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 Civile - 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. 201/2013 R.G.E.**, ad istanza di:

M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.
(oggi SIENA NPL 2018 S.R.L.)

Vista l'ordinanza di delega pronunziata fuori udienza dal G.E. Dott.ssa Maria Rosaria Giugliano in data **22 dicembre 2018**, depositata in Cancelleria in pari data e comunicata in a mezzo p.e.c. dalla competente Cancelleria in data 27 dicembre 2018, di adeguamento alle disposizioni normative di cui alla L. n. 132/2015 e D.L. n. 59/2016;
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 27 luglio 2021 alle ore 12.00

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. 21 (ventuno) lotti**;
2) - prezzo: il **prezzo base** per i **ventuno lotti** è quello di seguito riportato per ciascuno di essi:
-- **lotto n. 1**: **euro 13.000,00** (tredicimila e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 9.750,00** (novemilasettecentocinquanta e zero centesimi),
-- **lotto n. 2: euro 13.000,00** (tredicimila e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 9.750,00** (novemilasettecentocinquanta e zero centesimi),
-- **lotto n. 3: euro 11.000,00** (undicimila e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 8.250,00** (ottomiladuecentocinquanta e zero centesimi),
-- **lotto n. 4**: **euro 11.000,00** (undicimila e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 8.250,00** (ottomiladuecentocinquanta e zero centesimi),
-- **lotto n. 5: euro 13.000,00** (tredicimila e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 9.750,00** (novemilasettecentocinquanta e zero centesimi),
-- **lotto n. 6: euro 12.000,00** (dodicimila e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 9.000,00** (novemila e zero centesimi),
-- **lotto n. 7: euro 12.000,00** (dodicimila e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 9.000,00** (novemila e zero centesimi),
-- **lotto n. 8: euro 9.000,00** (novemila e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 6.750,00** (seimilasettecentocinquanta e zero centesimi),
-- **lotto n. 9: euro 12.000,00** (dodicimila e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 9.000,00** (novemila e zero centesimi),
-- **lotto n. 10: euro 12.000,00** (dodicimila e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 9.000,00** (novemila e zero centesimi),
-- **lotto n. 11: euro 12.000,00** (dodicimila e zero centesimi) **- Offerta mini-**

ma: euro 9.000,00 (novemila e zero centesimi),
-- **lotto n. 12: euro 12.000,00** (dodicimila e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 9.000,00** (novemila e zero centesimi),
-- **lotto n. 13: euro 12.000,00** (dodicimila e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 9.000,00** (novemila e zero centesimi),
-- **lotto n. 14: euro 12.000,00** (dodicimila e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 9.000,00** (novemila e zero centesimi),
-- **lotto n. 15: euro 12.000,00** (dodicimila e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 9.000,00** (novemila e zero centesimi),
-- **lotto n. 16: euro 11.000,00** (undicimila e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 8.250,00** (ottomiladuecentocinquanta e zero centesimi),
-- **lotto n. 17: euro 1.067.000,00** e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 800.250,00** (ottocentomiladuecentocinquanta e zero centesimi),
-- **lotto n. 18: euro 1.067.000,00** (unmilionesessantasettemila e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 800.250,00** (ottocentomiladuecentocinquanta e zero centesimi),
-- **lotto n. 19: euro 1.067.000,00** (unmilionesessantasettemila e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 800.250,00** (ottocentomiladuecentocinquanta e zero centesimi),
-- **lotto n. 20: euro 1.067.000,00** (unmilionesessantasettemila e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 800.250,00** (ottocentomiladuecentocinquanta e zero centesimi),
-- **lotto n. 21: euro 513.000,00** (cinquecentotredicimila e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 384.750,00** (trecentottantaquattromilasettecentocinquanta**)** e zero centesimi),
3) - data e luogo della vendita senza incanto: la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 27 luglio 2021 alle ore 12.00** presso il 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.. Oltre 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 Proc. Esec. n.201/2013 RGE delegato notaio Giovanni Cesàro", dell'importo cauzionale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per ciascun lotto; nes-

sun 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 26 luglio 2021**.
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 Proc. Esec. n.201/2013 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 **27 luglio 2021 alle ore 12.00** 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 2.000,00 (duemila e zero centesimi)** per i **lotti dal n. 1 al n. 16**,
-- **euro 10.000,00** (diecimila e zero centesimi) per i **lotti dal n. 17 al n. 20**,
-- **euro 8.000,00** (ottomila e zero centesimi) per il **lotto n. 21**.
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 caso 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 Giuseppe Lallo del 9 febbraio 2005, repertorio n. 61236, registrato alla Agenzia delle Entrate di Nola in data 11 febbraio 2005 al n. 155/1T, di euro 7.000.000,00 (settemilioni), a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca a favore della MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. con sede in Firenze in data 12 febbraio 2005 ai nn.4470/1746, per un importo complessivo di euro 14.000.000,00 (quattordicimilioni), dovrà versare direttamente a Siena NPL 2018 S.P.A. (già M.P.S. Banca per l'Impresa

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 M.P.S. Banca per l'Impresa 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 21 (ventuno) lotti, come rilevato dal consulente tecnico e dallo stesso delegato, in veste di custode, è quello di seguito segnalato per ciascuno di essi.

