Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA

Giudice dell'Esecuzione Dott.Francesco PELLEGRINO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 154/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
(VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA)

N. 2 ESPERIMENTO

L' Avv. Raffaele Fiore, con studio in SALERNO al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e dell'art. 179-*ter* disp.att. c.p.c., con ordinanza resa dal competente Giudice dell'Esecuzione in data 24.10.2024, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in data 25.10.2024 nella procedura esecutiva N. 154/2022 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, promossa:
- ad istanza della POP NPLs 2019 S.r.l. e per essa nella sua qualità di mandataria di Prelios Credit Solutions S.p.A. proseguita per surroga del creditore intervenuto "GALILEO & PARTNERS S.P.A" in persona del legale rapp.te p.t., con sede legale in Roma (C.F. 12276671000) rappresentata e difesa dall'avv. Bruno CIRILLO;
- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;
- visto il provvedimento di delega;
- visto il provvedimento reso all'udienza del 24.10.2024 con il quale il competente G.E. ha, tra l'altro, dichiarato l'improcedibilità della esecuzione *de qua* limitatamente ai beni riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 12, p.lla 177, sub 209 ed in Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (NA) al fg. 13, p.lla 827, sub 12;
- visti i provvedimenti resi dal competente G.E., rispettivamente, in data 25.03.2025, in data 09.10.2025, in data 19.12.2025, in data 16.02.2026, in data 16.03.2026, all'udienza del 14.04.2026, in data 03.07.2026, in data 17.07.2026, in data 07.08.2026, in data 22.10.2026 ed in data 05.11.2026;
- visti gli artt. 569 e ss c.p.c e visto l'art. 591-*bis* c.p.c. e l'art. 179-*quater* disp.att. c.p.c, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato *ex* art. 568 c.p.c, Arch. Rosalba Criscuolo, depositata presso la competente Cancelleria in data 25.09.2024, nonché la successiva perizia integrativa depositata dal medesimo esperto di stima presso la competente Cancelleria in data 13.10.2026, in ossequio a quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso in data 07.08.2026, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **16**(sedici) **del mese di FEBBRAIO dell'anno 2027**(duemilaventisette) **alle ore 14,00**(quattordici e zero minuti) **con il prosieguo**, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in SALERNO al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194 la **VENDITA SENZA INCANTO CON**

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: ***avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it***

MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA in **OTTO LOTTI** (LOTTI UNO, DUE, TRE, QUATTRO, CINQUE, SEI, SETTE ed OTTO) degli immobili, in seguito descritti, del compendio pignorato nell'ambito del giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe, tramite il portale internet **(https:// www.astetelematiche.it**) del gestore della vendita telematica nominato (**Aste Giudiziarie S.p.a)**, alle modalità e condizioni di seguito riportate.

Si rende noto, altresì:

che 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 di vendita;

che le **offerte di acquisto** dovranno essere **presentate esclusivamente con modalità telematica** ed essere **trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita** e, pertanto, **entro le ore 23.59**(ventitre e minuti cinquantanove) **del giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 23.59 del giorno 15**(quindici) **FEBBRAIO 2027**(duemilaventisette);

che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita;

che per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

- **il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti** (ovverosia, il termine entro il quale – laddove sia concretamente disposta la gara – gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente avviso di vendita) è **fissato "entro le ore 14:00** (quattordici e zero minuti) **del primo giorno successivo"** a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara e, pertanto, entro le **ore 14:00** (quattordici e zero minuti) del **giorno 17**(diciassette) **FEBBRAIO 2027**(duemilaventisette);
- **la data per le determinazioni finali sulle offerte è fissata nel giorno successivo alla scadenza del sopra indicato termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti** (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti);

che è attivo, presso la sede del Tribunale di Torre Annunziata uno sportello informativo e di assistenza alla partecipazione alle vendite in modalità telematica (piano primo - stanza n. 116) che riceve su appuntamento, prenotabile tramite il pulsante "Prenota assistenza" presente all'interno della scheda di annuncio del bene pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
(come da elaborato peritale)

LOTTO UNO

al VALORE D'ASTA di EURO 242.950,74(Euro duecentoquarantaduemilanovecentocinquanta/74), corrispondente - in ottemperanza a quanto disposto dal competente G.E. con i richiamati provvedimenti autorizzativi resi, rispettivamente, in data 17.07.2026 ed in data 22.10.2026 - a quello della precedente vendita pubblica senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona fissata per il giorno 25.03.2025 non tenutasi a seguito della revoca disposta dal competente G.E. (dott.ssa Emanuela Musi) con il provvedimento di sospensione del 25.03.2025.

OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta EURO 182.213,05(Euro centottantaduemiladuecentotredici/05).

In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: ***avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it***

EURO 3.000,00 (Euro tremila/00).

COMUNE DI UBICAZIONE:
GRAGNANO (NA)

DESCRIZIONE

LOTTO UNO: Quota di piena proprietà di un ufficio al piano terra ubicato in Gragnano (NA) alla Via Roma n. 85 Edificio A. L'ufficio è ubicato al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale, con accesso diretto dall'androne condominiale, si sviluppa su una pianta rettangolare, lunga la quale si alternano i vari ambienti collegati da un corridoio, composto da ingresso, tre locali ad uso ufficio con affaccio sul cortile interno, sala riunione, due bagni, un ripostiglio. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per alcune lievi difformità. In particolare si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni con apertura di una porta di accesso sul terrazzino antistante di pertinenza del sub 268 (di proprietà della debitrice esecutata ed oggetto della procedura esecutiva LOTTO CINQUE). Sarà necessaria la chiusura della porta e la redazione della procedura DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale. A riscontro della richiesta l'Ufficio Tecnico di Gragnano (NA) ha rilasciato relativamente all'immobile le seguenti pratiche: Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07.07.1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P. R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato "Parco Carmen" alla Via Roma 83; Deposito Genio Civile prot. n. 8337 del 10.06.1991 Variante in corso d'opera DIA 51/98 del 23.04.1998 prot. n. 6883 per realizzazione di modifiche ai fabbricati; DIA 212/03 e 30/04 per la realizzazione nel sottosuolo di n. 19 box pertinenziali interrati inizio lavori 30.10.2003 *ex* sub 129; DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 per locali commerciali al PT al sub. 160 e PS1 sub. 230 per la divisione del locale commerciale in due u.i., divisione del locale deposito in n. 4 u.i. di cui due collegate con scala interna ai locali al PT con sottostanti locali deposito collegati con scale interne; Inizio lavori 12.03.2004 prot. n. 5180; Fine lavori 17.05.2004 prot. n. 9780; Agibilità N. 2/2010 prot. n. 579 del 12.04.2010. Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti e agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime. Dal confronto tra i grafici allegati alla DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, apertura di un vano porta e diversa dimensione di una finestra sul cortile interno. Preliminarmente sarà necessario la chiusura della porta di accesso sul terrazzino antistante di pertinenza del sub 268 (di proprietà della debitrice esecutata ed oggetto della procedura esecutiva LOTTO CINQUE). Successivamente per le difformità sopra indicate è possibile presentare Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e relativa Autorizzazione Paesaggistica con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica. La detta unità immobiliare confina: a Sud con l'u.i. censita al sub. 267 e 268; ad Ovest, con cortile; ad Est, con sub. 162, salvo altri.

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (NA) al foglio 14:**

- **p.lla 247**, **sub. 161;** Via Roma n. 77 Piano T; Zona Censuaria 1; **Categ. A/10;** Classe 2; Cons. 5,5 vani; Sup. Catastale Totale 135 mq; Rendita € 1.264,03.

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L' esperto stimatore riferisce che per l'immobile in questione sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc), con la precisazione che l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non risulta essere presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 *ex* 46/90; nel merito, si precisa che per l'esperto stimatore occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico per l'intero locale con quantificazione del relativo costo in circa € 1.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare in questione è occupata *sine titulo* da un soggetto estraneo alla procedura con versamento di indennità giusto provvedimento autorizzativo reso dal competnte G.E. in data 31.07.2025.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore rappresenta che da indagini effettuate anche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Gragnano (NA) non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici sul bene pignorato in questione.
Inoltre, sempre da indagini effettuate dall'esperto di stima presso gli Uffici Tecnici del detto Comune si rileva che l'immobile in questione è individuato nel vigente P.U.C. (Presa d'atto Determinazione 6530 del 24.10.2018 della Città Metropolitana di Napoli - dichiarazione di conformità del P.U.C. al P.U.T. ed adozione degli Atti di Programmazione, ai sensi art. 25, c.1, della L.R. 16/2004. Approvazione Definitiva del P.U.C. e contestuale approvazione del 1° API POC e successivo aggiornamento 2022) in un'area classificata come zona omogenea "Città storica" Edifici di sostituzione recente, nonché in area sulla quale insistono i seguenti vincoli paesaggistici e ambientali:
- zona Territoriale 2 "Tutela degli insediamenti antichi accentrati" Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Penisola sorrentino-amalfitana, approvato con L.R. n°35/87 del 26.06.1987;
- area di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/39 (Protezione Bellezze Naturali), così come modificato dalla Legge 431/85, con DD. Ministro BB. AA. del 28.03.1985 e sottoposto alla disciplina del Decreto Legislativo n°42/04;
- che il territorio del Comune di Gragnano (NA) ricade all'interno delle perimetrazioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, secondo l'ultimo aggiornamento, approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n.° 1 del 23.02.2015, gli immobili ricadono in aree classificate a Rischio frana in zona P2 "Pericolosità Medio";
- zona sismica di categoria S=6 con Delibera di Giunta Regionale n°5447 del 17.11.2002.
Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania si rileva, altresì, che nel territorio di Gragnano (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto di stima riferisce che a riscontro della richiesta effettuata l'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano (NA) ha rilasciato relativamente all'immobile in questione le seguenti pratiche:

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88eccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

- Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07.07.1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P. R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato Parco Carmen alla via Roma 83;
- Deposito Genio Civile prot. n. 8337 del 10.06.1991;
- Variante in corso d'opera DIA 51/98 del 23.04.1998 prot. n. 6883 per realizzazione di modifiche ai fabbricati;
- DIA 212/03 e 30/04 per la realizzazione nel sottosuolo di n. 19 box pertinenziali interrati inizio lavori 30.10.2003 *ex* sub 129;
- DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 per locali commerciali al PT al sub. 160 e PS1 sub. 230 per la divisione del locale commerciale in due u.i., divisione del locale deposito in n. 4 u.i. di cui due collegate con scala interna ai locali al PT con sottostanti locali deposito collegati con scale interne;
- Inizio lavori 12.03.2004 prot. n. 5180;
- Fine lavori 17.05.2004 prot. n. 9780;
- Agibilità N. 2/2010 prot. n. 579 del 12.04.2010.

Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti ed agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime.
Dal confronto tra i grafici allegati alla DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, apertura di un vano porta e diversa dimensione di una finestra sul cortile interno.
Preliminarmente per l'esperto di stima sarà necessario la chiusura della porta di accesso sul terrazzino antistante di pertinenza del sub 268 (di proprietà della debitrice esecutata ed oggetto della procedura esecutiva LOTTO CINQUE). Successivamente per le difformità sopra indicate è possibile, sempre per l'esperto di stima, presentare Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e relativa Autorizzazione Paesaggistica con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, con un costo stimato dal medesmo esperto di circa € 3.000,00.
L'Esperto stimatore nell'elaborato peritale versato in atti, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi comunali e provinciali preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene *de quo* e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 30.11.2001 Repertorio 8350 Trascritto a Napoli 2 il 19.01.2002 Reg. Gen. 2190 Reg. Part. 1773 Pubblico ufficiale Pentangelo Lucio Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 33540 del 12.11.2010;
- COSTITUZIONE DI VINCOLO del 19.02.2007 Trascritto a Napoli 2 il 16.03.2007 Notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michela Reg. Gen. 20250 Reg. Part. 10210 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis;*
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21.10.2022 Trascritto a Napoli 2 il 08.11.2022 Reg. Gen. 53795 Reg. Part. 41164 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis*;

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

- IPOTECA VOLONTARIA del 10.03.2004 Iscritta a Napoli 2 il 15.03.2004 Reg. Gen. 12115 - Reg. Part. 1877 Notaio Del Gaudio Ornella Repertorio 29821 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 1055 del 22.02.2024;
- IPOTECA VOLONTARIA del 16.11.2010 Iscritta a Napoli 2 il 22.11.2010 Reg. Gen. 50730 - Reg. Part. 9778 Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34097/5168 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1258 del 18.05.2015 (PROROGA); 2. Annotazione n. 736 del 04.03.2026 (CESSIONE DELL'IPOTECA);
- IPOTECA VOLONTARIA del 06.11.2012 Iscritta a Napoli 2 il 12.11.2012 Reg. Gen. 44792 - Reg. Part. 4594 Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34849/5677 Quota: 1/1 P.P. A favore *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1257 del 18.05.2015 (PROROGA); 2. Annotazione n. 2867 del 05.08.2025 (CESSIONE DELL'IPOTECA);
- IPOTECA Iscritta a Napoli 2 in data 22.02.2024 Reg. Gen. 9025 - Reg. Part. 1055 IN RINNOVAZIONE dell'iscrizione di ipoteca del 15.03.2004 Reg. Gen. 12115 Reg. Part. 1877 nascente a sua volta da ipoteca volontaria Notaio Del Gaudio Ornella del 10.03.2004 rep.29821 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis.* Documenti successivi correlati 1. Annotazione n. 3677 del 24.09.2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

PROVENIENZA

La detta unità immobiliare è pervenuta alla esecutata *omissis* in virtù di atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 01.06.2001 Repertorio 7652 a firma del Notaio Pentangelo Lucio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 18.07.2001 al Registro Particolare 20875 Registro Generale 27970 da *omissis.*

* * * * * *

Ciascun interessato potrà presentare per il **LOTTO UNO** oggetto di vendita, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore ad **Euro 182.213,05**(Euro centottantaduemiladuecentotredici/05) e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

LOTTO DUE

al VALORE D'ASTA di EURO 298.898,35(Euro duecentonovantottomilaottocentonovantotto/35), corrispondente - in ottemperanza a quanto disposto dal competente G.E. con i richiamati provvedimenti autorizzativi resi, rispettivamente, in data 17.07.2026 ed in data 22.10.2026 - a quello della precedente vendita pubblica senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona fissata per il giorno 25.03.2025 non tenutasi a seguito della revoca disposta dal competente G.E. (dott.ssa Emanuela Musi) con il provvedimento di sospensione del 25.03.2025.

OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta EURO 224.173,76(Euro duecentoventiquattromilacentosettantatre/76).

In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **EURO 5.000,00**(Euro cinquemila/00).

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

COMUNE DI UBICAZIONE:
GRAGNANO (NA)

DESCRIZIONE

LOTTO DUE: Quota di piena proprietà di un ufficio al piano terra ubicato in Gragnano (NA) alla Via Roma n. 85 Edificio A. L'ufficio è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, con ingresso diretto dal cortile interno, accessibile dall'ingresso principale grazie al passaggio carrabile e pedonale di una rampa di collegamento. Gli interni si sviluppano su una pianta rettangolare, lunga la quale si alternano i vari ambienti collegati da un corridoio composto da ingresso, quattro locali ad uso ufficio di cui tre con affaccio sul cortile interno, tre locali ad uso deposito, due bagni. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per alcune difformità. In particolare si rileva una diversa - una diversa distribuzione degli spazi interni; ampliamento mediante la fusione di porzione del locale deposito retrostante (di proprietà della debitrice esecutata censito al sub 266 oggetto di pignoramento LOTTO TRE) con demolizione dei tramezzi divisori. A riscontro della richiesta l'Ufficio Tecnico di Gragnano (NA) ha rilasciato relativamente all'immobile le seguenti pratiche: Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07.07.1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P.R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato "Parco Carmen" alla via Roma 83; Deposito Genio Civile prot. n. 8337 del 10.06.1991 Variante in corso d'opera DIA 51/98 del 23.04.1998 prot. n. 6883 per realizzazione di modifiche ai fabbricati; DIA 212/03 e 30/04 per la realizzazione nel sottosuolo di n. 19 box pertinenziali interrati inizio lavori 30.10.2003 *ex* sub 129; DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 per locali commerciali al PT al sub. 160 e PS1 sub. 230 per la divisione del locale commerciale in due u.i., divisione del locale deposito in n. 4 u.i. di cui due collegate con scala interna ai locali al PT con sottostanti locali deposito collegati con scale interne; Inizio lavori 12.03.2004 prot. n. 5180; Fine lavori 17.05.2004 prot. n. 9780; Agibilità N. 2/2010 prot. n. 579 del 12.04.2010. Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti e agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime. Dal confronto tra i grafici allegati alla DIA 12/03/2004 prot. n. 5180 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento mediante la fusione di porzione del locale deposito retrostante (di proprietà della debitrice esecutata censito al sub. 266 oggetto di pignoramento LOTTO TRE) con demolizione dei tramezzi divisori. Preliminarmente sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi per la porzione in ampliamento con realizzazione di un muro divisorio che delimiti i confini della proprietà. Per le restanti difformità sopra indicate è possibile presentare Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica. La detta unità immobiliare confina: a Nord, con altra u.i.; ad Est e Sud, con cortile condominiale; ad Ovest, con altra u.i., salvo altri

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (NA) al foglio 14:**

- p.lla 247, **sub. 265**; Via Roma n. 85 Edificio A Piano S1; Zona Censuaria 1; **Categ. A/10**; Classe 2; Cons. 7,5 vani; Sup. Catastale Totale 175 mq; Rendita € 1.723,67.

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'esperto stimatore riferisce che per l'immobile in questione sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc), con la precisazione che l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non risulta essere presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 *ex* 46/90; nel merito, si precisa che per l'esperto stimatore occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico per l'intero locale con quantificazione del relativo costo in circa € 2.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare in questione è nel possesso del Custode Giudiziario terzo a seguito di rilascio spontaneo dell'occupante in data 06.07.2026.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore rappresenta che da indagini effettuate anche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Gragnano (NA) non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici sul bene pignorato in questione.
Inoltre, sempre da indagini effettuate dall'esperto di stima presso gli Uffici Tecnici del detto Comune si rileva che l'immobile in questione è individuato nel vigente P.U.C. (Presa d'atto Determinazione 6530 del 24.10.2018 della Città Metropolitana di Napoli - dichiarazione di conformità del P.U.C. al P.U.T. ed adozione degli Atti di Programmazione, ai sensi art. 25, c.1, della L.R. 16/2004. Approvazione Definitiva del P.U.C. e contestuale approvazione del 1° API POC e successivo aggiornamento 2022) in un'area classificata come zona omogenea "Città storica" Edifici di sostituzione recente, nonché in area sulla quale insistono i seguenti vincoli paesaggistici e ambientali:
- zona Territoriale 2 "Tutela degli insediamenti antichi accentrati" Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Penisola sorrentino-amalfitana, approvato con L.R. n°35/87 del 26.06.1987;
- area di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/39 (Protezione Bellezze Naturali), così come modificato dalla Legge 431/85, con DD. Ministro BB. AA. del 28.03.1985 e sottoposto alla disciplina del Decreto Legislativo n°42/04;
- che il territorio del Comune di Gragnano (NA) ricade all'interno delle perimetrazioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, secondo l'ultimo aggiornamento, approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n.° 1 del 23.02.2015, gli immobili ricadono in aree classificate a Rischio frana in zona P2 "Pericolosità Medio";
- zona sismica di categoria S=6 con Delibera di Giunta Regionale n°5447 del 17.11.2002.

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania si rileva, altresì, che nel territorio di Gragnano (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto di stima riferisce che a riscontro della richiesta effettuata l'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano (NA) ha rilasciato relativamente all'immobile in questione le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07.07.1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P. R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato Parco Carmen alla via Roma 83;

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

- Deposito Genio Civile prot. n. 8337 del 10.06.1991;
- Variante in corso d'opera DIA 51/98 del 23.04.1998 prot. n. 6883 per realizzazione di modifiche ai fabbricati;
- DIA 212/03 e 30/04 per la realizzazione nel sottosuolo di n. 19 box pertinenziali interrati inizio lavori 30.10.2003 *ex* sub 129;
- DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 per locali commerciali al PT al sub. 160 e PS1 sub. 230 per la divisione del locale commerciale in due u.i., divisione del locale deposito in n. 4 u.i. di cui due collegate con scala interna ai locali al PT con sottostanti locali deposito collegati con scale interne;
- Inizio lavori 12.03.2004 prot. n. 5180;
- Fine lavori 17.05.2004 prot. n. 9780;
- Agibilità N. 2/2010 prot. n. 579 del 12.04.2010.

Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti ed agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime.
Dal confronto tra i grafici allegati alla DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento mediante la fusione di porzione del locale deposito retrostante (di proprietà della debitrice esecutata censito al sub. 266 oggetto di pignoramento LOTTO TRE) con demolizione dei tramezzi divisori.
Preliminarmente per l'esperto di stima sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi per la porzione in ampliamento mediante realizzazione di un muro divisorio che delimiti i confini della proprietà con un costo stimato dal medesimo esperto di stima di circa €. 2.000,00.
Per le restanti difformità sopra indicate è possibile, sempre per l'esperto di stima, presentare Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, con un costo stimato dal medesimo esperto di stima di circa €. 3.000,00.
L'Esperto stimatore nell'elaborato peritale versato in atti, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi comunali e provinciali preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene *de quo* e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 30.11.2001 Repertorio 8350 Trascritto a Napoli 2 il 19.01.2002 Reg. Gen. 2190 Reg. Part. 1773 Pubblico ufficiale Pentangelo Lucio Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 33540 del 12.11.2010;
- COSTITUZIONE DI VINCOLO del 19.02.2007 Trascritto a Napoli 2 il 16.03.2007 Notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michela Reg. Gen. 20250 Reg. Part. 10210 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis* (*Beni ex sub 160 e 230)*;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21.10.2022 Trascritto a Napoli 2 il 08.11.2022 Reg. Gen. 53795 Reg. Part. 41164 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis*;
- IPOTECA VOLONTARIA del 10.03.2004 Iscritta a Napoli 2 il 15.03.2004 Reg. Gen. 12115 - Reg. Part. 1877 Notaio Del Gaudio Ornella Repertorio 29821 Quota: 1/1 P.P. A favore di

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

omissis Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 1055 del 22.02.2024 (*Beni ex sub 160 e 230)*;

- IPOTECA VOLONTARIA del 16.11.2010 Iscritta a Napoli 2 il 22.11.2010 Reg. Gen. 50730 - Reg. Part. 9778 Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34097/5168 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1258 del 18.05.2015 (PROROGA); 2. Annotazione n. 736 del 04.03.2026 (CESSIONE DELL'IPOTECA);
- IPOTECA VOLONTARIA del 06.11.2012 Iscritta a Napoli 2 il 12.11.2012 Reg. Gen. 44792 - Reg. Part. 4594 Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34849/5677 Quota: 1/1 P.P. A favore *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1257 del 18.05.2015 (PROROGA); 2. Annotazione n. 2867 del 05.08.2025 (CESSIONE DELL'IPOTECA);
- IPOTECA Iscritta a Napoli 2 in data 22.02.2024 Reg. Gen. 9025 - Reg. Part. 1055 IN RINNOVAZIONE dell'iscrizione di ipoteca del 15.03.2004 Reg. Gen. 12115 Reg. Part. 1877 nascente a sua volta da ipoteca volontaria Notaio Del Gaudio Ornella del 10.03.2004 rep.29821 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis.* (*Beni ex sub 160 e 230).* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3677 del 24.09.2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

PROVENIENZA

La detta unità immobiliare è pervenuta alla esecutata *omissis* in virtù di atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 01.06.2001 Repertorio 7652 a firma del Notaio Pentangelo Lucio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 18.07.2001 al Registro Particolare 20875 Registro Generale 27970 da *omissis.*

PRECISAZIONI

In merito ai dati tecnici si rileva che il suindicato immobile, ai fini catastali, origina dalla p.lla 247 subb. 160 e 230 giusta variazione del 29.03.2010 Pratica n.NA0282177 in atti dal 29.03.2010 variazione di toponomastica — fusione — frazionamento — variazione di destinazione (n. 20139.1/2010).

* * * * * *

Ciascun interessato potrà presentare, per il **LOTTO DUE** oggetto di vendita, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore ad **Euro 224.173,76**(Euro duecentoventiquattromilacentosettantatre/76) e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

LOTTO TRE

al VALORE D'ASTA di EURO 176.165,30(Euro centosettantaseimilacentosessantacinque/30), corrispondente - in ottemperanza a quanto disposto dal competente G.E. con i richiamati provvedimenti autorizzativi resi, rispettivamente, in data 17.07.2026 ed in data 22.10.2026 - a quello della precedente vendita pubblica senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona fissata per il giorno 25.03.2025 non tenutasi a seguito della revoca

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88eccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

disposta dal competente G.E. (dott.ssa Emanuela Musi) con il provvedimento di sospensione del 25.03.2025.
OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta EURO 132.123,97(Euro centotrentaduemilacentoventitre/97).
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **EURO 3.000,00**(Euro tremila/00).

