NOTAIO GIOVANNI CESÀRO
Via Santa Caterina a Chiaia n. 19 - 80121 Napoli
Tel. 3371626937 - Fax 08119318312
e-mail: aste@notaiocesaro.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa ELISA ASPRONE
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Giovanni Cesàro, notaio in Napoli, con studio ivi alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19, delegato per le operazioni di vendita ex artt. 569 e 591 *bis* c.p.c., nella **procedura esecutiva immobiliare n. 1092/2010 R.G.E.**, ad istanza di:

SIENA NPL 2018 S.P.A.
rappresentata da ITALFONDIARIO S.P.A.
(già M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.)

Vista l'ordinanza di delega pronunziata fuori udienza dal G.E. Dott. Antonio Attanasio in data **27 ottobre 2016**, depositata in Cancelleria in pari data e comunicata in pari data a mezzo p.e.c. dalla competente cancelleria;
Vista la successiva ordinanza di delega di adeguamento alle disposizioni normative di cui alla L. n. 132/2015 e D.L. n. 59/2016, pronunziata fuori udienza dal G.E. Dott.ssa Elisa Asprone in data **27 agosto 2019** e comunicata in pari data a mezzo p.e.c. da parte della competente Cancelleria;
Visti gli artt. 569 comma 3° , 581 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che presso il suo studio in Napoli alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19,

il giorno 18 dicembre 2020 alle ore 10.00

si procederà, ai sensi degli artt. 569 comma 3° e 581 c.p.c., alla

VENDITA

degli **immobili pignorati** in calce descritti, alle seguenti **condizioni** e **modalità**:
1) - lotti: la vendita avrà luogo in **n. 4 lotti**;
2) - prezzo: il **prezzo base** per i **quattro lotti** è quello di seguito riportato per ciascuno di essi:
-- **lotto n. 1**: **euro 356.000,00** (trecentocinquantaseimila e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 267.000,00** (duecentosessantasettemila e zero centesimi) ,
-- **lotto n. 2: euro 342.000,0**0 (trecentoquarantaduemila e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 256.500,00** (duecentocinquantaseimilacinquecento e zero centesimi),
-- **lotto n. 3: euro 288.000,00** (duecentottantottomila e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 216.000,00** (duecentosedicimila e zero centesimi),
-- **lotto n. 4**: **euro 174.000,00** (centosettantaquattromila e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 130.500,00** (centotrentamilacinquecento e zero centesimi);
3) - data e luogo della vendita senza incanto: la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 18 dicembre 2020 alle ore 10.00** pressoil suo studio in Napoli alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19;
4) - **pubblicità**: tra il compimento delle forme di pubblicità e la scadenza del termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni. La pubblicità prevista dall'art.490, comma 1 c.p.c., sarà eseguita ai sensi dell'art.161 quater disp. att. c.p.c.. Ol-

tre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge (art. 490 c.p.c. I e II comma), il presente avviso dovrà essere pubblicato nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per gli incanti, su un quotidiano a diffusione locale (a scelta tra *"Il Mattino"* o *"La Repubblica"*, edizioni di Napoli), nonchè sul sito internet *"www.astegiudiziarie.it"*, prescelto in base al D.M. del 31 ottobre 2006, ove sarà inserita anche la relazione di stima. La stessa pubblicità sarà visibile anche tramite il sito web del Tribunale *"www.tribunalenapoli.it"*; il notaio delegato notificherà il presente avviso di vendita ai creditori iscritti ed a quelli intervenuti;

5) - modalità di presentazione delle offerte: le offerte di acquisto, per ciascun lotto, dovranno essere effettuate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., in bollo ed in busta chiusa. Nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla "Trib. Napoli Procedura n.1092/2010 RGE delegato notaio Giovanni Cesàro", dell'importo cauzionale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per ciascun lotto; nessun altra indicazione - nè del numero o del nome della procedura, nè del bene per cui è stata fatta l'offerta, nè dell'ora della vendita o altro -, dovrà essere apposta sulla busta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) e **dovrà essere depositata entro le ore 12.30 del giorno 17 dicembre 2020**.

