

Avv. Giorgia Viola

Via Cervantes n. 55/27

80133 Napoli

Tel. 081 18858628

Avv.giorgiaviola@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare RGE 350/2021 del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Alessia Iavazzo;

L'avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27, delegata per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che **il giorno 10 NOVEMBRE 2026 alle ore 15:00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi **entro il 09 NOVEMBRE 2026**;

(b).qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

(c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

Lotto 2 (due)

Prezzo base euro 432.500,00 (dico euro quattrocentotrentadue milacinquecento/00)

Offerta minima presentabile euro 324.375,00 (dico euro trecentoventiquattromilatrecentosettantacinque/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 5.000,00 (dico euro cinquemila/00)

Piena ed intera proprietà di nove (9) terreni contigui ubicati nel comune di Calvizzano (Na) fra Via Vicinale del Lagno e Via Vicinale Corigliano, prevalentemente adibiti a frutteto con una superficie complessiva di circa 19.223 mq.

DATI CATASTALI:

- NCT del comune di Calvizzano al foglio 1, particella 78, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 11.38 are, rendita catastale euro 19,69, reddito agrario euro 11,17;
- NCT del comune di Calvizzano al foglio 1, particella 547, qualità pascolo, classe U, superficie 01.35 are, rendita catastale euro 0,31, reddito agrario euro 0,21;
- NCT del comune di Calvizzano al foglio 1, particella 548, qualità pascolo, classe U, superficie 01.15 are, rendita catastale euro 0,27, reddito agrario euro 0,18;
- NCT del comune di Calvizzano al foglio 1, particella 549, qualità pascolo, classe U, superficie 01.10 are, rendita catastale euro 0,26, reddito agrario euro 0,17;
- NCT del comune di Calvizzano al foglio 1, particella 550, qualità pascolo, classe U, superficie 01.80 are, rendita catastale euro 0,42, reddito agrario euro 0,28;
- NCT del comune di Calvizzano al foglio 1, particella 560, qualità frutteto, classe 2, superficie 64.33 are, rendita catastale euro 171,10, reddito agrario euro 89,70;
- NCT del comune di Calvizzano al foglio 1, particella 561, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 24.88 are, rendita catastale euro 43,05, reddito agrario euro 24,41;
- NCT del comune di Calvizzano al foglio 1, particella 562, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 24.68 are, rendita catastale euro 42,70, reddito agrario euro 24,22;
- NCT del comune di Calvizzano al foglio 1, particella 563, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 62.70 are, rendita catastale euro 108,48, reddito agrario euro 61,53.

CONFINI: Il lotto, nel suo complesso, confina ad est con altri terreni foglio 1, particelle 567 e 559, a ovest con via vicinale Corigliano e strada interpoderale e a sud con terreno foglio 1, particella 1519 salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

- il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale;
- le particelle 78, 547, 548, 549, 550, 561, 562 e 563 ricadono nella Zona F1_Parco Urbano secondo il P.U.C. vigente, la cui zona è regolamentata dalle prescrizioni contenute nell'art. 28 delle NTA del PUC; la particella 56 ricade per maggiore estensione nella zona E1 – Agricola secondo il P.U.C. vigente, la cui zona è regolamentata dalle prescrizioni contenute nell'art. 27 delle NTA del PUC e per piccola parte ricade nella Zona F1_Parco Urbano secondo il P.U.C. vigente, la cui zona è regolamentata dalle prescrizioni contenute nell'art. 28 delle NTA del PUC;

-l'ufficio tecnico ha altresì certificato che le particelle 78, 547, 548, 549, 550, 561, 562 e 563 sono sottoposte a vincolo paesistico e ricadono in Area d'interesse Archeologico; mentre la particella 560 per piccola parte è sottoposta a vincolo Paesistico e ricade in Area d'interesse Archeologico.

Quanto alla provenienza,

-i terreni identificati alle particelle 550, 560 e 563 sono pervenuti agli esecutati a seguito della divisione intervenuta con atto del 26 giugno 2012, a rogito del notaio Cante Pasquale, recante repertorio 56418/18670 e trascritto il 2 luglio 2012 ai nn. 27565 di registro generale e 21143 di registro particolare;

-i restanti sono pervenuti per donazione giusta atto del 22 luglio 2008, a rogito del notaio Monica Gazzola, recante repertorio 7237/3940 e trascritto il 29 luglio 2008 ai nn. 42288 di registro generale e 27454 di registro particolare.

In ordine all'occupazione gli stessi sono nella disponibilità degli esecutati.

Lotto 3 (tre)

Prezzo base euro 38.000,00 (dico euro trentottomila/00)

Offerta minima presentabile euro 28.500,00 (dico euro ventottomilacinquecento/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 1.500,00 (dico euro millecinquecento/00)

Piena ed intera proprietà di un terreno agricolo ubicato nel comune di Calvizzano (Na), strada vicinale Corigliano, incolto con una superficie di circa 1704 mq.

DATI CATASTALI: NCT del comune di Calvizzano al foglio 3, particella 664, qualità frutteto, classe 2, superficie 17.04 are, rendita catastale euro 45,32, reddito agrario euro 23,76.

CONFINI: Il lotto confina ad est con terreno foglio 3, particella 1009, a nord con altri terreni foglio 3, particelle 799 e 798, a sud con altro terreno foglio 3, particella 983 salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale;

-il terreno ricade in Zona E1 – Agricola secondo il P.U.C. vigente, regolamentata dalle prescrizioni contenute nell'art. 27 delle NTA del PUC e ricade in Area di interesse Archeologico.

Quanto alla provenienza, il terreno è pervenuto agli esecutati per successione testamentaria apertasi in data 29 marzo 2004, di cui risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità del 07 febbraio 2005 ai nn. 5462 di registro generale e 3396 di registro particolare.

In ordine all'occupazione il terreno è nella disponibilità degli esecutati.

Lotto 4 (quattro)

Prezzo base euro 111.000,00 (dico euro centoundicimila/00)

Offerta minima presentabile euro 83.250,00 (dico euro ottantatremiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00 (dico euro tremila/00)

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale ubicato nel comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Sacro Cuore n. 41 (catastalmente snc).

Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è ubicato al terzo piano ed è composto da ingresso/salone, due ambienti, cucina, un wc, corridoio, ripostiglio e terrazzo. La superficie totale lorda dell'appartamento, compresi i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 115 mq (65 mq legittima), mentre la superficie netta è di circa 93 mq (65 mq legittima). L'altezza interna dei locali è pari a 2,80 m. Il terrazzo al piano ha una superficie complessiva di circa 120 mq (163 mq legittimo).

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1097, subalterno 16, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 361,52.

CONFINI: Il suddetto lotto confina ad ovest e a sud con cassa scale e ad est, in proiezione, con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1097, subalterno 4 salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

- non è stato possibile confrontare il descritto stato dei luoghi con la consistenza catastale in quanto, agli atti dell'Agenzia delle Entrate, non è presente la relativa planimetria catastale;
- vi è concessione edilizia n. 16 dell'11 febbraio 1991;
- lo stato dei luoghi è conforme al titolo edilizio, ad eccezione di (1) un ampliamento dell'appartamento sul terrazzo sul lato est e nord; (2) un ampliamento dell'appartamento (ambiente 1 e ripostiglio) non riportati nella planimetria assentita sul lato ovest, in corrispondenza della cassa scale; e (3) una diversa disposizione degli spazi interni.

Le difformità ai punti 1 e 2 non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente, né sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi.

Conseguentemente l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio.

La difformità al punto 3 non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01 con la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro con un costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, forfettariamente calcolato in euro 2.500,00, detratti dal valore di stima del cespite.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutari per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Dente del 05 dicembre 2000, trascritto il 18 dicembre 2000 ai nn. 40422 di registro generale e 28659 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è condotto in locazione, in forza di contratto registrato in data 12 luglio 2007 al n. 7329 serie 3T con decorrenza dal 20 giugno 2007 al 19 giugno 2011 e si è successivamente rinnovato fino al 19 giugno 2022.

Lotto 5 (cinque)
Prezzo base euro 150.000,00 (dico euro centocinquantamila/00)
Offerta minima presentabile euro 112.500,00 (dico euro centododicimilacinquecento/00)
Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00 (dico euro tremila/00)

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale ubicato nel comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Papa Giovanni XXIII n. 3 (catastalmente Corso Italia n. 136).

Segnatamente, l'immobile, che qui si pone in vendita, è ubicato al primo piano, distinto dal n. di interno 2 ed è composto da quattro ambienti, ingresso, disimpegno, una cucina, un wc, corridoio, un ripostiglio e tre balconi. La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 123 mq (piano primo), mentre la superficie netta è di circa 101 mq, i balconi misurano complessivamente circa 22 mq. L'altezza interna dei locali è pari a 3,00 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1173, subalterno 3, categoria catastale A/2, classe 4, cons. 6 vani, rendita catastale euro 604,25.

