

TRIBUNALE DI NAPOLI
V Sezione - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. GABRIELE MONTEFUSCO

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Maria Angela Zaccagnino, domiciliata in Napoli presso la studio legale Cesàro alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19, delegata per le operazioni di vendita ex artt. 569 e 591 *bis* c.p.c., nella **procedura esecutiva immobiliare n. 120/08 R.G.E.**, ad istanza di:

BELVEDERE SPV S.r.l.
(già Italfondario S.p.A.
e già Banca Intesa S.p.A.)

Vista l'originaria ordinanza di delega pronunciata fuori udienza dal G.E. Dott.ssa Maria Di Lorenzo in data 9 novembre 2009, depositata in Cancelleria in pari data e notificata in data 23 novembre 2009 ed i successivi provvedimenti adottati anche dalla Dott.ssa Caterina di Martino (subentrata nel Ruolo);

Visto il novellato disposto normativo di cui alla Legge n. 132/2015 di conversione del D.L. n. 83/2015;

Visto il provvedimento di nomina della sottoscritta pronunciato dal G.E. Dott. Gabriele Montefusco in data 23 dicembre 2021, in sostituzione di precedente delegato;

Visto l'ulteriore provvedimento pronunciato dal G.E. Dott. Gabriele Montefusco in data 15 febbraio 2023 con il quale, fra l'altro, è stata disposta la fissazione di una nuova vendita a prezzo base invariato rispetto all'ultimo esperimento effettuato;

Visti gli artt. 569 comma 3°, 581 e 591 *bis* c.p.c.;

AVVISA

che presso il Tribunale di Napoli - Palazzo di Giustizia, Torre B, piano 20[^], Aula n. 25 dedicata alle vendite giudiziarie,

il giorno 29 novembre 2023 alle ore 11.00

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

VENDITA A PREZZO BASE INVARIATO

degli **immobili pignorati** in calce descritti, alle seguenti **condizioni** e **modalità**:

- 1) - lotti:** la vendita avrà luogo in un **unico lotto**;
- 2) - prezzo-base:** il **prezzo base** per l'unico lotto è pari ad **euro 63.190,00 - Offerta minima: euro 47.392,50** (quarantasettemilatrecentonovantadue e cinquanta centesimi);
- 3) - data e luogo della vendita senza incanto:** la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 29 novembre 2023 alle ore 11.00** presso il Tribunale di Napoli - Palazzo di Giustizia, Torre B, piano 20[^], Aula n. 25 dedicata alle vendite giudiziarie;

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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., con inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche. 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), nonché 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*" oltre che, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet "*Casa.it*", "*Idealista.it*" e "*Bakeka.it*"; il delegato notificherà il presente avviso di vendita ai creditori iscritti ed a quelli intervenuti;

OFFERTE: CONTENUTO - MODALITA' DI PRESENTAZIONE - DELIBAZIONE

5) - modalità di presentazione delle offerte: le offerte di acquisto 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 a "*Trib. Napoli Proc. Esecutiva n. 120/2008 RGE delegato avv. M.A. Zaccagnino*", dell'importo cauzionale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto; 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 in Napoli alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19 c/o lo studio legale Cesàro entro le ore 13.00 del giorno 28 novembre 2023.

Successivamente alla vendita all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Trib. Napoli Proc. Esecutiva n. 120/2008 RGE delegato avv. M.A. Zaccagnino*" 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 mi-

norenne, 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 deliberazione offerte: le buste saranno aperte il giorno 29 novembre 2023 alle ore 11.00 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.

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 per l'unico lotto è di **euro 5.000,00** (cinquemila e zero centesimi).

