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. 134/2026

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. Ciccarelli, con ordinanza del 21.10.2026

AVVISA

che il giorno **martedì 23 FEBBRAIO 2027 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 178.200,00 (centosettantottomiladuecento/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 133.650,00 (centotrentatremilaseicentocinquanta/00).

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti: euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Lotto Unico così costituito:

Piena proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di Napoli alla VIA SAN GREGORIO ARMENO n. 21, interno 9/B, piano 3. Identificata al N.C.E.U. di detto Comune alla Sez. Urb. SLO Fg. 2 P.lla 193 Sub. 88. Cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, sup. comm. circa mq 55,88, r.c. € 253,06, facente parte di un fabbricato storico di quattro piani fuori terra senza ascensore. Dotato di esposizione sud-ovest.

All'attualità adibito, in parte, ad attività di B&B. Composto di tre camere indipendenti ciascuna con bagno di pertinenza.

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

Confina a sud-ovest con via San Gregorio Armeno, a nord-ovest con a.u.i. int. 9/d e corridoio comune, a nord-est con corridoio comune, a e sud-est con a.u.i.

Si precisa che l'accesso al bene avviene da ingresso e corridoio comuni a servizio anche di altri tre immobili.

Come detto poc'anzi, varcando la porta di caposcala si entra nell'ingresso, dal quale ci si immette nel corridoio comune a servizio di quattro unità immobiliari distinte intt. 9/a – 9/b - 9/c e 9/d (delle quali il 9/b rappresenta il bene pignorato).

Percorrendo detto corridoio sulla sinistra si trova l'accesso alla camera 1 del bene dotata di bagno di pertinenza wc 1. Entrambi non dotati di aperture esterne. Proseguendo nel corridoio girando sulla sinistra frontalmente si giunge all'accesso della camera 2 dotata di bagno di pertinenza wc 2. Lacamera affaccia su balcone BL1 prospiciente via San Gregorio Armeno, il bagno risulta privo di bucature esterne.

Alla destra della porta di accesso della camera 2 è ubicata la porta della camera 3, dotata di bagno di pertinenza wc 3. La camera affaccia su balcone BL2 prospiciente via San Gregorio Armeno, il bagno risulta privo di bucature esterne.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, con altezza media netta di circa 3,20 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 40 cm.

Il **fabbricato del cespite pignorato è pre ottocentesco, costruito quindi in data antecedente al 1935.**

Non risulta esservi quindi concessione edilizia (o in sanatoria), in quanto il fabbricato è stato realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti.

Il Perito ha presentato presso l'U.R.P. del Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata" istanza al fine di verificare l'esistenza di eventuali titoli abilitativi anche successivi all'epoca della costruzione; l'ufficio risponde che non è stata rinvenuta alcuna documentazione né pratiche relative all'abitabilità.

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

****

Aspetto Urbanistico ed Edilizio

Dalle verifiche e analisi effettuate dal Perito, lo stato dei luoghi risulta DIFFORME, in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni ed all'ubicazione del muro versante nord-ovest confine con il disimpegno comune.

Si rinviene **istanza di Condono ai sensi della L. 47/85 prat. n. 12893/1/1986** afferente ad unità immobiliare ubicata in Napoli, alla via San Gregorio Armeno n.21, avente ad oggetto il frazionamento di un appartamento int. 9 in quattro unità abitative intt. 9/a, 9/b, 9/c e 9/d. **All'attualità la pratica di condono afferente al cespite staggito int. 9/b risulta non definita**.

Il grafico di progetto della menzionata istanza risulta difforme allo stato dei luoghi, in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni ed all'ubicazione del muro versante nord-ovest confine con il disimpegno comune.

Ai fini della sanabilità delle riscontrate difformità (diversa distribuzione degli spazi interni), in considerazione della pendenza del condono non definito, occorrerà presentare una pratica di **CILA in sanatoria**, accompagnata da una pratica di **astratta assentibilità** (corredata dai grafici aggiornati rispetto ai grafici originari del condono, da perizia asseverata da un tecnico e dalle oblazioni per la tipologia di abuso 4) presso lo sportello SUE dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli, che verifica la compatibilità urbanistica delle opere effettuate ed invia la pratica presso l'ufficio condono per l'allineamento dei grafici prima del rilascio della sanatoria.

Per tali pratiche si stima un costo complessivo, comprensivo di oneri tecnici, di circa **8.000,00 €**, comprensivo di oneri tecnici.