Successivamente alla vendita all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare per ciascun lotto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Napoli Procedura n.1092/2010 RGE delegato notaio Giovanni Cesàro" e pari almeno al 15% (quindici per cento) del prezzo raggiunto dal bene in seguito alla vendita, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, fatta salva la restituzione di quanto versato in eccedenza;

6) - contenuto delle offerte: l'offerta consiste in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere - a pena di invalidità -, le seguenti indicazioni:

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico;
- all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una 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 ed all'offerta dovrà essere allegata visura camerale aggiornata e copia dell'ultimo statuto sociale; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, a pena di inammissibilità, nonchè del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene posto in vendita;

7) - apertura buste e delibazione offerte: le buste, per ciascun lotto, saranno aperte il giorno **18 dicembre 2020 alle ore 10.00** alla presenza degli offerenti - che dovranno presentarsi personalmente (muniti di valido documento di riconoscimento), o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. -, del creditore procedente e dei creditori iscritti ed intervenuti, che dovranno presenziare alla vendita, a mente del disposto di cui all'art. 572 c.p.c..

a) - DELIBAZIONE:

Se l'offerta, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso, la stessa sarà senz'altro accolta,

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto da parte del Giudice dell'Esecuzione.

b) - GARA TRA GLI OFFERENTI:

Se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara -, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa). La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto.

In caso di gara tra gli offerenti, pertanto, il **rilancio** in aumento minimo è pari a:

-- euro 6.000,00 (seimila e zero centesimi) per i **lotti n. 1 e n. 2**,

-- euro 4.000,00 (quattromila e zero centesimi) per i **lotti n. 3 e n. 4**.

c) - ASSEGNAZIONE:

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

d) - INADEMPIENZE:

Se il prezzo, ex art. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, salva l'ulteriore responsabilità di cui all'art. 587, 2° comma c.p.c. e il delegato procede ad incanto, ai sensi dell'art. 576 c.p.c.;

8) - eventuale incanto ed offerte dopo l'incanto**:** l'incanto sarà fissato nel ca-

so in cui si ritenga che con tale modalità la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.. In caso di offerte dopo l'eventuale incanto, ai sensi dell'art. 584 c.p.c., la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento;

9) - termine e modalità di versamento del saldo-prezzo (credito fondiario): ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario, il quale non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio Marco Licenziati del 16 settembre 2005, repertorio n.866, di euro 1.250.000,00 (unmilioneduecentocinquantamila e zero centesimi), a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca a favore della MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. (oggi Siena NPL 2018 S.p.A.) con sede in Siena, in data 20 settembre 2005 ai nn. 50426/16477, per un importo complessivo di euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila e zero centesimi), dovrà versare direttamente alla Siena NPL 2018 S.p.A. (già MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.), entro il termine di giorni 120 (centoventi) dalla data in cui l'aggiudicazione diverrà definitiva, la parte del prezzo di aggiudicazione corrispondente al complessivo credito della stessa, comprensiva del capitale, accessori e spese e comunque l'intero importo di sua spettanza in caso di incapienza e dovrà consegnare al notaio delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante. Dovrà, altresì, versare nel medesimo termine di 120 (centoventi) giorni da quando l'aggiudicazione diverrà definitiva l'eventuale residuo prezzo (dedotta la cauzione del 10% (dieci per cento) e le somme versate all'Istituto Mutuante), nonchè l'eventuale saldo delle spese di trasferimento, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al notaio Giovanni Cesàro;

10) - eventuale subentro nel mutuo: l'aggiudicatario che intenda subentrare nel contratto di mutuo avrà la facoltà, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi del disposto di cui all'art. 41 comma 5° T.U. n. 385/93 e dovrà entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione o dall'assegnazione pagare alla Siena NPL 2018 S.p.A.(già MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.), le rate scadute, gli accessori e le spese.

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno;

11) - spese di trasferimento: le spese di trasferimento della proprietà e le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie) per ciascun lotto, sono a carico dell'aggiudicatario ed a cura del notaio delegato. E' in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il notaio delegato dall'adempimento relativo all'effettuazione delle cancellazioni - previo deposito di apposita istanza da esso aggiudicatario definitivo sottoscritta;

