

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

TRIBUNALE DI NAPOLI

Ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 829/2017

G.E. dott.ssa Federica D'Auria

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 Stanzone della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, e successive integrazioni del G.E. Dott.ssa Federica D'Auria, 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 **23/06/2026 alle ore 12:30** procederà, davanti a sé ai sensi degli art. 571 e ss. c.p.c., alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate. Si precisa che:

- (a). le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro **le ore 23:59 del giorno 22/06/2026**
- (b). qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c). nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

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, disimpegno 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 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 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. 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 odi 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** (**settecentounomilacentocinquantasei virgola sessantacinque**) 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** (**cinquecentoventicinquemilaottocentosessantasette virgola quarantotto**)
AUMENTO MINIMO: L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara viene fissato in € **14.023,00** (**quattordicimilaventitré virgola zero zero**)

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società Astalegale. Net S.p.A.; Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: www.spazioaste.it; Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott. Vincenzo Pulcini

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al **30% del prezzo offerto**), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che

consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

- a). i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b). l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c). i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d). l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e). la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI

- a). una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b). la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Iban **IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)** dell'importo della cauzione;
- c). se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- d). se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- e). in caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

f). se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a). sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

(b). direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015. L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it con la precisazione che:

a). l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b). l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Si comunica, inoltre, che: -nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: vincenzo.pulcini@postacertificata.notariato.it

c). nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del **30% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice **IBAN IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)** Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva Trib. Napoli RGE n. 829/2017 versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore **23.59** del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
 - in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli. Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al **30% del prezzo offerto**. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie. L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

- ESAME DELLE OFFERTE

- L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica:

www.spazioaste.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita. Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza ovvero inferiori ad € **525.867,48 (cinquecentoventicinquemilaottocentosessantasette virgola quarantotto)**; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

- Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:
- (a). se l'offerta sia pari o superiore al PREZZO BASE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- (b). se l'offerta sia inferiore al PREZZO BASE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione; -siano state presentate

istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali. Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- - individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi;
- (a). maggior importo del prezzo offerto;
- (b). a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- (c). a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- (d). a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- - inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato ovvero ad € **14.023,00 (quattordicimilaventitré virgola zero zero)**; In particolare:
 - - i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
 - - ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
 - - il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
 - - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
 - - **la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.**
- EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **15 (quindici) minuti** prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori **15 (quindici) minuti** per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di **16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore)**;
- - la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi). Si precisa che:
 - - l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al

professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore. Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che: - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "prezzo base d'asta" ovvero pari o superiore ad € **701.156,65 (settecentounomilacentocinquantasei virgola sessantacinque)**, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al prezzo base d'asta come innanzi precisato e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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.

INFORMAZIONI

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria 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"; pec vincenzo.pulcini@postacertificata.notariato.it o presso l'indirizzo email dell'avv. Federica Cioffi avv.federicacioffi@gmail.com cell. 3382127746 nonché, sui i siti internet www.astegiudiziarie.it ; www.asteanunci.it e www.astalegale.net, e su <https://pvp.giustizia.it/pvp/> Per tutto quanto in questo avviso non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

DISPONE:

contenuto della pubblicità

- che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), nonché sui siti www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno **quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it **almeno quaranta (40) giorni** prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice:

Napoli

Il Delegato Notaio

Vincenzo Pulcini