

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

### III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva R.G.E. n. 519/2015 – G.E. dr.ssa A. Iavazzo

#### AVVISO DI VENDITA

L'avv. **Rosanna Raia**, codice fiscale: RAIRNN75D57F839U, con studio in Napoli al centro direzionale Isola F.4, (tel. 081.7347335), nominata professionista delegata ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. alle operazioni di vendita, vista la nuova ordinanza di delega dell'11 gennaio 2021, promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena Spa nei confronti del Sig. OMISSIS:

**AVVISA CHE IL GIORNO 23 giugno 2026 - alle ore 17**

avanti a sé, presso lo Studio legale Avv. Rosanna Raia sito in Napoli, Centro Direzionale Isola. F.4, piano 14°, interno 83, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dell'immobile pignorato, analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'ing. Filippo Freda allegata al fascicolo della esecuzione che potrà essere consultata dall'eventuale offerente sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul portale delle vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

#### NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di una **villetta unifamiliare**, ubicata in Giugliano in Campania (NA), via Madonna del Pantano n. 11/38, piano T-S1, composta da 3 camere, 2 bagni, salone e cucina, piano cantinato, sottotetto non abitabile, confinante con Cortile/Strada Privata a Sud, con Cortile/Proprietà Aliena a nord, con Cortile/Strada Privata ad ovest, con Cortile/Proprietà aliena ad est.

L'unità immobiliare è riportata al **C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 14, particella 498, subalterno ---,cat. A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale euro 772,10.**

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato, realizzazione di chiusura del terrazzo al piano terra, realizzazione di scala di collegamento interna tra piano terra e seminterrato. Manca accatastamento del sottotetto, vi è concessione edilizia n. 96/99 del 09/11/1999 e concessione edilizia in sanatoria n. 1416/SAN del 18/12/1998, cui non è conforme in

ordine a realizzazione di chiusura del terrazzo al piano terra, realizzazione di scala di collegamento tra piano terra e seminterrato.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 44.296,87**

**OFFERTA MINIMA: €. 33.222,66**

**Rialzo in caso di gara: 1.800,00**

### **Provenienza e stato di occupazione**

Il cespite è pervenuto al debitore esecutato – celibe - con atto di compravendita del Notaio Lugi Castaldo in data 26 novembre 2007 n. 13997 di repertorio, n. 5894 raccolta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli “2” in data 29 novembre 2007 ai n.ri 76768/40244”.

**Il cespite è attualmente occupato *sine titulo*.**

### **Descrizione - situazione edilizia**

Il CTU ing. Filippo Freda, nella perizia estimativa depositata in cancelleria del Tribunale di Napoli Nord riporta, tra l'altro, quanto segue: *“Il bene oggetto della presente relazione di stima, si materializza in un edificio a destinazione abitativa, tipologia VILLINO UNIFAMILIARE, disposto su tre livelli, piano terra, piano seminterrato e piano sottotetto, situata nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Madonna Del Pantano Nord civ. 11/38. L'accesso è ubicato fronte strada a mezzo cancelletto che immette in un'area cortilizia, attraverso la quale si giunge a scalini di collegamento con la zona terrazzo/ingresso. Dall'area di ingresso si entra nel primo ambiente destinato a salotto/soggiorno. Nel soggiorno sono presenti due aperture: la prima in posizione frontale, rispetto all'ingresso, conduce ad un corridoio su cui a loro volta si affacciano tre camere da letto ed un bagno; la seconda ad un disimpegno su cui si affacciano un bagno e la cucina. Si rileva, altresì, la presenza di ulteriore porta in mano sinistra, attualmente conducente ad una scala a chiocciola di collegamento al piano seminterrato. Al piano seminterrato si accede, sia dalla sopra indicata scala di collegamento, che conduce alla cucina, sia da ulteriore ingresso fronte strada, disposto sul lato ovest. Anche qui si ha un accesso a mezzo cancelletto pedonale seguito da una scalinata di collegamento all'ingresso sottoposto al piano viario. L'ingresso immette direttamente nel soggiorno, su cui affacciano: in mano destra l'ingresso alla cucina e l'ingresso ad una camera da letto; frontalmente, invece, un disimpegno permette l'accesso al bagno e un'altra camera da letto. Il villino è circondato da un'area cortilizia caratterizzata da una fascia pavimentata di larghezza variabile da 0,90 a 1,20 m., che percorre tutto il perimetro, oltre la quale la restante parte è destinata ad area a verde, mentre nella parte retrostante troviamo una zona pavimentata. In quest'ultima zona è disposta la scala di*