Tutti i 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 dei beni.

A seguito degli accessi effettuati dal CTU e dal delegato in veste di custode, la situazione riscontrata per gli immobili è la seguente:

a) - posti auto coperti posti al secondo piano seminterrato: i **posti auto nn. 1, 2 e 3** sono locati alla società che occupa il terzo piano ed aggregati a tale

piano, locato alla medesima società; i **posti auto dal n. 4 al n. 16** sono liberi, ma con materiale appartenente alla precedente società conduttrice, dichiarata fallita;
b) - intero 3° piano: risulta essere **occupato** da società che lo detiene in forza di contratto di locazione con la società esecutata, stipulato in data 3 agosto 2016 (non opponibile) a fronte del pagamento di un canone mensile di euro 2.500,00 (concordato e ridotto rispetto ad euro 3.000,00, originariamente previsti, in considerazione dei lavori effettuati dalla stessa società conduttrice), ed è adibito a centro psico-terapeutico;
c) - intero 4° piano: è **libero**. Si presenta in stato di abbandono, con piccole cose lasciate dal precedente conduttore;
d) - intero 5° piano: detto piano è **libero** e con piccole cose abbandonate;
e) - intero 6° piano: anche detto piano è **libero** ed in stato di abbandono;
f) - intero 7° piano (attico e lastrico): detto piano è **libero** ed in stato di abbandono, come i precedenti.
Inoltre, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
13) - prescrizioni urbanistiche: preliminarmente si dà atto che Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili in oggetto ricade in:
- *zona Bb* della *Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale* approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.
- L'area è sottoposta a vincolo geomorfologico - area stabile.
- L'area ricade in zona sismica coefficiente di fondazione 1,10 con coefficiente da irregolarità topografica 1.00.
- L'area ricade in zona IV – zonizzazione acustica.

Parte degli impianti dello stabile non sono funzionanti (impianto ascensore e impianto di condizionamento), ma non si è a conoscenza di lavori e di costi eventualmente deliberati dall'amministrazione condominiale in quanto l'Amministratore del condominio non ha fornito alcuna informazione in merito.
Ai sensi della Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, si dà atto che il fabbricato, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 362, rilasciata dal Comune di Napoli in data 24 dicembre 1986 (pratica edilizia n. 334/86) e concessione edilizia a voltura e variante n. 31/91 in corso d'opera della precedente n. 362 *per un progetto di un edificio destinato a uffici e locali commerciali* (Pratica di Agibilità n. 65/91).
Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli il CTU ha rinvenuto solo la pratica di Agibilità n. 65/91 contenente il progetto di variante e la concessione pregressa e non la concessione e l'agibilità che sono state, invece, fornite dalla società esecutata. Di seguito viene descritta la situazione urbansitica con riferimento ai singoli piani dell'edificio, interessati dalla vendita.
a) - Piano seminterrato: il progetto assentito è conforme con lo stato attuale dei luoghi, eccetto:
- la precisa localizzazione, a terra, dei posti auto all'interno della superficie del piano, ciò, comunque - a parere del tecnico -, resta ininfluente ai fini

