

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI
Vendita con modalità telematiche
Procedura esecutiva nrge. 420_20
promossa da Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Io sottoscritto avv. Giorgio Parisi, con Studio in Napoli al Centro Direzionale, Is. G1, già custode giudiziario, quale delegato alla vendita - giusta ordinanza del 07.11.23 del GE dott.ssa Maria Luisa Buono del seguente

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del complesso turistico sito in Pozzuoli, Na, alla via Motenuovo Licola Patria, n. 85, che si sviluppa su un'area di circa 38.000 mq. Il Complesso è dotato di ristorante, di piscine alimentate da una sorgente naturale di acqua termale * (La concessione per lo sfruttamento delle acque termali e la concessione mineraria sono escluse dalla valutazione del compendio de quo e, le stesse, sono subordinate alla vigente normativa regionale) pista di pattinaggio, campo per pallavolo, pallacanestro e calcetto, quattro campi da tennis, palestra, discoteca, pianobar, parco giochi, n. 13 bungalow, area esterna di parcheggio e n. 13 camere oltre ad alcuni cespiti, nello stato di fatto, destinati ad ufficio, residenza e depositi. L'intero complesso confina a nord con via Montenuovo Licola Patria, a ovest con cespite censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 284 e a sud con cespiti censiti al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lle 159, 111, 110, 123, 7, 266, 438 e con strada A56 salvo altri, composto dai seguenti beni come identificati e descritti nell'elaborato peritale agli atti:

BENE 1- Edificio di n. 3 piani fuori terra edificio di n. 3 piani fuori terra in muratura con area esclusiva a nord e a sud, costituito da un: PIANO TERRA composto da n. 7 ambienti ad uso deposito, n. 1 locale ingresso ufficio; PIANO SOPPALCO 1 composto da n. 2 ambienti ad uso deposito, n. 1 ambiente ad uso ufficio e n. 1 w.c.; PIANO PRIMO composto da n.1 ambiente ad uso deposito, appartamento composto da n.2 ambienti, cucina, n. 1w.c. e n. 2 terrazzi; PIANO SECONDO composto da n.1 ambiente ad uso camera, appartamento composto da n.6 ambienti, cucina, n. 2 w.c., n. 4 balconi, terrazzino di accesso al piano secondo, area terrazzata al livello primo e deposito sul lastrico di copertura. Il riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.la 1 sub 101, cat. D/2, rendita € 28.456,78#.

BENE 2- Gabbiotto in acciaio, ex distributore di carburante, con relativo piazzale adibito a parcheggio; il cespite de quo, compreso il piazzale, confina a nord con via Montenuovo Licola Patria, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 50 e a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 43 salvo altri. Riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40 p.la 46, cat. E/3, rendita € 2.427,35#

BENE 3- Edificio di n. 3 piani fuori terra in struttura mista; PIANO TERRA composto da ingresso, n. 3 grandi ambienti, disimpegno, ufficio, ambiente bar, sala da ballo/ sala ristorante e n. 2 w.c., PIANO PRIMO composto da ingresso, n. 5 ambienti adibiti a sale ricettive, n. 3 ambienti adibiti a cucina e n. 1 ambiente adibito a lavorazione pizzeria; PIANO SECONDO piano adibito a zona servizi composto da ingresso, n. 5 ambienti adibiti a sale ricettive, n. 4 ambienti, disimpegno, n.3 w.c. e terrazzo; confina a nord a est e a ovest con bene censito al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 50 salvo altri. Riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 48 (graffato p.lle 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188 e 189), cat. D/2, rendita € 28.456,78#. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 4- Edificio nello stato di fatto adibito a villa, costituito da n. 2 piani fuori terra in struttura mista; PIANO TERRA - composto da ingresso, n. 5 ambienti, disimpegno, n. 3 w.c., ripostiglio e terrazzo/lastrico; PIANO PRIMO composto da n. 1 ambiente, disimpegno, cucina, w.c. e terrazzo; PIANO S1 composto un garage unico ambiente; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 4, a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 156 e a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 140 salvo altri; il bene de quo, graffato alla p.la 48, risulta costruito anche sulle p.lle 4, 140, 156 e 157 del fg. 40 al CT del Comune di Pozzuoli. Riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.la 181 (graffato p.la 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78#); il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. (Si evidenzia che alcuni ambienti del bene de quo non rispettano i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975 e del D.M. Interno del 01 febbraio 1986 - G.U. n. 38 del 15.02.1986). Il bene è occupato senza titolo da terzi.