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 solo 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;

SALDO PREZZO (Credito Fondiario) - SPESE DI TRASFERIMENTO

9) - termine e modalità di versamento del saldo-prezzo (credito fondiario): ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario, il quale non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo a rogito del notaio Alessandra Del Balzo in data 29 marzo 2004, rep. n. 140819, di euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila e zero centesimi), registrato a Napoli il 30 marzo 2004 al n. 1823 serie 1T, a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca a favore della BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano, in data 31 marzo 2004 ai nn.15433/2469, per un importo di euro 232.500,00 (duecentotrentaduemilacinquecento e zero centesimi), dovrà versare direttamente a BELVEDERE SPV S.R.L. (già Italfondiaro S.p.A. e già Banca Intesa S.p.A.), entro il termine di giorni 120 (centoventi) (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), 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 a "*Trib. Napoli Proc. Esecutiva n. 120/2008 RGE delegato avv. M.A. Zaccagnino*";

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 a BELVEDERE SPV S.r.l. (già Italfondiaro S.p.A. e già Banca Intesa 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: nello stesso termine stabilito per l'effettuazione del saldo-prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Trib. Napoli, Proc. Esecutiva n. 120/2008 R.G.E. delegato avv. M.A. Zaccagnino*" dell'importo pari al 15% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, fatta salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione del fondo stesso, se necessario.

Le spese di trasferimento della proprietà e le spese di cancellazione di tutte le eventuali formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario ed a

cura del professionista delegato. E' in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il delegato dall'adempimento relativo all'effettuazione delle cancellazioni - previo deposito di apposita istanza da esso aggiudicatario definitivo sottoscritta;

STATO IMMOBILI - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

12) - stato immobili: gli immobili, costituenti lotto unico, 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, pesi e diritti inerenti, nonché con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, eventualmente anche ai sensi dell'art. 1117 c.c..

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.

Come rilevato dal consulente tecnico in sede di sopralluogo, l'immobile costituente lotto unico è composto da un appartamento che è occupato da terzi a far data dal 4 aprile 1996 con contratto di locazione non registrato, e da un locale box, che è stato arbitrariamente suddiviso in due locali e che sono anch'essi occupati da terzi, in virtù di contratti non registrati.

Per quel che concerne gli oneri condominiali, l'Amministratore del Condominio ha precisato che i millesimi delle parti comuni sono pari ad euro 56,20 (cinquantasei e venti centesimi), con un importo di oneri condominiali di euro 54,00 (cinquantaquattro e zero centesimi) per l'appartamento, mentre sono pari ad euro 22,58 (ventidue e cinquantotto centesimi), con un importo di oneri condominiali di euro 22,00 (ventidue e zero centesimi), per il box. Sull'appartamento non gravano oneri condominiali non pagati, fatto salvo un debito nei confronti dell'Arin, che è stato rateizzato. Sul box auto vi sono delle pendenze non ancora definite, in attesa del consuntivo di spesa e che al 31 dicembre 2007 ammontavano ad euro 244,76 (duecentoquarantaquattro e settantasei centesimi).

Inoltre, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;

13) - legittimità e prescrizioni urbanistiche: ai sensi della legge n. 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni, si dà atto che nel certificato di destinazione urbanistica la p.lla 251 del foglio 34, sulla quale sorge il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili in oggetto, ricade in zona E/1 "Zona omogenea agricola di tutela ambientale", vigono i vincoli Paesistico ed Idrogeologico e ricadono le misure di salvaguardia del Piano Stralcio per il rischio Idrogeologico. Inoltre il territorio comunale è classificato come territorio a rischio sismico.

I beni sono ubicati in un fabbricato costruito abusivamente. Per essi è stata

presenta domanda di condono edilizio ex art. 39 L. n. 724/94, Prot. gen. n.° 7658 del 01/03/1995, registro U.T.C. N. 3278, per l'immobile in Marano di Napoli, alla Il Trav. di Via Romano, 16, fabbricato B, in catasto al fol. 34, p.lla 251/b, con allegati due bollettini postali di lire 500.000 (cinquecentomila) e lire 3.427.000 (tremilioniquattrocentoventisettemila).

