

AVVOCATO PIERLUDOVICO NICOTINA
NCTPLD85P02F839I – P. IVA 08585161212
VIA ARCO MIRELLI N. 32- 80122 - N A P O L I
TEL./FAX 0812488351 - CELL 3271570195
pierludoviconicotina@gmail.com
avv.pierludoviconicotina@pec.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Mario Ciccarelli

Procedura Esecutiva RGE n. 630/2024

AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE

L'Avvocato Pierludovico Nicòtina, con studio in Napoli, alla Via Arco Mirelli n. 32 (tel. 081.2488351 - fax 081.2488351 – cell. 3271570195), Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.E. Dott. Mario Ciccarelli, con ordinanza del 1.10.2025

AVVISA

che il giorno **martedì 20 GENNAIO 2026 ore 10.00**,

avanti a sé, presso il proprio studio sito in Napoli alla Via Arco Mirelli n. 32, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA TELEMATICHE E CON EVENTUALE**GARA IN MODALITA ASINCRONA**

dell'immobile di seguito descritto, secondo le modalità e le condizioni di cui all'Allegato A;

OGGETTO DELLA VENDITA**LOTTO UNICO**

Prezzo base d'asta: euro 88.000,00 (ottantottomila/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 66.000,00 (sessantaseimila/00).

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti: euro 3.000,00 (tremila/00).

Piena proprietà del bene sito in Lacco Ameno - Ischia (NA) alla II^ Trav. Notar Filippo De Siano n. 2 (catastalmente via Notar Filippo De Siano, 2-4), e precisamente:

Appartamento: accatastato al NCEU Comune di Lacco Ameno (NA) alla via Notar Filippo De Siano n. 2-4, piano T, - **fog.7- p.lla 270- sub. 1** - Cat. A/4 – Cl. 2 – vani 3,5 – Sup. Cat. Totale: 53 m² Totale escluse aree scoperte: 53 m²- R.C. Euro 325,37.

L'immobile è composto da un ingresso, una cucina, un bagno e da due camere da letto più un balconcino di circa mq. 6,00 che affaccia su un'area cortilizia.

Confini: a nord con I^ Trav. Notar Filippo De Siano, ad ovest con Via Notar Filippo De Siano, a sud-est con II^ Trav. Trav. Notar Filippo De Siano.

L'immobile è parte di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra in muratura di tufo; il fabbricato si presenta nel complesso in un discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare presenta un ingresso rialzato di due gradini rispetto al piano di campagna, l'immobile risulta composto da: cucina con terrazzo, n. 2 camere da letto e bagno.

La distribuzione degli ambienti è così suddivisa: dalla porta di entrata si accede direttamente nella zona giorno, composta da una cucina di circa mq 15.50 con affaccio su un terrazzo di 10.50 mq calpestabili; da un corridoio di mq 4.15 si accede al bagno di mq 3.75 ed alle due camere da letto ciascuna di mq 7.00 e mq. 12.00.

Tutti i vani, tranne il ripostiglio, hanno affaccio esterno. L'altezza dei vani è m 3.00.

Sono presenti macchie da umidità di risalita con rigonfiamento del primo strato di intonaco, nelle camere da letto.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), l'esperto ha previsto la redazione, il cui costo si stima euro 250,00 oltre IVA e C.P..

Il bene è OCCUPATO dall'esecutato.

LEGITTIMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Il bene si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è abitabile nello stato in cui si trova. Lo stato dei luoghi **non** è conforme alla planimetria catastale in quanto sono state riscontrate dal Perito le seguenti difformità:

1. l'accesso, in planimetria catastale, era nell'ultimo vano, oggi camera da letto, dove era presente la scala che portava al piano superiore;
2. sono stati realizzati dei tramezzi per la creazione delle camere e del corridoio;
3. è stata demolita parte della muratura che divideva i vari ambienti;
4. il terrazzo non è presente nella planimetria catastale.

Si precisa che le difformità al punto 1, 2 e al punto 3 non devono essere considerate delle difformità totali, in quanto la demolizione di parte di muratura e la creazione dei tramezzi sono stati autorizzati con una Concessione Edilizia.

E' stato inoltre riscontrato dal Perito:

- la sussistenza di ordinanza di demolizione di un'intelaiatura in legno, prot. 6653/91; una seconda ordinanza di demolizione di un manufatto delimitato superiormente da muretti in laterizi con alterazione del prospetto ovest, prot. 7002/92; una terza ordinanza di demolizione di ringhiere e pilastri, prot. 5432/93 a nome della proprietà;

- il terrazzino ricade su suolo demaniale.