CONFINI: Il suddetto lotto confina a sud con cassa scale, ad est, in proiezione, con cortile comune e ad ovest con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1173, subalterno 14 salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di un ripostiglio realizzato sul balcone (lato ovest);
-vi è concessione edilizia in sanatoria n. 1167 (prot. n. 6362 del 30 aprile 1986), cui è conforme lo stato dei luoghi, ad eccezione di ripostiglio innanzi indicato;
-la predetta difformità non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente, né sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi.
Conseguentemente l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di donazione accettata giusta atto trascritto il 09 aprile 2008 ai nn. 18876 di registro generale e 11756 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è condotto in locazione, in forza di contratto registrato con decorrenza dal 04 novembre 2017 al 20 giugno 2011 e si è successivamente rinnovato fino al 04 novembre 2025

Lotto 6 (sei)

Prezzo base euro 164.000,00 (dico euro centosessantaquattromila/00)

Offerta minima presentabile euro 123.000,00 (dico euro centoventitremila/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00 (dico euro tremila/00)

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale ubicato nel comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Papa Giovanni XXIII n. 3 (catastalmente Corso Italia n. 136).

Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è ubicato al primo piano, distinto dal n. di interno 3 ed è composto da quattro ambienti, ingresso, disimpegno, una cucina, un wc, un ripostiglio e due balconi. La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 122 mq (piano primo), mentre la superficie netta è di circa 100 mq, i balconi misurano complessivamente circa 34 mq. L'altezza interna dei locali è pari a 3,00 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1173, subalterno 5, categoria catastale A/2, classe 4, cons. 6 vani, rendita catastale euro 604,25.

CONFINI: Il suddetto lotto confina con cassa scale, ad ovest con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1173, sub 15, ad est, in proiezione, con cortile comune, salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, salvo lievi difformità;
-vi è concessione edilizia in sanatoria n. 1167 (prot. n. 6362 del 30 aprile 1986);
-lo stato dei luoghi è conforme al titolo edilizio ad eccezione di (i). diversa apertura di prospetto (finestra, di dimensioni inferiori, realizzata al posto di una porta finestra) e (ii).modifica muro cucina;
-la predetta difformità non è stata sanata e sanabile ex art. 36 del D.P.R. 380/01 con costi detratti dalla stima.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di donazione accettata giusta atto trascritto il 09 aprile 2008 ai nn. 18876 di registro generale e 11756 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è condotto in locazione, in forza di contratto registrato in data 05 gennaio 2018 al n.1577 serie 3T con decorrenza dal 05 gennaio 2018 al 05 gennaio 2022 e si è successivamente rinnovato con ultima scadenza il 05 gennaio 2026.

Lotto 7 (sette)

Prezzo base euro 98.000,00 (dico euro novantottomila/00)

Offerta minima presentabile euro 73.500,00 (dico euro settantatremilacinquecento/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00 (dico euro duemila/00)

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale ubicato nel comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Papa Giovanni XXIII n. 3 (catastalmente Corso Italia n. 136).

Segnatamente, l'immobile, che qui si pone in vendita, è ubicato al primo piano ed è composto da due ambienti, ingresso, disimpegno, una cucina, un wc, un ripostiglio e un balcone. La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 83 mq (piano primo), mentre la superficie netta è di circa 70 mq, il balcone misura circa 9 mq. L'altezza interna dei locali al è pari a 3,00 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1173, subalterno 14, categoria catastale A/4, classe 4, cons. 4 vani, rendita catastale euro 177,66.

CONFINI: Il suddetto lotto confina ad est e a nord con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1173, subalterno 3, e a sud altra

unità immobiliare foglio 2, particella 1173, subalterno 15, salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di una diversa disposizione degli spazi interni;
-vi è concessione edilizia in sanatoria n. 1167 (prot. n. 6362 del 30 aprile 1986);
-lo stato dei luoghi è conforme al titolo edilizio ad eccezione di una diversa disposizione degli spazi interni;
-la predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ex art. 36 del D.P.R. 380/01 con costi detratti dalla stima.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di donazione accettata giusta atto trascritto il 09 aprile 2008 ai nn. 18876 di registro generale e 11756 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è condotto in locazione, in forza di contratto registrato in data 08 giugno 2020 al n. 4690 serie 3T e rinnovatosi automaticamente fino al 31 marzo 2022.

Lotto 8 (otto)

Prezzo base euro 114.600,00 (dico euro centoquattordicimilaseicento/00)

Offerta minima presentabile euro 85.950,00 (dico euro ottantacinquemilanovecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00 (dico euro tremila/00)

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale ubicato nel comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Papa Giovanni XXIII n. 3 (catastalmente Corso Italia n. 136).

Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è ubicato al primo piano, distinto dal n. di interno 2 ed è composto da ingresso, disimpegno, due ambienti, una cucina, due wc e due balconi. La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 94 mq (piano primo), mentre la superficie netta è di circa 77 mq, i balconi misurano complessivamente circa 19 mq. L'altezza interna dei locali al è pari a 3,00 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1173, subalterno 15, categoria catastale A/4, classe 4, cons. 3 vani, rendita catastale euro 133,25.

CONFINI: Il suddetto bene confina a nord con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1173, sub 14, ad est e a sud con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1173, sub 5, salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione, fra l'altro, di una diversa disposizione degli spazi interni;
- vi è concessione edilizia in sanatoria n. 1167 (prot. n. 6362 del 30 aprile 1986);
- lo stato dei luoghi è conforme al titolo edilizio ad eccezione di (1) una diversa distribuzione interna e (2) realizzazione armadio/ripostiglio sul balcone a sud;
- la difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01 con una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro con un costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di euro 2.500,00;
- la difformità di cui al punto 2 non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente, né sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi. Conseguentemente l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di donazione accettata giusta atto trascritto il 09 aprile 2008 ai nn. 18876 di registro generale e 11756 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è occupato con titolo non opponibile alla presente procedura.

Lotto 9 (nove)

Prezzo base euro 90.000,00 (dico euro novantamila/00)

Offerta minima presentabile euro 67.500,00 (dico euro sessantasettemilacinquecento/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00 (dico euro duemila/00)

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale ubicato nel comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Papa Giovanni XXIII n. 3 (catastalmente Corso Italia n. 136).

Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è posto al piano terra ed è composto da due ambienti, ripostiglio, disimpegno, salone/cucina, un wc e area esterna. La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 106 mq (piano terra), mentre la superficie netta è di circa 87 mq, l'area esterna (come da planimetria catastale) misura circa mq 15. L'altezza interna dei locali al è pari a 3,00 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1173, subalterno 18, categoria catastale C/2, classe 2, cons. 92 mq, rendita catastale euro 375,36.

CONFINI: Il suddetto bene confina ad ovest con altra. unità immobiliare foglio 2, particella 1173, subalterno 19, a sud con cassa scale e ad est con cortile comune salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine, fra l'altro, ad una diversa disposizione degli spazi interni e annessione di maggiore consistenza area esterna;
- vi è concessione edilizia in sanatoria n. 1167 (prot. n. 6362 del 30 aprile 1986);
- lo stato dei luoghi è conforme al titolo edilizio ad eccezione di (1).cambio di destinazione d'uso; (2).frazionamento del piano e diversa distribuzione interna e (3).diverse aperture di prospetto e di accesso;
- la difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente, né sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi. Conseguentemente l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio;
- le difformità, di cui ai punti 2 e 3, non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 con costi decurtati dal prezzo di stima.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di donazione accettata giusta atto trascritto il 09 aprile 2008 ai nn. 18876 di registro generale e 11756 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è occupato con titolo non opponibile alla presente procedura.

Lotto 10 (dieci)

Prezzo base euro 88.000,00 (dico euro ottantottomila/00)
Offerta minima presentabile euro 66.000,00 (dico euro sessantaseimila/00)
Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00 (dico euro duemila/00)

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale ubicato nel comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Papa Giovanni XXIII n. 3 (catastalmente Corso Italia n. 136).

Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è ubicato al piano terra ed è composto da due ambienti, ripostiglio,

disimpegno, salone/cucina, un wc e area esterna. La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 102 mq (piano terra), mentre la superficie netta è di circa 84 mq, l'area esterna misura circa 32 mq. L'altezza interna dei locali al è pari a 3,00 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1173, subalterno 19, categoria catastale C/2, classe 2, cons. 88 mq, rendita catastale euro 359,04.

CONFINI: Il suddetto bene confina ad est e a nord con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1173, sub 18, e a sud con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1173, sub 20, salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa disposizione degli spazi interni;
-vi è concessione edilizia in sanatoria n. 1167 (prot. n. 6362 del 30 aprile 1986);

-lo stato dei luoghi è conforme al titolo edilizio ad eccezione di: (1). cambio di destinazione d'uso; (2). frazionamento del piano e diversa distribuzione interna; e (3). diverse aperture di prospetto e di accesso;

-la difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente, né sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi. Conseguentemente l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio;

-le difformità, di cui ai punti 2 e 3, non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 con costi decurtati dal prezzo.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di donazione accettata giusta atto trascritto il 09 aprile 2008 ai nn. 18876 di registro generale e 11756 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è occupato con titolo non opponibile alla presente procedura.

Lotto 11 (undici)

Prezzo base euro 165.000,00 (dico euro centosessantacinquemila/00)

Offerta minima presentabile euro 123.750,00 (dico euro centoventitremilasettecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00 (dico euro tremila/00)

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale ubicato nel comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Papa Giovanni XXIII n. 3 (catastalmente Corso Italia n. 136).

Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è ubicato al secondo piano, è distinto dal n. di interno 4 ed è composto da quattro ambienti, ripostiglio, disimpegno, una cucina, un wc, ingresso, oltre che tre balconi. La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 124 mq (piano terra), mentre la superficie netta è di circa 102 mq. I balconi hanno una superficie complessiva di circa 23 mq. L'altezza interna dei locali al è pari a 3,00 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1173, subalterno 6, categoria catastale A/2, classe 4, cons. 6 vani, rendita catastale euro 604,25.

