

STUDIO LEGALE
Avv. Francesco Mazza – Avv. Nicoletta Mazza
Via Piediterra n.5 – 80044 Ottaviano (Na)
Pec: nicoletta.mazza@pecavvocatimola.it
E-mail: nicolettamazza@hotmail.it
Tel/fax 081-5288581

TRIBUNALE DI NOLA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott. Gennaro Beatrice - n.r.g.e. 75/2015

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta avv. Nicoletta Mazza, con studio in Ottaviano alla via Piediterra n.5, quale professionista delegato, in virtù di provvedimento di delega del G.E. del 05.06.18 alle operazioni di vendita dell'immobile di seguito descritto, oggetto della procedura esecutiva n.r.g.e. 75/2015

AVVISA

ai sensi degli artt. 570 cpc e 173 quater disp.att. cpc che in data **31 ottobre 2025 alle ore 10.00**, presso l'aula collegiale sita al primo piano del Tribunale di Nola, stanza n. 161, si terrà la vendita senza incanto dell'immobile di seguito descritto, sito in San Giuseppe Vesuviano (Na) alla via Contrada Falangone n. 30/5 .

La vendita avrà luogo in un unico lotto ed alle seguenti condizioni.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Ottaviano alla via Cupa Piediterra n. 5, a pena di inefficacia, entro le ore 17.00 del giorno 30 ottobre 2025, precedente l'udienza di vendita.

E potranno essere depositate previo appuntamento, da concordarsi con il professionista delegato alla vendita, al seguente recapito telefonico: 081-5288581 e/o al seguente indirizzo di posta elettronica:

nicolettamazza@hotmail.it .

Sulla busta il professionista ricevente annoterà il nome del giudice, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome, previa identificazione, di chi provvede materialmente al deposito.

Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora di vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

2) L'offerta, a norma dell'art. 571 III co.cpc, è **irrevocabile** e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

3) La domanda, alla quale dovrà essere allegata la fotocopia di un documento di identità, che l'offerente dovrà, poi, portare in originale all'udienza di vendita, dovrà altresì contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, che verrà intestato solo al soggetto che sottoscrive l'offerta e che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

- (**specificazione del regime patrimoniale tra i coniugi**) se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge; in caso contrario, la dichiarazione di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni;

- se l'offerente è un minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati tutti i dati identificativi ed allegare all'offerta un certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;

- una descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto con cui l'immobile è individuato nell'avviso di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta stabilito nell'ordinanza**, a pena di inefficacia dell'offerta;

- **il termine di pagamento del prezzo e degli oneri successivi, non superiore a 120 giorni (centoventi) dall'aggiudicazione;**

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della relazione notarile/ipotecaria e **di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del cespite.**

4) All'offerta dovrà essere allegato, nella busta chiusa, un assegno circolare non trasferibile, **all'ordine del professionista delegato con indicazione del numero della procedura esecutiva**, per un importo pari **al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato.

La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data indicati per assistere all'apertura delle buste e partecipare all'eventuale gara.

5) In caso di **UNICA OFFERTA VALIDA:**

5a) se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

5b) se l'offerta sarà inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

6) In caso di **PIU' OFFERTE VALIDE**, si procederà:

6a) immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara sulla base dell'offerta più alta ex art. 573 cpc, 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 VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc;

L'offerta minima di rilancio per l'acquisto dovrà essere pari almeno al 2% per il bene il cui valore non superi € 1.000,00, e pari ad almeno al 4% per il bene di valore superiore ad € 1.000,00.

6b) In secondo luogo, qualora la gara non potesse avvenire per mancanza di adesione degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, si procederà alla vendita a favore del migliore offerente; oppure, in caso di più offerte di pari importo, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si dovrà tener conto dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto, entità della cauzione prestata, termine indicato per il pagamento.

7) Saranno dichiarati 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 come sopra precisato.

8) ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione, tempestivamente depositata ex art. 588 cpc, qualora la vendita non abbia avuto luogo per i seguenti motivi:

8a) mancanza totale di offerte;

8b) l'unica offerta sia stata inferiore al valore d'asta;

8c) in presenza di più offerte ed in assenza di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia risultato comunque inferiore al valore d'asta;

8d) in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia risultato comunque inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato, quindi, provvederà:

- 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 distinta indicazione del capitale, interessi e spese. Avendo cura di specificare, con distinta nota, la quota garantita da privilegio e quella in chirografo;

- a determinare, nel termine di **giorni 15** dal deposito delle note di precisazione - o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode, per le spese successive alla emissione del decreto di trasferimento e gli oneri ulteriori eventualmente dovuti; nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

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

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Unico locale, al quale si accede da una scala di pietra esterna, con antistante una piccola porzione di ballatoio e con sovrastante una porzione di tetto.

