

**Dott. Vincenzo Pulcini**

**Via Napoli n. 159, Centro Meridiana, Torre Antares - Casalnuovo di Napoli (NA)**

**Tel/Cel 081 5221664 - 081.18381787 cell. 3382127746 [vpulcini@notariato.it](mailto:vpulcini@notariato.it)**

**TRIBUNALE DI NAPOLI XIV SEZ. CIVILE**

**AVVISO DI VENDITA ANALOGICA**

Il sottoscritto dott. Vincenzo Pulcini, Notaio in Napoli, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, delegato con ordinanza del 21 febbraio 2019 dal G.E. dott.ssa Maria Rosaria Stanzione della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591-bis del codice di procedura civile dei beni di cui appresso, procedura di espropriazione immobiliare n. 829 R.G.E. dell'anno 2017 promossa dalla "MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A."; - vista la relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale, Arch. Vittorio Merito, agli atti della procedura; - visto il D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito con modificazioni con la Legge 6 agosto 2015 n. 132;

**AVVISA**

**che il giorno 24/10/2025 alle ore 16:30** procederà, presso il proprio recapito in Casalnuovo di Napoli (NA) alla Via Napoli n. 159, Centro Meridiana, Torre Antares, quarto piano, ai sensi degli artt. 571 e ss. del codice di procedura civile, la vendita senza incanto della piena ed esclusiva proprietà degli immobili pignorati così distinti:

**LOTTO UNICO**

Diritto piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari destinate ad albergo: BENE 1 - Unità immobiliare posta nel Comune di Napoli alla Via Giuseppe Pica nn. 18, 20 e 22, sviluppatasi sul piano terra e sul primo piano della scale C ed F, composta al piano terra da due ambienti destinati a hall e a bar, oltre ad un ripostiglio e un bagno, al quale piano si accede dalle porte ubicate su Via Giuseppe Pica ai numeri civici 20 e 22 e dalla cassa scale posizionata a sinistra per chi entra dall'androne su Via Giuseppe Pica n. 18 ed al primo piano da 15 (quindici) camere con annessi bagni, una sala colazione con ripostiglio, un locale tecnico/servizi con ripostiglio, un corridoio, disimpegni e tre balconcini, al quale piano si accede dalle due casse scale posizionate a ovest del bene de quo, il tutto confinante a nord con Via Giuseppe Pica, ad ovest con androne civico n. 18 di Via Giuseppe Pica e a sud con cassa scale, salvo altri ed è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana MER, foglio 3, particella 98, subalterno 113, Via Giuseppe Pica n. 18 n. 20 n. 22, piano T-1, scala CF, zona

censuaria 13, categoria D/2, rendita euro 14.808,00; BENE 2 - Unità immobiliare posta nel Comune di Napoli alla Via Giuseppe Pica n. 18, al terzo piano della scala C, avente accesso dalla porta, a ovest del bene de quo, ubicata sul pianerottolo del terzo piano, composta da disimpegno, corridoio, 7 (sette) camere con bagno ed un balcone, confinante a nord in proiezione con Via Giuseppe Pica, ad ovest con cassa scale e a est in proiezione con cortile, salvo altri ed è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana MER, foglio 3, particella 98, subalterno 114, Via Giuseppe Pica n. 18, piano 3, scala C, zona censuaria 13, categoria D/2, rendita euro 5.736,00.

### **REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA**

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi degli immobili, la dettagliata descrizione degli stessi, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale, Arch. Vittorio Merito, agli atti della procedura, che qui deve intendersi per integralmente riportata come parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili oggetto di vendita, pubblicate sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché disponibile per la consultazione presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita sito in in Casalnuovo di Napoli (NA) alla Via Napoli n. 159, Centro Meridiana, Torre Antares In particolare della summenzionata perizia estimativa si porta a conoscenza quanto segue: Bene 1 L'edificio è individuato, nella Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, come unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte. L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso l'Ufficio condono del Comune di Napoli, ai sensi della ex Legge 47/85 (prot. n. 104953 in data 29.08.1986), un'istanza di condono per la fusione degli ex subalterni 12 e 50. La predetta istanza è in fase di istruttoria e non sono stati emessi provvedimenti di diniego. Successivamente alla presentazione della predetta istanza di condono è stata presentata una pratica edilizia, presso il Comune di Napoli - Ufficio Edilizia Privata, per fusione e cambio di destinazione d'uso degli ex subalterni 58 e 99 (ex subalterno 12 e subalterno 50). Il preposto Ufficio comunale, in data 17.10.2000 (prat. n. 90/00), a seguito della suddetta istanza, ha rilasciato la concessione edilizia n. 593 per la fusione e il cambio di destinazione d'uso degli ex