CONFINI: il suddetto bene confina ad ovest con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1173, sub 12, a sud con cassa scale e ad est, in proiezione, con cortile comune, salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
-vi è concessione edilizia in sanatoria n. 1167 (prot. n. 6362 del 30.04.1986), cui è conforme lo stato dei luoghi.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di donazione accettata giusta atto trascritto il 09 aprile 2008 ai nn. 18875 di registro generale e 11755 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è condotto in locazione in forza di contratto registrato in data 09 gennaio 2021 al n. 183 serie 3T con decorrenza dal 02 gennaio 2021 ed è opponibile alla procedura per otto anni (e, dunque, fino al 02 gennaio 2029).

Lotto 12 (dodici)

Prezzo base euro 175.000,00 (dico euro centosettantacinquemila/00)

Offerta minima presentabile euro 131.250,00 (dico euro centotrentunomiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00 (dico euro tremila/00)

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale ubicato nel comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Papa Giovanni XXIII n. 3 (catastalmente Corso Italia n. 136).

Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è ubicato al secondo piano, è distinto dal n. di interno 6 ed è composto da ingresso, quattro ambienti, ripostiglio, disimpegno, una cucina,

un wc, oltre che due balconi. La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 124 mq (piano terra), mentre la superficie netta è di circa 102 mq. I balconi hanno una superficie complessiva di circa 34 mq. L'altezza interna dei locali al è pari a 2,95 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1173, subalterno 8, categoria catastale A/2, classe 4, cons. 6 vani, rendita catastale euro 604,25.

CONFINI: Il suddetto bene confina a nord con cassa scale, ad ovest con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1173, sub 13, ad est, in proiezione, con cortile comune salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, salvo lievi difformità;
- vi è concessione edilizia in sanatoria n. 1167 (prot. n. 6362 del 30 aprile 1986);
- lo stato dei luoghi è conforme al titolo edilizio ad eccezione di (1).diversa distribuzione interna; e (2).diversa apertura di prospetto;
- le difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 con costi detratti dal prezzo di stima.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di donazione accettata giusta atto trascritto il 09 aprile 2008 ai nn. 18875 di registro generale e 11755 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è occupato con titolo non opponibile alla presente procedura.

Lotto 13 (tredici)

Prezzo base euro 102.000,00 (dico euro centoduemila/00)

Offerta minima presentabile euro 76.500,00 (dico euro settantaseimilacinquecento/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00 (dico euro tremila/00)

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale ubicato nel comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Papa Giovanni XXIII n. 3 (catastalmente Corso Italia n. 136).

Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è ubicato al secondo piano, è identificato al n. di interno 5 ed è composto da ingresso-cucina, due ambienti, ripostiglio, disimpegno, un wc, oltre che un balcone. La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 82 mq, mentre la superficie netta è di circa 67 mq. Il balcone ha una superficie di circa 9 mq. L'altezza interna dei locali al è pari a 3,00 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1173, subalterno 12, categoria catastale A/4, classe 4, cons. 4 vani, rendita catastale euro 177,66.

CONFINI: Il suddetto bene confina a sud con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1173, sub 13, ad est e a nord altra unità immobiliare foglio 2, particella 1173, sub 6 salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, salvo una diversa distribuzione degli spazi interni;
-vi è concessione edilizia in sanatoria n. 1167 (prot. n. 6362 del 30 aprile 1986);
-lo stato dei luoghi è conforme al titolo edilizio ad eccezione di (1).diversa distribuzione interna e (2).ampliamento apertura di prospetto;
-le difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 con costi decurtati dal prezzo di stima.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di donazione accettata giusta atto trascritto il 09 aprile 2008 ai nn. 18875 di registro generale e 11755 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è condotto in locazione, in forza di contratto registrato in data 20 ottobre 2020 al n. 8986 serie 3T con decorrenza dal 20 ottobre 2020 al 19 ottobre 2024 e si è automaticamente rinnovato fino al 19 ottobre 2028.

Lotto 14 (quattordici)

Prezzo base	euro 128.400,00	(dico euro centoventottomilaquattrocento/00)
Offerta minima presentabile	euro 96.300,00	(dico euro novantaseimilatrecento/00)
Rilancio minimo in caso di gara	euro 3.000,00	(dico euro tremila/00)

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale ubicato nel comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Papa Giovanni XXIII n. 3 (catastalmente Corso Italia n. 136).

Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è ubicato al secondo piano, è distinto dal n. di interno 5A ed è composto da due ambienti, disimpegno, ingresso, cucina, due wc, oltre che due balconi. La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 94 mq, mentre la superficie netta è di circa 77 mq. I balconi hanno una superficie di circa 19 mq. L'altezza interna dei locali al è pari a 3,00 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1173, subalterno 13, categoria catastale A/4, classe 4, cons. 3 vani, rendita catastale euro 133,25.

CONFINI: Il suddetto bene confina a nord con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1173, sub 12, ad est con cassa scale e a sud con altra unità immobiliare foglio 2 particella 1173 sub 8 salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, salvo una diversa distribuzione degli spazi interni e diversa consistenza di un'apertura;
-vi è concessione edilizia in sanatoria n. 1167 (prot. n. 6362 del 30 aprile 1986);
-lo stato dei luoghi è conforme al titolo edilizio ad eccezione di: (1). diversa distribuzione interna e (2). diversa consistenza apertura di prospetto;
-le difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 con costi decurtati dal prezzo di stima.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di donazione accettata giusta atto trascritto il 09 aprile 2008 ai nn. 18875 di registro generale e 11755 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è condotto in locazione, in forza di contratto di locazione registrato in data 07 aprile 2014 al n. 898 serie 3T con decorrenza dal 07 aprile 2024 al 31 marzo 2018 e si è automaticamente rinnovato fino al 31 marzo 2022.

		<u>Lotto 15 (quindici)</u>		
Prezzo	base	euro	99.400,00	(dico euro
novantanovemilaquattrocento/00)				
Offerta minima presentabile euro 74.550,00 (dico euro				
settantaquattromilacinquecentocinquanta/00)				
Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00 (dico euro				
duemila/00)				

Piena ed intera proprietà di deposito (attualmente adibito ad uso residenziale) ubicato nel Comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Papa Giovanni XXIII, 3.

Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è ubicato al piano terra ed è composto da salone/cucina, due ambienti, ripostiglio, disimpegno, un wc e area esterna pertinenziale. La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 102 mq (piano terra), mentre la superficie netta è di circa 84 mq, l'area esterna misura circa 95 mq. L'altezza interna dei locali al è pari a 3,00 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1173, subalterno 20, categoria catastale C/2, classe 2, cons. 92 mq, rendita catastale euro 375,36.

CONFINI: Il suddetto bene confina ad est con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1173, sub 21 a sud con via Papa Giovanni XIII e a nord con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1173, sub 19 salvo altri

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa disposizione degli spazi interni ed una errata rappresentazione delle aperture;

-vi è concessione edilizia in sanatoria n. 1167 (prot. n. 6362 del 30.04.1986);

-lo stato dei luoghi è conforme al titolo edilizio ad eccezione di (1). cambio di destinazione d'uso; (2). frazionamento del piano e diversa distribuzione interna; e (3). diverse aperture di prospetto e di accesso;

-la difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, né è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.;

-le difformità, di cui ai punti 2 e 3, non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 con costi decurtati dal prezzo di stima.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di donazione accettata giusta atto trascritto il 09 aprile 2008 ai nn. 18875 di registro generale e 11755 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è condotto in locazione, in forza di contratto di locazione registrato al n. 9441 serie 3T in data 26 ottobre 2009 con decorrenza dal 19 ottobre 2009 rinnovatosi fino al 19 ottobre 2021.

Lotto 16 (sedici)

Prezzo base euro 100.000,00 (dico euro centomila/00)

Offerta minima presentabile euro 75.000,00 (dico euro settantacinquemila/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00 (dico euro duemila/00)

Piena ed intera proprietà di deposito (attualmente adibito ad abitazione) ubicato nel Comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Papa Giovanni XXIII, n. 3.

Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è ubicato al piano terra ed è composto da salone/cucina, due ambienti, ripostiglio, disimpegno, un wc e area esterna di pertinenza. La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 107 mq (piano terra), mentre la superficie

netta è di circa 88 mq, l'area esterna misura circa 48 mq. L'altezza interna dei locali al è pari a 2,70 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1173, subalterno 21, categoria catastale C/2, classe 2, cons. 88 mq, rendita catastale euro 359,04.

CONFINI: Il suddetto bene confina ad ovest con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1173, sub 20, a nord con cassa scale e a sud con via Papa Giovanni XXIII salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa disposizione degli spazi interni e diversa disposizione delle aperture di prospetto;

-vi è concessione edilizia in sanatoria n. 1167 (prot. n. 6362 del 30.04.1986);

-lo stato dei luoghi è conforme al titolo edilizio ad eccezione di (1).cambio di destinazione d'uso; (2).frazionamento del piano e diversa distribuzione interna; e (3).diverse aperture di prospetto e di accesso;

-la difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, né è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.;

-le difformità, di cui ai punti 2 e 3, non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 con costi decurtati dal prezzo di stima.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di donazione accettata giusta atto trascritto il 09 aprile 2008 ai nn. 18875 di registro generale e 11755 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è libero.

