

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD****III Sezione Civile**

## AVVISO DI VENDITA

Il **Dott. Gennaro Ciaramella** (C.F. CRMGNR77L19F839Z – PEC: gennaro.ciaramella@commercialistinapolinord.it), con studio in P.zza Marconi, 41 – 81031 Aversa (CE), delegato per la vendita ai sensi dell'art.591-*bis* c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare n. 134/2014 R.G.E.,

## AVVISA

che presso **lo Studio del Delegato alla Vendita Dott. Gennaro Ciaramella, sito in P.zza Marconi 41 – 81031 Aversa (CE),**

*il giorno 22 ottobre 2025 alle ore 16:30*

si procederà alla **vendita senza incanto** della consistenza immobiliare, appresso descritta, alle condizioni sotto riportate.

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA**

**LOTTO UNICO:** Piena proprietà dell'unità immobiliare in Giugliano in Campania (NA), in Vico Sarnelli, 15 (già Vico Ponte n.14).

Il CTU fornisce la seguente descrizione dell'immobile:

*“L' immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è sito in vico Sarnelli del Comune di Giugliano in Campania (NA) si sviluppa al piano terra ed al piano primo. È individuato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Giugliano in Campania – NA- in un'area ricadente nella zona omogenea A (Storica).*

**DATI CATASTALI**

*Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 20/05/2015, i beni pignorati dall' esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. Giugliano in Campania come da subalterni (sub 2, 3, 6 e 7) Foglio 90 particella 753 di cui sub 2 e sub 3 piano terra e sub 6 e sub 7 primo piano. I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.*

*Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco per quanto I vani accatastati. Sono state rilevate la presenza di notevoli modifiche quali tramezzature interne ed ampliamenti esterni (meglio indicate negli allegati grafici) modifiche non presenti nelle planimetrie catastali. Inoltre, vi sono dei locali esterni adibiti a cucina e deposito quindi difforme dalla destinazione catastale.*

#### DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

*L'immobile è dotato di cortile privato dal quale si accede alla scala ad uso esclusivo per i vani superiori. Il fabbricato si sviluppa in modo perpendicolare rispetto alla strada, come tipologia edilizia si presenta come un fabbricato in linea. L'immobile periziato risulta essere in condizioni mediocri in quanto non interessato da recenti lavori di manutenzione da parte della proprietà. Esso presenta una superficie interna netta catastale di mq.112.43 con scala e passetto esclusivo di 6mq e due balconcini aggettanti su Via Concezione rispettivamente di mq.1.00. L'Unità immobiliare consta di un piano terra e di un piano primo, la prima costituita da un ambiente cucina, ingresso, salottino, un corridoio ed una zona notte costituita da due camere da letto più un piccolissimo locale deposito abusivo e un locale adibito a bagno, abusivo. E' presente un unico wc in sufficienti condizioni igienico sanitarie ricavato nelle zone abusive di mq. 3.98. Gli impianti elettrici e idrico sanitari invece sicuramente andrebbero adeguati alla nuova normativa sugli impianti L.37/08. Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione non sono ottimali per la salubrità dei locali, infatti, sono presenti in quasi tutti i locali sopra esposti notevoli tracce di umidità. Il piano primo formato da due locali attigui da cui si accede attraverso una scala e pianerottolo esclusivo è in stato sufficiente di manutenzione. Gli impianti elettrico, idrico e sanitario sono in buono stato manutentivo.*

*Si precisa che per quanto riguarda la consistenza dello stato di fatto sono presenti opere e parti difformi. Infatti dalla ricerca effettuata gli Uffici Tecnici del Comune di Giugliano non si ha traccia di documentazione tecnica autorizzativa depositata, pertanto da considerarsi abusive”.*

**Abusi edilizi: natura ed entità; descrizioni delle eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi, e la relativa spesa. Condonabilità delle opere e norme di attuazione; istanza di condono presentata e stato della pratica:**

L'esperto stimatore precisa che:

*“Dagli accertamenti negli Uffici di cui sopra e dopo opportuna richiesta di accesso agli atti non si è riuscito a risalire alla storia concessoria dell'immobile in quanto lo stesso è ante 1945, comunque non sono presenti atti autorizzatori successivi a tale data per l'esecuzione di opere edilizie.*

*La ricerca è stata allargata anche agli uffici condoni (pratiche ex legge 47/85 e successive) dove si è accertato che non è stata inoltrata alcuna richiesta di condono che andasse a sanare le opere abusive riscontrate nel rilievo effettuato.*

*Pertanto da una verifica degli atti in possesso (Planimetrie catastali) e da un raffronto con i rilievi effettuati risultano non autorizzate notevoli opere di ampliamento e modifica al fabbricato e pertanto lo stato di consistenza dello stato dei luoghi è nettamente difforme nella consistenza abitativa.*

In particolar modo vi è un aumento di superfici e volumi utili al piano terra soprattutto per l'area della zona cucina, zona ingresso, locali bagno e lav/stir/wc. Così come risulta mancante di procedura autorizzativa e pertanto abusivo anche per il locale deposito esterno adiacente al vano cucina (difforme rispetto agli accatastamenti del sub 2) e posto lateralmente alla scala di accesso ad uso esclusivo.