*collegamento al sottotetto, caratterizzato da un unico ambiente, con la presenza di accessi alla zona di ancoraggio della struttura lignea della copertura. Sempre dalla parte retrostante vi è la presenza di una zona deposito e di un forno in muratura. Dal confronto tra lo stato di fatto, lo stato assentito nelle concessioni edilizie e lo stato catastale, si sono riscontrate delle difformità.*

*Lo stato attuale è difforme dallo stato catastale. La planimetria catastale coincide con quanto assentito nella C.E. in SANATORIA. All'attualità si riscontrano le seguenti difformità:*

- Piano seminterrato: cambio di destinazione d'uso in assenza di autorizzazione con realizzazione di vano cucina, salone, bagno e due camere;*
- Piano terra: realizzazione di veranda sul terrazzino lato cucina; realizzazione di un finestrino nel vano cucina, disposto superiormente al lavabo; realizzazione di scala in metallo di collegamento al piano S1, con demolizione di porzione di solaio in assenza di autorizzazione;*
- Piano sottotetto: variazione di inclinazione della falda, non conforme a quanto riportato nei grafici della C.E. 96/99, piano regolarmente autorizzato, ma non denunciato al catasto;*
- Corte: realizzazione di deposito e di forno in muratura nella parte posteriore, realizzazione di gradinata di collegamento al piano S1 al posto di una rampa, realizzazione di muro perimetrale difforme a quello autorizzato.*

*“.....La documentazione reperita presso l'U.T.C. si riassume in:*

- copia della Concessione Edilizia in sanatoria n. 1416/san del 18/12/1998 “costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano seminterrato ed un piano rialzato” e del relativo grafico;*
- copia della Concessione edilizia n. 96/99 del 09/11/1999 per sostituzione di un “sottotetto non abitabile e non accessibile” e della relazione Tecnica e fotografica, nonché del grafico progetto;*
- non è stata riscontrata la presenza del CERTIFICATO DI AGIBILITA', né di ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.*

*A seguito dei sopralluoghi effettuati e dopo la riproposizione grafica dei rilievi metrici effettuati, il confronto tra lo stato dei luoghi all'attualità, lo stato assentito nella C.E. in SANATORIA 1416/1998, nella C.E. 96/99 e dello STATO CATASTALE, ha portato al riscontro delle seguenti difformità.*

*PLANO SEMNTERRATO: lo stato attuale è difforme dallo stato catastale e dallo stato riportato nelle due C.E.: Si è notato subito che è intervenuto un cambio di destinazione d'uso, in quanto è stata creata una cucina nella zona a destra del varco d'ingresso, sono state ricavate inoltre due camere e un bagno, il tutto in assenza di autorizzazione. Si è riscontrata la creazione di un varco in muratura per l'accesso alla camera posta in adiacenza alla zona cucina, avente accesso in mano destra per chi entra*

dalla porta d'ingresso e si dirige verso l'attuale bagno. Nel bagno è stato aperto un vano finestra su muratura perimetrale portante. Anche questi interventi sono stati realizzati in assenza di autorizzazione.