Tale locale, in condizioni fatiscenti, è attualmente occupato dal debitore che lo ha adibito a propria abitazione.

Dati catastali: N.C.E.U. Comune Censuario di San Giuseppe Vesuviano, foglio 9, part.la 216 (già partita 4678 foglio 9), fabbricato rurale.

Superficie : centiare 54.

Confini: a *nord* con area cortilizia di cui al al foglio 9 p.la 219, a *sud* con proprietà aliena di cui al foglio 9 p.la 219 sub1; a *est* con area cortilizia di cui al foglio 9 p.la219, a *ovest* con altra unità immobiliare di cui al foglio 9 p.la 215 sub1 .

Valore D'Asta : € 9.000,00

Offerta minima : € 6.750,00

Con rilancio minimo di € 500,00 in caso di gara.

In merito alla REGOLARITÀ URBANISTICA si precisa che l'immobile rientra nella tipologia di fabbricato rurale, risalente ad inizio secolo.

Si presume che sia stato realizzato in epoca antecedente al 1942, ovvero anteriore all'entrata in vigore della L.1150/42, quando non vigeva l'obbligo di richiedere la licenza di costruire.

Per tutto quanto sin qui non precisato, si rinvia espressamente a quanto specificato dettagliatamente nella consulenza tecnica d'ufficio.

PUBBLICITÀ

Il professionista delegato, nella qualità anche di custode, curerà la pubblicità legale, attraverso i seguenti adempimenti:

- **inserimento sul portale delle vendite pubbliche;**
- **pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;**
- **inserzione, nel termine di 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano "Il Mattino";**
- distribuzione di **n. 200 volantini** (ad uso della pubblicità commerciale) riportanti il testo dell'avviso di vendita, almeno venti giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nelle cassette postali degli immobili ubicati nelle zone limitrofe a quelle dei cespiti in vendita.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola i giorni dispari dalle ore 9.00 alle ore 12.00, dal custode avv. Nicoletta Mazza - via Cupa Piediterra 5 - Ottaviano (Na) - tel.: 081-5288581.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, nel **termine perentorio ed improrogabile di 120 giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 cpc.

Nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadere in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale, il termine è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate a titolo di cauzione saranno trattenute ed acquisite alla procedura.

Il prezzo di vendita sarà versato immediatamente, e comunque non oltre **15 giorni**, su un libretto vincolato all'ordine del G.E. ed acceso presso la Banca Popolare di Ancona, ag. di Nola.

Il deposito delle spese di vendita avverrà, invece, su libretto bancario vincolato all'ordine del professionista delegato.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere effettuato presso lo studio del professionista delegato.

2) Gli importi eventualmente dovuti al creditore fondiario, a norma dell'art. 41 D. lgs. 1.9.93 n. 385, **saranno, nello stesso termine, consegnati al professionista delegato che provvederà a versarli al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti di cui all'art. 2855 cc**, previa precisazione del credito da effettuarsi, a cura dell'Istituto, con il deposito in cancelleria di un dettagliato conteggio entro 10 giorni

dall'aggiudicazione. L'eventuale differenza sarà versata con le modalità di cui al precedente n.1).

3) Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585 III co. cpc, dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini della indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

4) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587 II co. cpc.

5) **L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà versare un ulteriore assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato per un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25%, del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.**

6) La vendita, che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, 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 risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza

di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi generi – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

7) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario, così come, pure, le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché quelle di purgazione dell'immobile.

L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai predetti 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 esonerare il custode dal compiere e/o portare a termine tale attività (art.560 comma 4 cpc).

Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo.

8) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

STUDIO LEGALE

Avv. Francesco Mazza – Avv. Nicoletta Mazza

Via Piediterra n.5 – 80044 Ottaviano (Na)

Pec: nicoletta.mazza@pecavvocatimola.it

E-mail: nicolettamazza@hotmail.it

Tel/fax 081-5288581

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei limiti previsti dalla legge.

9) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

10) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Tutte le attività che, a norma degli art.. 571 cpc e seguenti, devono essere compiute davanti al giudice dell'esecuzione o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso l'aula collegiale sita al primo piano del Tribunale di Nola, stanza n. 161.

Avv. Nicoletta Mazza