Altresì sarà da effettuare aggiornamento della planimetria catastale con pratica DOCFA, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici, in **€ 300,00.**

A tali costi andranno aggiunti gli oneri tecnici per la redazione ed il rilascio dell'attestato di agibilità, il cui costo si stima in **300,00 €.**

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del

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

cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 3.000,00**.

Per il cespite staggito si rinviene l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE), datato 03/02/2017 quale allegato al titolo di provenienza dell'esecutato.

Tuttavia in considerazione delle sopravvenute modifiche interne e degli impianti del bene, tale attestato ha perso la sua validità. Detto ciò, si necessità di APE aggiornato all'attualità, i cui i costi per la redazione sono pari a circa **300,00 €.**

Gli uffici Condono Edilizio e Antiabusivismo di Napoli non rinvengono la presenza, presso gli archivi informatici del Comune, di ulteriori istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi né precedenti di contenzioso amministrativo imputabili al bene in questione ed ai nominativi dei suoi proprietari attuali e precedenti.

Riepilogo costi:

- difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi **8.000,00 €** per CILA in sanatoria e pratica di astratta assentibilità per diversa distribuzione degli spazi interni e definizione condono;
- aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **300,00 €**;
- oneri adeguamento impianti **3.000,00 €**;
- oneri certificazione APE **300,00 €**;
- rilascio dell'attestato di agibilità **300,00 €.**

Costi già decurtati dalla perizia di stima del bene.

Il Perito ha presentato istanze al Comune di Napoli, Ufficio Condono Edilizio e Antiabusivismo, al fine di reperire notizie per poter verificare che il bene pignorato non fosse gravato da procedure pendenti.

L'ufficio Condono Edilizio rinviene **istanza di Condono ai sensi della L. 47/85 prat. n. 12893/1/1986** afferente ad unità immobiliare ubicata in Napoli, alla via San Gregorio Armeno n.21, avente ad oggetto il frazionamento di un appartamento int. 9 in quattro unità abitative intt. 9/a, 9/b,

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

9/c e 9/d. **All'attualità la pratica di sanatoria riguardante il cespite staggito int. 9/b risulta non definita.**

Non si rinvengono fascicoli di Contenzioso Amministrativo associati al cespite né ai nominativi dei suoi proprietari attuali e precedenti.

Per tutto quanto indicato si rinvia integralmente alla perizia di stima redatta dall'Arch. Laura Ferrante, pubblicata anch'essa sul sito unitamente al presente avviso, alle planimetrie e agli allegati fotografici.

Il bene risulta occupato dall'esecutato.

Vi è condominio e ad oggi non vi sono morosità. Quota trimestrale pari ad € 75,00.

****

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

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite pignorato rientra nel perimetro delle **aree di interesse archeologico** ed è classificata nei vincoli geomorfologici, come **area stabile**.

Dal certificato rilasciato dalla SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI NAPOLI, all'uopo richiesto dalla scrivente in data 7.09.2026 al protocollo n. 19332-A, emerge che per il fabbricato del cespite staggito "*al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004. L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici*".

Non risultano altresì ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

Non risultano gravati da censo livello o uso civico, e non ricadono su suolo demaniale.

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.

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 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, il bene è pervenuto con atto di compravendita **atto pubblico notarile di compravendita del 3 febbraio 2017** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 6 febbraio 2017 al numero di registro generale 3264 e numero di registro particolare 2444.

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.asteannunci.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 21.10.2026, 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.

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

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, Avv. Pierludovico Nicòtina, mediante richiesta sul portale delle vendite pubbliche (PVP) 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 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.

Il gestore della vendita telematica è la società: ASTALEGALE.NET S.P.A.

Il Portale del gestore della vendita telematica è: WWW.SPAZIOASTE.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 LUNEDI 22 FEBBRAIO 2027**.

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

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

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,

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

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;

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

-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 minorenne 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 ASTALEGALE.NET S.p.a., aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, alle seguenti coordinate bancarie:

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

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 versamento dovrà avvenire tramite bonifico bancario con causale "*Proc. Esecutiva n. 134/2026 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 LUNEDI 22 FEBBRAIO 2027**, 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.

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

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 5.000,00 (cinquemila/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.

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

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 GIOVEDI 25 FEBBRAIO 2027;

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.

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

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. 134/2026 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. 134/2026 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.

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

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, non si potrà procedere alla sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice.

Il g.e. 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.

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

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 entro un congruo termine 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.

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, 12.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Pierludovico Nicòtina