*PLANO TERRA:* le difformità rilevate sono legate a realizzazioni in assenza di autorizzazioni che non alterano la distribuzione interna. La prima riguarda l'installazione di una scala a chiocciola in ferro di collegamento al piano seminterrato, disposta nel vano assentito come ripostiglio, con conseguente demolizione di una parte del solaio. Nella cucina è stato realizzato un vano finestra di modesta entità in corrispondenza del lavello, apertura realizzata su muratura portante perimetrale. Si è riscontrata inoltre la chiusura del terrazzo e creazione di ulteriore vano, anche questo intervento realizzato in assenza di autorizzazione.

*SOTTOTETTO:* dall'esame del grafico relativo alla concessione edilizia 96/99 e vista aerea del villino, risulta che in fase realizzativa è variata l'inclinazione di alcune parti della falda. Si riscontra inoltre che il sottotetto non risulta presente in planimetria catastale.

*CORTILE:* Esternamente si è rilevata la realizzazione di una struttura in muratura destinata a deposito e la presenza di un forno realizzato anche esso in muratura. Relativamente al muretto perimetrale, la restituzione grafica del rilievo effettuato ha portato all'evidenza di una realizzazione difforme a quanto assentito. Si ha la presenza nella zona ovest, di due accessi al posto dell'unico accesso carraio assentito nelle due concessioni edilizie. Dal riscontro della documentazione reperita, e più precisamente da rilievo fotografico alla C.E. 96/99, le difformità riscontrate non risalgono a tale data. Quindi sono da ritenersi successive.

.....dalla lettura dell'art. 46 (del regolamento edilizio del Comune di Giugliano in Campania), si determina che le opere realizzate debbano essere rimosse, in quanto il cambio di destinazione da deposito/garage in abitazione non è consentito.

Alla luce di quanto riscontrato, il sottoscritto (CTU) ritiene di dover trattare le difformità nel seguente modo:

- stimare i costi di demolizione e di ripristino dello stato antecedente relativi alla chiusura del terrazzo lato cucina al piano terra, i costi di demolizione del deposito retrostante e del forno;
- stimare i costi di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, del piano seminterrato, in quanto secondo l'art.46 il cambio di destinazione d'uso non è consentito;
- stimare i costi di accatastamento del sottotetto, che di fatto è pertinenza del villino;
- stimare i costi relativi alla presentazione di una pratica S.C.I.A. (in sanatoria), per regolarizzare le restanti difformità:

- apertura di finestrino al piano seminterrato (disposto nell'attuale bagno);
- apertura di finestrino al piano terra in corrispondenza del lavabo;
- realizzazione della scala interna di collegamento al piano seminterrato;
- corretta rappresentazione del muretto perimetrale”.

## **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate**, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio legale Avv. Rosanna Raia in Napoli, al Centro Direzionale Isola F.4, piano 14°, interno 83, (Tel. 0817347335) dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 18:00 e, comunque, **non oltre le ore 18,00 del giorno antecedente a quello fissato per l'asta** (qualora il termine per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo, oppure di sabato, il termine di presentazione delle offerte sarà il giorno immediatamente precedente, negli stessi orari e luogo).

All'atto del deposito della busta, il professionista delegato (o persona da lui designata) provvederà ad annotare sull'esterno della busta la data e l'ora del deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ed il nome di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione. La busta contenente l'offerta, infatti, potrà essere depositata da chiunque.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato. L'offerta può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerta dovrà essere redatta sotto forma di istanza sottoscritta, in bollo dell'importo vigente, e dovrà contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dei coniugi e recapito telefonico); se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è in regime di separazione dei beni, deve dichiararlo; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale, previa autorizzazione del giudice tutelare (da allegare); se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale

rappresentante e, all'istanza, dovrà essere allegato certificato della camera di commercio in corso di validità e le autorizzazioni del caso;

- b) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è presentata nonché il numero della procedura alla quale l'offerta si riferisce;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita che non potrà essere superiore al termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipocatastale/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

L'istanza contenente l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare. Sarà infatti possibile intestare l'immobile solo al soggetto che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi di persona all'udienza fissata per la vendita.