BENE 5- Edificio costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista; il cespite, nello stato di fatto, è composto da n. 3 bungalow (B9 - B10 - B11). BUNGALOW 9 composto da n. 1 ambiente con angolo cottura, disimpegno, n. 1 camera, n. 1 w.c. e patio; BUNGALOW 10 composto da n. 1 ambiente con angolo cottura, n. 2 camere, n. 2 w.c. e patio; BUNGALOW 11 composto da n. 1 ambiente con angolo cottura, disimpegno, n. 1 camera, n. 1 w.c. e patio; il cespite de quo nel suo insieme confina a nord a est e ad ovest

con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 140 salvo altri; il bene de quo, graffato alla p.la 48, risulta costruito sulla p.la 140 del fg. 40 al CT del Comune di Pozzuoli. Riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.la 182 (graffato p.la 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. (Si evidenzia che gli ambienti del bene de quo non rispettano i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975).

BENE 6- Edificio costituito da n. 2 piani fuori terra ed uno seminterrato in struttura mista; il cespite, nello stato di fatto, è composto da PIANO TERRA – S1: LOCALE SERVIZI E SPOGLIATOIO PISCINA composto da n. 4 ambienti, disimpegno, n. 4 w.c., n. 2 ripostigli e vasca termale esterna oltre ambiente tecnico al piano S1; PIANO PRIMO: CAMERE (C11, C12 e C13) - C11: ingresso, n.1 camera e w.c.; C12: n.1 camera, w.c. e terrazzino; C13: ingresso/soggiorno, n.2 camera, w.c. e terrazzino; l'edificio, nel suo insieme, confina a est, a ovest e a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 140 salvo altri. Riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.la 184 (graffato p.la 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78#); il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. (Si evidenzia che le altezze interne delle camere non rispettano i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975).

BENE 7- Edificio costituito da n. 2 piani fuori terra in struttura mista; il cespite, nello stato di fatto, è composto da n. 1 BUNGALOW B2 E N. 4 CAMERE (C7, C8, C9 e C10). PIANO TERRA - composto da n.4 camere con relativi servizi (C7, C8, C9 e C10); PIANO RIALZATO bungalow B2 composto da ingresso/corridoio, n. 3 ambienti, n.1 w.c. e n. 2 terrazzi; l'edificio de quo, nel suo insieme, confina a est, a ovest e a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 521 salvo altri; il bene de quo, graffato alla p.la 48, risulta costruito sulla p.la 140. Riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.la 185 (graffato p.la 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78#); il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. (Si evidenzia che alcuni ambienti del bene de quo non rispettano i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975).

BENE 8- Edificio costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista; il cespite, nello stato di fatto, è composto da n. 1 BUNGALOW (B3) che si sviluppa come di seguito riportato: ingresso/soggiorno, n. 1 ambiente, n.1 w.c. e patio; confina per i suoi quattro lati con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 2 salvo altri. Riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.la - p.la 186 (graffato p.la 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78#); il bene de quo, graffato alla p.la 48, risulta costruito sulla p.la 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il bene è occupato senza titolo da terzi.

BENE 9- Edificio costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista; il cespite, nello stato di fatto, è composto da n. 1 BUNGALOW (B4) che si sviluppa come di seguito riportato: ingresso/soggiorno, n. 1 ambiente, n.1 w.c. e patio; confina a nord e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 2, a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 188 (bungalow 5) salvo altri. Riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.la 187 (graffato p.la 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78#); il bene de quo, graffato alla p.la 48, risulta costruito sulla p.la 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 10- Edificio costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista; il cespite, nello stato di fatto, è composto da n. 1 BUNGALOW (B5) che si sviluppa come di seguito riportato: ingresso/soggiorno, n. 1 ambiente, n.1 w.c. e patio; confina a nord e a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 2, a est con bene censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 187 (bungalow 4) salvo altri. Riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.la 188 (graffato p.la 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78#); il bene de quo, graffato alla p.la 48, risulta costruito sulla p.la 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. (Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975)