subalterni 58 e 99. L'Esperto ha richiesto, con nota del 07.02.2018 prot. PG/2018/127352, la copia della predetta concessione n. 593. Il Comune di Napoli ha comunicato, con nota del 14.03.2018 prot. PG/2018/251768, quanto segue: "con riferimento alla sua richiesta prot. PG/2018/127352 del 07.02.2018 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, si rappresenta che a seguito dell'interdizione all'accesso dei locali archivio di Soccavo (Disp. Dirig. N. 16 del 08.03.2012 e nota PG/2013/818363 del 04.11.2013 del servizio archivi) e con nota successiva del servizio patrimonio (prot. 260734 del 25.03.2016) il quale evidenzia che l'intero fabbricato versa in condizioni tali da non garantire le condizioni richieste dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, per cui non è possibile prelevare la pratica richiesta dall'archivio". Si precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alla concessione n. 593 del 17.10.2000. L'Esperto stimatore ha acquisito, presso il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli, il certificato di destinazione urbanistica (prot. n. 95 del 12.02.2018) riscontrando quanto segue: "la correlata particella 46 del foglio 143 del Catasto Terreni del Comune di Napoli rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona A "insediamenti di interesse storico" disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; è classificata, come risulta dalla tavola 7 – Classificazione tipologica, come "Unità edilizia di base ottonecentesca originaria o di ristrutturazione a corte – art. 86"; rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico; è classificata, come risulta dalla tavola 12 dei vincoli geomorfologici, area stabile; non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal D.Lgs. n. 42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n. 782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n. 392 del 14.07.2004). non sono indicati i decreti emessi ai sensi della Legge n. 778/1922; rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/71. È fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge. Bene 2 L'edificio è individuato, nella Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, come Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte. L'esperto ha richiesto, all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli con nota prot. PG127352 del 07.02.2018, l'eventuale esistenza di titoli edilizi, per il bene de quo, riferiti al cambio di destinazione d'uso da abitazione ad albergo. Si evidenzia che, nella predetta nota è stato richiesto, tra l'altro, quanto riportato nei titoli di provenienza e precisamente la pratica edilizia prot. 868/2001 del 19.12.2001. L'Ufficio del Servizio Attività Tecniche della IV Municipalità (S. Lorenzo – Vicaria - Poggioreale), con

nota prot. 351175 del 16.04.2018, ha comunicato quanto segue: "in riscontro alla nota PG127352 del 07.02.2018 per accesso agli atti – immobile Via G. Pica 18–20-22, da ricerche effettuate presso gli archivi cartacei della Municipalità 4, non risulta presentata alcuna pratica edilizia riferita ai dati indicati nella richiesta oggettivata" Il predetto abuso per il cambio di destinazione d'uso, per quanto sopra rappresentato, non è stato sanato ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001. I costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/01, sono calcolati forfettariamente nella misura di euro 20.000,00 (ventimila virgola zerozero). I predetti costi sono stati detratti dal valore di stima. L'Esperto stimatore ha acquisito, presso il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli, il certificato di destinazione urbanistica (prot. n. 95 del 12.02.2018) riscontrando quanto segue: "la correlata particella 46 del foglio 143 del Catasto Fabbricati del Comune di Napoli rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona A "insediamenti di interesse storico" disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; è classificata, come risulta dalla tavola 7 – Classificazione tipologica, come "Unità edilizia di base ottonovecentesca originaria o di ristrutturazione a corte – art. 86"; rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico; è classificata, come risulta dalla tavola 12 dei vincoli geomorfologici, area stabile; non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal D.Lgs. n. 42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n. 782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n. 392 del 14.07.2004); non sono indicati i decreti emessi ai sensi della Legge n. 778/1922; rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/71. È fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge."

#### **VINCOLI**

Circa il regime vincolistico, non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità od indivisibilità né diritti demaniali o usi civici. Dalla suddetta perizia di stima si evince che l'amministratore condominiale pro tempore ha comunicato che, per gli immobili de quibus, risulta una morosità per oneri condominiali riferita all'anno in corso e quello precedente pari ad euro 12.631,37 (dodicimilaseicentotrentuno virgola trentasette), somma detratta dal valore di stima dei beni.

#### **IMPIANTI**

Dalla consulenza tecnica d'ufficio non si evince se gli impianti sono a norma e non verranno consegnati all'aggiudicatario gli attestati di prestazione energetica relativi agli immobili subastati, né il certificato di agibilità.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultano allo stato del presente bando occupati dalla debitrice esecutata.

### **PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE**

Il prezzo base della vendita è stato determinato in euro € **701.156,65** già al netto delle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e per il pagamento dei suddetti oneri condominiali con la precisazione che l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e quindi non inferiore ad euro € **525.867,48**

**AUMENTO MINIMO:** L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara viene fissato in € **14.023,00**

### **CONDIZIONI DI VENDITA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

1) La presente 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, apparenti e non apparenti; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, ove esistenti, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita, salvi i casi per cui sussista divieto di comprare ai sensi dell'art. 1471 del codice civile.

