

## TRIBUNALE DI NOLA

**Sez. I Civile**  
**G.E. Dr.ssa M. Valenti**  
**R.G.E. 159/2009**

### AVVISO DI VENDITA

L'Avv. **Vincenzo Barone**, in qualità di Delegato alla Vendita nella procedura iscritta al n. **159/2009**, dà

### PUBBLICO AVVISO

che il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Miriam Valenti, con ordinanza del 31.1.2018, ha disposto procedersi alla vendita degli immobili pignoramenti di seguito descritti.

#### LOTTO TRE

piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Nola alla via S. Gennaro 195, posto al piano primo, interno 2, con proporzionali diritti sulla corte comune, identificato al catasto fabbricati al fol. 28 p.lla 359 sub. 7 (ex sub. 3);

**valore d'asta € 47.826,38;**

**offerta minima: € 35.869,78.**

#### LOTTO SETTE

Appezamento di terreno coltivato a noceto di 3860,00 mq, ubicato in Saviano, identificato al catasto terreni al **fol. 8 p.lla 286;**

**valore d'asta: € 13.911,68;**

**offerta minima: € 10.433,76.**

#### NATURA, DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI LOTTI

**Il lotto tre** è contraddistinto da un appartamento ubicato al piano primo, che ha accesso diretto dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale. Esso si sviluppa con una pianta pressoché quadrata ed è composto di un ampio ambiente ingresso-soggiorno, cucina-sala da pranzo, tre camere da letto, di cui la matrimoniale dotata di cabina armadio, due bagni, un ripostiglio e una veranda per complessivi 185.00 mq, oltre 143.00 mq di balcone e terrazzo, che si sviluppano lungo i lati sud, est e nord. L'altezza interna è pari a 3.50 m, con parziali abbassamenti per la presenza di controsoffitti in cartongesso. Più precisamente, allo stesso, si accede da un ingresso che forma un unico ambiente con il soggiorno, di fronte al quale è ubicato l'accesso alla zona giorno, caratterizzata da un'ampia sala da pranzo, dotata di angolo cottura e zona relax-camino. Alla sinistra del soggiorno si accede alla zona notte, dove lungo il corridoio si accede alle tre camere da letto ed ai due bagni. La zona pranzo ed il soggiorno

hanno accesso diretto al terrazzo antistante, che risulta coperto parzialmente con tettoia in legno. La camera da letto matrimoniale e il bagno adiacente hanno accesso al balcone lato est, ove risulta ubicata una veranda realizzata in alluminio e vetro, mentre le altre due camere da letto e l'intermezzo bagno accedono al balcone lato nord. In merito alle rifiniture, l'unità immobiliare si presenta nel complesso in uno stato di manutenzione buono, godendo altresì di una buona luminosità e discreta panoramicità in virtù dell'altezza del fabbricato e della distanza degli edifici circostanti. I pavimenti sono in gres porcellanato di diversa posa e forma a seconda degli ambienti, mentre le camere da letto (eccetto la matrimoniale) sono caratterizzate da una pavimentazione in parquet. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in monocottura, mentre il terrazzo è in cotto con lastre di marmo perimetrali. Gli intonaci e le tinteggiature si presentano in buone condizioni. Gli infissi esterni sono in buone condizioni, dotati di oscuramenti tipo alla napoletana. Gli impianti (idrico, elettrico, citofonico) non denotano difetti o situazioni compromettenti. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia e termosifoni.

**Il lotto sette** è costituito da appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare, sito nella zona agricola del Comune di Saviano, coltivato prevalentemente a noceto. Il terreno presenta una superficie circa 3860,00 mq ed è dotato di impianto di irrigazione.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili di cui ai suddetti lotti, si rinvia alla relazione di stima del C.T.U. depositata agli atti, nonché pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### **STATO URBANISTICO E EDILIZIO**

Dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Nola, in merito alla regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, è emerso che il fabbricato censito con foglio 28 p.lla 359 è stato realizzato in parte in epoca anteriore al 1 settembre 1967 ed in parte in assenza di titolo abilitativo. Difatti, per le opere abusive, è stata richiesta istanza di condono edilizio, ai sensi della L. 47/85, che si è perfezionata mediante il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria n. 112 del 19 ottobre 2010 a favore del sig. omissis per *“la realizzazione di un fabbricato composto da parte di piano interrato adibito a cantina, piano terra a deposito ed uffici per attività commerciale e piano primo da nr. 2 abitazioni”*.

Per una più completa descrizione dello stato urbanistico ed edilizio dell'immobile si rinvia alla relazione di stima del C.T.U. depositata agli atti, nonché pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

## **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Attualmente l'appartamento di cui al lotto 3 è occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, mentre il terreno di cui al lotto 7 è coltivato da terzi senza titolo.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita degli immobili sopra descritti avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al tempo del decreto di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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; gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato entro 30 giorni dal saldo prezzo – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

**L'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti, nonché il successivo eventuale incanto avverranno presso lo studio del Professionista Delegato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via Aldo Moro n. 71.**

**Il delegato alla vendita fissa per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti la data del 05.12.2024 alle ore 16.00.**

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto senza incanto relative a ciascun lotto dovranno essere presentate in busta chiusa al Professionista Delegato alla Vendita presso il suo Studio sito in Somma Vesuviana (NA) alla via Aldo Moro n. 71, entro le ore 17:00 del giorno precedente la vendita,

dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle 19:00, previo appuntamento telefonico con il Professionista medesimo.