All'esito delle ricerche ed indagini eseguite, è, però, risultato che i due certificati di congruità delle somme versate e di inesistenza vincoli, allegati all'atto per notaio Alessandra Del Balzo del 29 marzo 2004 sono risultati essere falsi, così come riconosciuto dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli, che - in proposito -, ha rilasciato apposita attestazione, prot. 1379 del 18 maggio 09, nella quale, ai punti 1) e 3), si legge che: *"1) Le due certificazioni riguardanti la congruità delle somme versate a titolo oblativo e degli oneri concessori, nonché quella sulla inesistenza dei vincoli sono risultate false e mai rilasciate da quest'ufficio. Di tale fatto si è provveduto ad informare la locale Tenenza dei Carabinieri con apposita denuncia scritta (...). Pertanto la zona risulta essere sottoposta ai vincoli di cui al certificato di destinazione urbanistica da Lei già ritirato e le somme versate a tutt'oggi per tale istanza di condono risultano essere non congrue. 3) L'istanza di condono edilizio a cui si riferisce il procedimento è priva di qualsiasi documentazione tecnica per il corretto esame istruttorio mancandone tutti gli elaborati che troverà indicati negli allegati che Le invio a corredo di tali informazioni"*.

Le cifre versate, ad un controllo eseguito dal consulente tecnico, risultano non congrue per i seguenti motivi:

1) nell'istanza di condono edilizio è stata dichiarata una Superficie Non Residenziale S.N.R. pari a mq. 113,44 (centotredici virgola quarantaquattro), mentre quella misurata sul posto, pari alla somma delle superfici calpestabili dei balconi, del giardino e del box è, invece, pari a circa mq (25,26 + 5,60 + 66,57 + 90,20) = mq 187,63 (centottantasette virgola sessantatré).

Risulta quindi una differenza di S.N.R. di circa mq 187,63 – 113,44 = mq 74,19 (settantaquattro virgola diciannove).

Ai sensi della L. n. 47/85, la S.N.R. si considera al 60% e si ha, quindi, che risultano non pagate le cifre relative alla superficie di mq 74,19 x 60 % = mq. 44,51 (quarantaquattro virgola cinquantuno);

2) il dante causa degli esecutati che ha richiesto il condono edilizio, ha usufruito degli sconti per prima casa, abuso di necessità e convenzionamento, cui si ritiene non aveva diritto, avendo locato l'immobile a terzi.

Oltre queste, si sono rilevate altre incongruenze:

a) non vi è congruenza con i dati catastali.

Nella detta domanda di condono edilizio, infatti, i beni sono identificati in Catasto Terreni al foglio 251/B del Foglio 34 del Comune di Marano.

All'esito delle lunghe indagini eseguite è risultato, però, che il detto mappale 251/B del Foglio 34 non esiste. In dettaglio la situazione è la seguente.

L'appartamento oggetto di pignoramento è, oggi, riportato in catasto fabbricati N.C.E.U. al Comune di Marano, foglio 34, particella 428, sub 11, ed il box è riportato in catasto fabbricati N.C.E.U. al Comune di Marano, foglio 34, particella 428, sub 30.

Il fabbricato però, non è riportato in mappa e non esiste alcuna particella

428 del foglio 34, nè sulla mappa terreni nè sulla mappa fabbricati.

Dopo ricerche ed indagini eseguite dallo tecnico, l'Agenzia del Territorio ha, infine, rilasciato attestazione, prot. 6672 del 14 maggio 2009 avente ad oggetto "Dichiarazione di irreperibilità Comune di Marano - tipo mappale relativo alla p.lla 428 ex 251 del foglio 34, nella quale si comunica che *"il detto tipo mappale non è al momento rinvenibile agli atti dell'Ufficio nella partita d'impianto 8202"*. Il CTU ha, pertanto, eseguito, con autorizzazione del Giudice, un rilievo planimetrico del fabbricato al fine di posizionare lo stesso sulla mappa catastale. E' stato così accertato che il fabbricato ricade all'interno della attuale mappale 251 del foglio 34, in Catasto Terreni del Comune di Marano.