della legittimità urbanistica dei beni;
- si è riscontrato, verso l'uscita, una maggiore altezza rispetto a quella assentita di metri lineari 2,60. L'altezza interna rilevata, al piano secondo sottostrada, infatti, varia da un minimo di metri lineari 2,60 ad un massimo di metri lineari 2,70 (rilevata verso il cancello automatico d'ingresso) il piano presenta una leggera pendenza, verso l'uscita, per raccordarsi alla viabilità veicolare esterna. Nell'area in cui sono dislocati i posti auto l'altezza è conforme a quella assentita a meno di lievi difformità rientranti comunque nella tolleranza del 2%, cosiddette «tolleranze di cantiere», cioè quegli scostamenti dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta da non poter essere considerati illeciti edilizi e da non venire sanzionati. La misura del parametro di tolleranza viene oggi formalmente stabilito dall'articolo 5, comma 2, lettera a, n. 5), del Dl 70/2011. La norma, aggiungendo il comma 2-ter all'articolo 34 del testo unico dell'edilizia, dispone che «ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;
- con riferimento al deposito n. 5 in luogo del posto-auto n. 5, sui luoghi si è riscontrato che l'originario posto auto n. 5 (come indicato nella planimetria catastale) è stato trasformato in un piccolo ambiente chiuso; tale illecito può essere sanato con accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01. Trattasi infatti di intervento di manutenzione straordinaria effettuato in assenza di denuncia di attività, la normativa di zona consente tali tipologie di intervento per cui l'illecito riscontrato è sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01, il cui costo indicativamente può quantificarsi in complessivi euro 4.000,00 (quattromila), comprensivi delle spese tecniche e della sanzione amministrativa. In alternativa, secondo il perito, è possibile anche ripristinare lo stato dei luoghi originario, recuperando la destinazione e la funzione originaria di posto auto.
b) - <u>Piani 3°, 4°, 5° e 6°</u> : lo stato attuale dei luoghi rilevato è conforme a quanto riportato nei grafici assentiti ad eccezione di variazioni interne e lievissime difformità in altezza rientranti come suindicato nella tolleranza del 2%. La diversa dislocazione degli spazi interni può essere sanata, come suindicato, con accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01. Trattasi infatti di intervento di manutenzione straordinaria effettuato in assenza di denuncia di attività, la normativa di zona consente tali tipologie di intervento per cui gli illeciti riscontrati sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01, il cui costo può quantificarsi indicativamente in complessivi euro 4.000,00 (quattromila) circa, comprensivi delle spese tecniche e della sanzione amministrativa per ciascuna unità immobiliare urbana.
c) - <u>Piano attico</u>: sui luoghi è stata riscontrata una maggiore altezza interna del piano attico e una diversa dislocazione degli spazi interni.
La maggiore altezza rilevata (metri lineari 2,85) di 15 cm. rispetto a quella assentita di m.l. 2,70, costituisce aumento di cubatura con ampliamento di volume. L'illecito riscontrato (ampliamento di volume) si configura come *intervento di nuova costruzione* in ampliamento ai sensi dell'art. 3 lettera

e.1) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, esso non è stato sanato e non è compatibile con gli strumenti urbanistici, in quanto la normativa di zona non consente tale tipologia di intervento, per cui esso non è sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01, l'abuso è sanzionabile ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ne è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, poichè la ragione di credito, per la quale si interviene, è successiva all'ultima legge sul condono. Pur tuttavia è stata fornita al CTU *l'autorizzazione di agibilità* per l'intero stabile rilasciata in data 14 ottobre 1993 che - in un certo senso -, legittima e/o sana ex post la difformità riscontrata, atteso che "tale atto abilitativo non ha solo la funzione di verificare la salubrità dei beni realizzati ma anche la conformità al progetto approvato" così come stabilito dalla Corte Suprema di Cassazione, Sez. Penale n.2179 del 5.12.2007 a conferma delle Sentenze Sez. Unite n.7299 del 20.6.1984 e n.72 del 12.10.1993. Ciò nonostante, poiché all'interno della suindicata agibilità, nulla vien detto in merito alla maggiore altezza del piano attico riscontrata, si ritiene in via, comunque del tutto prudenziale, di considerare, in ogni caso, il peso di tali irregolarità nella stima dell'unità immobiliare "de quo", con un coefficiente suppletivo di deprezzamento del bene nell'ordine del 5%, tale deprezzamento verrà incluso, prudenzialmente, nella decurtazione operata per l'assenza di garanzia per *vizi occulti*.

Si tenga presente, infatti, che laddove non è possibile eliminare l'illecito senza arrecare pregiudizio alla statica del fabbricato (nel nostro caso in copertura sono presenti locali tecnici, centrale termica e cabina ascensore), il peso di tale illecito può essere calcolato applicando la sanzione alternativa in luogo della demolizione ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 che al comma 1 e 2 recita quanto segue "...*Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale*.

La diversa dislocazione degli spazi interni è sanabile con accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01, il cui costo indicativamente può quantificarsi in complessivi euro 4.000,00 (quattromila) circa, comprensivi delle spese tecniche e della sanzione amministrativa.

Nel corso dei rilievi effettuati, rispetto al grafico assentito, è stato accertato inoltre anche un presumibile sconfinamento realizzato su spazio condominiale. Il tecnico ha precisato che tale verifica è stata effettuata solo rispetto ai grafici di concessione, mancando per tale unità la planimetria catastale.