Lotto 17 (diciassette)

Prezzo base euro 444.000,00 (dico euro quattrocentoquarantaquattromila/00)

Offerta minima presentabile euro 333.000,00 (dico euro trecentotrentatremila/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 5.000,00 (dico euro cinquemila/00)

Piena ed intera proprietà di villa unifamiliare (sviluppantesi nello stato di fatto su n. 4 piani fuori terra) e deposito (piano seminterrato) ubicati nel Comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Papa Giovanni XXIII, n. 27.

Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è composto da tre ambienti, un wc, un balcone, cortile pertinenziale al piano terra, da un ambiente, un wc, cucina, ripostiglio, due balconi al piano primo, da quattro ambienti, un wc, due disimpegni, un

balcone al piano secondo, da due ambienti, un wc, disimpegno, un balcone al piano terzo, da quattro ambienti, rampa carrabile al piano seminterrato.

DATI CATASTALI:

-NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1313, subalterno 5, categoria catastale A/7, classe 3, cons. 14,5 vani, rendita catastale euro 2.021,93 (villa unifamiliare);

-NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1313, subalterno 4, categoria catastale C/2, classe 1, cons. 92 mq, rendita catastale euro 318,34 (deposito).

CONFINI: Il suddetto lotto confina a nord con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1398, ad ovest con altra unità immobiliare foglio 2, particella 475 e a sud con via Papa Giovanni XXIII salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a quanto di seguito riportato;

-vi è Concessione Edilizia prot. n. 14509 del 19.05.1987 (pratica n. 51/86) con successiva Concessione Edilizia in variante (pratica n. 51/87 del 05.12.1987);

unità al subalterno 5

-lo stato dei luoghi, allo stato, è conforme al grafico allegato al titolo edilizio ad eccezione di: (1).ampliamento di sagoma; (2).trasformazione piano terra da porticato a residenza e realizzazione ascensore esterno; (3).ampliamento torrino scala piano terzo; (4).realizzazione, lato est, balcone piano primo e terrazzo/balcone a copertura della rampa di accesso al piano S1; e (5).diversa distribuzione interna e di prospetto;

-le difformità, di cui ai punti 1, 2, 3 e 4, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, né sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., per cui l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio;

-la difformità, di cui al punto 5, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 con costi decurtati dalla stima;

unità al subalterno 4

-lo stato dei luoghi, allo stato, è conforme al grafico allegato al titolo edilizio ad eccezione della realizzazione rampa di accesso carrabile e diversa distribuzione interna;

-tale difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 con costi decurtati dalla stima.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati per acquisto fattone giusta atto del 12 luglio 1996, a rogito del notaio Raffaele Orsi, recante repertorio n. 38982 e trascritto il 2 agosto

1996 ai nn. 23802 di registro generale e 17761 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è condotto in locazione in forza di locazione, registrato in data 06 agosto 2011 al n. 6316 serie 3T. Il suddetto contratto della durata di sei anni aveva decorrenza dal 05 luglio 2011 al 05 luglio 2017, si è automaticamente rinnovato fino al 05 luglio 2023 e non si è tacitamente rinnovato, stante la pendenza della procedura esecutiva de qua.

Lotto 20 (venti)

Prezzo base euro 133.000,00 (dico euro centotrentatremila/00)

Offerta minima presentabile euro 99.750,00 (dico euro novantanovemilasettecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00 (dico euro tremila/00)

Piena ed intera proprietà di appartamento al secondo piano, ubicato nel Comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Papa Giovanni XXIII, n. 5 (catastalmente Corso Italia).

Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è ubicato al secondo piano ed è composto da tre ambienti, due wc, ingresso, corridoio, cucina, un balcone in parte verandato. La superficie totale lorda dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 106 mq, mentre la superficie netta è di circa 87 mq. L'altezza interna dei locali è pari a 2,96 m. Il balcone ha una superficie di circa 24 mq, di cui circa 5 mq risultano verandati.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1439, subalterno 4, categoria catastale A/2, classe 2, cons. 5,5 vani, rendita catastale euro 397,67.

CONFINI: Il suddetto lotto confina a nord con altra unità immobiliare foglio 2, particella 1439, sub 5, a sud, in proiezione, con corte comune e ad est con cassa scale salvo altri;

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della realizzazione della veranda sul balcone;
-vi è concessione edilizia in sanatoria n. 1167 (prot. n. 6362 del 30.04.1986);
-lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al titolo edilizio, ad eccezione dell'aumento di volumetria per realizzazione veranda balcone;
-tale difformità non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, né è condonabile ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art.

17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), con la conseguenza che l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati al titolo edilizio con costi decurtati dalla stima.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati per donazione per atto del 3 aprile 2008, a rogito del notaio Gazzola Monica, recante repertorio 7068/3852 e trascritto il 9 aprile 2008 ai nn. 18876 di registro generale e 11756 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è condotto in locazione in forza di contratto di locazione, registrato in data 07 marzo 2019 al n. 2476 serie 3T, con decorrenza dal 15 febbraio 2019 al 14 febbraio 2023 e automaticamente rinnovato fino al 13 febbraio 2027.

Lotto 21 (ventuno)

Prezzo base euro 155.000,00 (dico euro centocinquantacinquemila/00)
Offerta minima presentabile euro 116.250,00 (dico euro centosedicimiladuecentocinquanta/00)
Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00 (dico euro tremila/00)

Piena ed intera proprietà di appartamento sito nel Comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Papa Giovanni XXIII, n. 5. *Segnatamente* l'immobile, che qui si pone in vendita, è ubicato al secondo piano ed è composto da tre ambienti, due wc, ingresso, corridoio, cucina, ripostiglio, un balcone. La superficie totale lorda dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 120 mq, mentre la superficie netta è di circa 98 mq. L'altezza interna dei locali è pari a 2,96 m. Il balcone ha una superficie di circa 21 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1439, subalterno 5, categoria catastale A/2, classe 2, cons. 4,5 vani, rendita catastale euro 325,37.

CONFINI: Il suddetto lotto confina ad ovest, in proiezione, con altra unità immobiliare CT foglio 2, particella 1173, a sud con cassa scale e ad est con altra unità immobiliare NCEU foglio 2, particella 1124 salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi non è stato confrontato con la consistenza catastale per l'assenza della planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate;
-vi è concessione edilizia in sanatoria n. 1167 (prot. n. 6362 del 30.04.1986);
-lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al titolo edilizio, ad eccezione di diverse aperture di prospetto e diversa distribuzione interna;

-le predette difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 con la conseguenza che l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati al titolo edilizio con costi decurtati dalla stima.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutari per donazione per atto del 3 aprile 2008, a rogito del notaio Gazzola Monica, recante repertorio 7068/3852 e trascritto il 9 aprile 2008 ai nn. 18876 di registro generale e 11756 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile costituisce casa di abitazione degli esecutari.

Lotto 23 (ventitre)

Prezzo base euro 258.800,00 (dico euro duecentocinquantomilaottocento/00)
Offerta minima presentabile euro 194.100,00 (dico euro centonovantaquattromilacento/00)
Rilancio minimo in caso di gara euro 5.000,00 (dico euro cinquemila/00)

Piena ed intera proprietà di appartamento sito nel Comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Papa Giovanni XXIII, n. 5 (catastalmente Corso Italia).

Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è ubicato al primo piano, distinto con il n. di interno 1 ed è composto da quattro ambienti di cui due con cabina armadio, corridoio, quattro wc, ripostiglio, ingresso, cucina, un balcone (di cui una piccola porzione risulta realizzato un armadio/veranda - lato nord - est). La superficie totale lorda del lotto, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 170 mq, mentre la superficie netta è di circa 139 mq. L'altezza interna dei locali è pari a 2,87 m; il balcone (che si sviluppa sui lati N, O e S) ha una superficie di circa 91 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1439, subalterno 3, categoria catastale A/2, classe 4, cons. 7 vani, rendita catastale euro 704,96.

CONFINI: Il suddetto bene confina ad ovest, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1173, a sud e a est con cassa scale salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale per una diversa disposizione degli spazi interni e una diversa disposizione/consistenza di alcune aperture esterne e realizzazione, sul balcone a nord -est, di un armadio/veranda;
-vi è Concessione Edilizia in sanatoria n. 1167 (prot. n. 6362 del 30.04.1986);
-lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al titolo edilizio, ad eccezione di (1).diversa disposizione interna; (2).diverse

aperture di prospetto e (3). realizzazione sul balcone a nord- est di armadio/veranda;

-le predette difformità, di cui ai punti 1 e 2, non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01, con costi decurtati dalla stima;

-la difformità, di cui al punto 3, non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, né è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., per cui l'aggiudicatario dovrà procedere al ripristino con costi decurtati dalla stima.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati per donazione per atto del 3 aprile 2008, a rogito del notaio Gazzola Monica, recante repertorio 7068/3852 e trascritto il 9 aprile 2008 ai nn. 18876 di registro generale e 11756 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è condotto in locazione in forza di contratto di locazione registrato in data 30 maggio 2006 al n. 5446 serie 3T con decorrenza dal 30 maggio 2006 e rinnovatosi fino al 20 maggio 2022.

Lotto 24 (ventiquattro)

Prezzo base euro 250.000,00 (dico euro duecentocinquantamila/00)

Offerta minima presentabile euro 187.500,00 (dico euro centottantasettemilacinquecento/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00 (dico euro tremila/00)

Piena ed intera proprietà di n. 2 terreni agricoli contigui ubicati nel Comune di Mugnano di Napoli (Na), con accesso da stradone interpoderale che parte accesso da via Guglielmo Pepe, incolti con una superficie complessiva di circa 3.961 mq.