COMUNE DI UBICAZIONE:
GRAGNANO (NA)

DESCRIZIONE

LOTTO TRE: Quota di piena proprietà un locale deposito ubicato in Gragnano (NA) alla Via Roma n. 85 Edificio A. Il deposito è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, con ingresso diretto dal cortile interno, accessibile dall'ingresso principale attraverso il passaggio carrabile e pedonale della rampa di collegamento. Gli interni si sviluppano su una pianta irregolare, composto da circa nove locali ad uso intercomunicanti. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per alcune difformità. In particolare si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni; ampliamento mediante la fusione di porzione del locale deposito retrostante (di proprietà della debitrice esecutata sub 267 oggetto di pignoramento LOTTO QUATTRO) e frazionamento con locale antistante (di proprietà della debitrice esecutata sub 265 oggetto di pignoramento LOTTO DUE) con demolizione dei tramezzi divisori. A riscontro della richiesta l'Ufficio Tecnico di Gragnano ha rilasciato relativamente all'immobile le seguenti pratiche: Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07.07.1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P.R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato "Parco Carmen" alla Via Roma 83; Deposito Genio Civile prot. n. 8337 del 10.06.1991 Variante in corso d'opera DIA 51/98 del 23.04.1998 prot. n. 6883 per realizzazione di modifiche ai fabbricati; DIA 212/03 e 30/04 per la realizzazione nel sottosuolo di n. 19 box pertinenziali interrati inizio lavori 30.10.2003 *ex* sub 129; DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 per locali commerciali al PT al sub. 160 e PS1 sub. 230 per la divisione del locale commerciale in due u.i., divisione del locale deposito in n. 4 u.i. di cui due collegate con scala interna ai locali al PT con sottostanti locali deposito collegati con scale interne; Inizio lavori 12.03.2004 prot. n. 5180; Fine lavori 17.05.2004 prot. n. 9780; Agibilità N. 2/2010 prot. n. 579 del 12.04.2010. Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti e agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime. Dal confronto tra i grafici allegati alla DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento mediante la fusione con porzione del locale deposito retrostante (di proprietà della debitrice esecutata sub 267 oggetto di pignoramento LOTTO QUATTRO) e frazionamento con locale antistante (di proprietà della debitrice esecutata sub 265 oggetto di pignoramento LOTTO DUE) con demolizione dei tramezzi divisori. Preliminarmente sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi per la porzione in ampliamento con realizzazione di un muro divisorio che delimiti i confini della proprietà. Per le restanti difformità sopra indicate è possibile presentare Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica. La detta unità

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

immobiliare confina: a Sud, con terrapieno di Via Roma; a Nord con cortile interno ed altra u.i.; ad Est ed Ovest, con altra u.i., salvo altri.

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (NA) al foglio 14:**

- **p.lla 247**, **sub. 266**; Via Roma n. 85 Edificio A Piano S1; Zona Censuaria 1; **Categ C/2**; Classe 1; Cons. 175 mq; Superficie Catastale Totale mq 198; Rendita € 479,01.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L' esperto stimatore riferisce che per l'immobile in questione sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc), con la precisazione che l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non risulta essere presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 *ex* 46/90; nel merito, si precisa che per l'esperto stimatore occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico in quanto allo stato attuale reso comune ai locali adiacenti con quantificazione del relativo costo in circa € 2.000,00. Nell'elaborato peritale si precisa, inoltre, che all'interno del locale, in particolare all'ingresso e nell'ultimo deposito confinante con il terrapieno su Via Roma, sono presenti tubi in PVC condominiali di scarico dell'acqua.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare in questione (unitamente al cespite di cui al LOTTO QUATTRO oggetto del presente avviso di vendita) è occupata *sine titulo* da un soggetto estraneo alla procedura esecutiva in questione con versamento di indennità; al riguardo si rappresenta che il competente G.E. con il richiamato provvedimento reso in data 03.07.2026 ha autorizzato il Custode Giudiziario terzo ad eseguire l'ordine di liberazione dei beni immobili già emesso con il medesimo provvedimento del 03.07.2026 in caso di morosità persistente e con il successivo provvedimento reso in data 07.08.2026 ha autorizzato il conseguente piano di rientro proposto dall'occupante.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore rappresenta che da indagini effettuate anche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Gragnano (NA) non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici sul bene pignorato in questione.

Inoltre, sempre da indagini effettuate dall'esperto di stima presso gli Uffici Tecnici del detto Comune si rileva che l'immobile in questione è individuato nel vigente P.U.C. (Presa d'atto Determinazione 6530 del 24.10.2018 della Città Metropolitana di Napoli - dichiarazione di conformità del P.U.C. al P.U.T. ed adozione degli Atti di Programmazione, ai sensi art. 25, c.1, della L.R. 16/2004. Approvazione Definitiva del P.U.C. e contestuale approvazione del 1° API POC e successivo aggiornamento 2022) in un'area classificata come zona omogenea "Città storica" Edifici di sostituzione recente, nonché in area sulla quale insistono i seguenti vincoli paesaggistici e ambientali:

- zona Territoriale 2 "Tutela degli insediamenti antichi accentrati" Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Penisola sorrentino-amalfitana, approvato con L.R. n°35/87 del 26.06.1987;
- area di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/39 (Protezione Bellezze Naturali), così come modificato dalla Legge 431/85, con DD. Ministro BB. AA. del 28.03.1985 e sottoposto alla disciplina del Decreto Legislativo n°42/04;

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

- che il territorio del Comune di Gragnano (NA) ricade all'interno delle perimetrazioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, secondo l'ultimo aggiornamento, approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n.° 1 del 23.02.2015, gli immobili ricadono in aree classificate a Rischio frana in zona P2 "Pericolosità Medio";
- zona sismica di categoria S=6 con Delibera di Giunta Regionale n°5447 del 17.11.2002.

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania si rileva, altresì, che nel territorio di Gragnano (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto di stima riferisce che a riscontro della richiesta effettuata l'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano (NA) ha rilasciato relativamente all'immobile in questione le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07.07.1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P. R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato Parco Carmen alla via Roma 83;
- Deposito Genio Civile prot. n. 8337 del 10.06.1991;
- Variante in corso d'opera DIA 51/98 del 23.04.1998 prot. n. 6883 per realizzazione di modifiche ai fabbricati;
- DIA 212/03 e 30/04 per la realizzazione nel sottosuolo di n. 19 box pertinenziali interrati inizio lavori 30.10.2003 *ex* sub 129;
- DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 per locali commerciali al PT al sub. 160 e PS1 sub. 230 per la divisione del locale commerciale in due u.i., divisione del locale deposito in n. 4 u.i. di cui due collegate con scala interna ai locali al PT con sottostanti locali deposito collegati con scale interne;
- Inizio lavori 12.03.2004 prot. n. 5180;
- Fine lavori 17.05.2004 prot. n. 9780;
- Agibilità N. 2/2010 prot. n. 579 del 12.04.2010.

Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti ed agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime.

Dal confronto tra i grafici allegati alla DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento mediante la fusione con porzione del locale deposito retrostante (di proprietà della debitrice esecutata sub 267 oggetto di pignoramento LOTTO QUATTRO) e frazionamento con locale antistante (di proprietà della debitrice esecutata sub 265 oggetto di pignoramento LOTTO DUE) con demolizione dei tramezzi divisori. Preliminarmente per l'esperto di stima sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi per la porzione in ampliamento nella proprietà adiacente con realizzazione di un muro divisorio che delimiti i confini della proprietà. Successivamente per le restanti difformità sopra indicate è possibile, sempre per l'esperto di stima, presentare Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, con un costo stimato dal medesimo esperto di circa €. 3.000,00.

L'Esperto stimatore nell'elaborato peritale versato in atti, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi comunali e provinciali

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene *de quo* e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 30.11.2001 Repertorio 8350 Trascritto a Napoli 2 il 19.01.2002 Reg. Gen. 2190 Reg. Part. 1773 Pubblico ufficiale Pentangelo Lucio Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 33540 del 12.11.2010;
- COSTITUZIONE DI VINCOLO del 19.02.2007 Trascritto a Napoli 2 il 16.03.2007 Notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michela Reg. Gen. 20250 Reg. Part. 10210 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis* (*Beni ex sub 160 e 230)*;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21.10.2022 Trascritto a Napoli 2 il 08.11.2022 Reg. Gen. 53795 Reg. Part. 41164 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis*;
- IPOTECA VOLONTARIA del 10.03.2004 Iscritta a Napoli 2 il 15.03.2004 Reg. Gen. 12115 - Reg. Part. 1877 Notaio Del Gaudio Ornella Repertorio 29821 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 1055 del 22.02.2024 (*Beni ex sub 160 e 230)*;
- IPOTECA VOLONTARIA del 16.11.2010 Iscritta a Napoli 2 il 22.11.2010 Reg. Gen. 50730 - Reg. Part. 9778 Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34097/5168 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1258 del 18.05.2015 (PROROGA); 2. Annotazione n. 736 del 04.03.2026 (CESSIONE DELL'IPOTECA);
- IPOTECA VOLONTARIA del 06.11.2012 Iscritta a Napoli 2 il 12.11.2012 Reg. Gen. 44792 - Reg. Part. 4594 Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34849/5677 Quota: 1/1 P.P. A favore *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1257 del 18.05.2015 (PROROGA); 2. Annotazione n. 2867 del 05.08.2025 (CESSIONE DELL'IPOTECA);
- IPOTECA Iscritta a Napoli 2 in data 22.02.2024 Reg. Gen. 9025 - Reg. Part. 1055 IN RINNOVAZIONE dell'iscrizione di ipoteca del 15.03.2004 Reg. Gen. 12115 Reg. Part. 1877 nascente a sua volta da ipoteca volontaria Notaio Del Gaudio Ornella del 10.03.2004 rep.29821 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis. (Beni ex sub 160 e 230).* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3677 del 24.09.2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

PROVENIENZA

La detta unità immobiliare è pervenuta alla esecutata *omissis* in virtù di atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 01.06.2001 Repertorio 7652 a firma del Notaio Pentangelo Lucio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 18.07.2001 al Registro Particolare 20875 Registro Generale 27970 da *omissis.*

PRECISAZIONI

In merito ai dati tecnici si rileva che il suindicato immobile, ai fini catastali, origina dalla p.lla 247 subb.160 e 230 giusta variazione del 29.03.2010 Pratica n.NA0282177 in atti dal 29.03.2010 variazione di toponomastica — fusione — frazionamento — variazione di destinazione (n. 20139.1/2010).

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

* * * * * *

Ciascun interessato potrà presentare, per il **LOTTO TRE** oggetto di vendita, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore ad **Euro 132.123,97**(Euro centotrentaduemilacentoventitre/97) e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

LOTTO QUATTRO
al VALORE D'ASTA di EURO 238.564,34(Euro duecentotrentottomilacinquecentosessantaquattro/34), corrispondente - in ottemperanza a quanto disposto dal competente G.E. con i richiamati provvedimenti autorizzativi resi, rispettivamente, in data 17.07.2026 ed in data 22.10.2026 - a quello della precedente vendita pubblica senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona fissata per il giorno 25.03.2025 non tenutasi a seguito della revoca disposta dal competente G.E. (dott.ssa Emanuela Musi) con il provvedimento di sospensione del 25.03.2025.
OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta EURO 178.923,25(Euro centosettantottomilanovecentoventitre/25).
In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **EURO 3.000,00**(Euro tremila/00)

COMUNE DI UBICAZIONE:
GRAGNANO (NA)

DESCRIZIONE

LOTTO QUATTRO: Quota di piena proprietà di un locale commerciale con annesso deposito ubicato in Gragnano (NA) alla Via Roma n. 69 Edificio A. L'u.i. è composta da due livelli collegati da una scala interna, al P.T. negozio accessibile direttamente dalla Via Roma attraverso una porta vetrina, si sviluppa su una pianta rettangolare con un ampio locale, spogliatoio e bagno; al PS1 su una pianta quadrata ampio locale deposito composto da un ampio locale con bagno. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per alcune difformità. In particolare si rileva: una diversa distribuzione degli spazi interni; fusione con porzione del locale deposito retrostante (di proprietà della debitrice esecutata censito al sub. 266 al LOTTO TRE) e frazionamento al PT di porzione di spogliatoio con locale adiacente (di proprietà della debitrice esecutata sub. 268 al LOTTO CINQUE) con demolizione dei tramezzi divisori. A riscontro della richiesta l'Ufficio Tecnico di Gragnano (NA) ha rilasciato relativamente all'immobile le seguenti pratiche: Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07.07.1990 per (demolizione e ricostruzione art 30del P. R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato "Parco Carmen" alla Via Roma 83; Deposito Genio Civile prot. n. 8337 del 10.06.1991 Variante in corso d'opera DIA 51/98 del 23.04.1998 prot. n. 6883 per realizzazione di modifiche ai fabbricati; DIA 212/03 e 30/04 per la realizzazione nel sottosuolo di n. 19 box pertinenziali interrati inizio lavori 30.10.2003 *ex* sub 129; DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 per locali commerciali al PT al sub. 160 e PS1 sub. 230 per la divisione del locale commerciale in due u.i., divisione del locale deposito in n. 4 u.i. di cui due collegate con