Tale accertamento si è reso necessario indispensabile, anche ai fini dell'esatta individuazione per la documentazione rilasciata dal Comune di Marano. E' stata poi eseguita la ricerca del tipo di frazionamento n.° 368 del 1984, approvato in data 20 gennaio 1984 che ha dato origine alla detta p.lla 251.

Nel detto tipo di frazionamento dalla originaria p.lla 245, tra le altre, sono derivate l'attuale p.lla 245 (ex 245/a) di mq. 6665, l'attuale p.lla 251 (ex 245/b) di mq. 5000 e l'attuale p.lla 252 (ex 245/c) di mq. 860.

Da ulteriori ricerche effettuate, infine, è emerso che la detta p.lla 251 (ex 245/b), di are 50,00, non ha mai subito ulteriori modifiche o frazionamenti. Resta, dunque, acclarato che i beni oggetto di pignoramento sono ubicati in un fabbricato che è stato edificato sulla p.lla 251 (ex 245/b), di are 50,00, del foglio 34, N.C.T. del Comune di Marano e non sulla p.lla 251/b, come è erroneamente indicato nella detta istanza di Condono Edilizio.

Il CTU ritiene, presumibilmente, che non è stato mai depositato alcun tipo mappale per il detto fabbricato. Inoltre la p.lla 251 in catasto risulta, attualmente, in ditta Comune di Marano di Napoli, per Decreto di acquisizione al Patrimonio comunale del 20 ottobre 1999, trascr. n.° 26602.1/1999 in atti dal 31 agosto 2000, rogante il Comune di Marano di Napoli. Eseguite ulteriori indagini, il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli ha rilasciato attestazione, prot. 1379 del 18 maggio 2009, nella quale, al punto 2) si legge testualmente che: *"Per quanto attiene la verifica catastale da Lei effettuata, circa la intestazione della particella 251 del foglio 34 in favore di questo Comune, si chiarisce che la stessa risulta erroneamente trascritta interamente in un procedimento di acquisizione che riguardava un solo singolo immobile dell'edificio e non tutta l'area su cui esse insiste. Quest'ufficio è intenzionato a rimediare a tale inesattezza in tempi relativamente brevi, procedendo alla correzione presso la conservatoria dei registri immobiliari"*.

Per quanto riguarda la **condonabilità** degli abusi riscontrati, il CTU ritiene che, ai sensi della già citata attestazione del Responsabile Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli, la detta istanza di condono edilizio, pur con tutte le difformità ed anomalie rilevate, non è da considerarsi decaduta.

E' necessario integrare il pagamento dell'oblazione e degli oneri di concessione, i cui importi sono variabili e dipendono dalla possibilità o meno di usufruire degli sconti per prima casa, abuso di necessità e convenzionalmen-

to, in funzione delle personali condizioni dell'eventuale acquirente che subentra quale ditta richiedente il condono. E' necessario integrare tutta la documentazione tecnica e gli elaborati indicati negli allegati alla detta attestazione del Responsabile Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli e l'aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese al frazionamento della p.lla 251 e poi al deposito di tipo mappale per l'inserimento del fabbricato, ove sono ubicati i beni pignorati, nella mappa catastale. Tale operazioni sono, però, effettuabili solo dopo che il Comune di Marano ha ultimato la procedura per la correzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per quanto attiene il box, che attualmente è diviso in due parti, si dovrà procedere ad eliminare la divisione e riportare lo stesso allo stato unico ed originario, che si desume dalla pianta catastale.