A parere del tecnico, occorre a tale proposito effettuare la rimessa in pristino dell'originario stato dei luoghi, il cui costo può essere quantificato indicativamente in complessivi euro 10.000,00 (diecimila).
Il tutto come risulta dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Adriana Pettinati in data 12 aprile 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 NAPOLI**, facenti parte di un fabbricato al **Centro Direzionale, Via Giovanni Porzio n. 4 - Isola G5,** e precisamente:

****

N. 16 POSTI AUTO COPERTI		
DESCRIZIONE	**DATI STORICI**	**DATI CATASTALI ATTUALI**
1) Via G. Porzio nn.5/4 piano S2, interno 1, mq 11	**Scheda V/1517 del 1990 (frazionamento sub. 11)**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 25, cat. C/6**
2) Via G. Porzio nn.5/4 piano S2, interno 2, mq 11	**Scheda V/1518 del 1990 (frazionamento sub. 11)**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 26, cat. C/6**
3) Via G. Porzio nn.4/5 piano S2, interno 3, mq 9	**Scheda V/1519 del 1990 (frazionamento sub. 11)**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 27, cat. C/6**
4) Via G. Porzio nn.5/4 piano S2, interno 4, mq 9	**Scheda V/1520 del 1990 (frazionamento sub. 11)**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 28, cat. C/6**
5) Via G. Porzio nn.5/4 piano S2, interno 5, mq 14	**Scheda V/1521 del 1990 (frazionamento sub. 11)**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 29, cat. C/6**
6) Via G. Porzio nn.5/4 piano S2, interno 6, mq 10	**Scheda V/1522 del 1990 (frazionamento sub. 11)**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 30, cat. C/6**
7) Via G. Porzio nn.5/4 piano S2, interno 7, mq 10	**Scheda V/1523 del 1990 (frazionamento sub. 11)**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 31, cat. C/6**
8) Via G. Porzio nn.5/4 piano S2, interno 8, mq 7	**Scheda V/1524 del 1990 (frazionamento sub. 11)**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 32, cat. C/6**
9) Via G. Porzio nn.5/4 piano S2, interno 9, mq 10	**Scheda V/1525 del 1990 (frazionamento sub. 11)**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 33, cat. C/6**
10) Via G. Porzio nn.5/4 piano S2, interno 10, mq 10	**Scheda V/1526 del 1990 (frazionamento sub. 11)**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 34, cat. C/6**
11) Via G. Porzio nn.5/4 piano S2, interno 11, mq 10	**Scheda V/1527 del 1990 (frazionamento sub. 11)**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 35, cat. C/6**
12) Via G. Porzio nn.5/4 pia-	**Scheda V/1528 del 1990**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135,**

no S2, interno 12, mq 10	**(frazionamento sub. 11)**	**sub. 36, cat. C/6**
13) Via G. Porzio nn.5/4 piano S2, interno 13, mq 10	**Scheda V/1529 del 1990 (frazionamento sub. 11)**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 37, cat. C/6**
14) Via G. Porzio nn.5/4 piano S2, interno 14	**Scheda V/1530 del 1990 (frazionamento sub. 11)**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 38, cat. C/6**
15) Via G. Porzio nn.5/4 piano S2, interno 15, mq 10	**Scheda V/1531 del 1990 (frazionamento sub. 11)**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 39, cat. C/6**
16) Via G. Porzio nn.4/5 piano S2, interno 16, mq 9	**Scheda V/1532 del 1990 (frazionamento sub. 11)**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 40, cat. C/6**

- **LOTTO n. 1:**

- posto auto coperto n. 1, posto al secondo piano interrato dello stabile, avente accesso sia dalle scale interne del fabbricato, sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostradale (il primo posto auto a sinistra per chi accede dal cancello automatico di ingresso), della superficie di circa mq 15,43 (quindici virgola quarantatré) (catastale: mq 11 (undici)), confinante con:

-- spazio di manovra a nord-est;

-- posto auto n. 2 a nord-ovest;

-- area di manovra adiacente il cancello di ingresso a sud-est.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 25**, VIA GIOVANNI PORZIO n. 5 n. 4 piano: S2, interno: 1, z.C. 8, cat. C/6, cl. 9, mq 11, R.C. euro 71,01.

Prezzo base: euro 13.000,00 (tredicimila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 2:**

- posto auto coperto n. 2, posto al secondo piano interrato dello stabile, avente accesso sia dalle scale interne del fabbricato, sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostradale (il secondo posto auto a sinistra per chi accede dal cancello automatico di ingresso), della superficie di circa mq 15,43 (quindici virgola quarantatré) (catastale: mq 11 (undici)), confinante con:

-- spazio di manovra a nord-est;

-- posto auto n. 1 a sud-est;

-- lato prospettante in proiezione verticale con Via G. Porzio a sud-ovest.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 26**, VIA GIOVANNI PORZIO n. 5 n. 4 piano: S2, interno: 2, z.c. 8, cat. C/6, cl. 9, mq 11, R.C. euro 71,01.

