

ESTRATTO AVVISO DI VENDITA PER PUBBLICAZIONE SU PVP

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 143/2019** del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Buffardo

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 **16.06.2026 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.

Si precisa che:

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro il **15.06.2026**;

(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.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO UNO: Piena ed esclusiva **proprietà** di porzione di fabbricato sito in San Cipriano d'Aversa (Ce) alla Via Ludwig Van Beethoven n. 2, costituita da:

BENE 1: Negozio alla Via Ludwig Van Beethoven n. 2; la porzione terranea del sub 2 staggito/mq 202,08, presenta impianto di base rettangolare e si articola in un ampio vano indiviso. Il sub 2/P.T. è fondo servente e dominato per l'accesso al sub 2/P.S1: quest'ultimo ricalca la sagoma rettangolare del sovrastante negozio terraneo.

Confini NEGOZIO SUB 2/PIANO TERRA come rinvenuto in situ - si escludono le superfetazioni cortilizie, non contigue al sub 2 - a Nord per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte comune f.l.io 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC, per aderenza orizzontale con cassa scala di accesso al sub 3/P.I, per aderenza e affaccio diretto con scala di adduzione al sub 2/P.S1 - a Est per aderenza orizzontale e affaccio indiretto con Via Ludwig Van Beethoven - a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte comune f.l.io 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC (porzione afferente a via Acquaro) a Ovest per aderenza orizzontale con corte comune f.l.io 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC, con fabbricato/Lotto 2/ f.l.io 2/p.lla 5519 e con cassa scala di accesso al sub 3/P.I.

Confini NEGOZIO SUB 2/PIANO INTERRATO come rinvenuto in situ - si escludono le superfetazioni cortilizie, non contigue al sub 2 - a Nord per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla corte nord comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC - a Est per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso a Via Ludwig Van Beethoven - a Sud per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC - a Ovest per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC e al medesimo sub 2/P.T. Censito al NCEU del comune di San Cipriano d'Aversa al: - **Foglio 2, part. 5169, sub 2**, cat. C/1, classe 1, consistenza mq 276, Superficie catastale totale mq 327, Rendita urbana euro 2.195,15, Via Ludwig Van Beethoven n. 2, Piano T-I-S1.

BENE 2: Appartamento di tipo civile alla Via Ludwig Van Beethoven n. 2, meglio censito al NCEU del comune di San Cipriano d'Aversa al **Foglio 2, part. 5169, sub 3**, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 7,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 241, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 232, Rendita urbana euro 658,48, Via Ludwig Van Beethoven n. 2, Piano T-I-S1, Piano I - II.

Il sub 3/P.I, si articola in: - atrio interno, ampio soggiorno in parte sottoposto al solaio piano (H ml 2,89) in parte alla falda spiovente dell'ex area espositiva (H max 5,10 H min ml 2,90 circa) - due camere fronte Nord ricavate nell'area dell'ex balconata sub 2/P.I - spaziosa cucina/tinello corredata da camino - un bagno - un ripostiglio - un'ampia balconata angolare estesa per l'intero fronte Sud con risvolto ad Ovest conclude le pertinenze esclusive; quest'ultima in parte è coperta dal solaio piano del sovrastante sub 3/P.II in parte da tettoia in tegolato su ordito ligneo. Si rileva la tamponatura interna della finestra fronte Est pertinenziale del tinello e l'aderenza del ramo Ovest della balconata alle consistenze esclusive dell'attigua p.lla 5519; un'ampia parte di vetro cemento impedisce l'affaccio diretto della porzione aderente al terrazzo alieno.