Il fabbricato ricade secondo il P.R.G. e successiva variante in zona – A/1: Territorio urbano di rilevante interesse ambientale; nelle aree inedificate non sono consentite nuove costruzioni né alterazioni del suolo, opere di sbancamento e di riporto; disalberamenti ed aperture di nuove strade.

Il comune di Lacco Ameno è sottoposto alle norme di tutela di Protezione Integrale (P.I.).

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito prima del 1939; in data 30.11.1983 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 34 per demolizione e ricostruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile. Da ulteriori accertamenti non sono risultate pratiche DIA, SCIA, CILA.

Dal confronto dello stato dei luoghi dell'appartamento con i grafici della Concessione Edilizia è risultato:

1. una diversa distribuzione degli spazi interni;
2. la finestra con affaccio su II^ Trav. Notar F. De Siano non è stata modificata;
3. la realizzazione del terrazzo;

che, sull'immobile grava **ordinanza di demolizione** di un'intelaiatura in legno, prot. 6653 del 6 agosto 1991;

che, sull'immobile grava **ordinanza di demolizione** di un manufatto delimitato superiormente da muretti in laterizi, con alterazione del prospetto ovest, prot. 7002 del 12 agosto 1992;

che, sull'immobile grava **ordinanza di demolizione** per installazione di ringhiere e pilastri, prot. 5432 del 5 agosto 1993;

che, esiste **domanda di sanatoria ai sensi L. 724/94**, carente della documentazione prescritta ai sensi di legge, per abusi commessi dal 16/03/1985 al 31/12/1993, a nome della proprietaria.

Precisato ciò, relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni il Perito ha considerato i costi per la presentazione di una CILA in Sanatoria condizionata al Parere Paesaggistico, stimati dallo stesso in € **2.500,00**, costi che comprendono anche l'onorario di un tecnico abilitato.

Successivamente si dovrà presentare un aggiornamento catastale.

Ai fini della rettifica si stima:

- € 250,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato;
- € 70,00 per tributi all' Agenzia dell'Entrate per presentazione DOCFA.

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico né risulta effettuata affrancazione da tali pesi. Non Risulta costituito Condominio.

Il bene in oggetto non risulta sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risulta gravato da censo livello o uso civico, e non ricade su suolo demaniale, ad ECCEZIONE del terrazzo esterno che ricade su suolo demaniale.

Ricapitolando:

Dati Catastali: NCEU Comune Comune di Lacco Ameno (NA) alla via Notar Filippo De Siano, 2-4, piano T, - fog.7- p.lla 270- sub. 1 - Cat. A/4 – Cl. 2 – vani 3,5 – Sup. Cat. Totale: 53 m² Totale escluse aree scoperte: 53 m²- R.C. Euro 325,37.

Corrispondenza catastale: Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale.

L'esperto ha considerato che prima dell'aggiornamento catastale che ha un costo di € 320,00, si debba presentare una CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni il cui costo si stima in via prudenziale € 2.500,00.

Confini in senso orario: I^ Trav. Notar Filippo De Siano, Via Notar Filippo De Siano e II^ Trav. Trav. Notar Filippo De Siano.

Concessioni: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito prima del 1939; in data 30.11.1983 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 34 per demolizione e ricostruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile.

Abusi: Dal confronto dello stato attuale con i grafici allegati alla C.E. l'esperto ha constatato una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione del terrazzo, per il quale sono state emesse ordinanze di demolizione.

Per la diversa distribuzione degli spazi interni è stata prevista una CILA in Sanatoria condizionata al Permesso Paesaggistico il cui costo è stato stimato in via prudenziale euro 2.500,00. Relativamente al terrazzo abusivo è stata applicata una penalizzazione percentuale sul valore, senza stimare il costo diretto di demolizione e ripristino, perché è un costo non attuale ma solo potenziale.

Il fabbricato ricade secondo il P.R.G. e successiva variante in zona – A/1: Territorio urbano di rilevante interesse ambientale; nelle aree inedificate non sono consentite nuove costruzioni, né alterazioni del suolo, opere di sbancamento e di riporto, disalberamenti ed aperture di nuove strade.

Il bene è sottoposto vincolo Paesaggistico imposto su tutto il territorio con D.M. del 9 settembre 1952, pubblicato sulla G.U. n. 224 del 26.09.1952, reso secondo la procedura dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss.mm. ed ii.