La zona esterna e la tettoia non risulta autorizzato e pertanto da ritenersi abusiva.

Al piano primo anche sono presenti edificazioni non autorizzate quali il bagno esterno con accesso interno al sub 7 ed il piccolo locale deposito posto sul passetto ad uso esclusivo adiacente al sub 6.

Internamente ai vani catastali sub 6 e 7 sono presenti soppalchi anch'essi in assenza di titolo autorizzativo che in centro storico con zonizzazione A del P.R.G. vigente non potevano essere realizzati.

Le divisioni interne sia del piano terra che del piano primo relative ai sub 2 – 3 e 7 non risultano autorizzate.

Al piano terra tra il sub 2 e 3 sono stati effettuati sia accorpamenti planimetrici di unità adiacenti con la zona esterna edificata senza autorizzazione con l'apertura di vani anch'essi non autorizzati.

Il Comune di Giugliano in Campania è dotato di un piano di recupero del centro storico redatto secondo quanto stabilito dalla Legge 219/81 ed approvato dal consiglio comunale n°123 in data 13/07/1984 e in cui il presente immobile è inserito in zona "Ristrutturazione edilizia leggera".

Pertanto il complesso abitativo individuato in catasto dai sub 2, 3, 6 e 7 f. 90 del Comune di Giugliano in Campania presenta notevoli abusi edilizi che nella loro complessità non sono sanabili con gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Giugliano in Campania.

Le opere abusive eseguite non potevano essere eseguite in quanto non riconducibili ad opere di ristrutturazione leggera.

Non sono presenti formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura e precisamente non vi sono:

- esistenza di diritti reali e personali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura oltre il rapporto con **omissis**;
- vincoli di qualsiasi natura e tipo, quali vincoli architettonici, storici artistici, paesaggistici, archeologici;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, e diritti demaniali o usi civici;

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale né vi sono vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

I Sig.ri **omissis** e **omissis** risultano proprietari coniugati in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 ciascuno e solidalmente per l'intero della unità immobiliare sita in Comune di Giugliano in Campania (Na) facente parte del fabbricato al Vico Ponte n. 14, atto di compravendita per Notaio

*Giustino Rossi in Somma Vesuviana (Na) del 13.03.2007 Rev. 59761 Racc. 21248 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - Napoli 2 il 06.04.2007 ai nn.26973/13398 con il quale **omissis**, nato a **omissis** il **omissis** per il diritto di usufrutto e **omissis** nata a **omissis** (**omissis**) il **omissis** per il diritto di nuda proprietà e solidalmente per l'intera piena proprietà hanno venduto e trasferito ai predetti attuali proprietari gli immobili riportati*

- *Catasto Fabbricati al foglio 90 - Particella 753 - Sub. 2 – Vico Ponte n. 14-p. T- cat. A/5 - classe 4- vani 1-R.C. Euro 39 77;*
- *Catasto Fabbricati al foglio 90 - particella 753 - Sub. 3 – Vico Ponte n. 14-p. T cat. A/5 - classe 3- vani 1-R.C. Euro 34 09;*

*medesimo atto per Notaio Giustino Rossi del 13.03.2007 Rev.59761 Racc. 21248, trascritto presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - Napoli 2 il 06.04.2007 ai nn.26974/13399 con il quale **omissis** nata a **omissis** (**omissis**) il **omissis** ha venduto e trasferito la piena proprietà ai predetti attuali proprietari gli immobili riportati ai seguenti dati:*

- *Catasto Fabbricati al foglio 90 - Particella 753 - Sub. 6 – Vico Ponte n. 14 –p. 1 cat. A/5 - classe 4- vani 1-R.C. Euro 39 77;*
- *Catasto Fabbricati al foglio 90 - particella 753 - Sub. 7 – Vico Ponte n.14- p. l cat. A/5 - classe 4- vani 1- R.C. Euro 39 77”.*

Sussistono abusi edilizi non sanabili.

L'appartamento è attualmente ancora occupato dagli esecutati, giusta autorizzazione del G.E. dott.ssa Margherita Lojodice.

Il tutto come precisato, descritto e valutato dall'Ing. Angelo Custode Di Lauro con la CTU depositata in data 09/10/2015 cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

**PREZZO BASE DELLA PIENA PROPRIETA': €32.739,42**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: €24.554,56**

**RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: €3.000,00**



5 In caso di presentazione di unica offerta valida:

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta dell'immobile indicato nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- b) se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita al prezzo offerto salvo che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o salvo che non ci siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c..