DATI CATASTALI:

-NCT del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1551, qualità frutteto, classe 1, sup. 13.39 are, rendita catastale euro 41,49, reddito agrario euro 19,36;

-NCT del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1552, qualità frutteto, classe 1, sup. 29.17 are, rendita catastale euro 90,39, reddito agrario euro 42,18.

CONFINI:

-il terreno riportato alla particella 1551 confina a nord con altro terreno riportato al foglio2, particella 1550, a sud con altro terreno riportato al foglio 2, particella 1862 e ad ovest con altro terreno riportato al foglio2 particella 1552 salvo altri;

-il terreno riportato alla particella 1552 confina a nord con altro terreno riportato al foglio2, particella 1307, a sud con altro terreno

riportato al foglio2, particella 1866 e ad est con altro terreno
riportato al foglio2, particella 1551 salvo altri.

Dal punto di vista catastale l'esperto ha rilevato che il descritto
stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza
catastale.

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Mugnano di Napoli in
data 05.04.2024 prot. n. 13801, il certificato di destinazione
Urbanistica dei cespiti de quibus, da cui risulta che *"il suolo in
questo Comune e distinto in catasto al foglio 2, p.lle 1551 e 1552
risulta classificato, ai sensi del P.R.G. esecutivo in zona "E"
(Agricola) con le prescrizioni Urbanistiche artt. 22, 23 e 24"*.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati per
acquisto fattone con atto di compravendita del 05 marzo 2004 per
notaio Monica Gazzola, trascritto il 10 marzo 2004 ai nn. 11311 di
registro generale e 8260 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, i terreni sono nella disponibilità
degli esecutati.

Lotto 25 (venticinque)

Prezzo base	euro	165.000,00	(dico	euro
centosessantacinquemila/00)				
Offerta minima presentabile	euro	123.750,00	(dico	euro
centoventitremilasettecentocinquanta/00)				
Rilancio minimo in caso di gara	euro	3.000,00	(dico	euro
tremila/00)				

Piena ed intera proprietà di villetta a schiera unifamiliare
(sviluppatasi su n. 3 piani fuori terra) ubicata nel comune di
Mugnano di Napoli (Na) alla Via Giacinto Gigante, 17/B.
Segnatamente, l'immobile, che qui si pone in vendita, è nello stato
di fatto composto al piano terra da un wc (illegittimo), porticato ad
uso pubblico e un cortile pertinenziale a ovest; al piano primo da
un ambiente, cucina, un wc, ripostiglio, due balconi; al piano
secondo da tre ambienti, un wc, ripostiglio, due balconi. La
superficie totale lorda della villetta, compreso i muri perimetrali e
le pareti divisorie, è di circa 125 mq (piano primo e secondo),
mentre la superficie netta è di circa 110 mq. L'altezza interna dei
locali è pari a 2,80 m al piano primo e a 2,85m al piano secondo. Il
porticato al piano terra ha una superficie di circa 64 mq ed
un'altezza pari a 2,55m; il cortile pertinenziale esterno ha una
superficie di circa 28 mq, i balconi misurano complessivamente
circa 39 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al
foglio 2, particella 1583, subalterno 4, categoria catastale A/7,
classe 1, cons. 6,5 vani, rendita catastale euro 654,61.

CONFINI: Il suddetto bene confina a nord con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1583, sub 3, a sud con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1583, sub 5 e ad ovest con III traversa Carlo Rosselli salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla chiusura del porticato ad uso pubblico al piano terra, per mezzo di un cancello, e realizzazione w.c. oltre a lievi difformità interne ai piani primo e secondo;

-vi è concessione edilizia n. 49/93 (prot. n. 7646 del 24.04.1994) relativa alla "Costruzione di n°5 villini (lettera B) e n° 2 appartamenti e concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, da destinare a civili abitazioni con destinazione dei piani porticato ad uso pubblico così come indicato nella delibera di approvazione del regolamento edilizio da parte della Regione";

-lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di (1).chiusura porticato ad uso pubblico, per mezzo di un cancello, e realizzazione w.c. e (2).diversa distribuzione interna ai piani e apertura finestra piano primo;

-la difformità di cui al punto 1 dovrà essere ripristinata come riportato nel titolo edilizio con costi decurtati dal valore di stima;

-le difformità di cui al punto 2 non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 con costi decurtati dal valore di stima.

Quanto alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati per acquisto fattone con atto di compravendita del 27 giugno 2002 per notaio Monica Gazzola, trascritto il 04 luglio 2002 ai nn. 27961 di registro generale e 21207 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è occupato con titolo non opponibile alla presente procedura.

Prezzo base	euro	40.300,00	(dico	euro
quarantamilatrecento/00)				
Offerta minima presentabile	euro	30.225,00	(dico	euro
trentamiladuecentoventicinque/00)				
Rilancio minimo in caso di gara	euro	1.500,00	(dico	euro
millecinquecento/00)				

Piena ed intera proprietà di sottotetto non abitabile al piano terzo (attualmente adibito a scopo residenziale) e piccolo deposito/cantinola al piano seminterrato, ubicati nel Comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via N. Frascogna 2, P.co Valentina. Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è composto da un sottotetto che si sviluppa con due wc, due ambienti, cucina, disimpegno, ingresso/salone, due balconi al piano terzo, oltre ad

un piccolo deposito/cantinola al piano seminterrato. La superficie totale lorda del sottotetto, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 86 mq, mentre la superficie netta è di circa 70 mq. L'altezza interna dei locali è variabile tra un minimo di 1,02 m ad un massimo di 2,60 m. I balconi hanno una superficie complessiva di circa 30 mq (legittima 26 mq). Il box auto ha una superficie lorda di circa 35 mq, mentre il deposito/cantinola ha una superficie lorda di circa 7 mq.

DATI CATASTALI:

-NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, subalterno 70, categoria catastale A/2, classe 3, cons. 5 vani, rendita catastale euro 426,08 (sottotetto);

-NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, subalterno 49, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita catastale euro 20,40 (cantinola).

CONFINI:

Il sottotetto confina a sud, in proiezione, con cortile comune riportato al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 1, ad ovest con altra unità immobiliare riportata al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 30 e ad est con altra unità immobiliare riportata al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 67 salvo altri.

Il deposito/cantinola confina a nord con altra unità immobiliare riportata al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 41, ad est con altra unità immobiliare riportata al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 48 e a sud con area di manovra riportata al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 64, salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
-vi è Permesso di Costruire n. 164/2002 (ex art. 10 del d.P.R. n. 380/01, prot. 20188/2002);

-lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di:

Sottotetto non abitabile sub 70

Cambio di destinazione d'uso con contestuale diversa distribuzione interna e aumento di superficie balcone.

Tali difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, nè sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii..

Deposito/cantinola sub 49

La predetta cantinola/deposito risulta realizzata illegittimamente.

La predetta difformità non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, né è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art.

46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio con costi decurtati dalla stima del bene.

In ordine alla provenienza,

-il sottotetto è pervenuto agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita

per notaio Monica Gazzola di Napoli del 13 maggio 2005, trascritto il 18 maggio 2005 ai nn. 26362 di registro generale e 15473 di registro particolare;

-la cantinola è pervenuta agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita per notaio Monica Gazzola di Napoli del 14 marzo 2005, trascritto il 24 marzo 2005 ai nn. 15217 di registro generale e 8918 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è occupato con titolo non opponibile alla presente procedura.

Lotto 27 (ventisette)

Prezzo base euro 59.500,00 (dico euro cinquantanovemilacinquecento/00)

Offerta minima presentabile euro 44.625,00 (dico euro quarantaquattromilaseicentoventicinque/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00 (dico euro duemila/00)

Piena ed intera proprietà di sottotetto non abitabile al piano quarto (illegittimamente adibito a scopo residenziale) con deposito e cantinola al piano seminterrato ubicati nel Comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via N. Frascogna, 2, P.co Valentina. *Segnatamente* l'immobile, che qui si pone in vendita, è composto da un sottotetto che si sviluppa con un wc, due ambienti, cucina, disimpegno, ingresso/salone, un balcone oltre ad un deposito e cantinola entrambi composti da un ambiente. La superficie totale lorda del sottotetto, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 82 mq, mentre la superficie netta è di circa 68 mq. L'altezza interna dei locali è variabile tra un minimo di 1,05 m ad un massimo di 2,61m. Il balcone ha una superficie di circa 49 mq. Il deposito ha una superficie lorda di circa 24 mq e risulta in gran parte soppalcato, mentre la cantinola ha una superficie lorda di circa 7 mq

DATI CATASTALI:

-NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, subalterno 68, categoria catastale A/2, classe 3, cons. 4,5 vani, rendita catastale euro 383,47 (sottotetto);

-NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, subalterno 65, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 19 mq, rendita catastale euro 91,26 (deposito);

-NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, subalterno 62, categoria catastale C/2, classe 2,

consistenza 5 mq, rendita catastale euro 20,40 (cantinola).

CONFINI:

Il sottotetto confina a sud e ad ovest, in proiezione, con cortile comune riportato al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 1 e a nord con cassa scale salvo altri. Il deposito confina ad ovest con area di manovra riportata al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 64, a nord con altra unità immobiliare riportata al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 47 e a sud con cassa scale salvo altri.