BENE 11- Edificio costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista; il cespite, nello stato di fatto, è composto da n. 2 bungalow (B6- B7) che si sviluppa come di seguito riportato: Bungalow 6 - ingresso/soggiorno, n. 2 ambienti, disimpegno, n.1 w.c. e patio; il bene staggito, graffato alla p.la 48, risulta costruito sulla p.la 2; confina, a nord e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 2, a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 189 (bungalow 7) salvo altri; Bungalow 7 - ingresso/soggiorno, n. 1 ambienti, n.1 w.c. e patio; il bene staggito, graffato alla p.la 48, risulta costruito sulla p.la 2 e sulla p.la 521; confina a nord e a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 521, a est con bene censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 189 (bungalow 6) salvo altri. Riportato al NCEU del Comune di Pozzuoli al 40, p.la 189 (graffato p.la 48, cat. D/2, rendita € 28.456,78#); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. (Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975)

BENE 12- Terreno facente parte del complesso de quo; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 156, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 53 e a sud con rampa di accesso all'autostrada A56 salvo altri. Riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 36, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 19 are 70 ca, reddito Dom. € 35,61 Agr. € 13,23#; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 13- Terreno facente parte del complesso de quo; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 157, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 171 e a est CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 36 salvo altri. Riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 53, qualità noceto, classe U, sup. 02 are 74 ca, reddito Dom. € 8,14 Agr. € 2,41#; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 14- Terreno costituisce la particella sulla quale è stato realizzato l'immobile censito al NCEU del Comune di Pozzuoli fg. 40, p.lla 48 (Bene 3); è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 47, qualità Ente Urbano, sup. 01 are 60 ca. La particella de qua, infatti, risulta catastalmente correlata alla p.lla 48. La superficie catastale della detta p.lla è pari a circa 160 mq.

BENE 15- Terreno il cespite de quo costituisce la particella sulla quale è stato realizzato l'immobile censito al NCEU del Comune di Pozzuoli fg. 40, p.lla 48 (Bene 3); è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 49, qualità Ente Urbano, sup. 00 are 16 ca. La particella de qua, infatti, risulta catastalmente correlata alla p.lla 48. La superficie catastale della detta p.lla è pari a circa 16 mq.

BENE 16 – Terreno facente parte del complesso de quo. Il predetto cespite confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 46, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 43 e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521 salvo altri. La superficie catastale del cespite è pari a circa 1.960 mq e, sullo stesso, ricade anche il cespite censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 48 (Bene 3) e parzialmente la piscina grande. Il cespite è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50, qualità fù acc., sup. 19 are 60 ca; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Inoltre, sul detto bene, sono stati realizzati una struttura adibita, al piano terra, a ristorante e, al piano interrato, a spogliatoi oltre ad una struttura adibita a sala da ballo. I predetti cespiti, realizzati sulla p.lla 50, non risultano censiti al catasto. Cespiti NON censiti : Struttura Ristorante e Spogliatoi - - L'edificio in oggetto, posizionato a sudovest della particella de qua, è costituito da n. 1 piani fuori terra ed uno interrato in struttura mista. Piano Terra- Il piano de quo è composto da una sala ristorante con piccolo ambiente deposito Piano Seminterrato - Il piano de quo si sviluppa come di seguito riportato: corridoio, n.3 ambienti spogliatoio, n. 2 w.c. e n.1 ambiente tecnico (zona caldaia). Struttura sala da ballo - L'edificio in oggetto, posizionato a nordovest della particella de qua, è costituito da n. 1 piani fuori terra e si sviluppa in un unico ambiente. Il bene è composto da una struttura in acciaio e vetro.