Prezzo base: euro 13.000,00 (tredicimila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 3:**

- posto auto coperto n. 3, posto al secondo piano interrato dello stabile, avente accesso sia dalle scale interne del fabbricato, sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostradale (il terzo posto auto di fronte per chi accede dal cancello automatico di ingresso), della superficie di circa mq 10,39 (dieci virgola trentanove) (catastale: mq 9 (nove)), confinante con:

-- posto auto n. 4 a nord-est;

-- proiezione verticale con Via Lauria a nord-ovest;

-- spazio di manovra a sud-est.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 27**, VIA GIOVANNI PORZIO n. 5 n. 4 piano: S2, interno: 3, z.c. 8, cat. C/6, cl. 9, mq 9, R.C. euro 58,10.

Prezzo base: euro 11.000,00 (undicimila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 4:**

- posto auto coperto n. 4, posto al secondo piano interrato dello stabile, avente accesso sia dalle scale interne del fabbricato, sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostradale (il secondo posto auto di fronte per chi accede dal cancello automatico di ingresso), della superficie di circa mq 12,40 (dodici virgola quaranta) (catastale: mq 9 (nove)), confinante con:
-- posto auto n. 5 a nord-est;
-- proiezione verticale con Via Lauria e vano scala a nord-ovest;
-- posto auto n. 3 a sud-ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 28**, VIA GIOVANNI PORZIO n. 5 n. 4 piano: S2, interno: 4, z.c. 8, cat. C/6, cl. 9, mq 9, R.C. euro 58,10.
Prezzo base: euro 11.000,00 (undicimila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 5:**

- piccolo locale adibito a deposito, posto al secondo piano interrato dello stabile, avente accesso sia dalle scale interne del fabbricato, sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostradale, avente accesso dall'unica porta di fronte per chi accede dal cancello automatico di ingresso, della superficie di circa mq 11,27 (undici virgola ventisette) (in origine costituiva il posto auto n. 5, della superficie catastale di mq 14 (quattordici)), confinante con:
-- posto auto n. 6 a nord-est;
-- vano scala a nord-ovest;
-- posto auto n. 4 a sud-ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 29**, VIA GIOVANNI PORZIO n. 5 n. 4 piano: S2, interno: 5, z.c. 8, cat. C/6, cl. 9, mq 14, R.C. euro 90,38.
Prezzo base: euro 13.000,00 (tredicimila e zero centesimi);

- **LOTTO n.6:**

- posto auto coperto n. 6, posto al secondo piano interrato dello stabile, avente accesso sia dalle scale interne del fabbricato, sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostradale (il quarto posto auto di fronte, a partire da sinistra per chi accede dal cancello automatico di ingresso), della superficie di circa mq 10,48 (dieci virgola quarantotto) (catastale: mq 10 (dieci)), confinante con:
-- posto auto n. 7 a nord-est;
-- area di manovra a sud-est;
-- posto auto n.5 a sud-ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 30**, VIA GIOVANNI PORZIO n. 5 n. 4 piano: S2, interno: 6, z.c. 8, cat. C/6, cl. 9, mq 10, R.C. euro 64,56.
Prezzo base: euro 12.000,00 (dodicimila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 7:**

- posto auto coperto n. 7, posto al secondo piano interrato dello stabile, avente accesso sia dalle scale interne del fabbricato, sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostradale (il quinto posto auto di fronte, a partire da sinistra per chi accede dal cancello automatico di ingresso), della superficie di circa mq 10,33 (dieci virgola trentatré) (catastale: mq 10 (dieci)),

confinante con:
-- locale contatori e posto auto n. 8 a nord-est;
-- area di manovra a sud-est;
-- posto auto n. 6 a sud-ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 31**, VIA GIOVANNI PORZIO n. 5 n. 4 piano: S2, interno: 7, z.c. 8, cat. C/6, cl. 9, mq 10, R.C. euro 64,56.
Prezzo base: euro 12.000,00 (dodicimila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 8:**