La cantinola confina ad ovest con altra unità immobiliare riportata al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 63, ad est con altra unità immobiliare riportata al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 49 e a sud con area di manovra riportata al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 64, salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
-vi è Permesso di Costruire n. 164/2002 (ex art. 10 del d.P.R. n. 380/01, prot. 20188/2002);
-lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di:

Sottotetto non abitabile sub 68

Cambio di destinazione d'uso con contestuale diversa distribuzione interna.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, risultano in contrasto con la normativa vigente.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del predetto disposto.

Deposito sub 65

Realizzazione soppalco.

La predetta difformità non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, né è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii..

Cantinola sub 62

La predetta cantinola/deposito risulta realizzata illegittimamente.

La predetta difformità non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, né è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio con costi decurtati dalla stima del bene.

In ordine alla provenienza,

-il sottotetto è pervenuto agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita

per notaio Monica Gazzola di Napoli del 14 marzo 2005, trascritto il 18 maggio 2005 ai nn. 26362 di registro generale e 15473 di registro particolare;

-il deposito è pervenuto agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita per notaio Monica Gazzola di Napoli del 14 marzo 2005, trascritto il 24 marzo 2005 ai nn. 15216 di registro generale e 8917 di registro particolare;

-la cantinola è pervenuta agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita per notaio Monica Gazzola di Napoli del 14 marzo 2005, trascritto il 24 marzo 2005 ai nn. 15217 di registro generale e 8918 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è occupato con titolo non opponibile alla presente procedura.

Lotto 28 (ventotto)

Prezzo base euro 46.000,00 (dico euro quarantaseimila/00)

Offerta minima presentabile euro 34.500,00 (dico euro trentaquattromilacinquecento/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 1.500,00 (dico euro millecinquecento/00)

Piena ed intera proprietà di sottotetto non abitabile al piano terzo (illegittimamente utilizzato a scopo residenziale) con cantinola al piano seminterrato ubicati nel Comune di Mugnano di Napoli (Na), via N. Frascogna, n.2, P.co Valentina. *Segnatamente* l'immobile, che qui si pone in vendita, è composto da un sottotetto che si sviluppa con un wc, due ambienti, cucina, ingresso/salone e due balconi al piano terzo oltre a cantinola al piano seminterrato. La superficie totale lorda del sottotetto, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 86 mq, mentre la superficie netta è di circa 70 mq. L'altezza interna dei locali è variabile tra un minimo di 1,01m ad un massimo di 2,57 m. I balconi hanno una superficie complessiva di circa 30 mq (legittima 26 mq). La cantinola ha una superficie lorda di circa 7 mq, con un'altezza interna di 2,65 m.

DATI CATASTALI:

-NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, subalterno 67, categoria catastale A/2, classe 3, cons. 4,5 vani, rendita catastale euro 383,47 (sottotetto);

-NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, subalterno 63, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita catastale euro 20,40 (cantinola).

CONFINI:

Il sottotetto confina a sud con cortile comune censito al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 1,

ad ovest con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 70 e ad est con cassa scale, salvo altri.

La cantinola confina a nord con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 61, ad est con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 62 e a sud con area di manovra censita al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903 sub 64 salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
-vi è Permesso di Costruire n. 164/2002 (ex art. 10 del d.P.R. n. 380/01, prot. 20188/2002);
-lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di:

Sottotetto non abitabile sub 67

Cambio di destinazione d'uso con contestuale diversa distribuzione interna e aumento di superficie balcone.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex

art. 36 del D.P.R. 380/2001, nè sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

Cantinola sub 63

La predetta cantinola risulta realizzata illegittimamente.

La predetta difformità non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, né è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio con costi decurtati dalla stima del bene.

In ordine alla provenienza,

-il sottotetto è pervenuto agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita

per notaio Monica Gazzola di Napoli del 14 marzo 2005, trascritto il 24 marzo 2005 ai nn. 15217 di registro generale e 8918 di registro particolare;

-la cantinola è pervenuta agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita per notaio Monica Gazzola di Napoli del 14 marzo 2005, trascritto il 24 marzo 2005 ai nn. 15215 di registro generale e 8916 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è occupato con titolo non opponibile alla presente procedura.

Lotto 29 (ventinove)

Prezzo base euro 47.000,00 (dico euro quarantasettemila/00)

Offerta minima presentabile euro 35.250,00 (dico euro trentacinquemiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 1.500,00 (dico euro millecinquecento/00)

Piena ed intera proprietà di sottotetto non abitabile al piano quarto (illegittimamente adibito a scopo residenziale) con cantinola al piano seminterrato ubicati nel Comune di Mugnano di Napoli (Na), via N. Frascogna, n.2, P.co Valentina.

Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è composto da un sottotetto che si sviluppa con un wc, due ambienti, cucina, disimpegno, ingresso/salone e un balcone al piano terzo oltre a cantinola al piano seminterrato. La superficie totale lorda del sottotetto, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 94 mq (legittima 82 mq), mentre la superficie netta è di circa 78 mq. L'altezza interna dei locali è variabile tra un minimo di 1,20m ad un massimo di 2,80m. Il balcone ha una superficie complessiva di circa 42 mq. La cantinola ha una superficie lorda di circa 10 mq, con un'altezza interna di 2,65 m.

DATI CATASTALI:

- NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, subalterno 69, categoria catastale A/2, classe 3, cons. 4,5 vani, rendita catastale euro 383,47 (sottotetto);
- NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, subalterno 57, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita catastale euro 32,64 (cantinola).

CONFINI:

Il sottotetto confina a sud con cassa scale, ad ovest e a nord, in proiezione, con altra unità immobiliare riportata al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 21 salvo altri.

La cantinola confina a nord e ad est con area di manovra riportata al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 64 e ad ovest con altra unità immobiliare riportata al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1903, sub 55 salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

- il descritto stato dei luoghi, con riferimento al sottotetto, non corrisponde alla consistenza catastale (annessione cavedio ascensore e parte del pianerottolo comune);
- vi è Permesso di Costruire n. 164/2002 (ex art. 10 del d.P.R. n. 380/01, prot. 20188/2002);
- lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di:

Sottotetto non abitabile sub 69

1. Cambio di destinazione d'uso con contestuale diversa distribuzione interna;
2. Annessione di parte del pianerottolo e del cavedio ascensore.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, né sono condonabili ai

sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii..

Cantinola sub 57

La predetta cantinola risulta realizzata illegittimamente.

La predetta difformità non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, né è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio con costi decurtati dalla stima del bene.

In ordine alla provenienza, gli immobili sono pervenuti agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita per notaio Monica Gazzola di Napoli del 14 marzo 2005, trascritto il 24 marzo 2005 ai nn. 15215 di registro generale e 8916 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, gli immobili sono in uso degli esecutati.

Lotto 30 (trenta)

Prezzo base euro 56.300,00 (dico euro cinquantaseimilatrecento/00)

Offerta minima presentabile euro 42.225,00 (dico euro quarantaduemiladuecentoventicinque/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00 (dico euro duemila/00)

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano rialzato ubicato nel Comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via N. Capasso, 51, Parco Francesca. *Segnatamente* l'immobile, che qui si pone in vendita, è composto nello stato di fatto da due wc, due ambienti, cucina, disimpegno, ingresso/salone, un balcone con ripostiglio e corte esclusiva (lato E) e n. 1 balcone con veranda e corte esclusiva (lato O). La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 88 mq, mentre la superficie netta è di circa 72 mq. L'altezza interna dei locali è pari a 2,67 m. I balconi (compresi il ripostiglio e la piccola veranda ivi presenti) hanno una superficie complessiva di circa 21 mq; i cortili esclusivi hanno una superficie complessiva di circa 54 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 2210, subalterno 183, categoria catastale A/2, classe 2, cons. 5 vani, rendita catastale euro 361,52.

CONFINI: Il bene confina a sud con cassa scale, ad ovest con altra unità immobiliare riportata al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 2210 sub 25 e ad est con altra unità immobiliare riportata al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 2210 sub 27 salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per difformità interne (diversa disposizione di alcuni muri divisorii) ed esterne (diversa posizione e consistenza delle scale di accesso alle aree di corte ed assenza dell'accesso posto sul lato nord);

-vi è Permesso di Costruire n. 06/2011 (ex art. 10 del d.P.R. n. 380/01, prot. 761/2011) per la "Realizzazione di n.3 edifici per civili abitazioni distinti in corpi A, B C in attuazione del piano di lottizzazione convenzionata denominato Murelle";

-dalla sovrapposizione dei grafici allegati a tale permesso di costruire con la planimetria di rilievo elaborata dall'esperto, è emersa la sua completa illegittimità in quanto il bene risulta realizzato in corrispondenza di un'area indicata nella planimetria assentita come "area coperta condominiale";

-il cespite, inoltre, non rispetta i requisiti previsti dall'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975;

così da concludere che l'immobile è completamente abusivo e che l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio.

In ordine alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita per notaio Concetta Valentino del 03.07.2014, trascritto il 23.07.2014 ai nn. 37220 di registro generale e 23388 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è condotto in locazione in forza di contratto registrato in data 18 febbraio 2020 al n. 1886 serie 3T con decorrenza 15 febbraio 2020 al 14 febbraio 2024, automaticamente rinnovatosi fino al 13 febbraio 2028.