Il sub 3/P.II si articola in: - ampio ballatoio interno, in affaccio sulla cassa scala e sul sottoposto salone, su cui smonta la scala rampante proveniente dal soggiorno e addossata alla muratura divisoria con cucina/tinello - tre ampie camere da letto, di cui una corredata da antibagno/spogliatoio e bagno esclusivo - due ulteriori bagni comuni al piano - un ampio disimpegno provvisto di armadiatura Le due opposte camere fronte Sud sono inoltre corredate da balconcini esclusivi; profondi setti sui confini laterali delle medesime balconate impediscono affacci laterali su fondo alieno;

Confini APPARTAMENTO SUB 3/PIANO PRIMO come rinvenuto in situ - a Nord per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC (solo la cassa scala al P.T. aderisce orizzontalmente con la corte su cui prospetta in affaccio diretto) - a Est per aderenza verticale e affaccio diretto con Via Ludwig Van Beethoven. - a Sud per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC (porzione afferente a via Acquaro) - a Ovest per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC, per aderenza orizzontale con appartamento f.lio 2/p.lla 5519/P.I (l'affaccio diretto sul terrazzo del Lotto 2./P.I è impedito da muratura e da parete in vetrocemento.

Confini APPARTAMENTO SUB 3/PIANO SECONDO come rinvenuto in situ - a Nord per aderenza verticale con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC - a Est per aderenza verticale e affaccio diretto con Via Ludwig Van Beethoven - a Sud per

aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC (porzione afferente a via Acquaro) - a Ovest per affaccio diretto con copertura SUB 2/P.T /f.lio 2/p.lla 5169 (porzione di ampliamento).

Vi sono abusi sanabili e non sanabili per i quali è previsto il ripristino quo ante.

Il tutto come meglio descritto nella Ctu che si intende qui integralmente trascritta e richiamata.

Atti di provenienza: a) atto di donazione del 18.02.2013 per Notar Matano Mario trascritto il 7.03.2013 ai nn. 7948/6014; b) atto di donazione per Notar Foggia Maria Rosaria del 15.03.2007, trascritto il 30.03.2007 ai nn. 21517/10881 e c) atto di donazione per Notar Foggia Maria Rosaria del 31.05.1999 trascritto il 19.06.1999 ai nn. 15656/11972.

PREZZO BASE: Euro 60.067,74

Offerta minima: Euro 45.050,80

Aumento minimo € 2.000,00 in caso di gara

LOTTO DUE: Piena ed esclusiva **proprietà** di unità immobiliare in San Cipriano d'Aversa (Ce) alla Via Acquaro n. 7, riportata nel C.F. del Comune di San Cipriano d'Aversa al **foglio 2, p.lla 5519**, cat. A/2, classe 5, cons. 9,5 vani, sup. catastale totale 293 mq, escluse aree scoperte 226 mq, R.C. Euro 834,08;

Il PIANO TERRA include:

- a) Negozio su area cortilizia esclusiva, al confine Sud con Via Acquaro da cui ha accesso diretto, risultante da ampliamento plano-volumetrico su area cortilizia esclusiva/fronte Sud: il locale commerciale/mq netti 78,82 circa, afferente per tre lati con ampie vetrine rispettivamente: - A Est: su corte aliena p.lla 5169/area sosta autovetture Lotto 1. - A sud: su Via Acquaro - A Ovest: su via G. Puccini si fonde, internamente, con un ampio retrobottega/mq netti 226,19 circa, risultante dalla variazione destinativa del porticato originario e della porzione abitativa terranea del cespite staggito, rispettivamente in: - deposito commerciale - corpo uffici - wc;
- b) Appartamento terraneo su area cortilizia esclusiva, mq netti 102,27, composto da soggiorno, piccolo angolo cottura, due camere da letto, due bagni e un ampio disimpegno interno;
- c) Patio terraneo su area cortilizia esclusiva composto da tettoia in lamiera metallica su ordito ligneo, circa mq 60,36;
- d) Ampia area cortilizia esclusiva mq netti 108,85;