BENE 17- ESCLUSO dalla vendita – esterno al complesso -

BENE 18 – Terreno della superficie catastale di 8.941 mq; il predetto cespite, nello stato di fatto, risulta suddiviso in quattro parti. Il bene, infatti, è attraversato a raso e/o da viadotto dalla strada A56 e dalle relative rampe di accesso. La prima parte del bene è interna al complesso, nello stato di fatto, è adibita ad area a verde e, sullo stesso, ricadono i cespiti (graffati alla p.lla 48) censiti al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 186, 187, 188 e 189. Alla predetta area si accede, per mezzo di viali interni, dalla staggita p.lla 521 ed è collegata alla seconda parte per mezzo di un sottopassaggio alla rampa della A56. L'area in questione confina a nord con via Montenuovo Licola Patria, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521 e a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4 salvo altri. La seconda parte del cespite, esterna al complesso de quo, è allo stato incolto e, alla stessa, si accede direttamente da via Montenuovo Licola Patria o dall'interno del complesso per mezzo di un sottopassaggio alla rampa della A56. L'area in questione confina a est e ad ovest con strada A56 e a nord con Montenuovo Licola Patria salvo altri. La terza parte è adibita, unitamente alla staggita p.lla 52 e alla p.lla 183 (non oggetto di pignoramento), a deposito temporaneo di rifiuti e l'accesso avviene, per mezzo di un ingresso carrabile, da via Montenuovo Licola Patria. L'area de qua confina a nord e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 52 e ovest con strada A56 salvo altri. La quarta porzione, con accesso da un viale privato (di proprietà aliena non oggetto del pignoramento) che parte da via Montenuovo Licola Patria 83, è allo stato incolto. La porzione de qua confina a nord con rampa di accesso alla A56, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 153 e a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 476 salvo altri Il cespite è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 89 are 41 ca, reddito Dom. € 307,07 Agr. € 103,90; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 19 - Terreno facente parte del complesso de quo. Il predetto cespite confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50, a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 109 e a est con rampa di accesso alla strada A56 salvo altri. La superficie catastale del cespite è pari a circa 2.520 mq e, sullo stesso, sono stati realizzati una struttura adibita a cucina esterna, una palestra, un edificio di n.3 piani fuori terra adibito ad uso ricettivo (n. 3 bungalow e n. 6 camere) ed infine una struttura composta da n. 2 depositi e bagni al servizio del camping. I predetti cespiti, realizzati sulla p.lla 4, non risultano censiti al catasto e, gli stessi, non sono riportati in mappa. Il cespite è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4, qualità bosco ceduo, classe 2, sup. 25 are 20 ca, reddito Dom. € 3,90 Agr. € 0,39; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Cespiti non censiti: Cucina esterna : l'edificio in oggetto, posizionato a sud della particella de qua, è costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista. Il bene è composto da locali adibiti a cucina che si sviluppano in n.2 ambienti – Palestra :l'edificio in oggetto, posizionato a sudovest della particella de qua, è costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista. Il cespite de quo è composto da locali adibiti a palestra che si sviluppano in n.4 ambienti, n.2 spogliatoi, n.3 w.c., deposito e tettoia esterna. Struttura recettiva - l'edificio in oggetto, posizionato a sud nella parte centrale della particella de qua, è costituito da n. 3 piani fuori terra in struttura mista. Il piano terra è composto da n. 2 BUNGALOW (B16 e B 18) ed una CAMERA (C4) mentre, il piano primo, da n.2 CAMERE (C5 e C6) ed un BUNGALOW (B15) ed infine, il piano secondo, n.3 CAMERE (C1, C2 e C3). BUNGALOW B16 - Il cespite de quo, posizionato a est del piano terra, è composto da ingresso/soggiorno, camera e w.c. BUNGALOW B18 - Il cespite de quo, posizionato a nordovest del piano terra, è composto da ingresso/soggiorno, camera, disimpegno e w.c. CAMERA C4 - Il cespite de quo, posizionato a sudovest del piano terra, è composto da n. 1 camera e w.c. BUNGALOW B15 - Il cespite de quo, posizionato a est del piano primo, è composto da ingresso/soggiorno, disimpegno, n. 2 camere, w.c. e balconata. CAMERA C5 - Il cespite de quo, posizionato a nordovest del piano primo, è composto da ingresso/disimpegno, camera, w.c. e balconata. L'altezza interna degli ambienti è pari a 2,65 m. (Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975) CAMERA C6 - Il cespite de quo, posizionato a sudovest del piano primo, è composto da ingresso, n. 1 camera, w.c. e balconata. CAMERA C1 - Il cespite de quo, posizionato a est del piano secondo, è composto da n. 1 camera, w.c., ballatoio comune alle camere C2 e C3, e balconata. (Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975) CAMERA C2 - Il cespite de quo, posizionato tra la camera 1 e la camera 3 del piano secondo, è composto da n. 1 camera, w.c., ballatoio comune alle camere C1 e C3, e balconata. (Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975) CAMERA C3 - Il cespite de quo, posizionato a ovest del piano secondo, è composto da ingresso, n. 1 camera, w.c., ballatoio comune alle camere C1 e C2, e balconata. (Si evidenzia che il bene de quo non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975). Depositi e W.C. camping - La struttura, posizionata a est della detta particella 4, è composta da n. 2 depositi e n. 2 locali adibiti a w.c. aperti in uso alla zona camping. Il sottoscritto Esperto ha inoltrato, al fine di verificare la legittimità edilizia del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pozzuoli.