6 in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Al riguardo si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

7 La gara tra gli offerenti, in caso di presentazione di più istanze, si svolgerà mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c., nel giorno e nell'ora indicati, e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Si precisa che, a tal fine, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo;

8 All'esito della gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

9 In caso di presentazione (purché tempestiva) di istanze di assegnazione si procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi

1. Se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
2. Se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
3. Se la vendita non abbia avuto luogo – 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 inferiore al valore d'asta;

4. Se 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 valore d’asta;

10 L’offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell’art.571 c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

---

#### Condizioni generali:

○ la presentazione dell’offerta di acquisto, per la procedura senza incanto, equivale, per il partecipante alla vendita, ad accettazione del contenuto, delle disposizioni e delle procedure previste nel presente avviso;

○ il saldo prezzo dovrà essere versato dall’aggiudicatario direttamente all’Istituto mutuante, poiché l’esecuzione forzata si svolge con intervento per debito contratto a seguito di concessione di mutuo fondiario, nel termine di **CENTOVENTI giorni dall’aggiudicazione**, ovvero nel termine minore indicato nell’istanza di partecipazione. La quietanza di pagamento rilasciata dal predetto Istituto e un assegno circolare non trasferibile intestato **“Tribunale di Napoli Nord, Proc. R.G.E. n.134/2014”**, in conto spese e pari al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, dovranno essere depositati immediatamente presso lo studio del professionista delegato. Qualora il credito della banca fosse inferiore al prezzo di vendita dell’immobile la differenza dovrà essere versata, con assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Napoli Nord, Proc. R.G.E. n.134/2014”**, unitamente alla documentazione e alla somma di cui sopra. In alternativa, ai sensi del quinto comma dell’art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l’aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato purché, entro quindici giorni dal decreto previsto dall’articolo 574 c.p.c. o dalla data dell’aggiudicazione o dell’assegnazione, paghi le mensilità scadute, gli accessori e le spese;

○ 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.

○ A riguardo si precisa che, in base alla nuova formulazione dell’art. 569, comma 3, c.p.c. (nella versione introdotta dal d.l. n. 83 del 2015 conv. in l. n. 132 del 2015), quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell’esecuzione, può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi.

- le spese di trasferimento dell'immobile e tutti gli adempimenti necessari al passaggio di proprietà sono a carico dell'aggiudicatario.
- soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento.
- le spese di cancellazione di tutte le formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) sono a carico dell'aggiudicatario ed a cura del professionista delegato, il quale potrà procedere a tali incombenze successivamente al rilascio, da parte degli uffici competenti, del titolo munito del timbro di mancato gravame. È in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il professionista delegato da tale adempimento, previa consegna di apposita istanza sottoscritta, in bollo, da consegnare inderogabilmente entro il termine per il deposito del residuo prezzo (e/o quietanza del creditore fondiario) e dell'assegno relativo alle spese di trasferimento. Stante la mancata presentazione di esonero nel termine predetto il professionista procederà direttamente alla procedura di cancellazione attribuendo le relative spese all'aggiudicatario.
- l'aggiudicatario non può chiedere che il bene venga intestato ad un'altra persona o società: per compiere questa operazione deve attendere che sia emesso il decreto di trasferimento a suo nome, completate tutte le formalità relative alla trasmissione del bene e poi potrà effettuare, a sue spese e per proprio conto, il passaggio di proprietà ad un terzo.
- la consistenza immobiliare in oggetto viene posta in vendita a corpo e non a misura; la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si troverà nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 riduzioni di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.
- ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge n. 47/1985, presentando domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. A tal fine il presente avviso rinvia integralmente alla relazione del CTU.

- l'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale richiesta scritta in bollo da depositare, inderogabilmente, presso lo studio del professionista delegato, entro il termine per il versamento del residuo prezzo (e/o della quietanza del creditore fondiario).
- Il professionista delegato procederà ad effettuare la seguente pubblicità, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, attenendosi alle seguenti prescrizioni:
  - Inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" almeno 65 giorni prima dell'udienza di vendita;
  - La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita:
    - a) in giorno festivo, sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale, almeno 45 giorni prima il termine fissato per la presentazione delle offerte;
    - b) sul sito web del Tribunale e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), prescelto in base al DM 31/10/06, almeno 60 giorni prima il termine fissato per la presentazione delle offerte;
    - c) mediante distribuzione di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita, almeno 20 giorni prima il termine fissato per la presentazione delle offerte;
- Il custode giudiziario è il dott. Gennaro Ciaramella al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni, nonché di visitare l'immobile, previo appuntamento al numero di cellulare 328/6164509.
- per tutto quanto non previsto in questo avviso si applica la normativa al riguardo nonché l'ordinanza di delega alle operazioni del 26.10.2020.

Aversa (CE), 03/07/2025

## Il Professionista Delegato

*Dott. Gennaro Ciaramella*