12) - stato immobili: lo stato occupativo dei quattro lotti, come rilevato dal consulente tecnico e dallo stesso delegato, in veste di custode, è quello di seguito segnalato per ciascuno di essi:

a) - villino alla Via Santa Maria n. 218 (lotto n. 1):

detto immobile è occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare, in quanto loro abitazione. In particolare il piano terra e parte del primo piano è l'abitazione degli esecutati, mentre altra parte del primo piano ed il se-

condo piano sono occupati da una delle loro figlie a titolo di comodato. Tutto l'immobile si presenta in buono stato conservativo;
b) - appartamento alla Via Santa Maria n. 198, 3° piano int. 15, con lastrico e box auto (lotto n. 2): l'appartamento è stato frazionato di fatto, ma non catastalmente, in n. 2 (due) interni. L'interno 15, corrispondente a parte dell'originario interno 15 ed al sovrastante lastrico solare, risulta essere occupato a titolo di comodato da altra figlia degli esecutati e da essa adibito a sua abitazione. L'interno 16, corrispondente alla restante parte dell'interno 15, è occupato da terzi a titolo di comodato. L'annesso box auto posto al piano seminterrato è detenuto da parenti degli esecutati a titolo di comodato gratuito;
c) - palazzina uso uffici alla Via Masullo n. 1 - Traversa Privata n. 14 (lotto n. 3): si presenta chiuso ed in stato di abbandono, con macchinari ed attrezzature per la stampa lasciate dalla precedente società conduttrice "SAMA S.R.L.", dichiarata fallita dal Tribunale di Napoli e facente capo all'esecutato. Di detti macchinari la procedura fallimentare ha redatto apposito inventario;
d) - capannone alla Via Masullo n. 1 - Traversa Privata n. 12 (lotto n. 4): esso è collegato alla palazzina uffici, costituente il lotto n. 3 e si presenta libero ed in disuso;
Tutti i 4 lotti vengono posti in vendita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si troveranno al momento del Decreto di Trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonchè con i proporzionali diritti di comproprietà su eventuali parti comuni.
Detta vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi oneri urbanistici, di adeguamento o per 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 del bene.
Come rilevato dal consulente tecnico in sede di sopralluogo, nonché dallo I-
noltre, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
13) - prescrizioni urbanistiche: ai sensi della Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, si descrive di seguito la situazione urbanistica di ciascun lotto:
- **lotto n. 1 villa unifamiliare alla Via Santa Maria n. 218**: il complesso immobiliare di cui la villa in oggetto è parte è stata realizzata in virtù delle concessioni edilizia n. 35 del 16 luglio 1991 e n. 104 del 19 novembre 1998 rilasciate dal Comune di Quarto alla società costruttrice. il CTU ha verificato, in sede di accesso, che la planimetria catastale attuale non identifica esattamente l'immobile pignorato, essendo emerse talune difformità, di cui alcune sanabili ed altre non sanabili, e precisamente:
-- al piano cantinato sono stati effettuati degli ampliamenti della cucina, la-

vanderia-soggiorno, camera da letto e bagno, per un totale di circa mq 104: abuso non sanabile in base alle prescrizioni del PRG del Comune di Quarto, il quale prevede per la zona ove ricade il bene ("Zona residenziale di completameno - Bb sottozona 80"), interventi fino alla manutenzione straordinaria),
-- piscina di circa mq 30 (trenta): abuso sanabile, ai sensi dell'art. 36 del D.p.r. del 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 77 quater del Regolamento edilizio comunale,
-- deposito attrezzi in prossimità della piscina della superficie di circa mq 24 (ventiquattro): non sanabile, in base alle prescrizioni del PRG del Comune di Quarto, il quale prevede per la zona dove ricade il bene ("Zona residenziale di completamento-Bb sottozona 80"), interventi fino alla manutenzione straordinaria,
-- locale cantinato di circa mq 11,50 (undici e cinquanta): non sanabile, in base alle prescrizioni del PRG del Comune di Quarto, il quale prevede per la zona dove ricade il bene ("Zona residenziale di completamento-Bb sottozona 80"), interventi fino alla manutenzione straordinaria,
-- scala esterna in acciaio, collocata sul prospetto sud-ovest, che dal piano terra conduce al primo piano della villa, con relativo balcone di arrivo: sanabile, ai sensi dell'art. 36 del D.p.r. del 6 giugno 2001, n. 380.
Per gli abusi sanabili si rende necessaria la presentazione, presso l'ufficio tecnico del Comune di Quarto, del permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità), secondo l'art. 36 del D.p.r. n. 380/'01 ed i cui costi, complessivamente, ammontano a circa euro 13.195,56 (tredicimilacentonovantacinque e cinquantasei centesimi). Per gli abusi non sanabili e per il ripristino dello stato dei luoghi, i costi occorrenti sono stati stimati in circa euro 16.330,00 (sedicimilatrecentotrenta e zero centesimi);
- lotto n. 2 appartamento con annesso terrazzo di copertura e box auto alla Via Santa Maria n. 198: il fabbricato di cui gli immobili in oggetto fanno parte è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 40 del 6 agosto 1990 rilasciata dal Comune di Quarto alla società venditrice, dante causa dei debitori. Il CTU ha verificato che la planimetria catastale non identifica esattamente l'immobile pignorato, essendo emerse, rispetto alla pianta catastale, le seguenti difformità:
-- frazionamento dell'appartamento in n. 2 unità immobiliari funzionalmente autonome, con accesso dagli interni 15 e 16, quest'ultimo realizzato mediante la chiusura di un vano-porta,
-- realizzazione di una scala interna, posta nell'ambiente soggiorno dell'interno n. 16 e torrino di accesso al terrazzo di copertura,
-- diversa posizione del vano-porta, di accesso al locale cucina (abitazione interno n. 16),
-- nuovi tramezzi per la realizzazione di un armadio a muro nella camera da letto matrimoniale (abitazione interno 16),
-- tettoia in legno realizzata sul terrazzo di copertura, della superficie di circa mq 15 (quindici).
Tutti detti abusi, a parere del tecnico, sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPTR del 6 giugno 2001, n. 380, mediante accertamento di conformità, i cui costi, ad eccezione del frazionamento in fatto dell'appartamento in due u-