BENE 20 - Terreno facente parte del complesso de quo sul quale sono stati realizzati dei campi da tennis; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 46, a sud con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 4 e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50 salvo altri; I predetti campi da tennis non risultano censiti al catasto e, gli stessi, non sono riportati in mappa. Il bene è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 43, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 77 are 40 ca, reddito Dom. € 265,83# Agr. € 89,94#; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 21 - Terreno facente parte del complesso de quo; confina a nord con via Montenuovo Licola Patria, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 50 e a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 2 salvo altri. Il predetto cespite, nello stato di fatto, è adibito in parte a parcheggio ed in parte ad area a verde interna al detto complesso e, su quest'ultima, ricade anche il cespite censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 185 (B2, C7, C8, C9 e C10). Il bene è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.lla 521, qualità agrum. Irrig., classe 2, sup. 48 are 47 ca, reddito Dom. € 143,94# Agr. € 56,32#; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Invero, sul detto bene, sono stati realizzati una sala congressi, un deposito e n. 2 piscine. La sala convegni, il deposito e le piscine non risultano censiti al catasto. Cespiti non censiti : Sala Congressi - l'edificio in oggetto, posizionato a nordest della particella de qua, è costituito da n. 1 piani fuori terra in struttura mista. Il bene de quo è composto da una sala congressi e n. 3 w.c. Deposito - l'edificio in oggetto, posizionato a nordovest della particella de qua, è costituito da n. 1 piano seminterrato in struttura mista. Il bene de quo è composto da n. 4 ambienti ad uso deposito. Piscine - Le due piscine in oggetto sono posizionate ad ovest della particella de qua.

BENE 22 - Terreno facente parte del complesso de quo; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 4, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 157 e a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 109 salvo altri. Il predetto cespite, nello stato di fatto, è adibito ad area a verde interna al detto complesso e, su quest'ultima, ricadono i cespiti censiti al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 181, p.la 182 e p.la 184. Inoltre, sul detto bene, è stata realizzata una piscina che, in parte, ricade anche sulla p.la 171. La predetta piscina, posizionata a sudovest del bene de quo, non risulta rappresentata in mappa e non risulta censita. Il bene è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 140, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 28 are 81 ca, reddito Dom. € 86,30# Agr. € 33,48#; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 23 - Terreno facente parte del complesso de quo; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 4, a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 157 e a sud CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 36 salvo altri; è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 156, qualità semin. Irrig., classe 2, sup. 26 are 72 ca, reddito Dom. € 48,30 Agr. € 17,94; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 24 - Terreno facente parte del complesso de quo; confina a ovest con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 140, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 156 e a sud CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 53 salvo altri; è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 157, qualità noceto, classe U, sup. 01 are 48 ca, reddito Dom. € 4,40 Agr. € 1,30; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 25 - Terreno facente parte del complesso de quo; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 140, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 53 e a sud CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 438 salvo altri; l'esperto evidenzia che, sul predetto cespite, è stato realizzato un manufatto adibito a cabina elettrica (non oggetto del pignoramento de quo) censito al NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 183; è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 171, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 29 are 13 ca, reddito Dom. € 110,48# Agr. € 33,85#; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

BENE 26 - Terreno, facente parte del complesso de quo, sul quale è stato realizzato un campo di calcetto pavimentato coperto da una struttura in legno; la struttura de qua ricade, parzialmente, sulla p.la 140 oggetto del pignoramento; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 4, a est con bene censito al CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 140 e a sud CT del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 123 salvo altri. Il campo di calcetto e la relativa copertura non risultano censiti al catasto e rappresentati in mappa. Il cespite è riportato al C.T. del Comune di Pozzuoli al fg. 40, p.la 109, qualità frutt. Irrig., classe 2, sup. 12 are 50 ca, reddito Dom. € 37,44# Agr. € 14,53#; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

* *Stato urbanistico ed edilizio.* Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio depositata in atti dal nominato arch. Vittorio Merito, cui integralmente ci si riporta e che si abbia per integralmente trascritta, si rileva che con riferimento al bene :

1 - L'esperto stimatore ha constatato, a seguito di accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie. Lo stesso precisa che, ..., non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme alla originaria struttura già realizzata alla fine degli anni '50. Si rinvia all'elaborato per la precisa descrizione urbanistica e di legittimità.

2 - L'esperto stimatore ha constatato, a seguito di accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie. Lo stesso precisa che, ..., non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme alla originaria struttura già realizzata alla fine degli anni '50. Si rinvia all'elaborato per la precisa descrizione urbanistica e di legittimità.