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

scala interna ai locali al PT con sottostanti locali deposito collegati con scale interne; Inizio lavori 12.03.2004 prot. n. 5180; Fine lavori 17.05.2004 prot. n. 9780; Agibilità N. 2/2010 prot. n. 579 del 12.04.2010. Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti e agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime. Dal confronto tra i grafici allegati alla DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, fusione con porzione del locale deposito retrostante (di proprietà della debitrice esecutata censito al sub. 266 al LOTTO TRE) e frazionamento al PT di porzione di spogliatoio con locale adiacente (di proprietà della debitrice esecutata sub. 268 al LOTTO CINQUE) con demolizione dei tramezzi divisori. Preliminarmente sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con: - realizzazione di un muro divisorio che delimiti i confini della proprietà al piano terra e seminterrato, cosi come indicato nello stato originario della planimetria catastale e nel grafico allegato indicato con la linea tratteggiata. Successivamente per le restanti difformità sopra indicate è possibile presentare Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica. La detta unità immobiliare confina: a Nord, con altra u.i.; a Sud, con Via Roma; ad Est ed Ovest, con altra u.i., salvo altri

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (NA) al foglio 14.**

- p.lla 247, **sub. 267**; Via Roma n. 71 Edificio A Piano T-S1; Zona Censuaria 1; **Categ C/1**; Classe 8; Cons. 105 mq; Superficie Catastale Totale mq 137; Rendita € 2.510,75.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L' esperto stimatore riferisce che per l'immobile in questione sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc), con la precisazione che l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non risulta essere presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 *ex* 46/90; nel merito, si precisa che per l'esperto stimatore occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico in quanto allo stato attuale reso comune ai locali adiacenti con quantificazione del relativo costo in circa € 2.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare in questione (unitamente al cespite di cui al LOTTO TRE oggetto del presente avviso di vendita) è occupata *sine titulo* da un soggetto estraneo alla procedura esecutiva in questione con versamento di indennità; al riguardo si rappresenta che il competente G.E. con il richiamato provvedimento reso in data 03.07.2026 ha autorizzato il Custode Giudiziario terzo ad eseguire l'ordine di liberazione dei beni immobili già emesso con il medesimo provvedimento del 03.07.2026 in caso di morosità persistente e con il successivo provvedimento reso in data 07.08.2026 ha autorizzato il conseguente piano di rientro proposto dall'occupante.

Si precisa, altresì, che per il locale pignorato in questione risulta formalmente ancora in essere un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo sottoscritto tra la debitrice esecutata e la sig.ra *omissis* in data 01.10.2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate DPNA2 U.T. di Castellammare di Stabia (NA) in data 19.10.2021 (ID TELEM. TEL21T006346000BB), con durata

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

dal 01.10.2021 al 30.09.2027, potenzialmente opponibile alla procedura esecutiva immobiliare in epigrafe in quanto registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento da cui ha avuto origine il procedimento *de quo* (in data 08.11.2022, ai nn. 53795/41164) per il quale - in ossequio al provvedimento reso dal competente G.E. (dott. Francesco Pellegrino) in data 03.07.2026 - è stata formalizzata dal Custode Giudiziario terzo formale disdetta contrattuale ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della legge 392/78 e s.m.i. per la scadenza naturale del secondo sessennio decorrente dal 01.10.2027 al 30.09.2033, a mezzo di raccomandata A/R del 07.07.2026.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore rappresenta che da indagini effettuate anche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Gragnano (NA) non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici sul bene pignorato in questione.
Inoltre, sempre da indagini effettuate dall'esperto di stima presso gli Uffici Tecnici del detto Comune si rileva che l'immobile in questione è individuato nel vigente P.U.C. (Presa d'atto Determinazione 6530 del 24.10.2018 della Città Metropolitana di Napoli - dichiarazione di conformità del P.U.C. al P.U.T. ed adozione degli Atti di Programmazione, ai sensi art. 25, c.1, della L.R. 16/2004. Approvazione Definitiva del P.U.C. e contestuale approvazione del 1° API POC e successivo aggiornamento 2022) in un'area classificata come zona omogenea "Città storica" Edifici di sostituzione recente, nonché in area sulla quale insistono i seguenti vincoli paesaggistici e ambientali:
- zona Territoriale 2 "Tutela degli insediamenti antichi accentrati" Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Penisola sorrentino-amalfitana, approvato con L.R. n°35/87 del 26.06.1987;
- area di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/39 (Protezione Bellezze Naturali), così come modificato dalla Legge 431/85, con DD. Ministro BB. AA. del 28.03.1985 e sottoposto alla disciplina del Decreto Legislativo n°42/04;
- che il territorio del Comune di Gragnano (NA) ricade all'interno delle perimetrazioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, secondo l'ultimo aggiornamento, approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n.° 1 del 23.02.2015, gli immobili ricadono in aree classificate a Rischio frana in zona P2 "Pericolosità Medio";
- zona sismica di categoria S=6 con Delibera di Giunta Regionale n°5447 del 17.11.2002.

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania si rileva, altresì, che nel territorio di Gragnano (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto di stima riferisce che a riscontro della richiesta effettuata l'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano (NA) ha rilasciato relativamente all'immobile in questione le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07.07.1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P. R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato Parco Carmen alla via Roma 83;
- Deposito Genio Civile prot. n. 8337 del 10.06.1991;
- Variante in corso d'opera DIA 51/98 del 23.04.1998 prot. n. 6883 per realizzazione di modifiche ai fabbricati;
- DIA 212/03 e 30/04 per la realizzazione nel sottosuolo di n. 19 box pertinenziali interrati inizio lavori 30.10.2003 *ex* sub 129;

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

- DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 per locali commerciali al PT al sub. 160 e PS1 sub. 230 per la divisione del locale commerciale in due u.i., divisione del locale deposito in n. 4 u.i. di cui due collegate con scala interna ai locali al PT con sottostanti locali deposito collegati con scale interne;
- Inizio lavori 12.03.2004 prot. n. 5180;
- Fine lavori 17.05.2004 prot. n. 9780;
- Agibilità N. 2/2010 prot. n. 579 del 12.04.2010.

Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti ed agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime.
Dal confronto tra i grafici allegati alla DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, fusione con porzione del locale deposito retrostante (di proprietà della debitrice esecutata censito al sub. 266 al LOTTO TRE) e frazionamento al PT di porzione di spogliatoio con locale adiacente (di proprietà della debitrice esecutata sub. 268 al LOTTO CINQUE) con demolizione dei tramezzi divisori.
Preliminarmente per l'esperto di stima sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con: - realizzazione di un muro divisorio che delimiti i confini della proprietà al piano terra e seminterrato, cosi come indicato nello stato originario della planimetria catastale e nel grafico allegato all'elaborato peritale versato in atti, indicato con la linea tratteggiata, con un costo stimato dal medesimo tecnico in €. 2.000,00. Successivamente per le restanti difformità sopra indicate è possibile, sempre per l'esperto di stima, presentare Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, con un costo stimato dal medesimo esperto di circa €. 3.000,00.
L'Esperto stimatore nell'elaborato peritale versato in atti, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi comunali e provinciali preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene *de quo* e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 30.11.2001 Repertorio 8350 Trascritto a Napoli 2 il 19.01.2002 Reg. Gen. 2190 Reg. Part. 1773 Pubblico ufficiale Pentangelo Lucio Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 33540 del 12.11.2010;
- COSTITUZIONE DI VINCOLO del 19.02.2007 Trascritto a Napoli 2 il 16.03.2007 Notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michela Reg. Gen. 20250 Reg. Part. 10210 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis* (*Beni ex sub 160 e 230);*
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21.10.2022 Trascritto a Napoli 2 il 08.11.2022 Reg. Gen. 53795 Reg. Part. 41164 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis*;
- IPOTECA VOLONTARIA del 10.03.2004 Iscritta a Napoli 2 il 15.03.2004 Reg. Gen. 12115 - Reg. Part. 1877 Notaio Del Gaudio Ornella Repertorio 29821 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 1055 del 22.02.2024 (*Beni ex sub 160 e 230);*

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

- IPOTECA VOLONTARIA del 16.11.2010 Iscritta a Napoli 2 il 22.11.2010 Reg. Gen. 50730 - Reg. Part. 9778 Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34097/5168 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1258 del 18.05.2015 (PROROGA); 2. Annotazione n. 736 del 04.03.2026 (CESSIONE DELL'IPOTECA);
- IPOTECA VOLONTARIA del 06.11.2012 Iscritta a Napoli 2 il 12.11.2012 Reg. Gen. 44792 - Reg. Part. 4594 Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34849/5677 Quota: 1/1 P.P. A favore *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1257 del 18.05.2015 (PROROGA); 2. Annotazione n. 2867 del 05.08.2025 (CESSIONE DELL'IPOTECA);
- IPOTECA Iscritta a Napoli 2 in data 22.02.2024 Reg. Gen. 9025 - Reg. Part. 1055 IN RINNOVAZIONE dell'iscrizione di ipoteca del 15.03.2004 Reg. Gen. 12115 Reg. Part. 1877 nascente a sua volta da ipoteca volontaria Notaio Del Gaudio Ornella del 10.03.2004 rep.29821 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis. (Beni ex sub 160 e 230).* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3677 del 24.09.2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

PROVENIENZA

La detta unità immobiliare è pervenuta alla esecutata *omissis* in virtù di atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 01.06.2001 Repertorio 7652 a firma del Notaio Pentangelo Lucio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 18.07.2001 al Registro Particolare 20875 Registro Generale 27970 da *omissis.*

PRECISAZIONI

In merito ai dati tecnici si rileva che il suindicato immobile, ai fini catastali, origina dalla p.lla 247 subb. 160 e 230 giusta variazione del 29.03.2010 Pratica n.NA0282177 in atti dal 29.03.2010 variazione di toponomastica — fusione — frazionamento — variazione di destinazione (n. 20139.1/2010).

* * * * * *

Ciascun interessato potrà presentare, per il **LOTTO QUATTRO** oggetto di vendita, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore ad **Euro 178.923,25**(Euro centosettantottomilanovecentoventitre/25) e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

LOTTO CINQUE

al VALORE D'ASTA di EURO 155.500,00(Euro centocinquantacinquemilacinquecento/00), corrispondente - in ottemperanza a quanto disposto dal competente G.E. con il richiamato provvedimento autorizzativo reso in data 05.11.2026 - a quello determinato dall'esperto di stima (Arch. Rosalba Criscuolo) nella relazione integrativa depositata in atti in data 13.10.2026.

OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta EURO 116.625,00(Euro centosedicimilaseicentoventicinque/00).

In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **EURO 3.000,00**(Euro tremila/00).

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

COMUNE DI UBICAZIONE:
GRAGNANO (NA)

DESCRIZIONE

LOTTO CINQUE: Quota di piena proprietà di un locale commerciale situato al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale, sito nel Comune di Gragnano (NA), alla Via Roma n. 67 (Edificio A). L'unità immobiliare presenta una pianta rettangolare ed è dotata di accesso diretto dalla pubblica via mediante una porta vetrina. Attualmente adibito a salone di parrucchiera, l'immobile è internamente così distribuito: l'ingresso si apre su un primo ambiente destinato a reception, cassa e sala d'attesa. Segue l'adiacente zona styling e taglio, all'interno della quale si trovano un ripostiglio e un primo servizio igienico. Sul fondo del locale si sviluppa l'area lavaggio, che offre un accesso diretto a un terrazzino di pertinenza e a un secondo bagno retrostante. L'immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria che hanno comportato la ridistribuzione degli spazi interni e l'adeguamento impiantistico. Nello specifico, i lavori hanno previsto il rifacimento dei due servizi igienici e del ripostiglio, la demolizione di un tramezzo finalizzata alla creazione ex novo della zona lavaggio. Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate dall'esperto di stima nel corso delle ispezioni: l'altezza utile interna vaia tra i 3,00-3,60 m; il pavimento è costituito da piastrelle di gres porcellanato di colore beige, tutto il pavimento appare in sufficienti condizioni di manutenzione; le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette fino ad un'altezza di circa 2,20 m; le porte interne sono in legno ad una sola anta; le porte interne sono a battente unico in legno, i n. 2 bagni sono dotati di lavabo e vaso. A riscontro della richiesta l'Ufficio Tecnico di Gragnano (NA) ha rilasciato relativamente all'immobile le seguenti pratiche: Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07.07.1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P. R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato "Parco Carmen" alla Via Roma 83; Deposito Genio Civile prot. n. 8337 del 10.06.1991 Variante in corso d'opera DIA 51/98 del 23.04.1998 prot. n. 6883 per realizzazione di modifiche ai fabbricati; DIA 212/03 e 30/04 per la realizzazione nel sottosuolo di n. 19 box pertinenziali interrati inizio lavori 30.10.2003 *ex* sub 129; DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 per locali commerciali al PT al sub. 160 e PS1 sub. 230 per la divisione del locale commerciale in due u.i., divisione del locale deposito in n. 4 u.i. di cui due collegate con scala interna ai locali al PT con sottostanti locali deposito collegati con scale interne; Inizio lavori 12.03.2004 prot. n. 5180; Fine lavori 17.05.2004 prot. n. 9780; Agibilità N. 2/2010 prot. n. 579 del 12.04.2010. Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti e agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime. Sulla base di quanto rilevato dall'esperto di stima dall'analisi comparativa tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata, emerge una difformità nella distribuzione degli spazi interni. Tale variazione è riconducibile ai seguenti interventi: - Rimozione di due tramezzi divisori: il primo originariamente collocato all'interno del secondo servizio igienico; il secondo posto a separazione tra la zona taglio e l'area lavaggio; Fusione di una porzione del locale adiacente: identificato al sub. 267 (di proprietà della debitrice esecutata ed oggetto di pignoramento – LOTTO QUATTRO). Il medesmo esperto evidenzia che per sanare tale difformità e ripristinare la conformità, sarà necessario presentare una pratica DOCFA per aggiornamento catastale.; il costo complessivo per l'adempimento è stimato dall'esperto in circa € 500,00. Secondo quanto riportato nell'elaborato integrativo verasto in atti