	<u>Lotto 31 (trentuno)</u>	
Prezzo base	euro 70.800,00	(dico euro settantamilaottocento/00)
Offerta minima presentabile	euro 53.100,00	(dico euro cinquantatremilacentocinque/00)
Rilancio minimo in caso di gara	euro 2.000,00	(dico euro duemila/00)

Piena ed intera proprietà di sottotetto non abitabile al piano terzo (illegittimamente utilizzato a scopo residenziale) e garage/box al piano terra, ubicati nel Comune di Villaricca (Na), via Bologna, n. 54 Q all'interno di un condominio privato "Parco Antonietta". Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è composto da due ambienti, ingresso, disimpegno, cucina, salone, un wc, oltre che due balconi; il box si compone di un unico ambiente. La superficie totale lorda del sottotetto, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 101 mq (piano terzo), mentre la superficie netta è di circa 84 mq. L'altezza interna dei locali è variabile fra un minimo di 1,45m ad un massimo di 2,70m; i balconi hanno una superficie complessiva di circa 28 mq. Il garage

al piano terra ha una superficie di circa 26 mq con un'altezza interna pari a 2,50 m.

DATI CATASTALI:

-NCEU del comune di Villaricca al foglio 5, particella 697, subalterno 14, categoria catastale C/2, classe 1, cons. 40 mq, rendita catastale euro 78,50 (sottotetto);

-NCEU del comune di Villaricca al foglio 5, particella 697, subalterno 8, categoria catastale C/6, classe 3, cons. 22 mq, rendita catastale euro 51,13 (garage).

CONFINI:

Il sottotetto confina ad est con cassa scale, a sud e a nord, in proiezione, con cortile comune sub 1 salvo altri.

Il garage confina a nord con cortile comune sub 1, ad est con cassa scale e a sud con altra unità immobiliare riportata al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 5, particella 697, sub 3 salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-il descritto stato dei luoghi del sottotetto non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione delle divisioni interne;

-il descritto stato dei luoghi del box corrisponde alla consistenza catastale;

-vi è Permesso di Costruire n. 3225 del 29.01.2004 e successiva DIA per variante planimetrica in sanatoria (prot. n. 7592 del 13.07.2005);

-lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di:

Sottotetto non abitabile sub 14

Cambio di destinazione d'uso con contestuale realizzazione divisioni interne e di facciata

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, nè sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo con un abbattimento sul valore di stima.

Box auto sub 8

risulta conforme.

In ordine alla provenienza,

-il sottotetto è pervenuto agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita

per notaio Monica Gazzola di Napoli del 18 luglio 2005, trascritto il 21 luglio 2005 ai nn. 41529 di registro generale e 23514 di registro particolare;

-il garage è pervenuto agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita per notaio Monica Gazzola di Napoli del 18 luglio 2005, trascritto il 21 luglio 2005 ai nn. 41530 di registro generale e 23515 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è occupato con titolo non opponibile alla presente procedura.

Lotto 32 (trentadue)

Prezzo base euro 66.000,00 (dico euro sessantaseimila/00)

Offerta minima presentabile euro 49.500,00 (dico euro quarantanovemilacinquecento/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00 (dico euro duemila/00)

Piena ed intera proprietà di sottotetto non abitabile al piano terzo (illegittimamente utilizzato a scopo residenziale) e garage al piano terra, ubicati nel Comune di Villaricca (Na), via Bologna, n. 54 Q all'interno di un condominio privato "Parco Antonietta".

Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è composto da due ambienti, ingresso, disimpegno, cucina, salone, un wc, oltre che due balconi; il box si compone di un unico ambiente. La superficie totale lorda del sottotetto, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 101 mq (piano terzo), mentre la superficie netta è di circa 85 mq. L'altezza interna dei locali è variabile fra un minimo di 1,45 m ad un massimo di 2.70m; i balconi hanno una superficie complessiva di circa 28 mq. Il garage al piano terra ha una superficie di circa 25 mq e h. 2,50 m..

DATI CATASTALI:

-NCEU del comune di Villaricca al foglio 5, particella 697, subalterno 15 categoria catastale C/2, classe 1, cons. 40 mq, rendita catastale euro 78,50 (sottotetto);

-NCEU del comune di Villaricca al foglio 5, particella 697, subalterno 5, categoria catastale C/6, classe 3, cons. 19 mq, rendita catastale euro 44,16 (garage).

CONFINI:

Il sottotetto confina a nord e a sud, in proiezione, con cortile sub 1 e ad ovest con cassa scale salvo altri.

Il garage confina a nord con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 5, particella 697, sub 6, ad ovest con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 5, particella 697, sub 4 e a sud con cortile comune sub 1 salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-il descritto stato dei luoghi del sottotetto non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione delle divisioni interne;

-il descritto stato dei luoghi del box corrisponde alla consistenza catastale;

-vi è Permesso di Costruire n. 3225 del 29.01.2004 e successiva DIA per variante planimetrica in sanatoria (prot. n. 7592 del 13.07.2005);

-Lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di:

Sottotetto non abitabile sub 15

Cambio di destinazione d'uso con contestuale realizzazione divisioni interne e di facciata.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, nè sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo con un abbattimento sul valore di stima.

Box auto sub 5

risulta conforme.

In ordine alla provenienza, gli immobili sono pervenuti agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita per notaio Monica Gazzola di Napoli del 18 luglio 2005, trascritto il 21 luglio 2005 ai nn. 41530 di registro generale e 23515 di registro particolare.

In ordine allo stato di occupazione, gli immobili sono condotti in locazione in forza di contratto registrato 15 ottobre 2019 al n. 9484 serie 3T con decorrenza dal 04 ottobre 2019 al 03 ottobre 2023 e automaticamente rinnovatosi fino al 02 ottobre 2027.

Lotto 33 (trentatre)

Prezzo base euro 15.000,00 (dico euro quindicimila/00)

Offerta minima presentabile euro 11.250,00 (dico euro undicimiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 1.000,00 (dico euro mille/00)

Piena ed intera proprietà di garage/box al piano terra, ubicato nel Comune di Villaricca (Na) alla Via Bologna, n. 54 Q all'interno di un condominio privato "Parco Antonietta". Segnatamente il box, che qui si pone in vendita, si compone di un unico ambiente.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Villaricca al foglio 5, particella 697, subalterno 4, categoria catastale C/6, classe 3, cons. 22 mq, rendita catastale euro 51,13.

CONFINI: L'immobile confina a sud con cortile comune sub 1, ad ovest con cassa scale e a nord con altra unità immobiliare riportata al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 5, particella 697, sub 7 salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-vi è permesso di costruire n. 3225 del 29.01.2004 e successiva DIA per variante planimetrica in sanatoria (prot. n. 7592 del 13.07.2005);

-lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al predetto titolo.

In ordine alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita per notaio Monica Gazzola di Napoli del 18 luglio 2005, trascritto il 21 luglio 2005 ai nn. 41529 di registro generale e 23514 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'immobile è attualmente libero.

Lotto 34 (trentaquattro)

Prezzo	base	euro	55.500,00	(dico	euro
cinquantacinquemilacinquecento/00)					
Offerta minima	presentabile	euro	41.625,00	(dico	euro
quarantunomilaseicentoventicinque/00)					
Rilancio minimo in caso di gara	euro	2.000,00	(dico	euro	
duemila/00)					

Piena ed intera proprietà di sottotetto non abitabile al piano terzo (illegittimamente utilizzato a scopo residenziale) e garage al piano terra, ubicati nel Comune di Villaricca (Na) alla Via Consolare Campana, 293 all'interno del "Parco Silvia". Segnatamente l'immobile, che qui si pone in vendita, è composto da due ambienti, ingresso-salone, cucina, un wc, oltre che due balconi; il box si compone di un unico ambiente. La superficie totale lorda del sottotetto, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 87 mq (piano terzo), mentre la superficie netta è di circa 70 mq. L'altezza interna dei locali è variabile fra un minimo di 1,40 m ad un massimo di 2,60m; i balconi hanno una superficie complessiva di circa 25 mq. Il garage al piano terra ha una superficie di circa 21 mq e altezza interna h. 2,60 m..

DATI CATASTALI:

-NCEU del comune di Villaricca al foglio 5, particella 758, subalterno 53, categoria catastale C/2, classe 1, cons. 40 mq, rendita catastale euro 78,50 (sottotetto);
-NCEU del comune di Villaricca al foglio 5, particella 758, subalterno 14, categoria catastale C/6, classe 3, cons. 18 mq, rendita catastale euro 41,83 (garage).

CONFINI:

Il sottotetto confina a est e ad ovest, in proiezione, con cortile comune sub 1 e a nord con cassa scale salvo altri. Il garage confina a nord con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 5, particella 758, sub 15, ad ovest con cortile comune sub 1 e a sud con cassa scale salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-il descritto stato dei luoghi del sottotetto non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione delle divisioni interne e di prospetto;
-il descritto stato dei luoghi del box corrisponde alla consistenza catastale;
-vi è Permesso di Costruire n. 3294 del 20.06.2005 e DIA n. 7354

del 18.05.2006 di variante in corso d'opera al P.D.C. n. 3294;
-lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo,
ad eccezione di:

Sottotetto non abitabile sub 53

Cambio di destinazione d'uso (illegittimamente utilizzato a scopo residenziale) con contestuale realizzazione divisioni interne e di facciata.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, nè sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio con un abbattimento sul valore di stima.