nità abitative, sono stati quantificati in euro 6.527,00 (seimilacinquecento-ventisette e zero centesimi) circa.
*Si segnala che l'appartamento, benchè frazionato in fatto negli interni 15 e 16, ma non catastalmente, **viene venduto come unica consistenza**, con opere, anche di ripristino, a farsi a cura e spese dell'aggiudicatario;
- lotto n. 3 palazzina industriale alla Via Masullo I Traversa Privata n. 1: il fabbricato è stato realizzato in virtù di Licenza edilizia n. 4 del 27 febbraio 1973, rilasciata dal Sindaco del Comune di Quarto per la costruzione di un originario capannone. Con concessione edilizia in sanatoria n. 263 del 26 luglio 1995 si è proceduto al cambio di uso al piano terra, da ufficio-deposito a laboratorio chimico, con aumento di superficie al primo piano e ampliamento di superficie e volume al piano secondo. Con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 24 del 22 settembre 1995 e relativi grafici, si è proceduto alla realizzazione di un frazionamento in due unità immobiliari dell'immobile originariamente destinato a capannone. L'unità immobiliare - a parere del CTU -, non risulta regolare ai sensi della legge n. 47/'85, in quanto da un raffronto tra la planimetria catastale di riferimento ed i grafici della licenza edilizia n. 4 del 27 febbraio 1973, è emerso che l'immobile presenta i seguenti abusi:
-- apertura di un vano-porta al piano terra che pone il fabbricato in comunicazione con il confinante capannone, sempre di proprietà esecutata. Benchè trattasi di abuso sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, a parere del tecnico sarebbe opportuno procedere al ripristino dello stato dei luoghi, con la chiusura del predetto vano-porta, per rendere l'immobile autonomo rispetto al capannone confinante, costituente il lotto n. 4,
-- diversa ridistribuzione degli spazi interni al piano terra, mediante demolizione e realizzazione di nuovi tramezzi,
-- ampliamento della superficie della tettoia (circa mq 60 (sessanta)), collocata nel cortile esterno al piano terra,
-- diversa ridistribuzione degli spazi interni al primo piano, mediante demolizione e realizzazione di nuovi tramezzi.
Per tutti detti abusi, a parere del tecnico, si può ottenere sanatoria mediante permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità), ai sensi dell'art. 36 del D.pP.R. n. 380/2001;
- lotto n. 4 capannone industriale alla Via Masullo I Traversa Privata n. 16: il capannone è stato realizzato in virtù di Licenza edilizia n. 4 del 27 febbraio 1973, rilasciata dal Sindaco del Comune di Quarto per la costruzione di un originario capannone, poi variata con le concessioni edilizie n. 263 del 26 luglio 1995 e n. 24 del 22 settembre 1995, comuni al lotto n. 3, di cui sopra. La licenza edilizia n. 4 del 27 febbraio 1973, con relativi grafici, era stata inizialmente rilasciata per la costruzione di uno stabilimento per la fabbricazione di mobili, mentre successivamente è stato adattato ad attività grafica di stampa editoriale. Il CTU, dal raffronto tra la planimetria catastale di riferimento ed i grafici dell'ultima Concessione in sanatoria n. 24 del 22 settembre 1995, ha riscontrato i seguenti abusi:
-- apertura di un vano-porta al piano terra che pone il capannone in comunicazione con la confinante palazzina industriale, costituente il lotto n. 3.
Benchè detto abuso sia sanabile, ai sensi dell'art. 36 del D.p.r. n. 380/2001,