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

l'esperto di stima evidenzia che i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti all'interno dell'immobile sono stati realizzati a seguito delle seguenti comunicazioni: - CILA depositata in data 14.01.2024 (Prot. n. 34069), avente ad oggetto interventi di parziale demolizione delle tramezzature interne e il rifacimento *ex novo* degli impianti idrico ed elettrico; - Comunicazione di Fine Lavori depositata in data 24.01.2025 (Prot. n. 3315). Il medesimo esperto evidenzia tuttavia che, come già segnalato nella precedente relazione di stima depositata in data 25.09.2024, dal raffronto analitico tra i grafici allegati alla D.I.A. del 12.03.2004 (Prot. n. 5180), la planimetria catastale del 2010, l'elaborato grafico della citata CILA e l'attuale stato dei luoghi, emerge l'avvenuta fusione del cespite con una porzione dell'adiacente locale deposito (sub. 267 (oggetto di pignoramento – LOTTO QUATTRO) ed eliminazione della scala di collegamento al PS1; pertanto, poiché tale intervento di frazionamento e fusione è stato eseguito in assenza di idoneo titolo abilitativo, per lesperto di stima si renderà necessario il ripristino del confine originario di proprietà mediante la realizzazione di un muro divisorio in muratura (conformemente alla configurazione catastale d'impianto e DIA del 2004), il cui costo complessivo viene stimato dal tecnico in circa € 5.000,00. Inoltre, per sanare e legittimare le opere interne già eseguite con la CILA del 2024, il cui grafico progettuale non corrisponde allo stato legittimo dell'immobile (DIA 2004), per l'esperto stimatore sarà indispensabile presentare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Computando la sanzione pecuniaria, i diritti di segreteria comunali e le competenze professionali per le prestazioni tecniche, il medesimo tecnico stima un onere economico complessivo di circa €. 3.000,00. La detta unità immobiliare confina: a Nord-Est, con corridoio condominiale; a Sud-Ovest, con strada; a Nord-Ovest, con androne condominiale; a Sud-Est, con cortile altra u.i., salvo altri

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (NA) al foglio 14:**

- p.lla 247, sub. 268; Via Roma n. 69 Edificio A Piano T; Zona Censuaria 1; **Categ C/1**; Classe 8; Cons. 80 mq; Superficie Catastale Totale mq. 83; Rendita € 1.912,96.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'esperto stimatore riferisce che per l'immobile in questione sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc); l'esperto di stima precisa che l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, il medesimo esperto precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico in quanto allo stato attuale quantificando il costo in circa € 1.000,00.

L'esperto di stima nell'elaborato integrativo versato in atti evidenzia che come già indicato nella relazione di stima depositata in data 25.09.2024, il locale include porzione dell'u.i. adiacente (di proprietà della debitrice esecutata sub 267 oggetto di pignoramento - LOTTO QUATTRO) con demolizione del tramezzo divisorio, cosi come meglio indicato nel rilievo dello stato dei luoghi con la linea tratteggiata che indica il confine originario della proprietà. Il medesimo esperto evidenzia, inoltre, che nella zona lavaggio retrostante veniva altresi segnalata, la presenza di una condotta d'impianto di aspirazione. Tale impianto, originariamente asservito al locale deposito sottostante adibito a ristorante (di proprietà della debitrice esecutata ed oggetto di pignoramento LOTTO QUATTRO), risulta presumibilmente coperto dall'attuale controsoffittatura. Secondo l'esperto di

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

stima si renderà pertanto necessaria la sua rimozione, il cui costo di ripristino viene forfettariamente stimato dal medesimo tecnico in circa € 500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare in questione, di cui al LOTTO CINQUE del compendio pignorato oggetto del presente avviso di vendita, a seguito delle verifiche dell'esperto di stima autorizzate dal competente G.E. con il richiamato provvedimento reso in data 07.08.2026 è occupata in virtù di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo sottoscritto con la Società debitrice esecutata in data 05.07.2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate DPNA2 U.T. di Castellammare di Stabia (NA) in data 30.07.2010 al n. 730, con decorrenza dal 01.07.2010 al 30.06.2016 e con un canone annuo (a partire dal 01.01.2020) di €. 12.000,00 oltre iva (€/mese 1.000,00 oltre iva) e, pertanto, opponibile alla procedura esecutiva in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento da cui ha avuto origine il procedimento *de quo* (in data 08.11.2022, ai nn. 53795/41164) e con rinnovo opponibile per il terzo sessennio (decorrente dal 01.07.2022 al 30.06.2028) per mancata comunicazione della disdetta da parte del soggetto a tanto onerato (debitrice esecutata) nel termine contrattuale di mesi 12 precedenti alla scadenza (30.06.2022); sul punto si rappresenta che il Custode Giudiziario terzo ha provveduto a formulare, sia a verbale che mediante invio di apposita raccomandata A/R ed a mezzo p.e.c. del 02.11.2026, formale disdetta contrattuale ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della legge 392/78 e s.m.i. per la scadenza naturale del quarto sessennio decorrente dal 01.07.2028 al 30.06.2034.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore rappresenta che da indagini effettuate anche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Gragnano (NA) non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici sul bene pignorato in questione.

Inoltre, sempre da indagini effettuate dall'esperto di stima presso gli Uffici Tecnici del detto Comune si rileva che l'immobile in questione è individuato nel vigente P.U.C. (Presa d'atto Determinazione 6530 del 24.10.2018 della Città Metropolitana di Napoli - dichiarazione di conformità del P.U.C. al P.U.T. ed adozione degli Atti di Programmazione, ai sensi art. 25, c.1, della L.R. 16/2004. Approvazione Definitiva del P.U.C. e contestuale approvazione del 1° API POC e successivo aggiornamento 2022) in un'area classificata come zona omogenea "Città storica" Edifici di sostituzione recente, nonché in area sulla quale insistono i seguenti vincoli paesaggistici e ambientali:

- zona Territoriale 2 "Tutela degli insediamenti antichi accentrati" Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Penisola sorrentino-amalfitana, approvato con L.R. n°35/87 del 26.06.1987;
- area di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/39 (Protezione Bellezze Naturali), così come modificato dalla Legge 431/85, con DD. Ministro BB. AA. del 28.03.1985 e sottoposto alla disciplina del Decreto Legislativo n°42/04;
- che il territorio del Comune di Gragnano (NA) ricade all'interno delle perimetrazioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, secondo l'ultimo aggiornamento, approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n.° 1 del 23.02.2015, gli immobili ricadono in aree classificate a Rischio frana in zona P2 "Pericolosità Medio";
- zona sismica di categoria S=6 con Delibera di Giunta Regionale n°5447 del 17.11.2002.

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania si rileva, altresì, che nel territorio di Gragnano (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto di stima riferisce che a riscontro della richiesta effettuata l'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano (NA) ha rilasciato relativamente all'immobile in questione le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07.07.1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P. R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato Parco Carmen alla via Roma 83;
- Deposito Genio Civile prot. n. 8337 del 10.06.1991;
- Variante in corso d'opera DIA 51/98 del 23.04.1998 prot. n. 6883 per realizzazione di modifiche ai fabbricati;
- DIA 212/03 e 30/04 per la realizzazione nel sottosuolo di n. 19 box pertinenziali interrati inizio lavori 30.10.2003 *ex* sub 129;
- DIA 12.03.2004 prot. n. 5180 per locali commerciali al PT al sub. 160 e PS1 sub. 230 per la divisione del locale commerciale in due u.i., divisione del locale deposito in n. 4 u.i. di cui due collegate con scala interna ai locali al PT con sottostanti locali deposito collegati con scale interne;
- Inizio lavori 12.03.2004 prot. n. 5180;
- Fine lavori 17.05.2004 prot. n. 9780;
- Agibilità N. 2/2010 prot. n. 579 del 12.04.2010.

Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti ed agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime.

Sulla base di quanto rilevato dall'esperto di stima dall'analisi comparativa tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata, emerge una difformità nella distribuzione degli spazi interni. Tale variazione è riconducibile ai seguenti interventi: - Rimozione di due tramezzi divisori: il primo originariamente collocato all'interno del secondo servizio igienico; il secondo posto a separazione tra la zona taglio e l'area lavaggio; Fusione di una porzione del locale adiacente: identificato al sub. 267 (oggetto di pignoramento – LOTTO QUATTRO). Il medesmo esperto evidenzia che per sanare tale difformità e ripristinare la conformità, sarà necessario presentare una pratica DOCFA per aggiornamento catastale.; il costo complessivo per l'adempimento è stimato dall'esperto in circa € 500,00. Secondo quanto riportato nell'elaborato integrativo verasto in atti l'esperto di stima evidenzia che i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti all'interno dell'immobile sono stati realizzati a seguito delle seguenti comunicazioni: - CILA depositata in data 14.01.2024 (Prot. n. 34069), avente ad oggetto interventi di parziale demolizione delle tramezzature interne e il rifacimento *ex novo* degli impianti idrico ed elettrico; - Comunicazione di Fine Lavori depositata in data 24.01.2025 (Prot. n. 3315). Il medesimo esperto evidenzia tuttavia che, come già segnalato nella precedente relazione di stima depositata in data 25.09.2024, dal raffronto analitico tra i grafici allegati alla D.I.A. del 12.03.2004 (Prot. n. 5180), la planimetria catastale del 2010, l'elaborato grafico della citata CILA e l'attuale stato dei luoghi, emerge l'avvenuta fusione del cespite con una porzione dell'adiacente locale deposito (sub. 267 (oggetto di pignoramento – LOTTO QUATTRO) ed eliminazione della scala di collegamento al PS1; pertanto, poiché tale intervento di frazionamento e fusione è stato eseguito in assenza di idoneo titolo abilitativo, per lesperto di stima si renderà necessario il ripristino del confine originario di proprietà mediante la realizzazione di un muro divisorio in muratura (conformemente alla configurazione catastale d'impianto e DIA del

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

2004), il cui costo complessivo viene stimato dal tecnico in circa € 5.000,00. Inoltre, per sanare e legittimare le opere interne già eseguite con la CILA del 2024, il cui grafico progettuale non corrisponde allo stato legittimo dell'immobile (DIA 2004), per l'esperto stimatore sarà indispensabile presentare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Computando la sanzione pecuniaria, i diritti di segreteria comunali e le competenze professionali per le prestazioni tecniche, il medesimo tecnico stima un onere economico complessivo di circa €. 3.000,00.