Il bene verrà trasferito con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, di cui esso è parte, da considerare tali per legge o per convenzione con ogni accessione, dipendenza e pertinenza e con gli inerenti diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se e come esistenti.

Per l'intera descrizione del bene costituente il LOTTO Unico, ci si riporta alla perizia depositata dal Perito del Tribunale, a cui integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

Al debitore esecutato, i beni sono pervenuti di **atto di compravendita del 1.06.1992 trascritto il 17.06.1992 ai nn. 23661/18024**. Per la provenienza ultraventennale si rimanda agli atti presenti nel fascicolo della procedura esecutiva, esaminabili presso la cancelleria della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli (Sez. Espropri).

Il predetto immobile è meglio descritto nella relazione peritale del CTU, alla quale espressamente si rinvia e che forma parte integrante del presente avviso, consultabile in Cancelleria, alla V Sezione Civile Esecuzioni immobiliari – **pubblicata sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it, e tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”,** ove è stata effettuata anche la pubblicità della vendita come prescritto dalla legge, nei modi e nei tempi stabiliti dal G.E. nell'ordinanza di delega del 1.10.2025, pubblicata anch'essa sul sito unitamente al presente avviso, alle planimetrie e agli allegati fotografici.

Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate nei tempi e nei modi descritti di seguito nell'allegato A.

A norma dell'art. 40 L. 47/85 e succ. mod. e dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Tutte le attività previste dall'art. 571 c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del Professionista Delegato.

Maggiori informazioni sui beni immobili in vendita potranno, comunque, essere richieste dagli interessati al Custode/Professionista Delegato, Avvocato Pierludovico Nicòtina, dal lunedì al venerdì, dalle ore 10.00 alle ore 21.00 telefonando ai numeri Tel. 081.2488351/Cell. 327.1570195.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima della vendita, potranno visionare gli immobili rivolgendosi al Custode Giudiziario, mediante richiesta sul portale delle vendite pubbliche che non dovrà essere resa nota a persone diverse dal Custode. Quest'ultimo potrà fornire informazioni in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche dei beni, far visionare copia della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, fornire agli interessati indicazioni per la compilazione e presentazione dell'offerta di acquisto e di partecipazione alla vendita.

ALLEGATO "A"

– disposizioni sulla vendita–

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 modalità telematiche indicate nel presente avviso.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

Il gestore della vendita telematica è la società: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA

Il Portale del gestore della vendita telematica è: WWW.ASTETELEMATICHE.IT

Il referente della Procedura è il Professionista Delegato, Avv. Pierludovico Nicòtina.

1. Modalità di presentazione delle offerte.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente in modalità telematica ed essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data di vendita **ovvero entro le ore 23.59 del giorno di LUNEDÌ 19 GENNAIO 2026.**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Al riguardo si precisa che, effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore della 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.

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 telematica (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).

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) può essere sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) può essere 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 D.P.R. n. 68 del 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 (fermo restando 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 D.M. n. 32 del 2015).

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, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

2. Contenuto dell'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che, si ripete, non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- b) 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) oltre ai dati anagrafici (cognome, nome, luogo di nascita, data di nascita, codice fiscale / p. iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed ai contatti (numero di cellulare, indirizzo e-mail);
- c) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- d) indicazione del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, **con la precisazione che sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

f) l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia dell'offerta, potrà essere inferiore fino ad un quarto del valore del prezzo base indicato nel presente avviso;

g) il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli altri oneri anche tributari in un tempo non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione;

h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria catastale e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

3. Documenti da allegare all'offerta.

-copia di un valido documento di identità dell'offerente;

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

-se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- se l'offerta è fatta a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., tale circostanza deve essere specificata. In tal caso entro 3 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà effettuare dichiarazione di nomina della persona per la quale ha effettuato l'offerta, depositando procura notarile avente data anteriore a quella in cui ha depositato l'offerta presso lo studio del Professionista delegato;

-la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Asta Legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli.

L'offerta non è efficace se non rispetta il contenuto prescritto, se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se l'offerente non presta cauzione con le modalità sotto riportate, ovvero se presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta presentata è irrevocabile.

4. Cauzione.

L'importo della cauzione, pari almeno al 10% (dieci) del prezzo offerto, dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione sul conto corrente del gestore della vendita, presso Banca Sella, alle seguenti coordinate bancarie:

IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)

Il versamento dovrà avvenire tramite bonifico bancario con causale "*Proc. Esecutiva n. 630/2024 R.G.E. lotto unico. versamento cauzione*".