- posto auto coperto n. 8, posto al secondo piano interrato dello stabile, avente accesso sia dalle scale interne del fabbricato, sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostradale (il primo posto auto di fronte a destra per chi accede dal cancello automatico di ingresso), della superficie di circa mq 11,69 (undici virgola sessantanove) (catastale: mq 7 (sette)), confinante con:
-- cabina elettrica e locale contatori a nord-ovest;
-- posto auto n. 9 a sud-est;
-- posto auto n. 7 e spazio di manovra a sud-ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 32**, VIA GIOVANNI PORZIO n. 5 n. 4 piano: S2, interno: 8, z.c. 8, cat. C/6, cl. 9, mq 7, R.C. euro 45,19.
Prezzo base: euro 9.000,00 (novemila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 9:**

- posto auto coperto n. 9, posto al secondo piano interrato dello stabile, avente accesso sia dalle scale interne del fabbricato, sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostradale (il secondo posto auto di fronte, a destra per chi accede dal cancello automatico di ingresso), della superficie di circa mq 14,43 (quattordici virgola quarantatré) (catastale: mq 10 (dieci)), confinante con:
-- posto auto n. 8 a nord-ovest;
-- posto auto n. 10 a sud-est;
-- spazio di manovra a sud-ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 33**, VIA GIOVANNI PORZIO n. 5 n. 4 piano: S2, interno: 9, z.c. 8, cat. C/6, cl. 9, mq 10, R.C. euro 64,56.
Prezzo base: euro 12.000,00 (dodicimila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 10:**

- posto auto coperto n. 10, posto al secondo piano interrato dello stabile, avente accesso sia dalle scale interne del fabbricato, sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostradale (il terzo posto auto di fonte, a destra per chi accede dal cancello automatico di ingresso), della superficie di circa mq 12,07 (dodici virgola zero sette) (catastale: mq 10 (dieci)), confinante con:
-- posto auto n. 9 a nord-ovest;
-- posto auto n. 11 a sud-est;
-- spazio di manovra a sud-ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 34**, VIA GIOVANNI PORZIO n. 5 n. 4 piano: S2, interno: 10,

z.c. 8, cat. C/6, cl. 9, mq 10, R.C. euro 64,56.
Prezzo base: euro 12.000,00 (dodicimila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 11:**

- posto auto coperto n. 11, posto al secondo piano interrato dello stabile, avente accesso sia dalle scale interne del fabbricato, sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostradale (il quarto posto auto di fronte, a destra per chi accede dal cancello automatico di ingresso), della superficie di circa mq 11,56 (undici virgola cinquantasei) (catastale: mq 10 (dieci)), confinante con:
-- posto auto n. 10 a nord-ovest;
-- posto auto n. 12 a sud-est;
-- spazio di manovra a sud-ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 35**, VIA GIOVANNI PORZIO n. 5 n. 4 piano: S2, interno: 11, z.c. 8, cat. C/6, cl. 9, mq 10, R.C. euro 64,56.
Prezzo base: euro 12.000,00 (dodicimila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 12:**

- posto auto coperto n. 12, posto al secondo piano interrato dello stabile, avente accesso sia dalle scale interne del fabbricato, sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostradale (il quinto posto auto di fronte, a destra per chi accede dal cancello automatico di ingresso), della superficie di circa mq 12,12 (dodici virgola dodici) (catastale: mq 10 (dieci)), confinante con:
-- posto auto n. 11 a nord-ovest;
-- area di manovra a sud-est;
-- spazio di manovra a sud-ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 36**, VIA GIOVANNI PORZIO n. 5 n. 4 piano: S2, interno: 12, z.c. 8, cat. C/6, cl. 9, mq 10, R.C. euro 64,56.
Prezzo base: euro 12.000,00 (dodicimila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 13:**

- posto auto coperto n. 13, posto al secondo piano interrato dello stabile, avente accesso sia dalle scale interne del fabbricato, sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostradale (il primo posto auto accessibile dal secondo corridoio centrale, a sinistra per chi accede dal cancello automatico di ingresso), della superficie di circa mq 10,49 (dieci virgola quarantanove) (catastale: mq 10 (dieci)), confinante con:
-- posto auto n. 14 a nord-ovest;
-- posto auto n. 16 a sud-ovest;
-- spazio di manovra a nord-est.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 37**, VIA GIOVANNI PORZIO n. 5 n. 4 piano: S2, interno: 13, z.c. 8, cat. C/6, cl. 9, mq 10, R.C. euro 64,56.
Prezzo base: euro 12.000,00 (dodicimila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 14:**