L'Esperto stimatore nell'elaborato peritale versato in atti, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi comunali e provinciali preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene *de quo* e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 30.11.2001 Repertorio 8350 Trascritto a Napoli 2 il 19.01.2002 Reg. Gen. 2190 Reg. Part. 1773 Pubblico ufficiale Pentangelo Lucio Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 33540 del 12.11.2010;
- COSTITUZIONE DI VINCOLO del 19.02.2007 Trascritto a Napoli 2 il 16.03.2007 Notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michela Reg. Gen. 20250 Reg. Part. 10210 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis* (*Beni ex sub 160 e 230);*
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21.10.2022 Trascritto a Napoli 2 il 08.11.2022 Reg. Gen. 53795 Reg. Part. 41164 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis*;
- IPOTECA VOLONTARIA del 10.03.2004 Iscritta a Napoli 2 il 15.03.2004 Reg. Gen. 12115 - Reg. Part. 1877 Notaio Del Gaudio Ornella Repertorio 29821 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 1055 del 22.02.2024 (*Beni ex sub 160 e 230)*;
- IPOTECA VOLONTARIA del 16.11.2010 Iscritta a Napoli 2 il 22.11.2010 Reg. Gen. 50730 - Reg. Part. 9778 Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34097/5168 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1258 del 18.05.2015 (PROROGA); Annotazione n. 736 del 04.03.2026 (CESSIONE DELL'IPOTECA);
- IPOTECA VOLONTARIA del 06.11.2012 Iscritta a Napoli 2 il 12.11.2012 Reg. Gen. 44792 - Reg. Part. 4594 Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34849/5677 Quota: 1/1 P.P. A favore *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1257 del 18.05.2015 (PROROGA); 2. Annotazione n. 2867 del 05.08.2025 (CESSIONE DELL'IPOTECA);
- IPOTECA Iscritta a Napoli 2 in data 22.02.2024 Reg. Gen. 9025 - Reg. Part. 1055 IN RINNOVAZIONE dell'iscrizione di ipoteca del 15.03.2004 Reg. Gen. 12115 Reg. Part. 1877 nascente a sua volta da ipoteca volontaria Notaio Del Gaudio Ornella del 10.03.2004 rep.29821 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis. (Beni ex sub 160 e 230)*. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3677 del 24.09.2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

PROVENIENZA

La detta unità immobiliare è pervenuta alla esecutata *omissis* in virtù di atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 01.06.2001 Repertorio 7652 a firma del Notaio Pentangelo Lucio,

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 18.07.2001 al Registro Particolare 20875 Registro Generale 27970 da *omissis.*

PRECISAZIONI

In merito ai dati tecnici si rileva che il suindicato immobile, ai fini catastali, origina dalla p.lla 247 subb.160 e 230 giusta variazione del 29.03.2010 Pratica n.NA0282177 in atti dal 29.03.2010 variazione di toponomastica — fusione — frazionamento — variazione di destinazione (n. 20139.1/2010).

* * * * * *

Ciascun interessato potrà presentare, per il **LOTTO CINQUE** oggetto di vendita, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore ad **EURO 116.625,00**(Euro centosedicimilaseicentoventicinque/00) e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

LOTTO SEI

al VALORE D'ASTA di EURO 129.323,95(Euro centoventinovemilatrecentoventitre/95), corrispondente - in ottemperanza a quanto disposto dal competente G.E. con i richiamati provvedimenti autorizzativi resi, rispettivamente, in data 17.07.2026 ed in data 22.10.2026 - a quello della precedente vendita pubblica senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona fissata per il giorno 25.03.2025 non tenutasi a seguito della revoca disposta dal competente G.E. (dott.ssa Emanuela Musi) con il provvedimento di sospensione del 25.03.2025.

OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta EURO 96.992,96(Euro novantaseimilanovecentonovantadue/96).

In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **EURO 3.000,00**(Euro tremila/00).

COMUNE DI UBICAZIONE:
GRAGNANO (NA)

DESCRIZIONE

LOTTO SEI: Quota di piena proprietà di un locale autorimessa posta al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, ubicato in Gragnano (NA) alla Via Roma n. 85 Edificio B. L'u.i. accessibile dall'ingresso principale sulla Via Roma mediante rampa carrabile e pedonale di collegamento. L'u.i. attualmente utilizzata come autorimessa si sviluppa su una pianta rettangolare composta da un ampio locale con bagno. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per alcune difformità. In particolare si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni. Quanto esposto è meglio evidenziato nel rilievo metrico e nella planimetria di comparazione dove in rosso è riportato lo stato dei luoghi e in verde quello rappresentato nella planimetria catastale e con la linea tratteggiata che indica il confine originario della proprietà dei diversi subalterni. A riscontro della richiesta l'Ufficio Tecnico di Gragnano (NA) ha rilasciato

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

relativamente all'immobile le seguenti pratiche: Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07.07.1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P. R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato "Parco Carmen" alla Via Roma 83; Deposito Genio Civile prot. n. 8337 del 10.06.1991; Variante in corso d'opera 05.08.1999 prot. n. 12387 per prolungamento rampa di accesso al 2° livello sotto strada percorso e box auto; Inizio lavori 12.04.1999 prot. n. 5657; Comunicazione di inizio Attività per la realizzazione di n. 20 nuovi boxes le locale esistente al fabbricato; DIA N. 212 del 23.07.2003 prot. n. 13447 LR 19/01; Variante in corso d'opera DIA 30/2004 in data 23.07.2003 prot. n. 13447 LR 19/01; Variante in corso d'opera DIA 30/2004 comunicazione di inizio di attività presentata in data 23.07.2003 prot. n. 13447 LR 19/01 per la realizzazione di box auto pertinenziali nel locale esistente ed eliminazione della rampa; Comunicazione di fine lavori 26.02.2004 prot. n. 4021 del 27.02.2004; DIA 12.03.2004 prot. n. 5180; Certificato di agibilità n. 2/2010 prot. n. 579 del 12.04.2010 ad esclusione dei subb. 270 e 271 attuali 291 e 292; SCIA del 08.07.2016 prot. n. 1215 pratica 172/2016 del 04.07.2016 per intervento in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del dpr 380/2001 in ordine alla richiesta di accertamento di conformità urbanistica e compatibilità paesaggistica per il mantenimento delle opere eseguite senza titolo al PS1 del fabbricato B sito alla Via Roma identificate al F 14, P. 247, subb. 269, 270, 271, 272 (*ex* sub 128); Accertamento Di Compatibilità Paesaggistica Parco Carmen prot. n. 1161 del 31.01.2017, Accertamento Di Conformità 172/2016 del 05.07.2016 prot. n. 15138 per opere realizzate in assenza di titolo al PS1 del fabbricato B opere edili Parco Carmen al F 14, P. 247, subb. 269, 270, 271, 272 (*ex* sub 128); Autorizzazione paesaggistica n. 84/17 del 11.09.2017; Prot n. 2031 del 05.12.2017 P. 247 subb. 269-270-271 art. 6 del DPR rimozione del terrapieno, impermeabilizzazione della zona interessata alle infiltrazioni, ripristino porzione di terrapieno; Accertamento tecnico P. 247 subb. 269, 270 e 271 prot. n. 5182 del 21.02.2018; Sospensione dei lavori P. 247 subb. 269, 270 e 271 prot. n. 5183 del 21.02.2018; SCIA per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da deposito ad ufficio al PS1 Parco Carmen al F 14, P. 247 subb. 270 e 271 prot. n. 5260 del 22.02.2018; Chiusura lavori del 19.03.2018 prot. n. 7499; Presentazione SCA in data 20.06.2018 prot. n. 15680; Comunicazione pagamento contributo di costruzione per cambio di destinazione d'uso in data 25.06.2018 prot. n. 1171 del 03.07.2018 settore edilizia. Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti e agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime. Dal confronto tra i grafici allegati alla Variante in corso d'opera del 05.08.1999 prot. n. 12387 e successiva SCIA del 25.10.2018 prot. n. 27118 con lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni. Per le difformità sopra indicate è possibile presentare Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica. La detta unità immobiliare confina: a Nord, con altra u.i.; a Sud, con rampa; ad Est, con cortile condominiale e ad Ovest con cortile altra u.i., salvo altri

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (NA) al foglio 14:**

- p.lla 247, **sub. 272**; Via Roma n. 85 Edificio B Piano S1; Zona Censuaria 1; **Categ C/6**; Classe 5; Cons. 88 mq; Superficie Catastale Totale mq 101; Rendita € 390,85.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

L'esperto stimatore riferisce che per l'immobile in questione sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario) con la precisazione che l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non risulta essere presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 *ex* 46/90; nel merito, si precisa che per l'esperto stimatore occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico in quanto allo stato attuale reso comune ai locali adiacenti con quantificazione del relativo costo in circa € 1.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare in questione è occupata *sine titulo* da *omissis* giusto provvedimento reso dal competente G.E. in data 07.08.2026 anche in accoglimento della proposta a saldo e stralcio delle indennità scadute da parte dell'occupante.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore rappresenta che da indagini effettuate anche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Gragnano (NA) non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici sul bene pignorato in questione.
Inoltre, sempre da indagini effettuate dall'esperto di stima presso gli Uffici Tecnici del detto Comune si rileva che l'immobile in questione è individuato nel vigente P.U.C. (Presa d'atto Determinazione 6530 del 24.10.2018 della Città Metropolitana di Napoli - dichiarazione di conformità del P.U.C. al P.U.T. ed adozione degli Atti di Programmazione, ai sensi art. 25, c.1, della L.R. 16/2004. Approvazione Definitiva del P.U.C. e contestuale approvazione del 1° API POC e successivo aggiornamento 2022) in un'area classificata come zona omogenea "Città storica" Edifici di sostituzione recente, nonché in area sulla quale insistono i seguenti vincoli paesaggistici e ambientali:
- zona Territoriale 2 "Tutela degli insediamenti antichi accentrati" Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Penisola sorrentino-amalfitana, approvato con L.R. n°35/87 del 26.06.1987;
- area di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/39 (Protezione Bellezze Naturali), così come modificato dalla Legge 431/85, con DD. Ministro BB. AA. del 28.03.1985 e sottoposto alla disciplina del Decreto Legislativo n°42/04;
- che il territorio del Comune di Gragnano (NA) ricade all'interno delle perimetrazioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, secondo l'ultimo aggiornamento, approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n.° 1 del 23.02.2015, gli immobili ricadono in aree classificate a Rischio frana in zona P2 "Pericolosità Medio";
- zona sismica di categoria S=6 con Delibera di Giunta Regionale n°5447 del 17.11.2002.

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania si rileva, altresì, che nel territorio di Gragnano (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto di stima riferisce che a riscontro della richiesta effettuata l'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano (NA) ha rilasciato relativamente all'immobile in questione le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07.07.1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P. R.) per la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato Parco Carmen alla Via Roma 83;

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88eccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

- Deposito Genio Civile prot. n. 8337 del 10.06.1991;
- Variante in corso d'opera 05.08.1999 prot. n. 12387 per prolungamento rampa di accesso al 2° livello sotto strada percorso e box auto;
- Inizio lavori 12.04.1999 prot. n. 5657;
- Comunicazione di inizio Attività per la realizzazione di n. 20 nuovi boxes le locale esistente al fabbricato;
- DIA N. 212 del 23/07/2003 prot. n. 13447 LR 19/01;
- Variante in corso d'opera DIA 30/2004 in data 23.07.2003 prot. n. 13447 LR 19/01;
- Variante in corso d'opera DIA 30/2004 comunicazione di inizio di attività presentata in data 23.07.2003 prot. n. 13447 LR 19/01 per la realizzazione di box auto pertinenziali nel locale esistente ed eliminazione della rampa;
- Comunicazione di fine lavori 26.02.2004 prot. n. 4021 del 27.02.2004;
- DIA 12.03.2004 PROT N. 5180;
- Certificato di agibilità n. 2/2010 prot. n. 579 del 12.04.2010 ad esclusione dei subb. 270 e 271 attuali 291 e 292;
- SCIA del 08.07.2016 prot. n. 1215 pratica 172/2016 del 04.07.2016 per intervento in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del dpr 380/2001 in ordine alla richiesta di accertamento di conformità urbanistica e compatibilità paesaggistica per il mantenimento delle opere eseguite senza titolo al PS1 del fabbricato B sito alla Via Roma identificate al F 14, P. 247, subb. 269, 270, 271, 272 (*ex* sub 128);
- Accertamento Di Compatibilità Paesaggistica Parco Carmen prot. n. 1161 del 31.01.2017
- Accertamento Di Conformità 172/2016 del 05.07.2016 prot. n. 15138 per opere realizzate in assenza di titolo al PS1 del fabbricato B opere edili Parco Carmen al F 14, P. 247, subb. 269, 270, 271, 272 (*ex* sub 128);
- Autorizzazione paesaggistica n. 84/17 del 11.09.2017;
- Prot. n. 2031 del 05.12.2017 P. 247 subb. 269-270-271 art. 6 del DPR rimozione del terrapieno, impermeabilizzazione della zona interessata alle infiltrazioni, ripristino porzione di terrapieno;
- Accertamento tecnico P. 247 sub 269,270 e 271 prot. n. 5182 del 21.02.2018;
- Sospensione dei lavori P. 247 sub 269,270 e 271 prot. n. 5183 del 21.02.2018;
- SCIA per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da deposito ad ufficio al PS1 Parco Carmen al F 14, P. 247 subb. 270 e 271 prot. n. 5260 del 22.02.2018;
- Chiusura lavori del 19.03.2018 prot. n. 7499;
- Presentazione SCA in data 20.06.2018 prot. n. 15680;
- Comunicazione pagamento contributo di costruzione per cambio di destinazione d'uso in data 25.06.2018 prot. n. 1171 del 03.07.2018 settore edilizia.

Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti ed agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime.

Dal confronto tra i grafici allegati alla Variante in corso d'opera del 05.08.1999 prot. n. 12387 e successiva SCIA del 25.10.2018 prot. n. 27118 con lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni.

Per le difformità sopra indicate è possibile, per l'esperto di stima, presentare Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e dei

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, con un costo stimato dal medesimo esperto di circa €. 3.000,00.
L'Esperto stimatore nell'elaborato peritale versato in atti, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi comunali e provinciali preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene *de quo* e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 30.11.2001 Repertorio 8350 Trascritto a Napoli 2 il 19.01.2002 Reg. Gen. 2190 Reg. Part. 1773 Pubblico ufficiale Pentangelo Lucio Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 33540 del 12.11.2010;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21.10.2022 Trascritto a Napoli 2 il 08.11.2022 Reg. Gen. 53795 Reg. Part. 41164 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis*;
- IPOTECA VOLONTARIA del 16.11.2010 Iscritta a Napoli 2 il 22.11.2010 Reg. Gen. 50730 - Reg. Part. 9778 Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34097/5168 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1258 del 18.05.2015 (PROROGA); Annotazione n. 736 del 04.03.2026 (CESSIONE DELL'IPOTECA);
- IPOTECA VOLONTARIA del 06.11.2012 Iscritta a Napoli 2 il 12.11.2012 Reg. Gen. 44792 - Reg. Part. 4594 Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34849/5677 Quota: 1/1 P.P. A favore *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1257 del 18.05.2015 (PROROGA); 2. Annotazione n. 2867 del 05.08.2025 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

PROVENIENZA

La detta unità immobiliare è pervenuta alla esecutata *omissis* in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14.02.2002 Repertorio 8657 a firma del Notaio Pentangelo Lucio, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 30.03.2002 al Registro Particolare 9957 Registro Generale 12899 dalla società *omissis.* Nella detta scrittura privata la debitrice esecutata *omissis* acquistava, tra gli altri beni il *"… locale deposito al primo livello sotto strada del fabbricato B di circa mq 604 allo stato rustico, identificato al NCEU F. 14, P. 247, Sub. 128, Categ F/4, Cons. Sup. 604 mq, 2 …"*, dal quale successivamente a seguito delle conseguenti variazioni catastali, di cui meglio *infra* di seguito precisato, sono derivati gli attuali identificativi catastali del richiamato cespite oggetto di vendita.

PRECISAZIONI

In merito ai dati tecnici si rileva che il suindicato immobile, ai fini catastali, ha origine dalla p.lla 247 subb. 258-260-261 giusta variazione del 29.03.2010 Pratica n.NA0282225 in atti dal 29.03.2010 fusione — frazionamento — variazione di destinazione (n. 20140.1/2010), a sua volta originato da p.lla 247 subb.128 e 129 giusta variazione del 10.03.2004 Pratica n.NA0128740 in atti dal 10.03.2004 fusione — frazionamento da F/3 in C/6-C/3-A/10 (n. 4688.1/2004)

* * * * * *

Ciascun interessato potrà presentare, per il **LOTTO SEI** oggetto di vendita, secondo le modalità di

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore ad **Euro 96.992,96**(Euro novantaseimilanovecentonovantadue/96) e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

LOTTO SETTE
al VALORE D'ASTA di EURO 355.805,81(Euro trecentocinquantacinquemilaottocentocinque/81), corrispondente - in ottemperanza a quanto disposto dal competente G.E. con i richiamati provvedimenti autorizzativi resi, rispettivamente, in data 17.07.2026 ed in data 22.10.2026 - a quello della precedente vendita pubblica senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona fissata per il giorno 25.03.2025 non tenutasi a seguito della revoca disposta dal competente G.E. (dott.ssa Emanuela Musi) con il provvedimento di sospensione del 25.03.2025.
OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta EURO 266.854,35(Euro duecentosessantaseimilaottocentocinquantaquattro/35).
In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **EURO 5.000,00**(Euro cinquemila/00).

COMUNE DI UBICAZIONE:
GRAGNANO (NA)

DESCRIZIONE
LOTTO SETTE: Quota di piena proprietà di un ufficio posto al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, ubicato in Gragnano (NA) alla Via Roma n. 85 Edificio B. L'u.i. accessibile dalla scala condominiale che si diparte dall'androne della scala C è collegata all'ingresso principale sulla Via Roma mediante una rampa carrabile e pedonale di collegamento. L'u.i. attualmente utilizzata come attività turistico ricettiva ad uso B&B si sviluppa su una pianta rettangolare composta da n. 6 camere provviste di rispettivi n. 6 bagni e una cucina. L'u.i. è dotata di n. 4 porte/finestre che consentono il passaggio di aria e luce dal cortile interno antistante, ma non consentono l'utilizzo dello stesso in quanto non pertinenziale. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per alcune difformità: una diversa distribuzione degli spazi interni; - apertura di un vano porta comunicante con altra u.i. adiacente (di proprietà della debitrice esecutata censito al sub. 290 non oggetto di pignoramento) con demolizione dei tramezzi divisori. La planimetria catastale non risulta aggiornata nella rappresentazione della finestra sul cortile interno oggetto della SCIA del 2018. A riscontro della richiesta l'Ufficio Tecnico di Gragnano ha rilasciato relativamente all'immobile le seguenti pratiche: Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07.07.1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P. R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato "Parco Carmen" alla Via Roma 83; Deposito Genio Civile prot. n. 8337 del 10.06.1991; Variante in corso d'opera 05.08.1999 prot. n. 12387 per prolungamento rampa di accesso al 2° livello sotto strada percorso e box auto; Inizio lavori 12.04.1999 prot. n. 5657; Comunicazione di inizio Attività per la realizzazione di n. 20 nuovi boxes le locale esistente al fabbricato; DIA N. 212 del 23.07.2003 prot. n. 13447 LR 19/01; Variante in corso d'opera DIA 30/2004 in data 23.07.2003 prot. n. 13447 LR 19/01; Variante in corso d'opera DIA 30/2004 comunicazione di inizio di attività presentata in data

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

23.07.2003 prot. n. 13447 LR 19/01 per la realizzazione di box auto pertinenziali nel locale esistente ed eliminazione della rampa; Comunicazione di fine lavori 26.02.2004 prot. n. 4021 del 27.02.2004; DIA 12.03.2004 prot. n. 5180; Certificato di agibilità n. 2/2010 prot. n. 579 del 12.04.2010 ad esclusione dei subb. 270 e 271 attuali 291 e 292; SCIA del 08.07.2016 prot. n. 1215 pratica 172/2016 del 04.07.2016 per intervento in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del dpr 380/2001 in ordine alla richiesta di accertamento di conformità urbanistica e compatibilità paesaggistica per il mantenimento delle opere eseguite senza titolo al PS1 del fabbricato B sito alla Via Roma identificate al F 14, P. 247, subb. 269, 270, 271, 272 (*ex* sub 128); Accertamento Di Compatibilità Paesaggistica Parco Carmen prot. n. 1161 del 31.01.2017, Accertamento Di Conformità 172/2016 del 05.07.2016 prot. n. 15138 per opere realizzate in assenza di titolo al PS1 del fabbricato B opere edili Parco Carmen al F 14, P. 247, subb. 269, 270, 271, 272 (*ex* sub 128); Autorizzazione paesaggistica n. 84/17 del 11.09.2017; Prot n. 2031 del 05.12.2017 P. 247 subb. 269-270-271 art. 6 del DPR rimozione del terrapieno, impermeabilizzazione della zona interessata alle infiltrazioni, ripristino porzione di terrapieno; Accertamento tecnico P. 247 subb. 269, 270 e 271 prot. n. 5182 del 21.02.2018; Sospensione dei lavori P. 247 subb. 269, 270 e 271 prot. n. 5183 del 21.02.2018; SCIA per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da deposito ad ufficio al PS1 Parco Carmen al F 14, P. 247 subb. 270 e 271 prot. 5260 del 22.02.2018; Chiusura lavori del 19.03.2018 prot. n. 7499; Presentazione SCA in data 20.06.2018 prot. n. 15680; Comunicazione pagamento contributo di costruzione per cambio di destinazione d'uso in data 25.06.2018 prot.n. 1171 del 03.07.2018 settore edilizia. Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti e agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime. Dal confronto tra i grafici allegati alla SCIA del 25.10.2018 prot. n. 27118 con lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, apertura di un vano porta di collegamento con il locale adiacente identificato al sub. 290 (di proprietà della debitrice esecutata non oggetto di pignoramento). Preliminarmente sarà necessario ripristinare il muro divisorio al fine di definire il limite della proprietà cosi come rappresentato nella planimetria catastale e l'ingresso a tutti gli ambienti dal vano scala condominiale originario accesso all'u.i. antecedente alla diversa distribuzione degli interni. Successivamente per le restanti difformità sopra indicate è possibile presentare Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica. La detta unità immobiliare confina: a Nord, con viale; a Sud, con vano scala; ad Est ed Ovest, con altra u.i., salvo altri.

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (NA) al foglio 14:**

- p.lla 247, **sub. 291**; Via Roma n. 85 Piano S1; Zona Censuaria 1; **Categ A/10**; Classe 2; Cons. 10,5 vani; Superficie Catastale Totale mq 187; Rendita € 2.413,14.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'esperto stimatore riferisce che per l'immobile in questione sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc) con la precisazione che l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non risulta essere presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 *ex* 46/90; nel merito, si precisa che per l'esperto stimatore

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico in quanto allo stato attuale reso comune ai locali adiacenti con quantificazione del relativo costo in circa € 2.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare in questione è occupata da un soggetto estraneo alla procedura esecutiva immobiliare in questione in virtù di un contratto di locazione commerciale con destinazione dei cespiti ad uso turistico recettivo *extra* alberghiero stipulato in data 06.12.2017, con durata dal 06.12.2017 al 05.12.2026 (anni 9), con tacito rinnovo per i successivi anni 9, avente ad oggetto anche beni non pignorati, con un canone di locazione di €. 500,00 mensili, registrato presso l'Agenzia delle Entrate DPNA2 UT Castellammare di Stabia (NA) in data 14.12.2017 (ID TELEM. TEL17T007702000LC), opponibile alla procedura esecutiva immobiliare in epigrafe in quanto la registrazione è anteriore alla trascrizione del pignoramento da cui ha avuto origine il procedimento *de quo* (in data 08.11.2022, ai nn. 53795/41164), con disdetta formalizzata dal Custode Giudiziario terzo nel verbale di accesso per naturale scadenza del contratto e, quindi, per la data di scadenza del primo novennio ovvero per il 05.12.2026, nonché successivamente formalizzata anche a mezzo di raccomandata a mezzo p.e.c. del 02.07.2024. Al riguardo si rappresenta che il competente G.E. con il richiamato provvedimento reso in data 03.07.2026 ha già autorizzato il Custode Giudiziario terzo ad intraprendere le dovute azioni giudiziali per il conseguimento della disponibilità degli immobili locati in caso di persistente morosità da parte dell'occupante e con il successivo provvedimento reso in data 07.08.2026 ha autorizzato il conseguente piano di rientro proposto dal medesimo occupante.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore rappresenta che da indagini effettuate anche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Gragnano (NA) non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici sul bene pignorato in questione.
Inoltre, sempre da indagini effettuate dall'esperto di stima presso gli Uffici Tecnici del detto Comune si rileva che l'immobile in questione è individuato nel vigente P.U.C. (Presa d'atto Determinazione 6530 del 24.10.2018 della Città Metropolitana di Napoli - dichiarazione di conformità del P.U.C. al P.U.T. ed adozione degli Atti di Programmazione, ai sensi art. 25, c.1, della L.R. 16/2004. Approvazione Definitiva del P.U.C. e contestuale approvazione del 1° API POC e successivo aggiornamento 2022) in un'area classificata come zona omogenea "Città storica" Edifici di sostituzione recente, nonché in area sulla quale insistono i seguenti vincoli paesaggistici e ambientali:
- zona Territoriale 2 "Tutela degli insediamenti antichi accentrati" Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Penisola sorrentino-amalfitana, approvato con L.R. n°35/87 del 26.06.1987;
- area di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/39 (Protezione Bellezze Naturali), così come modificato dalla Legge 431/85, con DD. Ministro BB. AA. del 28.03.1985 e sottoposto alla disciplina del Decreto Legislativo n°42/04;
- che il territorio del Comune di Gragnano (NA) ricade all'interno delle perimetrazioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, secondo l'ultimo aggiornamento, approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n.° 1 del 23.02.2015, gli immobili ricadono in aree classificate a Rischio frana in zona P2 "Pericolosità Medio";
- zona sismica di categoria S=6 con Delibera di Giunta Regionale n°5447 del 17.11.2002.