Il PIANO PRIMO include:

a) Ampio appartamento risultante dall'illecito ampliamento dell'originaria unità abitativa. Si articola in: - atrio, soggiorno, tinello/cucina, n.3 ampie camere da letto di cui la padronale corredata da cabina armadio passante e bagno pertinenziale, ulteriori 2 bagni, di cui uno a ridosso dell'atrio opportunamente preceduto da antibagno e l'atro al servizio della zona notte, n.1 ripostiglio e un ampio disimpegno interno afferente anularmente sia al soggiorno che al tinello. Il tutto è corredata da un ampio terrazzo esteso per l'intera larghezza del fronte Sud, come accennato sviluppato su due livelli e accogliente le afferenze degli ambienti tinello, bagno principale, e camera da letto, nonché un balcone sull'opposto fronte Nord.

Il PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) include:

a) Appartamento servito dalla prima porta a destra smontando sul ballatoio scala. La pertinenza abitativa /mq 54,53 si articola in un atrio lievemente eccentrico al servizio contestuale di: – a sinistra: un vano principale corredato da bagno e antibagno, – a destra: vano lavanderia in affaccio diretto a Ovest, sulla sottoposta corte terranea – frontalmente al terrazzo baricentrico e scoperto/ mq 15,74 d’impianto rettangolare, perimetrato sui 4 fronti da ulteriori tre sottotetti /mq 65,02.

Confini SUB 0/P.LLA 5519/PIANO TERRA come rinvenuto in situ - volumetrie edificate + area cortilizia - - a Nord per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena f.lio 2/p.lla 1256 - a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC e con le superfetazioni sulla stessa impiantate - a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Acquaro - a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con via Giacomo Puccini

Confini SUB 0/P.LLA 5519/PIANO PRIMO come rinvenuto in situ, escluso cassa scala - a Nord per aderenza verticale e affaccio diretto con cassa scala, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea medesima p.lla 5519 - a Est per aderenza orizzontale con balconata appartamento f.lio 2/p.lla 5169/SUB 3/P.I (l’affaccio diretto è impedito da muratura e da parete in vetrocemento), per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC - a Sud per aderenza verticale e affaccio diretto con Via Acquaro - a Ovest per aderenza verticale e affaccio diretto con via Giacomo Puccini e con corte terranea medesima p.lla 5519

Confini SUB 0/P.LLA 5519/PIANO SECONDO come rinvenuto in situ - SOTTOTETTO - escluso cassa scala - a Nord per aderenza verticale e affaccio diretto con cassa scala, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea medesima p.lla 5519 - a Est per aderenza verticale con f.lio 2/p.lla 5169/SUB 3/P.I e con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC - a Sud per aderenza verticale con sottoposto terrazzo f.lio 2/p.lla 5519/SUB 0/P.I - a Ovest per aderenza verticale con via Giacomo Puccini, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea medesima p.lla 5519

Vi sono abusi sanabili e non sanabili per i quali è previsto il ripristino quo ante.

Il tutto come meglio descritto nella Ctu da intendersi qui integralmente trascritta e richiamata.

Atti di provenienza: a) atto di donazione del 11.02.2013 per Notar Matano Mario trascritto il 28.02.2013 ai nn. 7131/5382 b) atto di donazione per Notar Foggia Maria Rosaria del 15.03.2007, trascritto il 30.03.2007 ai nn. 21519/10883 e c) atto di donazione per Notar Foggia Maria Rosaria del 31.05.1999 trascritto il 19.06.1999 ai nn. 15658/11974.

PREZZO BASE: Euro 50.056,45

Offerta minima: Euro 37.542,34

Aumento minimo € 2.000,00 in caso di gara

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.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.astetelematiche.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.astetelematiche.it, www.tribunale.napolinord.giustizia.it

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 intestato a Tribunale di Napoli Nord Rge 143/2019 sul conto bancario del gestore della vendita recante **IBAN IT29I0326822300052849400447**.

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 143/2019 R.G.E. Tribunale Napoli Nord, lotto uno/lotto due, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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