All'offerta redatta sotto forma di **istanza in bollo sottoscritta**, così come già specificato in precedenza, dovranno essere allegati, includendoli nella busta chiusa:

- a) **una fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente, che lo stesso dovrà portare con sé in originale il giorno della vendita;
- b) **a titolo di cauzione un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Nord – Procedura n. 519/2015 R.G.E.", per un importo pari al 20% del prezzo offerto** e ciò a pena di inefficacia dell'offerta. In caso di mancato versamento del saldo del prezzo nei termini e con le modalità previste, detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura. In caso di mancato inserimento nella busta chiusa contenente l'offerta o di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà ritenuta inefficace.

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

In caso di PLURALITA' DI OFFERTE VALIDE:

si procederà alla gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c., che si svolgerà con rilanci, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorchè siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito nel presente esperimento di vendita.

Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo sopra indicato.

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

1. La presentazione dell'offerta di acquisto equivale, per il partecipante alla vendita, ad accettazione del contenuto delle disposizioni e delle procedure previste nel presente avviso. La vendita della consistenza immobiliare si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento firmato dal G.E.
2. L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 47/1985).

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, nè potrà essere revocata per qualsiasi motivo; 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 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.

3. **Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di CENTOVENTI giorni dalla data di aggiudicazione definitiva** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), detratta la cauzione. Il suddetto saldo del prezzo dovrà essere corrisposto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Nord n. 519/2015 R.G.E."
4. Se il prezzo ex artt. 574 e 587 c.p.c. non è depositato dall'aggiudicatario nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e fissato un nuovo incanto con le modalità sopra indicate.
5. L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato e che al momento è provvisoriamente fissata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione), a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Napoli Nord n. 519/2015 R.G.E."
6. Il prezzo di vendita dell'immobile è al netto di imposte e tasse di trasferimento che sono poste a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che, ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà tenuto alle relative integrazioni.
7. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
8. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo, improrogabilmente nei 60 giorni dall'aggiudicazione.
9. Le spese per la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), resteranno del pari a carico dell'aggiudicatario il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.
10. Ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, in solido con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

11. L'aggiudicatario ove in possesso dei requisiti di legge potrà usufruire delle relative agevolazioni fiscali sulle imposte previste dalla normativa in vigore al momento della registrazione del decreto di trasferimento, previa presentazione di una dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità da depositare presso lo studio del professionista delegato entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.
12. Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. dott.ssa Alessia Iavazzo.
13. Maggiori informazioni relativamente alla vendita potranno essere acquisite presso lo studio del professionista delegato Avv. Rosanna Raia sito in Napoli sito al centro direzionale isola F.4, telefonando al n. 0817347335 dal lunedì al venerdì dalle ore 16,00 alle 19,00.
14. L'immobile è inoltre visionabile previa prenotazione della richiesta di visita da effettuare sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. La visita dell'immobile sarà consentita dal custode giudiziario avv. Rosanna Raia (Telef. 0817347335).

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente con le seguenti modalità:

1. Pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia di cui all'art. 490 c.p.c..
2. Per estratto, sarà pubblicato, in giorno festivo, sul quotidiano **"IL MATTINO"**, edizione locale, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, **nonché sul sito web del Tribunale di Napoli Nord;**
3. Per estratto, lo stesso sarà distribuito a mezzo n. **500 missive non nominative** ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita almeno 20 (venti) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
4. Inoltre, la soc. Edicom Servizi Srl provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti collegati per intero sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); sui principali siti immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati e sul sito del Tribunale.

5. Gli adempimenti pubblicitari – pubblicità sul quotidiano, su internet e la distribuzione delle missive commerciali – saranno materialmente eseguiti dalla soc. EDICOM SERVIZI Srl a seguito di richiesta del professionista delegato.
6. Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.
7. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, 23 marzo 2026

Il professionista delegato

Avv. Rosanna Raia