All'uopo, si dovrà abbattere il tramezzo divisorio e si dovrà ripristinare l'originale finestra al posto dell'attuale secondo accesso carrabile. Il tutto sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

La spesa prevista in economia dei detti lavori necessari per il ripristino dello stato originario dei luoghi, valutati con i prezzi unitari desunti in confronto dal Tariffario OO.PP. del Provveditorato dei Lavori Pubblici della Campania in vigore con le opportune maggiorazioni, trattandosi di lavori di minuta manutenzione, e dai prezzi di mercato medi praticati ed usuali in zona, e sulla scorta della comune esperienza, è stata stimata dal CTU in un importo forfattario pari ad euro 3.000,00 (tremila e zero centesimi) in cifra tonda.

Il tutto come risulta dalla perizia tecnica redatta dall'architetto Gaetano Lopresti e depositata in Cancelleria in data 18 settembre 2009, alla quale integralmente ci si riporta per maggiori precisazioni al riguardo.

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;

VISITA IMMOBILI - INFORMAZIONI - AVVERTENZE FINALI

14) - Custode Giudiziario è lo stesso professionista delegato alla vendita, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni e di visitare l'immobile, previo appuntamento telefonico, contattando il numero 337/1696237 ore 16.00/18.00. Si precisa che le richieste di visita dovranno essere formulate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e che non è assicurata la possibilità di visionare gli immobili;

15) - avvertenze ed informazioni: il sottoscritto delegato 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 delegato ai recapiti indicati.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - V Sezione Civile, G.E. Dott. Gabriele Montefusco o presso il delegato avv. M.A. Zaccagnino tel. 337/1626937 ore 16.00/18.00.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE
<p>LOTTO UNICO: Piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla Via Castrese Scaja (ex 2^a Traversa di Via Romano n. 16) e, precisamente:</p> <p>LOTTO UNICO: consistente in un appartamento ed un locale box, di seguito così descritti:</p> <ul style="list-style-type: none">o appartamento posto al piano rialzato (catastalmente piano terra), contraddistinto dal numero di interno 1 (uno), composto di ingresso, soggiorno, ripostiglio, cucina, corridoio, due camere da letto, bagno e w.c., per una superficie di mq 88,08 (ottantotto virgola zero otto) circa; due balconi, di cui il primo con accesso dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera da letto della superficie di mq 25,26 (venticinque virgola ventisei) circa ed il secondo con accesso dalla seconda camera da letto, della superficie di mq 65,60 (sessantacinque virgola sessanta) circa, oltre ad ampio giardino pertinenziale della superficie di mq 66,57 (sessantasei virgola cinquantasette) circa; il tutto confinante con:<ul style="list-style-type: none">-- Via Castrese Scaja;-- pianerottolo vano scale;-- viale comune di accesso ai box. <p>Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fol. 34, p.lla 428, sub. 11, TRAVERSA DI VIA ROMANO n. 16 Interno 1 Piano T, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, Superficie Catastale Totale: mq 118, Totale escluse aree scoperte: mq 103, R.C. euro 284,05;</p> <ul style="list-style-type: none">o box-auto, avente accesso dal viale comune di accesso ai box, della superficie di mq 90,20 (novanta virgola venti) circa, confinante con:<ul style="list-style-type: none">-- Via Castrese Scaja;-- vano scale;-- viale comune di accesso ai box;-- giardino dell'appartamento stesso. <p>Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fol. 34, p.lla 428, sub. 30, TRAVERSA DI VIA ROMANO n. 16 Interno 1 Piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 88, Superficie Catastale Totale: mq 99, R.C. euro 218,15.</p> <p>* Il box auto, attualmente suddiviso in due locali, è da ripristinare in un unico locale a cura e spese dell'aggiudicatario (come sopra detto).</p>
<p style="text-align: center;">DATI RIEPILOGATIVI FINALI</p> <p>Prezzo base: €. 63.190,00 Offerta minima presentabile: €. 47.392,50 Aumento minimo: €. 5.000,00</p>

Napoli, 29 settembre 2023

Il professionista delegato
avv. Maria Angela Zaccagnino