- posto auto coperto n. 14, posto al secondo piano interrato dello stabile, avente accesso sia dalle scale interne del fabbricato, sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostradale (il secondo posto auto accessibile dal

secondo corridoio centrale, a sinistra per chi accede dal cancello automatico di ingresso), della superficie di circa mq 10,01 (dieci virgola zero uno) (catastale: mq 10 (dieci)), confinante con:
-- posto auto n. 15 a nord-ovest;
-- posto auto n. 13 a sud-est;
-- posto auto n. 16 a sud-ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 38**, VIA GIOVANNI PORZIO n. 5 n. 4 piano: S2, interno: 14, z.c. 8, cat. C/6, cl. 9, mq 10, R.C. euro 64,56.
Prezzo base: euro 12.000,00 (dodicimila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 15:**

- posto auto coperto n. 15, posto al secondo piano interrato dello stabile, avente accesso sia dalle scale interne del fabbricato, sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostradale (il terzo posto auto accessibile dal secondo corridoio centrale, a sinistra per chi accede dal cancello automatico di ingresso), della superficie di circa mq 10,35 (dieci virgola trentacinque) (catastale: mq 10 (dieci)), confinante con:
-- area di manovra a nord-ovest;
-- posto auto n. 14 a sud-est;
-- spazio di manovra a sud-ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 39**, VIA GIOVANNI PORZIO n. 5 n. 4 piano: S2, interno: 15, z.c. 8, cat. C/6, cl. 9, mq 10, R.C. euro 64,56.
Prezzo base: euro 12.000,00 (dodicimila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 16:**

- posto auto coperto n. 16, posto al secondo piano interrato dello stabile, avente accesso sia dalle scale interne del fabbricato, sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostradale (l'unico posto auto accessibile dal primo corridoio centrale, a sinistra per chi accede dal cancello automatico di ingresso), della superficie di circa mq 9 (nove) (catastale: mq 9 (nove)), confinante con:
-- posti auto n. 13 e n. 14 a nord-est;
-- area di manovra a sud-est;
-- corridoio di passaggio a sud-ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 40**, VIA GIOVANNI PORZIO n. 5 n. 4 piano: S2, interno: 16, z.c. 8, cat. C/6, cl. 9, mq 9, R.C. euro 58,10.
Prezzo base: euro 11.000,00 (undicimila e zero centesimi).

Storia catastale:

si precisa che i posti auto coperti sopra descritti sono derivati dalle Schede di Variazione dal n. 1517 al n.1532 del 1990, presentate in seguito al frazionamento del subalterno 11 dei medesimi sezione, foglio e particella, che originariamente identificava il secondo piano sottostradale, giusta VARIAZIONE del 5 febbraio 1990, in atti dal 16 novembre 1994, quale FRAZIONAMENTO E VARIAZIONE TOPONOMASTICA.

****

N. 5 UNITÀ IMMOBILIARI UFFICI - PIANI 3°, 4°, 5°, 6° e 7°		
DESCRIZIONE	**DATI STORICI**	**DATI CATASTALI ATTUALI**
17) Via G. Porzio (catastal-	**Costituzione del 28 giu-**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135,**

mente Corso Malta), Piano 3°, scala unica, vani 29	**gno 1986, n. O/648.1/86 In corso di costruzione**	**sub. 5, cat. A/10**
18) Via G. Porzio (catastalmente Corso Malta), Piano 4°, scala unica, vani 29	**Costituzione del 28 giugno 1986, n. O/648.1/86 In corso di costruzione**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 6, cat. A/10**
19) Via G. Porzio (catastalmente Corso Malta), Piano 5°, vani 29	**Costituzione del 28 giugno 1986, n. O/648.1/86 In corso di costruzione**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 7, cat. A/10**
20) Via G. Porzio (catastalmente Corso Malta), Piano 6°, vani 29	**Costituzione del 28 giugno 1986, n. O/648.1/86 In corso di costruzione**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 8, cat. A/10**
21) Via G. Porzio (catastalmente Corso Malta), Piano 7°, vani 12	**Costituzione del 28 giugno 1986, n. O/648.1/86 In corso di costruzione**	**Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 9, cat. A/10**

- **LOTTO n. 17:**

- ufficio occupante l'intero 3° piano, avente accesso da due ingressi posti, rispettivamente, alle estremità delle due scale, di cui un ingresso principale e l'altro rappresentante l'uscita di emergenza, composto di disimpegno, corridoio, 12 (dodici) vani ufficio, due blocchi di servizi costituiti, rispettivamente, da antibagno, due servizi e due ripostigli, per una superficie di circa mq 492,71 (quattrocentonovantadue virgola settantuno), confinante nell'insieme con:

-- Via Lauria a nord-ovest;

-- pianerottolo di accesso al 3° piano e Viale interno del Centro Direzionale a sud-est;

-- Via Giovanni Porzio a sud-ovest.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 5**, CORSO MALTA piano: 3 scala: U, z.c. 8, cat. A/10, cl. 5, vani 29, R.C. euro 14.752,59.

