

## **ESTRATTO AVVISO DI VENDITA PER PUBBLICAZIONE SU PVP**

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 7/2024** del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Monica Marrazzo;

L'Avv. Marcello de Giorgio, con studio in Napoli alla Via San Pasquale n.48, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

### **A V V I S A**

che il giorno **3.03.2026 alle ore 15.30**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via San Pasquale n.48 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

### **NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNO:** Piena ed intera **proprietà** di appartamento per civile abitazione sito nel comune di Casaluce (CE) nel complesso abitativo alla via Giuseppe Mazzini snc/angolo Via Michele Comella snc, posto al piano primo, scala B, meglio riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al **F.lio 8, p.lla 5054, sub 21**, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 98, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 90, R.C. Euro 411,87.

L'appartamento attesta un'ampia zona giorno suddivisa in cucina abitabile e soggiorno pranzo, afferente ad entrambi gli opposti fronti espositivi est ed ovest, e un altrettanto ampia zona notte disimpegnata da un breve corridoio baricentrico, accogliente tre camere da letto, un ampio bagno e un piccolo ripostiglio/lavanderia baricentrico; confina a nord per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio SCALA B comune/P.I, SUB 16, flio 8, p.lla 5054/BCNC, per aderenza verticale e affaccio laterale con corte terranea comune SUB 17, flio 8, p.lla 5054/BCNC, a est per aderenza verticale e affaccio frontale diretto con corte terranea comune SUB 17, flio 8, p.lla 5054/BCNC, per distacco con via Vicinale Masseria /flio 8, p.lla 674, a sud per aderenza verticale e affaccio laterale con corte terranea comune SUB 17, flio 8, p.lla 5054/BCNC e ad ovest per aderenza verticale e affaccio frontale diretto con

corte terranea comune SUB 17, flio 8, p.lla 5054/BCNC.

A meno di lieve approssimazione grafica, si rileva unicamente:

Parziale difformità prospettica su entrambi i fronti espositivi - Est e Ovest- stante:

- Fronte Est: formazione di vano luce finestrato baricentrico e lieve traslazione delle due aperture da terra;

- Fronte Ovest: soppressione di un vano luce finestrato e traslazione di tutte le aperture residue (due porte finestre e una apertura finestrata).

Parziale difformità distributiva interna per:

- Revisione dell'impianto distributivo interno giusta eliminazione del doppio bagno fronte Ovest (con relativi vani finestrati) in favore di una terza camera da letto con luce finestrata baricentrica, spostamento del bagno dal fronte Ovest al fronte Est (con apertura del relativo vano finestrato), formazione di ripostiglio interno cieco e diverso rapporto dimensionale tra i vari ambienti per traslazione delle relative tramezzature.

Lieve difformità nella relazione planimetrica con la cassa scala B – in atti catastali maggiormente traslata in direzione Ovest.

Pervenuto all'esecutato giusta atto di compravendita per Notar Farinaro Domenico dell'8.10.2003 trascritto presso la Conservatoria di Caserta- SMCV in data 15.10.2003 ai nn. 33857/26087.

**PREZZO BASE: Euro 106.000,00;**

**Offerta minima: Euro 79.500,00**

**Aumento minimo € 3.000,00 in caso di gara**

**LOTTO DUE:** Piena ed intera **proprietà** di locale interrato ad uso deposito sito nel Comune di Casaluce (CE) alla via Michele Comella snc, posto al piano S1 - livello sottostrada, riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al **f.lio 8, part. 5054, sub 37**, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 110, Superficie catastale totale mq 115, R.C. Euro 198,84; confina a nord per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla strada di accesso/Via Giuseppe Mazzini, ad est per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla corte terranea comune SUB 17, f.lio 8, p.lla 5054/BCNC e

con cassa SCALA B comune /PS1, SUB 16, f.lio 8, p.lla 5054/BCNC, a sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio SCALA B comune /PS1, SUB 16, f.lio 8, p.lla 5054 /BCNC, per sola aderenza orizzontale con corridoio comune interrato di accesso e manovra SUB 40, f.lio 8, p.lla 5054/BCNC, ad ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corridoio interrato comune di accesso e manovra SUB 40, f.lio 8, p.lla 5054/BCNC, per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare urbana SUB 38, f.lio 8, p.lla 5054/C6.

A meno di una lieve approssimazione grafica, si rileva unicamente:

Lieve difformità prospettica/fronte Est, per traslazione del lume ingrediente in direzione Ovest rispetto ai luoghi catastali.

La predetta finestra lucifera risulta tuttavia murata in ragione del rapporto altimetrico tra luoghi interrati e luoghi terranei: come ampiamente esposto, la quota d'intradosso del solaio di copertura coincide con la quota di estradosso dell'area cortilizia; pertanto, il lume ingrediente non ha possibilità di captare aria e luce in quanto afferrisce al terrapieno sotteso all'area cortilizia.

N.B.: L'elaborato planimetrico della p.lla 5054 al piano interrato denuncia fedelmente la ripartizione dell'intero impalcato in 10 subalterni serviti dalle due casse scale e dal rampante carrabile di accesso, sul fianco Ovest del mappale 5054.

Nel caso di specie la regolarizzazione catastale del deposito staggito rispetto ai luoghi in situ - finalizzata all'allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda ai luoghi legittimi - è indipendente dalla regolarizzazione urbanistica degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto, in quanto l'assetto catastale coincide con lo stato di fatto.

La problematica della regolarizzazione urbanistica dei luoghi interrati è pertanto aliena al prospetto catastale del bene staggito, sostanzialmente corrispondente ai luoghi in situ.

Pervenuto all'esecutato giusta atto di compravendita per Notar Farinaro Domenico dell'8.10.2003 trascritto presso la Conservatoria di Caserta- SMCV in data 15.10.2003 ai nn. 33857/26087.

**PREZZO BASE: Euro 50.000,00;**

**Offerta minima: Euro 37.500,00**

**Aumento minimo € 1.500,00 in caso di gara**

Si precisa che:

(a). le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il **2.03.2026**;

(b). 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;

(c). 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 le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.net SPA**;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.spazioaste.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Marcello de Giorgio.

## **OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di 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.

Ordinanza, avviso di vendita e relazione di stima con allegati sono pubblicati sui siti **PVP**, [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e depositata presso la Cancelleria della Sezione Civile Espropri Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

#### CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato al gestore della vendita recante **IBAN IT75A0326822300052136399670**.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 7/2024 R.G.E. Tribunale Napoli Nord versamento cauzione, lotto uno/lotto due”**, dovrà essere effettuato necessariamente in unica soluzione **in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**: qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista (e prima ancora il gestore) non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile.

Fascicolo consultabile presso Canc. Tribunale di Napoli Nord Sez. Espropriazione. Info Avv. Marcello de Giorgio tel. 081/5801274 - 3358360365.