3) Possono partecipare alla vendita anche coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula del contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle

somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sugli immobili oggetto della vendita.

4) L'offerta di acquisto (che può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da procuratore preventivamente munito di procura speciale ovvero da procuratore per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 del codice di procedura civile) dovrà essere presentata in bollo da 16,00 euro, presso il recapito del Notaio Vincenzo Pulcini in Casalnuovo di **Napoli** (NA) alla Via Napoli n. 159, Centro Meridiana, Torre Antares, quarto piano, entro e non oltre il giorno **23/10/2025**, pena l'inefficacia dell'offerta, tutti i giorni escluso festivi ed il mercoledì, nei seguenti orari: **dalle ore dieci ed entro le ore tredici e dalle ore sedici alle ore diciotto e trenta.**

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma III del codice di procedura civile e dovrà contenere: - il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (ed, eventualmente, il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la responsabilità genitoriale previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il giorno della gara certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; nell'ipotesi di persona coniugata dovrà indicarsi il regime patrimoniale della famiglia (per escludere i beni aggiudicati dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'ultimo comma dell'art. 179 del codice civile); - l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, pena l'inefficacia della stessa offerta, ad euro **€ 525.867,48** - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, salvo eventuale previsione di rateizzazione; - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia di un documento di identità in vigore dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale emesso all'ordine del "Tribunale di Napoli RGE n. 829/2017" per un importo non inferiore al **30% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, come da provvedimento del GE del 9.06.2025, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo. La cauzione non inferiore a tale **30%** dovrà essere versata a mezzo assegno circolare all'ordine del notaio delegato unitamente

all'indicazione del numero di RGE della procedura esecutiva, in caso di offerta ex art 571 del codice di procedura civile ed inserito nella busta contenente l'offerta.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Premesso che il sistema di vendita è quello cosiddetto senza incanto previsto dagli artt. 570-575 del codice di procedura civile atteso che, ai sensi dell'art. 569, comma 3 del codice di procedura civile, non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 del codice di procedura civile possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, - se l'offerta ex art. 572 del codice di procedura civile è pari o superiore al valore degli immobili innanzi indicato (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta; - se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base innanzi indicato, in misura non superiore ad un quarto, il delegato ex art. 572 del codice di procedura civile 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 del codice di procedura civile; - se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 del codice di procedura civile, salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione; - se vi sono più offerte ex art. 573 del codice di procedura civile, il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta) sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara tra gli offerenti nella quale si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; inoltre, la gara tra gli offerenti, da celebrarsi nel giorno successivo alla scadenza del termine di cui alla presentazione delle offerte ovvero in data **24/10/2025 alle ore 16:30** dovrà svolgersi mediante rilanci verbali con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 del codice di procedura civile per l'incanto - se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 del codice di procedura civile e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base degli immobili, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione; - se non può farsi luogo alla gara per mancanza di adesione degli offerenti e salvo che non siano state presentate istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 del codice di procedura civile, il delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo. Se il prezzo, ex artt. 574 e 587 del codice di procedura civile, non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito ovvero in caso di rifiuto dell'offerente

all'acquisto, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa ed il delegato procede alla fissazione di una nuova vendita.

### **MODALITÀ DI SALDO PREZZO**

Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese (questi ultimi nella misura che sarà successivamente indicata dal delegato), è non superiore complessivamente a 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, salva eventuale previsione di rateizzazione ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata così come appresso specificato: - a mezzo assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato alla procedura emarginata "Tribunale di Napoli RGE 829/2017" ovvero a mezzo bonifico bancario direttamente su libretto/ conto corrente bancario intestato alla procedura emarginata il cui IBAN sarà successivamente reso noto dal professionista delegato; - inoltre l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità verrà stabilita dal delegato); - le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti.

### **PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI**

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria della Quinta Bis Sezione del Tribunale di Napoli o contattando il delegato nonché custode, Notaio Vincenzo Pulcini, ai numeri 081 5513737, 081.5221664 cell. 3356375594, email "[vpulcini@notariato.it](mailto:vpulcini@notariato.it)"; pec [vincenzo.pulcini@postacertificata.notariato.it](mailto:vincenzo.pulcini@postacertificata.notariato.it) o presso l'indirizzo email dell'avv. Federica Cioffi [avv.federicacioffi@gmail.com](mailto:avv.federicacioffi@gmail.com) cell. 3382127746 nonché, sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul PVP Per tutto quanto in questo avviso non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli 31/07/2025

Il Delegato Notaio

Vincenzo Pulcini