Box auto sub 14

risulta conforme.

In ordine alla provenienza, gli immobili sono pervenuti agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita per notaio Monica Gazzola di Napoli del 09 ottobre 2006, trascritto il 24 ottobre 2006 ai nn. 77696 di registro generale e 38074 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, gli immobili sono condotti in locazione in forza di contratto registrato in data 18 giugno 2019 al n. 6200 serie 3T con decorrenza dal 13 giugno 2019 al 12 giugno 2023 e automaticamente rinnovatosi fino al 11 giugno 2027.

Lotto 35 (trentacinque)

Prezzo base euro 55.800,00 (dico euro cinquantacinquemilaottocento/00)

Offerta minima presentabile euro 41.850,00 (dico euro quarantunomilaottocentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00 (dico euro duemila/00)

Piena ed intera proprietà di sottotetto non abitabile al piano terzo (illegittimamente utilizzato a scopo residenziale) e garage al piano terra, ubicati nel Comune di Villaricca (Na) alla Via Consolare Campana, 293 all'interno del "Parco Silvia". *Segnatamente* l'immobile, che qui si pone in vendita, è composto da due ambienti, ingresso-salone, cucina, un wc, oltre che due balconi; il box si compone di un unico ambiente. La superficie totale lorda del sottotetto, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 87 mq (piano terzo), mentre la superficie netta è di circa 70 mq. L'altezza interna dei locali è variabile fra un minimo di 1,50 m ad un massimo di 2,65m; i balconi hanno una superficie complessiva di circa 27 mq. Il garage al piano terra ha una superficie di circa 21 mq e altezza interna h. 2,60 m.

DATI CATASTALI:

-NCEU del comune di Villaricca al foglio 5, particella 758, subalterno 66, categoria catastale C/2, classe 1, cons. 40 mq, rendita catastale euro 78,50 (sottotetto);
-NCEU del comune di al foglio 5, particella 758, subalterno 42, categoria catastale C/6, classe 3, cons. 18 mq, rendita catastale euro 41,83 (garage).

CONFINI:

Il sottotetto confina a est e ad ovest, in proiezione, con cortile comune sub 1 e a nord con cassa scale salvo altri.

Il garage confina a nord con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 5, particella 758, sub 41, ad est con cortile comune sub 1 e ad ovest con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 5, particella 758, sub 25, salvo altri;

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

- il descritto stato dei luoghi del sottotetto non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione delle divisioni interne e di prospetto;
- il descritto stato dei luoghi del box corrisponde alla consistenza catastale;
- vi è Permesso di Costruire n. 3294 del 20.06.2005 e DIA n. 7354 del 18.05.2006 di variante in corso d'opera al P.D.C. n. 3294;
- lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di:

Sottotetto non abitabile sub 66

Cambio di destinazione d'uso (illegittimamente utilizzato a scopo residenziale) con contestuale realizzazione divisioni interne e di facciata.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, nè sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio con un abbattimento sul valore di stima.

Box auto sub 42

risulta conforme.

In ordine alla provenienza, gli immobili sono pervenuti agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita per notaio Monica Gazzola di Napoli del 09 ottobre 2006, trascritto il 24 ottobre 2006 ai nn. 77697 di registro generale e 38075 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, gli immobili sono liberi.

Lotto 36 (trentasei)

Prezzo base euro 23.000,00 (dico euro ventitremila/00)

Offerta minima presentabile euro 17.250,00 (dico euro diciassettemiladuecentocinquanta)
Rilancio minimo in caso di gara euro 1.000,00 (dico euro mille/00)

Piena ed intera proprietà di n.2 box auto contigui e comunicanti al piano terra, ubicati nel Comune di Villaricca (Na) alla Via Consolare Campana, N. 293.

DATI CATASTALI:

-NCEU del comune di Villaricca al foglio 5, particella 758, subalterno 7, categoria catastale C/6, classe 3, cons. 18 mq, rendita catastale euro 41,83;

-NCEU del comune di Villaricca al foglio 5, particella 758, subalterno 24, categoria catastale C/6, classe 3, cons. 18 mq, rendita catastale euro 41,83.

CONFINI:

Il box auto sub 7 confina a nord con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 5, particella 758 sub 8, ad ovest con cortile sub 1 e ad est con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 5, particella 758, sub 24, salvo altri.

Il box auto sub 24 confina a nord con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 5, particella 758, sub 23, ad est con cortile comune sub 1 e ad ovest con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 5, particella 758, sub 7, salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla presenza di una porta interna di comunicazione fra i due box;

-vi è Permesso di Costruire n. 3294 del 20.06.2005 e DIA n. 7354 del 18.05.2006 di variante in corso d'opera al P.D.C. n. 3294;

-lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione della porta interna di collegamento tra i due box;

-la predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 con costi forfettari per il rilascio del permesso in sanatoria decurtati dal prezzo di stima.

In ordine alla provenienza, gli immobili sono pervenuti agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita per notaio Monica Gazzola di Napoli del 09 ottobre 2006, trascritto il 24 ottobre 2006 ai nn. 77698 di registro generale e 38076 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, gli immobili sono liberi.

Lotto 37 (trentasette)

Prezzo base euro 14.000,00 (dico euro quattordicimila/00)

Offerta minima presentabile euro 10.500,00 (dico euro diecimilacinquecento/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 1.000,00 (dico euro mille/00)

Piena ed intera proprietà di box auto al piano terra, ubicato nel Comune di Villaricca (Na), Traversa di Via della Libertà, p.co Susanna.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Villaricca al foglio 2, particella 1799, subalterno 58, categoria catastale C/6, classe 4, cons. 18 mq, rendita catastale euro 49,27.

CONFINI: Il box confina a nord con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 2, particella 1799 sub 57, a sud con cortile e ad est con altra unità immobiliare riportata al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 2, particella 1799, sub 59 salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
-vi è permesso a costruire n. 3421 del 24 maggio 2007;
-lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al predetto titolo edilizio.

In ordine alla provenienza, gli immobili sono pervenuti agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita per notaio Errico Alifano di Napoli del 29 dicembre 2009, trascritto il 15 gennaio 2010 ai nn. 1762 di registro generale e 1320 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, gli immobili sono liberi.

Lotto 38 (trentotto)

Prezzo base euro 14.000,00 (dico euro quattordicimila/00)

Offerta minima presentabile euro 10.500,00 (dico euro diecimilacinquecento/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 1.000,00 (dico euro mille/00)

Piena ed intera proprietà di box auto al piano terra, ubicato nel Comune di Villaricca (Na), Traversa di Via della Libertà, p.co Susanna.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Villaricca al foglio 2, particella 1799, subalterno 59, categoria catastale C/6, classe 4, cons. 18 mq, rendita catastale euro 49,27.

CONFINI: Il box confina a nord con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 2, particella 1799 sub 56, a sud con cortile e ad ovest con altra unità immobiliare censita

al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 2, particella 1799, sub 58 salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
-vi è permesso a costruire n. 3421 del 24 maggio 2007;
-lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al predetto titolo edilizio.

In ordine alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita per notaio Errico Alifano di Napoli del 29 dicembre 2009, trascritto il 15 gennaio 2010 ai nn. 1761/1762 di registro generale e 1319/1320 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'immobile è libero.

Lotto 39 (trentanove)

Prezzo base euro 14.000,00 (dico euro quattordicimila/00)

Offerta minima presentabile euro 10.500,00 (dico euro diecimilacinquecento/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 1.000,00 (dico euro mille/00)

Piena ed intera proprietà di box auto al piano terra, ubicato nel Comune di Villaricca (Na), Traversa di Via della Libertà, p.co Susanna.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Villaricca al foglio 2, particella 1799, subalterno 43, categoria catastale C/6, classe 4, cons. 21 mq, rendita catastale euro 49,27.

CONFINI: Il box confina a nord con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 2, particella 1799 sub 40 a sud con cortile e ad ovest con altra unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 2, particella 1799, sub 42 salvo altri.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
-vi è permesso a costruire n. 3421 del 24 maggio 2007;
-lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al predetto titolo edilizio.

In ordine alla provenienza, l'immobile è pervenuto agli esecutati per acquisto fattone con l'atto di compravendita per notaio Errico Alifano di Napoli del 29 dicembre 2009, trascritto il 15 gennaio 2010 ai nn. 1761 di registro generale e 1319 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'immobile è libero.

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA**.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Giorgia Viola.

OFFERTA

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

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "*partecipa*" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione

della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

-una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

-la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord;

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

-se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a).sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

(b).direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del

DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

- a).l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b).l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato avv.giorgiaviola@pec.it;

-nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato al gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente codice **IBAN IT29I0326822300052849400447.**

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 350_2021 R.G.E., lotto n. (*indicare numero del lotto*), versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli Nord.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

-il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a).se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b).se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

-siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti

la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE 350/2021" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE 350/2021" ovvero con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Giorgia Viola, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:
(a).inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto (non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita; non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni), allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

(b).inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La Società Aste Giudiziarie Inlinea spa avrà cura di inserire i lotti in vendita anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it;

(c).invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della data fissata per la vendita di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

(d).mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

(e).pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa tramite il sistema "Social Media Marketing", di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società su Facebook e Instagram, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita;

(f).mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° degli immobili pignorati (ad esclusione dei terreni) sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c., saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Giorgia



Viola.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

La professionista delegata, Avv. Giorgia Viola