3 - L'esperto stimatore ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie. Il bene de quo, come rappresentato nell'attuale mappa, è riportato anche nella mappa catastale della revisione redatta nell'anno 1955. Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi. Il Comune di Pozzuoli ha autorizzato, per il cespite de quo in data 30.03.1987 aut. N.46, lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione. L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 3526 prot. n. 39440 in data 23.06.1987. La predetta pratica ha ad oggetto un aumento di volumetria al piano primo e al piano secondo. L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di: 1 - Diversa distribuzione interna ai piani; 2 - Aumento di volumetria al piano terra, piano primo e secondo piano. 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, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità. I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili 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) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime. L'Esperto ha verificato che risulta presentata, per opere interne D.I.A. prot. n. 47872 del 06.12.2004 e per opere di straordinaria manutenzione – rifacimento w.c.- che non alterano la sagoma dell'edificio de quo, D.I.A. in data 24.06.2005 prot. n. 28068. Le predette opere, dal confronto con i grafici allegati all'istanza di condono, hanno alterato la volumetria dell'edificio de quo. L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono. I costi di ripristino sono considerati nel prezzo di vendita.

4 – L'Esperto ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie. L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione di un ampliamento del piano terra, della zona cucina e della mansarda al piano primo del bene de quo. L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di: 1 -Diversa distribuzione interna ai piani; 2 -Aumento di volumetria al piano terra e al piano primo. 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, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità. I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili 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) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime. L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono. I costi di ripristino sono considerati nel prezzo di vendita.

5 – L'Esperto ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie. L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria dell'edificio de quo. L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di: 1 -Diversa distribuzione interna e di prospetto. 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, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità. I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili 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) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime. L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono. I costi di ripristino sono considerati nel prezzo di vendita.

6 – L'Esperto ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie. L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del piano terra. L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di 1 -Diversa distribuzione interna e di prospetto; 2 - Aumento di volumetria. 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, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità. I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili 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) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime. L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono. I costi di ripristino sono considerati nel prezzo di vendita.

7 – L'Esperto ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie. L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. (all.5)
La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del piano rialzato.
L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di 1 - Diversa distribuzione interna e di prospetto; 2 - Aumento di volumetria piano terra. 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, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità. I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili 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) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime. L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono. I costi di ripristino sono considerati nel prezzo di vendita.

8 - L'Esperto ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie. Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi. L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

9 - L'Esperto ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie. L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del bene de quo. L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di 1 -Diversa distribuzione interna e di prospetto. 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, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità. I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili 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) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime. L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono. I costi di ripristino sono considerati nel prezzo di vendita.

10 - L'Esperto ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie. L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del bene de quo. L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di 1 -Diversa distribuzione interna e di prospetto. 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, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità. I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili 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) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime. L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono. I costi di ripristino sono considerati nel prezzo di vendita.

11 - L'Esperto ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie. Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi. L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

12 – L'Esperto riporta che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

13 - L'Esperto riporta che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

14 – L'Esperto rinvia a quanto descritto per il bene 3

15 - L'Esperto rinvia a quanto descritto per il bene 3

16 – L'Esperto rileva che i cespiti realizzati non risultano censiti al catasto. L'Esperto ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie. Agli atti del Comune è stata rinvenuta, ai fini della richiesta di sanatorie per alcuni immobili, la parziale documentazione del Nulla Osta della Soprintendenza (ai sensi ex L. 1497 del 29.06.1939) al rilascio della Licenza edilizia n. 52767 del 30.12.1977. L'esperto ha verificato che, successivamente al rilascio del detto nulla osta n. 52767 del 30.12.1977, non sono stati emessi dal Comune di Pozzuoli i dovuti provvedimenti autorizzativi. L'esperto evidenzia che, per quanto sopra riportato, non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità dei cespiti de quo. L'Esperto ha riscontrato che risulta rilasciata, in data 22.12.2009 prot. n. 37826/09, autorizzazione temporanea (Dicembre – Maggio 2010) per la realizzazione di una struttura in legno e pannelli di polycarbonato del tipo smontabile. La predetta struttura risulta essere l'ampliamento della sala da ballo e, risulta, ulteriormente ampliata. I costi di ripristino sono considerati nel prezzo di vendita.