Nulla dovrà essere indicato sulla busta, poiché ogni annotazione sarà effettuata dal Delegato alla Vendita o da un suo collaboratore al momento del deposito. La busta può essere presentata anche da persona diversa dall'offerente.

L'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., potrà essere presentata da chiunque, eccetto il debitore, personalmente o a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura speciale che per persona da nominare e dovrà essere redatta mediante istanza in marca da bollo sottoscritta dall'offerente.

L'avvocato che partecipa per persona da nominare dovrà rendere la dichiarazione di nomina nei 3 giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte e depositare la procura speciale (notarile) avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta presentata è irrevocabile e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

L'offerta dovrà contenere:

- il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (con specificazione del regime patrimoniale prescelto e l'indicazione delle generalità del coniuge) e il recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e/o rappresentante legale previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società o un ente, dovranno essere indicati i dati identificativi (sede, denominazione, numero d'iscrizione), inclusa la partita IVA o il codice fiscale, il recapito telefonico e il fax, i dati anagrafici completi del legale rappresentante e all'istanza dovrà essere allegato certificato camerale in corso di validità, rilasciato dal registro delle imprese competente ed attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante;
- i dati identificativi dell'immobile o del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del valore d'asta, a pena d'inefficacia dell'offerta;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non dovrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni o al termine previsto per il versamento al creditore fondiario;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile;
- la sottoscrizione di tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere trasferito con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Nell'ipotesi di unica offerta da parte di più soggetti dovrà essere precisato se la stessa sia presentata congiuntamente o disgiuntamente.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato con l'indicazione "**procedura esecutiva n. 159/2009**", per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta qualora non sia versato il saldo prezzo e restituita in caso di mancata aggiudicazione.

All'offerta dovrà essere allegata, altresì, la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Nola (in caso di assenza o di incompleta dichiarazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria del Tribunale di Nola), nonché l'eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa.

All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il Professionista Delegato o persona da lui designata provvederà ad annotare sull'esterno della busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato, la data e l'ora del deposito, nonché la data fissata per l'esame delle offerte.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte alla data stabilita per la vendita alla presenza degli offerenti e dei creditori.

### **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

In caso di unica offerta valida l'immobile sarà ad essa aggiudicato, se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta, oppure se l'offerta sia inferiore al valore d'asta (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, la gara tra gli offerenti dovrà svolgersi secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia

comunque inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si precederà alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a colui che ha presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini della individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

**In caso di gara, il rilancio minimo per l'acquisto non potrà essere inferiore ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00), relativamente al lotto tre e ad € 1.000,00 (euro mille/00), relativamente al lotto sette.**

#### **VERSAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (con la precisazione che – nel caso il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale)** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, ovvero nel più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Il saldo prezzo va versato nelle mani del delegato, il quale provvederà a versare dette somme su un conto corrente n. 4500 011725 intestato alla procedura TRIB NOLA RGE 159/2009 PREZZO e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, aperto presso l'istituto Banca Nazionale del Lavoro filiale di Napoli di via Toledo; il deposito delle spese di vendita avverrà invece su conto corrente vincolato all'ordine del professionista delegato. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario è obbligato a versarla nei termini di legge.

Nel caso l'esecuzione forzata si svolga su impulso di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge di cui all'art. 41, comma 5, D.lgs. 1.9.1993 n. 385) avrà depositato presso l'ufficio del professionista delegato i due assegni circolari relativi al saldo prezzo di aggiudicazione, nelle modalità di cui sopra, ed alle spese per il trasferimento, come indicato di seguito, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993;

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione di un contratto di mutuo, l'aggiudicatario contestualmente al versamento del saldo prezzo dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato copia del contratto di mutuo, affinché lo stesso venga indicato nel successivo decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà versare a mezzo assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato, le spese di vendita, gli oneri fiscali e le spese di trasferimento, ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento.

Tali spese, la cui entità è stabilita, sin d'ora nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, verranno versate, entro il termine fissato per il saldo prezzo, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato.

Sono a carico dell'aggiudicatario, inoltre, le spese di cancellazione delle formalità, per le quali potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario il quale potrà - con espressa dichiarazione - dispensare il Professionista Delegato dai relativi adempimenti.

Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente

alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (art. 560, comma 4, c.p.c.).

### **CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE**

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al prezzo base d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base d'asta;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;



d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

### **PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI**

Oltre alla pubblicità prevista per legge, il presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art 490 c.p.c.:

- integralmente, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- per estratto sul quotidiano "Il Mattino", almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- a mezzo volantaggio (200 volantini) a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 20 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Gli interessati potranno acquisire ulteriori informazioni, anche per eventuali visite e per conoscere lo stato di occupazione dell'immobile, presso il Custode e Delegato alla Vendita Avv. Vincenzo Barone, con studio in Somma Vesuviana (NA) alla via Aldo Moro, 71, **tel. 081 19177941, cell. 347-5624953, e-mail: [avv.vincenzobarone@gmail.com](mailto:avv.vincenzobarone@gmail.com).**

La pubblicazione del presente avviso è comunicata alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale.

Somma Vesuviana, lì 23 settembre 2024

Il Delegato alla Vendita  
Avv. Vincenzo Barone