a parere del consulente tecnico, sarebbe opportuno procedere con il ripristino dello stato dei luoghi, al fine di ottenere due unità immobiliari distinte ed indipendenti, come sopra detto,
-- diversa ridistribuzione degli spazi interni del piano terra, mediante la demolizione di tramezzi che identificavano il locale ufficio. Per detto utlimo abuso si rende necessaria la presentazione presso l'ufficio tecnico del Comune di Quarto, del permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità), secondo l'art. 36 del D.p.r. n. 380/2001. I costi per la presentazione di detta pratica sono stati quantificati in euro 5.240,00 (cinquemiladuecentoquaranta e zero centesimi) circa.
**Si precisa, infine, che tutti i costi quantificati per la sanabilità degli abusi riscontrati sono stati dal CTU correttamente decurtati dal valore di stima degli immobili stessi.
Il tutto come risulta dalla perizia tecnica redatta dal CTU Ing. Veronica Maio, depositata in Cancelleria in data 22 settembre 2016, alla quale integralmente ci si riporta per maggiori precisazioni al riguardo.
Eventualmente l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
14) - custodia e visita immobili: Custode Giudiziario è lo stesso notaio delegato alla vendita, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni e di visitare gli immobili, previo appuntamento telefonico, contattando il numero 337/1626937 ore 16.00/19.00;
15) - avvertenze ed informazioni: il sottoscritto notaio avvisa, altresì, che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto notaio presso il proprio studio.
Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Elisa Asprone o presso lo studio del notaio delegato Giovanni Cesàro tel. 337/1626937 ore 16.00/19.00.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena ed esclusiva **proprietà** delle seguenti unità immobiliari, tutte site nel **Comune di Quarto (NA)** e, precisamente:
LOTTO 1:
- **villa unifamiliare** alla **Via Santa Maria n. 218 (catastalmente civico n. 196)**, facente parte del complesso edilizio denominato "Parco Ducale", contraddistinta dal numero di **interno 15**, dislocantesi tra piano seminterrato, piano terra, primo e secondo piano, per un totale di 9 (nove) vani catastali, con area scoperta annessa della superficie di mq 594 (cinquecentonovantaquattro) circa, con piscina e comodi annessi. I singoli piani sono così composti:
- piano seminterrato: munito di doppio accesso, il primo interno all'unità immobiliare mediante un vano scala, il secondo esterno, con ingresso diretto dal giardino mediante quattro porte-finestre, è dotato di cucina, lavanderia, zona pranzo, zona palestra, soggiorno, camera da letto tre bagni e garage con annesso ripostiglio,

- piano terra: ingresso, vano scala, salone e camera da letto, con affaccio diretto su una terrazza mediante due porte-finestra,
- piano primo: collegato al piano terra sia tramite il vano scala, sia mediante una scala esterna in acciaio, si articola in soggiorno con porta-finestra, piccolo ripostiglio, cucina e bagno, entrambi dotati di affaccio diretto su un balcone esposto a nord, camera da letto con bagno e ripostiglio annessi, dotata di balcone con affaccio a sud,
- piano secondo: sottotetto, ha accesso diretto dal vano scala ed ha un unico ambiente soggiorno.
Il tutto è confinante con:
-- villa interno 14;
-- viale privato condominiale del parco;
-- proprietà aliena.
Riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Quarto al **fol. 17, p.lla 315, sub. 18**, VIA SANTA MARIA n. 196 piano: T-1-2-S1, cat. A/7, cl. 1, vani 9, Superficie Catastale Totale: mq 260, Totale escluse aree scoperte: mq 260, R.C. euro 836,66.
Prezzo base euro 356.000,00 (trecentocinquantaseimila e zero centesimi).
LOTTO 2:
- appartamento facente parte del complesso residenziale denominato **"Parco Poggio Ducale - Fabbricato B"** alla **Via Santa Maria n. 198** (catastalmente civico n. 190), posto al terzo piano della Scala C, **interni 15 e 16**, con annesso **terrazzo di copertura** posto al quarto piano con tettoia abusiva e **locale box auto** pertinenziale, posto al piano seminterrato della scala C, identificato con l'**interno 34**.
- l'appartamento ed il terrazzo di copertura posto al quarto piano confinano, nell'insieme, con:
-- ballatoio;
-- appartamento interno 14;
-- area scoperta condominiale per due lati;
-- sottostante terrazzo annesso all'appartamento interno 4.