18 - L'Esperto riporta che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

19 - L'Esperto rileva che i cespiti realizzati non risultano censiti al catasto. L'Esperto ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie. L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune di Pozzuoli, pratica di condono (ai sensi della ex L. 724/94) prot. n. 17557 in data 28.03.1995. La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione di cucine estive. L'istanza de qua risulta incompleta priva di grafici e della relativa documentazione. L'esperto evidenzia che, constatata l'assenza di grafici e della relazione descrittiva, non è possibile affermare senza margini di incertezza che sia riferita al bene de quo. L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. L'esperto ha verificato che, la detta istanza, non è procedibile in quanto, supera il limite massimo di volumetria consentita fissato dalla ex L.724/94, pari a 750 mc. L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione di un ampliamento e il cambio di destinazione d'uso della zona esistente. L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di 1 - Diversa distribuzione interna; 2 - Aumento di volumetria. 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, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità. I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili 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) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime. L'Esperto ha verificato che risulta presentata, per opere di straordinaria manutenzione - D.I.A. in data 19.10.2005 prot. n. 44418. Il Comune di Pozzuoli, con nota prot. 20165 in data 05.12.2005, ha sospeso la predetta D.I.A. All'interno del fascicolo, della suddetta pratica, non sono state rinvenute ulteriori comunicazioni. L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione delle camere C1, C2 e C3. L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica ad eccezione di 1 - Diversa distribuzione interna e di prospetto. 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, tra l'altro, per immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l'accertamento di conformità. I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili 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) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime. L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all'istanza di condono i cui costi sono calcolati nel prezzo di vendita. L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune, pratica di condono (ai sensi della ex L. 47/85) n. 1858 prot. n. 16909 in data 29.03.1986. La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione della struttura per i w.c. a servizio del camping e n.2 depositi. L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nella suddetta pratica di condono.

20 - L'Esperto ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie. L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune di Pozzuoli, pratica D.I.A. per manutenzione ordinaria e straordinaria prot. n.17640 in data 29.04.2003. Le opere, prevista nella predetta D.I.A., sono state realizzate parzialmente. L'Esperto ha altresì verificato che risulta presentata, presso il detto Comune di Pozzuoli, pratica D.I.A. per manutenzione ordinaria prot. n.10939 in data 16.03.2004. Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alla detta pratica.

21 - L'Esperto rileva che i cespiti realizzati non risultano censiti al catasto. L'Esperto ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie. L'esperto evidenzia che, ... , non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo. L'esperto ha verificato che risulta presentata, presso il detto Comune di Pozzuoli, pratica di condono (ai sensi della ex L. 724/94) prot. n. 17557 in data 28.03.1995. La predetta pratica ha ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione di un deposito. L'istanza de qua risulta incompleta priva di grafici e della relativa documentazione. L'esperto evidenzia che, constatata l'assenza di grafici e della relazione descrittiva, non è possibile affermare senza margini di incertezza che sia riferita al bene de quo. L'istanza di condono non è stata definita e, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego. L'esperto ha verificato che, la detta istanza, non è procedibile in quanto, supera il limite massimo di volumetria consentita, fissato dalla ex L.724/94, pari a 750 mc. L'esperto evidenzia che, ... , non è possibile stabilire senza margini di incertezza la legittimità del cespite de quo.

22 - L'Esperto ha constatato, a seguito del predetto accesso agli atti, la non esistenza di licenze edilizie e/o concessioni edilizie. L'Esperto ha verificato che risulta presentata, per opere di straordinaria manutenzione - realizzazione piscina, D.I.A. in data 04.02.2005 prot. n. 5266 e successiva variante prot. n. 27844 del 24.06.2005. Il Comune di Pozzuoli, con nota prot. 27844 in data 27.06.2005, ha sospeso la predetta D.I.A. in variante. All'interno del fascicolo della suddetta pratica non sono state rinvenute ulteriori comunicazioni. Lo stato dei luoghi è conforme con i grafici allegati alla D.I.A. in variante sospesa con nota prot. n. 27844 del 27.06.2005. L'aggiudicatario, per quanto sopra riportato, allo stato dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nei grafici di progetto della D.I.A. prot. n. 5266 del 04.02.2005. I costi di ripristino sono considerati nel prezzo di vendita.

