dott.re Edmondo Cacace del 25.03.2026;
- letti gli artt. 216 CCII, 569 e ss. cod. proc. civ. e seguenti:

ORDINA

la vendita senza incanto per il giorno **23 ottobre 2026 alle ore 10,30**, presso lo studio del Liquidatore delegato alla vendita, sito in Napoli, Centro Direzionale, Isola C9, scala B, secondo le condizioni di seguito indicate dei seguenti beni:

LOTTO

Descrizione: Quota di 1/9 dell'appartamento a destinazione residenziale ricompreso in un fabbricato sito in Napoli alla Via Cesare Rosaroll n°151, ubicato al piano terzo ed identificato con l'int.7

Dati catastali: Comune di NAPOLI Sez. VIC Foglio 12 p.la 53 SUB 13 z.c. 8 Cat. A/2 classe 2 consistenza 4 vani Rendita € 309,87 Indirizzo: Via Cesare Rosaroll n.151 Piano 3 – **Quota di Proprietà 1000/9000**

Confini: L'appartamento in esame -con la precisazione che è oggetto della vendita all'asta la quota di proprietà di 1/9 dello stesso - come desunto dalla

planimetria catastale, dal titolo di provenienza e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (cfr.all.7.2), risulta così confinante: - a nord con altra u.i. e cortile del fabbricato; - a sud con altra u.i. (area scoperta della P.lla 10); - ad est con altra u.i.; - ad ovest con pianerottolo e vano scala.

Stato dell'immobile: L'edificio in cui è ubicato il cespite in esame è sito in Napoli, alla Via Cesare Rosaroll n°151; il cespite pignorato consiste in un appartamento a destinazione residenziale, ubicato al piano 3°, identificato con l'int.7. Il fabbricato in cui è ubicato il bene, di fattura ottocentesca con corte interna, presenta impronta pressoché rettangolare, si sviluppa su n°5 livelli fuori terra (piano terra e n°4 piani superiori), con copertura piana. La struttura portante è in muratura portante di tufo; le facciate sono trattate ad intonaco tingeggiato con parte basamentale con disegno a bugnato liscio; gli infissi di finestra sono in legno o in alluminio, protetti da persiane in legno; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano disegni essenziali. Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate è mediocre. L'accesso al fabbricato avviene dal civ.151 tramite ampio portone, superato il quale, dopo aver percorso l'androne, si accede alla corte interna e al vano scala; l'edificio non risulta dotato di impianto ascensore.

PREZZO BASE: € 11.000,00

**OFFERTA MINIMA: € € 11.000,00 CON FACOLTA' DI RATEIZZO
IN 12 RATE MENSILI**

DATA DELLA VENDITA: 23 ottobre 2026 alle ore 10, 30

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 220,00 pari al 2% del
prezzo base.**

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei beni.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle “Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari” allegate alla presente ordinanza.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Per partecipare alla vendita, gli interessati dovranno depositare presso lo studio del Liquidatore Delegato alla vendita, in Via Taddeo da Sessa CDN Isola C9 scala B, entro le ore **12,00** del giorno antecedente alla data fissata per la l'apertura delle buste, una offerta (in bollo) in busta chiusa dove dovrà essere indicato il nome del liquidatore e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta. All'esterno della busta all'atto della consegna si provvederà alle annotazioni di cui all'ultimo comma dell'art. 571 c.p.c.

L'offerta deve contenere:

- Il cognome, nome, e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- Idati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto (Offerta minima efficace: € **11.000,00**);
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato degli immobili;
- Il termine entro il quale sarà versato il prezzo offerto, salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;
- **La dichiarazione se l'offerente intende avvalersi della rateizzazione relativa al pagamento del prezzo in 12 rate mensili, ovvero sceglie di pagare in una unica soluzione;**
- La fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. n. 12/2025 LC Tribunale Napoli", per un importo pari ad € **1.100,00**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- L'indicazione della eventuale volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune ove ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. Civ.);
- L'eventuale dichiarazione, per gli avvocati che partecipassero per persona da nominare (art. 579 cod. proc. civ.), di tale

circostanza, con esplicito riferimento alla procura e salvo il termine di tre giorni per la nomina ed il deposito del mandato;

- L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione, se la offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente;
- In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal giudice delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Ai sensi dell'art. 216, co. 7 CCII l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.
- All'esito dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, detratta la cauzione già versata, il prezzo entro il termine non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva se ha scelto il pagamento in una unica soluzione, salva la possibilità di

richiedere il versamento rateale del prezzo, in 12 rate mensili di pari importo, con istanza da formulare, in uno, inderogabilmente all'offerta di partecipazione. Conseguentemente, non saranno prese in considerazione istanze di rateizzo formulate tardivamente;

- Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente indicato dal liquidatore e vincolato all'ordine del giudice delegato ed in caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa e l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.);
- Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi - nei termini previsti - delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/01 ed all'art. 40 L. 47/85 e del disposto di cui all'art. 6 TUB quanto al subingresso nell'eventuale mutuo fondiario azionato dal creditore fondiario;
- La vendita 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;
- 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;
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali

vizi, mancanza di qualità o difformità della 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo 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 dei beni;

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- Sono invece a carico dell'aggiudicatario tutte le altre spese successive all'aggiudicazione, comprese quelle occorrenti per il trasferimento dei beni. Esse saranno liquidate dal Giudice Delegato con decreto che il Liquidatore dovrà richiedere prima dell'emissione del formale provvedimento di trasferimento e l'aggiudicatario dovrà versare immediatamente, pena il recupero mediante esecuzione coatta.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

a) Inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", dell'avviso di vendita;

L'avviso dovrà comunque contenere:

- la descrizione dei beni posti in vendita, il Comune in cui si trovano ed i loro estremi catastali identificativi;
- il valore degli immobili, come determinato dallo Stimatore nominato;
- il sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima e l'ordinanza di vendita;
- il nome ed il recapito telefonico dello studio del liquidatore, custode dei beni;
- la possibilità di pagare il prezzo di aggiudicazione anche mediante la stipula, con le Banche convenzionate, di un contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della Liquidazione e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;
- la possibilità di rivolgersi alla Cancelleria per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore. La Cancelleria, con riferimento a quest'ultima possibilità, si assicurerà che la richiesta provenga da persone effettivamente interessate a presentare offerte;

b) Inserzione di analogo avviso nel sito internet astegiudiziariae.it almeno 45 giorni prima dell'incanto, assieme a copia dell'ordinanza e delle relazioni di stima,

con spese della pubblicità a carico della procedura previa emissione dei mandati di pagamenti autorizzati dal Giudice;

Il liquidatore depositerà in cancelleria, entro il giorno prima della data

fissata per la l'apertura delle buste, copia della documentazione attestante l'avvenuta pubblicità. La cancelleria verificherà il rispetto di tutte le condizioni disposte per la pubblicità;

Il Liquidatore notificherà il presente avviso di vendita, unitamente al provvedimento di autorizzazione della vendita all'asta a firma del G.D.

Dott.re Edmondo Cacace, ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile nonché ai creditori ipotecari iscritti

Napoli, 18 maggio 2026

Il Giudice Delegato

dott. Edmondo Cacace