Prezzo base: euro 1.067.000,00 (unmilionesessantasettemila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 18:**

- ufficio occupante l'intero 4° piano, avente accesso da due ingressi posti, rispettivamente, alle estremità delle due scale, di cui un ingresso principale e l'altro rappresentante l'uscita di emergenza, composto di ingresso, uscita di emergenza, disimpegno, corridoio, 13 (tredici) vani ufficio, due blocchi di servizi costituiti, rispettivamente, da antibagno, due servizi, altri due bagni, di cui uno per portatori di handicap e un ripostiglio, per una superficie di circa mq 489,92 (quattrocentottantanove e novantadue), confinante nell'insieme con:

-- Via Lauria a nord-ovest;

-- pianerottolo di accesso al 4° piano e Viale interno del Centro Direzionale a sud-est;

-- Via Giovanni Porzio a sud-ovest.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 6**, CORSO MALTA piano: 4 scala: U, z.c. 8, cat. A/10, cl. 5, vani 29, R.C. euro 14.752,59.

Prezzo base: euro 1.067.000,00 (unmilionesessantasettemila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 19:**

- ufficio occupante l'intero 5° piano, avente accesso da due ingressi posti, rispettivamente, alle estremità delle due scale, di cui un ngresso principale e l'altro rappresentante l'uscita di emergenza, composto di ingresso, uscita di emergenza, disimpegno, corridoio, 16 (sedici) vani ufficio, due blocchi di servizi costituiti, rispettivamente, da antibagno e wc, antibagno e due wc e un ripostiglio, per una superficie di circa mq 486,45 (quattrocentottantasei virgola quarantacinque), confinante nell'insieme con:
-- Via Lauria a nord-ovest;
-- pianerottolo di accesso al 5° piano e Viale interno del Centro Direzionale a sud-est;
-- Via Giovanni Porzio a sud-ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 7**, CORSO MALTA piano: 5 scala: U, z.c. 8, cat. A/10, cl. 5, vani 29, R.C. euro 14.752,59.
Prezzo base: euro 1.067.000,00 (unmilionesessantasettemila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 20**:

- ufficio occupante l'intero 6° piano, utilizzato come studio per produzione televisiva, avente accesso dall'ingresso principale posto a sud-est, con una uscita di emergenza all'estremità opposta a nord-ovest, composto di due ingressi, disimpegni, corridoio, reception, 6 (sei) studi, due blocchi di servizi, costituiti, rispettivamente, da antibagno e due bagni, due ripostigli, sala relax, due uffici, sala regia e bagno e antibagno nello studio n. 4, per una superficie di circa mq 491,20 (quattrocentonovantuno virgola venti), confinante nell'insieme con:
-- Via Lauria a nord-ovest;
-- pianerottolo di accesso al 6° piano e Viale interno del Centro Direzionale a sud-est;
-- Via Giovanni Porzio a sud-ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 8**, CORSO MALTA piano: 6 scala: U, z.c. 8, cat. A/10, cl. 5, vani 29, R.C. euro 14.752,59.
Prezzo base: euro 1.067.000,00 (unmilionesessantasettemila e zero centesimi);

- **LOTTO n. 21**:

- ufficio occupante parte 7° piano: si tratta dell'attico posto al settimo piano, avente accesso principale dalla scala posta all'estremità occidentale del fabbricato, mentre all'estremità opposta sul terrazzo posto ad ovest, vi è una uscita di emergenza. L'immobile è composto di ingresso, disimpegno corridoio, 6 (sei) vani, tre bagni, un ripostiglio e con annessi due terrazzi a livello su entrambi i lati della costruzione. Due piccole porzioni del terrazzo prospiciente il lato nord-ovest, in cui sono dislocate due scale a chiocciola per consentire l'accesso ai locali tecnici di copertura, sono accessibili anche dai corridoi condominiali e tali superfici sono state escluse dalla superficie commerciale dell'immobile, che presenta uno sconfinamento di mq 11,04 (undici virgola zero quattro), anch'essa detratta.
L'immobile e le parti esterne confinano, nell'insieme con:
-- Via Lauria a nord-ovest;

-- pianerottolo di accesso al 7° piano e Viale interno del Centro Direzionale a sud-est;
-- Via Giovanni Porzio a sud-ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 9**, CORSO MALTA piano: 7 scala: U, z.c. 8, cat. A/10, cl. 5, vani 12, R.C. euro 6.104,52.
Prezzo base: euro 513.000,00 (cinquecentotredicimila e zero centesimi).
Napoli, 27 maggio 2021
Il Notaio delegato
Giovanni Cesàro