23 - L'Esperto riporta che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale

24 - L'Esperto riporta che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale

25 - L'Esperto riporta che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale

26 - L'esperto ha constatato che risultano rilasciate, per la realizzazione della copertura a carattere smontabile del campo di gioco, autorizzazione in data 19.10.1982 n. 37653/81 e successiva autorizzazione in proroga n. 48 del 24.03.1987. Il campo di calcetto e la relativa copertura non risultano censiti al catasto e rappresentati in mappa. Lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato nel grafico allegato alla predetta autorizzazione.

Data la complessità e particolarità urbanistica e di legittimità amministrativa dei beni oggetto della vendita SI INVITA ED ESORTA ad un'attenta lettura e presa visione dei contenuti dell'elaborato peritale

In virtù degli esistenti vincoli sulle particelle di cui ai beni staggiti, come descritti in perizia, si informa ed avverte dell'esistenza del diritto di prelazione sul trasferimento in oggetto da parte della Pubblica Amministrazione che comporta la sospensione condizionata dell'emesso decreto di trasferimento in attesa dello spirare del termine ex Lege previsto. Laddove la Pubblica Amministrazione dovesse esercitare tale diritto di prelazione, all'aggiudicatario verranno restituite le somme versate ed il bene verrà trasferito alla Pubblica Amministrazione. In caso di omesso esercizio del diritto di prelazione da parte della Pubblica Amministrazione, il bene resterà definitivamente di proprietà dell'aggiudicatario

**al prezzo base di € 4.280.000,00#
offerta minima efficace € 3.210.000,00#
in caso di gara rilanci non inferiore ad € 100.000,00#**

AVVISO

- che il giorno **14.05.24** alle ore **10.00** tramite il portale **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato e presso lo Studio del delegato, si procederà alle operazioni di vendita telematica senza incanto con la modalità di gara asincrona nel caso vi siano più offerte, secondo le modalità di seguito elencate e descritte così come determinate nell'Ordinanza di delega.

In tale data ed ora 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.

Si precisa che 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 la automatica esclusione di tutte le offerte

Le offerte di acquisto devono pervenire entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ovvero entro il **13.05.24** alle ore 23.59.

IPOTESI di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

IPOTESI di presentazione PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

1 - Il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

2 - All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

si individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- 1 - maggior importo del prezzo offerto;
- 2 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- 3 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- 4 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

Pertanto:

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;

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo deve avere luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità:

1- Bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:

2 - Consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, NRG 450_20"

Si avverte che in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

VERSAMENTO DEL SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista). A seguito della Registrazione, trascrizione e cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, laddove non ne sia fatto esonero, l'esubero di tale somma versata verrà restituita all'aggiudicatario al netto dei compensi liquidati dal GE a carico dello stesso.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario come indicato.

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 e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA DISPOSIZIONI GENERALI

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è www.astetelematiche.it;

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Giorgio Parisi;

OFFERTA

L'offerta, per singolo lotto, deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione 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

All'offerta siano allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita telematica aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

- IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;

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

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

d) se il soggetto offerente è una società o 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;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

- che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) sia 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 D.P.R. n. 68 del 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 (fermo restando 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 D.M. n. 32 del 2015);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata 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 telematica (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);

- 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, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita telematica aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 450_20 R.G.E., lotto unico - 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 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore 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 col Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvede a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista:

Verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

Procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicata

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare:

- 1 - i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- 2 - ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita;
- 3 - il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara ha la seguente durata:

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia 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 fino 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 esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

Le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- 1 - la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 2 - la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 3 - 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 sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvede dunque a:

- 1 - determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- 2 - 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;
- 3 - a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

BENEFICI FISCALI E SANABILITA'

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta autenticata, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità;

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base

imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione con firma autenticata di opzione per tale criterio impositivo.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita è reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare 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.
2. 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;
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e bakeca.it, almeno quaranta (40) 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.

All'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dovranno prenotarsi, costituendone un diritto per gli interessati alla vendita, in un tempo congruo all'espletamento, gli accessi per la visione dell'immobile da parte degli interessati. Per ogni informazione contattare il numero 0817877548 ovvero info.avv.giorgioparisi@gmail.com

Il fascicolo della procedura sarà consultabile presso la cancelleria del GE dott.ssa Maria Luisa Buono, ovvero con accesso al sistema "pst".

Si precisa che, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., ogni altra ulteriore informazione potrà essere richiesta ed ottenuta presso la indicata Cancelleria del Tribunale da chiunque abbia comprovato interesse.

Napoli,

Il delegato alla vendita
avv. Giorgio Parisi