- l'appartamento è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Quarto al **fol. 17, p.lla 183, sub. 85**, VIA SANTA MARIA n. 190 piano: 3 scala: C, cat. A/2, cl. 3, vani 9,5, Superficie Catastale Totale: mq 213, Totale escluse aree scoperte: mq 203, R.C. euro 735,95.
- il terrazzo di copertura è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Quarto al **fol. 17, p.lla 183, sub. 87**, VIA SANTA MARIA piano: 4 scala: C, lastrico solare (privo di reddito)(ex sub. 86 sostituito per duplicazione),
- il **box auto** posto al piano seminterrato della scala C, contraddistinto dal numero di interno 34 (trentaquattro), della superficie catastale di mq 34 (trentaquattro), è confinante con:

-- area di accesso;
-- box n. 22;
-- box n. 23;
-- vano ascensore;
-- androne della scala C;
-- box n. 33.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Quarto al **fol. 17, p.lla**

183, sub. 84, VIA SANTA MARIA piano: S1 interno: 34 scala: C, mq 34, Superficie Catastale Totale: mq 37, R.C. euro 91,31.
*Si segnala - come sopra detto -, che l'appartamento viene venduto come **unica consistenza**, con opere anche di ripristino a farsi a cura e spese dell'aggiudicatari.
Prezzo base: euro 342.000,00 (trecentoquarantaduemila e zero centesimi).
LOTTO 3:
- palazzina industriale alla **Via Masullo I Traversa Privata n. 14** (catastalmente civico n. 1)**,** sviluppantesi su tre piani fuori terra, con annesso cortile esclusivo recintato con muretto e ringhiera, provvista di due ingressi uno carrabile e l'altro pedonale direttamente dalla Via Masullo e con tettoia destinata a stoccaggio temporaneo di materiali sul lato est del cortile, così composta:
- piano terra: ingresso, ufficio con annesso servizio igienico, vano scala, disimpegno, area per le lavorazioni grafiche e deposito, oltre a bagni,
- primo piano: collegato al piano terra tramite il vano scala, con corridoio, ufficio con bagno e quattro aree per le lavorazioni,
- secondo piano: collegato al primo piano dal vano scala, con disimpegno, ufficio e bagno.
Vi è inoltre un terrazzo non praticabile con accesso da tre porte-finestre poste sul piano stesso.
La palazzina, nel suo insieme, confina con:
-- proprietà aliena a nord e ad est;
-- I traversa Privata Masullo a sud;
-- capannone di proprietà esecutata ad ovest.
Il tutto è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Quarto al **fol. 11, p.lla 277, subalterni graffati 3 e 4**, VIA MASULLO n. 1 piano: T-1-2, cat. D/7, R.C. euro 6.034,80.
Prezzo base: euro 288.000,00 (duecentottantottomila e zero centesimi),
LOTTO 4:
- capannone industriale alla **Via Masullo I Traversa Privata n. 12** (catastalmente civico n. 16), avente accesso direttamente dal piazzale, dotato di un unico ingresso su Via Masullo, sviluppantesi su un unico livello, con struttura portante a telai in calcestruzzo armato, con annessa area scoperta pertinenziale, adibita a piazzale, della superficie di circa mq 90 (novanta), composto di ingresso ed unica area per le lavorazioni, comunicante con la palazzina industriale costituente il lotto n. 3, tramite l'apertura di un vano-porta, con sovrastante lastrico solare di copertura non praticabile, confinante nell'insieme con:
-- capannone di proprietà aliena a nord;
-- Via Masullo I traversa Privata a sud;
-- lotto n. 3 ad ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Quarto al **fol. 11, p.lla 277, sub. 12,** VIA MASULLO n. 16 piano: T-1, cat. D/1, R.C. euro 2.093,00.
Prezzo base: euro 174.000,00 (centosettantaquattromila e zero centesimi).
*** Si precisa che i lotti n. 3 e n. 4 sono comunicanti tra loro** mediante porta-varco di collegamento, con eventuale chiusura cura e spese aggiudicata-

rio.

Napoli, 20 ottobre 2020
Il Notaio delegato
Giovanni Cesàro