Il bonifico 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, ovvero entro le ore 23.59 del giorno LUNEDÌ 19 GENNAIO 2026, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione versata sarà restituita a cura del gestore della vendita telematica tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza della stessa, indipendentemente da quanto indicato in offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie; in caso di mancato versamento del saldo del prezzo nei termini di legge, la cauzione sarà trattenuta.

5. Esame dell'offerta.

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni

di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

6. Deliberazione sulle offerte.

Nell'ipotesi di un'unica offerta ammissibile:

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al valore base d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (ma pur sempre nei limiti del 75%), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di più offerte ammissibili il professionista delegato avvierà la gara tra gli offerenti:

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**. **Aumento minimo in caso di gara tra offerenti: euro 3.000,00 (tremila/00).**

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia 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, ovvero alle ore 11.00 del giorno GIOVEDÌ 22 GENNAIO 2026;

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 fino 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 esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il Professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo, iv) a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

7. Condizioni generali dell'assegnazione.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

8. Versamento del saldo prezzo e del fondo spese.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione tramite bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Napoli Proc. N. 630/2024 R.G.E.".

L'aggiudicatario, prima della scadenza del termine, potrà richiedere al Professionista Delegato tutte le informazioni necessarie per procedere correttamente al suddetto versamento.

Contestualmente, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà corrispondere tramite bonifico bancario e/o un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Napoli Proc. N. 630/2024 R.G.E.", un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per le spese, oneri tributari e fiscali e per gli adempimenti successivi alla vendita, salvo diversa determinazione del Professionista Delegato. L'eventuale residuo verrà comunque restituito all'aggiudicatario. Qualora fosse necessario, l'aggiudicatario integrerà - a semplice richiesta del Delegato - il fondo necessario al pagamento degli oneri tributari.

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, siano rilasciate – con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231. Laddove si riscontri il mancato rilascio in tutto o in parte delle dichiarazioni suddette, il Giudice dell'Esecuzione potrebbe non procedere alla sottoscrizione del decreto di trasferimento.

Il Giudice dell'Esecuzione, inoltre, nel caso in cui non dovesse pervenire la detta dichiarazione entro il termine del saldo prezzo, provvederà alla segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo contraendo un mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ai sensi dell'art. 585 terzo comma c.p.c.; in tal caso l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, presso lo studio del Professionista Delegato, copia del contratto di mutuo, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Per ulteriori informazioni si potrà contattare il Custode Giudiziario.

Entro il termine del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a depositare la documentazione relativa ed eventuali benefici fiscali di cui intende avvalersi.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA lo stesso è tenuto a versarla nei termini previsti.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, e le relative ed eventuali spese verranno poste a carico della procedura.

9. Cancellazione delle formalità.

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, eccetto le formalità non cancellabili, qualora esistenti.

Le formalità saranno cancellate a cura della procedura; i costi sono a carico dell'aggiudicatario così come quelli relativi alle spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, comprese le imposte di trascrizione e voltura. L'aggiudicatario potrà dispensare il Professionista dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene (le cui spese sono comunque a suo carico).

10. Condizioni e garanzie della vendita.

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 dare luogo a risarcimento del danno, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme relative alla 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 o di regolarizzazione catastale 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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

11. Richiesta di visita.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di visionare il bene prima della data fissata per la vendita; dovranno inoltrare la richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche – <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - o in ogni caso prendendo contatto con il Custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere nota a persona diversa da quest'ultimo.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega, si applicano le vigenti norme di legge. Si precisa che del presente avviso è data comunicazione alle parti della procedura ed ai creditori iscritti non intervenuti.

AVVOCATO PIERLUDOVICO NICOTINA
NCTPLD85P02F839I – P. IVA 08585161212
VIA ARCO MIRELLI N. 32- 80122 - N A P O L I
TEL./FAX 0812488351 - CELL 3271570195
pierludoviconicotina@gmail.com
avv.pierludoviconicotina@pec.it

Per ogni informazione far riferimento al delegato/custode Avv. Pierludovico Nicòtina (Tel./Fax 081.2488351 – cell. 327.1570195, pierludoviconicotina@gmail.com, avv.pierludoviconicotina@pec.it).

Napoli, 6.10.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Pierludovico Nicòtina