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88eccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania si rileva, altresì, che nel territorio di Gragnano (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto di stima riferisce che a riscontro della richiesta effettuata l'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano (NA) ha rilasciato relativamente all'immobile in questione le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07.07.1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P. R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato Parco Carmen alla Via Roma 83;
- Deposito Genio Civile prot. n. 8337 del 10.06.1991;
- Variante in corso d'opera 05.08.1999 prot. n. 12387 per prolungamento rampa di accesso al 2° livello sotto strada percorso e box auto;
- Inizio lavori 12.04.1999 prot. n. 5657;
- Comunicazione di inizio Attività per la realizzazione di n. 20 nuovi boxes le locale esistente al fabbricato;
- DIA N. 212 del 23.07.2003 prot. n. 13447 LR 19/01;
- Variante in corso d'opera DIA 30/2004 in data 23.07.2003 prot. n. 13447 LR 19/01;
- Variante in corso d'opera DIA 30/2004 comunicazione di inizio di attività presentata in data 23.07.2003 prot. n. 13447 LR 19/01 per la realizzazione di box auto pertinenziali nel locale esistente ed eliminazione della rampa;
- Comunicazione di fine lavori 26.02.2004 prot. n. 4021 del 27.02.2004;
- DIA 12.03.2004 prot. n. 5180;
- Certificato di agibilità n. 2/2010 prot. n. 579 del 12.04.2010 ad esclusione dei subb. 270 e 271 attuali 291 e 292;
- SCIA del 08.07.2016 prot. n. 1215 pratica 172/2016 del 04.07.2016 per intervento in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del dpr 380/2001 in ordine alla richiesta di accertamento di conformità urbanistica e compatibilità paesaggistica per il mantenimento delle opere eseguite senza titolo al PS1 del fabbricato B sito alla via Roma identificate al F 14, P. 247, subb. 269, 270, 271, 272 (*ex* sub 128);
- Accertamento Di Compatibilità Paesaggistica Parco Carmen prot. n. 1161 del 31.01.2017;
- Accertamento Di Conformità 172/2016 del 05.07.2016 prot. n. 15138 per opere realizzate in assenza di titolo al PS1 del fabbricato B opere edili Parco Carmen al F 14, P. 247, subb. 269, 270, 271, 272 (*ex* sub 128);
- Autorizzazione paesaggistica n. 84/17 del 11.09.2017;
- Prot n. 2031 del 05.12.2017 P. 247 subb. 269-270-271 art. 6 del DPR rimozione del terrapieno, impermeabilizzazione della zona interessata alle infiltrazioni, ripristino porzione di terrapieno;
- Accertamento tecnico P. 247 subb. 269, 270 e 271 prot. n. 5182 del 21.02.2018;
- Sospensione dei lavori P. 247 subb. 269, 270 e 271 prot. n. 5183 del 21.02.2018;
- SCIA per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da deposito ad ufficio al PS1 Parco Carmen al F 14, P. 247 subb. 270 e 271 prot. n. 5260 del 22.02.2018;
- Chiusura lavori del 19.03.2018 prot. n. 7499;
- Presentazione SCA in data 20.06.2018 prot. 15680;
- Comunicazione pagamento contributo di costruzione per cambio di destinazione d'uso in data 25.06.2018 prot. n. 1171 del 03.07.2018 settore edilizia.

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti ed agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime. Dal confronto tra i grafici allegati alla SCIA del 25.10.2018 prot. n. 27118 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, apertura di un vano porta di collegamento con il locale adiacente identificato al sub .290 (di proprietà dei debitori non oggetto di pignoramento). Preliminarmente sarà necessario ripristinare il muro divisorio, con un costo stimato dall'esperto in circa € 1.000,00, al fine di definire il limite della proprietà cosi come rappresentato nella planimetria catastale e l'ingresso a tutti gli ambienti dal vano scala condominiale originario accesso all'u.i. antecedente alla diversa distribuzione degli interni. Successivamente per le restanti difformità sopra indicate è possibile, per il medesimo esperto di stima, presentare Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, con un costo stimato dal medesimo esperto di circa €. 3.000,00.
L'Esperto stimatore nell'elaborato peritale versato in atti, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi comunali e provinciali preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene *de quo* e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 30.11.2001 Repertorio 8350 Trascritto a Napoli 2 il 19.01.2002 Reg. Gen. 2190 Reg. Part. 1773 Pubblico ufficiale Pentangelo Lucio Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 33540 del 12.11.2010;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21.10.2022 Trascritto a Napoli 2 il 08.11.2022 Reg. Gen. 53795 Reg. Part. 41164 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis*;
- IPOTECA VOLONTARIA del 16.11.2010 Iscritta a Napoli 2 il 22.11.2010 Reg. Gen. 50730 - Reg. Part. 9778 Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34097/5168 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1258 del 18.05.2015 (PROROGA); Annotazione n. 736 del 04.03.2026 (CESSIONE DELL'IPOTECA);
- IPOTECA VOLONTARIA del 06.11.2012 Iscritta a Napoli 2 il 12.11.2012 Reg. Gen. 44792 - Reg. Part. 4594 Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34849/5677 Quota: 1/1 P.P. A favore *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1257 del 18.05.2015 (PROROGA); 2. Annotazione n. 2867 del 05.08.2025 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

PROVENIENZA

La detta unità immobiliare è pervenuta alla esecutata *omissis* in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14.02.2002 Repertorio 8657 a firma del Notaio Pentangelo Lucio, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 30.03.2002 al Registro Particolare 9957 Registro Generale 12899 dalla società *omissis.* Nella detta scrittura privata la debitrice esecutata *omissis* acquistava, tra gli altri beni il *"... locale deposito al primo livello sotto strada del fabbricato B di circa mq 604 allo stato rustico, identificato al NCEU F. 14, P. 247, Sub. 128, Categ F/4, Cons.*

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88eccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

Sup. 604 mq, 2 …”, dal quale successivamente a seguito delle conseguenti variazioni catastali, di cui meglio *infra* di seguito precisato, sono derivati gli attuali identificativi catastali del richiamato cespite oggetto di vendita.

PRECISAZIONI

In merito ai dati tecnici si rileva che il suindicato immobile, ai fini catastali, ha origine dalla p.lla 247 subb. 270 e 271 giusta variazione del 12.06.2018 n.NA0179005 in atti dal 14.06.2018 fusione — frazionamento — cambio di destinazione (n. 59078.1/2018), originato dalla p.lla 247 subb. 258-260-261 giusta variazione del 29.03.2010 Pratica n.NA0282225 in atti dal 29.03.2010 fusione — frazionamento — variazione di destinazione (n. 20140.1/2010), a sua volta originato da p.lla 247 subb.128 e 129 giusta variazione del 10.03.2004 Pratica n.NA0128740 in atti dal 10.03.2004 fusione — frazionamento da F/3 in C/6-C/3-A/10 (n. 4688.1/2004).

* * * * * *

Ciascun interessato potrà presentare, per il **LOTTO SETTE** oggetto di vendita, secondo le modalità di cui in seguito, un’offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore ad **EURO 266.854,35**(Euro duecentosessantaseimilaottocentocinquantaquattro/35) e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all’art. 571 cpc (inefficacia dell’offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all’art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

LOTTO OTTO

al VALORE D’ASTA di EURO 10.065,26(Euro diecimilasessantacinque/26), corrispondente - in ottemperanza a quanto disposto dal competente G.E. con i richiamati provvedimenti autorizzativi resi, rispettivamente, in data 17.07.2026 ed in data 22.10.2026 - a quello della precedente vendita pubblica senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona fissata per il giorno 25.03.2025 non tenutasi a seguito della revoca disposta dal competente G.E. (dott.ssa Emanuela Musi) con il provvedimento di sospensione del 25.03.2025.

OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d’asta EURO 7.548,94(Euro settemilacinquecentoquarantotto/94).

In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **EURO 1.000,00**(Euro mille/00).

COMUNE DI UBICAZIONE:
GRAGNANO (NA)

DESCRIZIONE

LOTTO OTTO: Quota di piena proprietà di un ufficio posto al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, ubicato in Gragnano (NA) alla Via Roma n. 85 Edificio B. L’u.i. accessibile dal viale interno che si diparte dalla rampa condominiale collegata all’ingresso principale sulla Via Roma. L’u.i. attualmente utilizzata ad attività turistica ricettiva, come B&B, si sviluppa su una pianta rettangolare composta da una camera con bagno con accesso diretto dal cortile interno. L’u.i. è dotata di n. 1 porta/finestra che ne consente l’accesso e il passaggio di aria e luce dal viale interno antistante. Si fa presente che l’accesso all’ u.i. può avvenire unicamente dal viale interno del fabbricato e la suddetta area è censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al F.

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

14, P. 247, Sub. 304, Categ. Bene comune non censibile, pertanto sarà necessario costituire una servitù di passaggio. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale. A riscontro della richiesta l'Ufficio Tecnico di Gragnano (NA) ha rilasciato relativamente all'immobile le seguenti pratiche: Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07.07.1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P. R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato Parco Carmen alla Via Roma 83; Deposito Genio Civile prot. n. 8337 del 10.06.1991; Variante in corso d'opera 05.08.1999 prot. n. 12387 per prolungamento rampa di accesso al 2° livello sotto strada percorso e box auto; Inizio lavori 12.04.1999 prot. 5657; Comunicazione di inizio Attività per la realizzazione di n. 20 nuovi boxes le locale esistente al fabbricato; DIA N. 212 del 23.07.2003 prot. n. 13447 LR 19/01; Variante in corso d'opera DIA 30/2004 in data 23.07.2003 prot. n. 13447 LR 19/01; Variante in corso d'opera DIA 30/2004 comunicazione di inizio di attività presentata in data 23/07/2003 prot. 13447 LR 19/01 per la realizzazione di box auto pertinenziali nel locale esistente ed eliminazione della rampa; Comunicazione di fine lavori 26.02.2004 prot. n. 4021 del 27.02.2004; DIA 12.03.2004 prot. n. 5180; Certificato di agibilità n. 2/2010 prot. n. 579 del 12.04.2010 ad esclusione dei subb. 270 e 271 attuali 291 e 292; SCIA del 08.07.2016 prot. n. 1215 pratica 172/2016 del 04.07.2016 per intervento in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del dpr 380/2001 in ordine alla richiesta di accertamento di conformità urbanistica e compatibilità paesaggistica per il mantenimento delle opere eseguite senza titolo al PS1 del fabbricato B sito alla Via Roma identificate al F 14, P. 247, subb. 269, 270, 271, 272 (*ex* sub 128); Accertamento Di Compatibilità Paesaggistica Parco Carmen prot. 1161 del 31.01.2017, Accertamento Di Conformità 172/2016 del 05.07.2016 prot. n. 15 per opere realizzate in assenza di titolo al PS1 del fabbricato B opere edili Parco Carmen al F 14, P. 247, subb. 269, 270, 271, 272 (*ex* sub 128); Autorizzazione paesaggistica n. 84/17 del 11.09.2017; Prot n. 2031 del 05.12.2017 P. 247 subb. 269-270-271 art. 6 del DPR rimozione del terrapieno, impermeabilizzazione della zona interessata alle infiltrazioni, ripristino porzione di terrapieno; Accertamento tecnico P. 247 subb. 269, 270 e 271 prot. n. 5182 del 21.02.2018; Sospensione dei lavori P. 247 subb. 269, 270 e 271 prot. n. 5183 del 21.02.2018; SCIA per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da deposito ad ufficio al PS1 Parco Carmen al F. 14, P. 247 subb. 270 e 271 prot. n. 5260 del 22.02.2018; Chiusura lavori del 19.03.2018 prot. n. 7499; Presentazione SCA in data 20.06.2018 prot. n. 15680; Comunicazione pagamento contributo di costruzione per cambio di destinazione d'uso in data 25.06.2018 prot. n. 1171 del 03.07.2018 settore edilizia. Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti e agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime. Dal confronto tra i grafici allegati alla SCIA del 25.10.2018 prot. n. 27118 con lo stato dei luoghi non si rilevano difformità. L'accesso all'unità immobiliare di cui al presente LOTTO OTTO, può avvenire solo attraverso il viale interno del fabbricato al piano seminterrato, con previsione da parte dell'esperto alla stima del costo necessario per la costituzione della servitù di passaggio. La servitù di passaggio da costituirsi, è formata da un corridoio pedonale, che parte dall'unico ingresso del fabbricato ubicato dalla fine della rampa. Il corridoio pedonale da costituirsi ha una superficie di mq. 40 e nello stato di fatto rappresenta il passaggio sul viale interno antistante la suddetta u.i. identificato al Foglio n. 14 Part. n. 247 sub n. 304 BCNC che rappresenta ad oggi l'unico accesso / passaggio. La detta unità immobiliare confina; a Nord, con viale; a Sud, Est ed Ovest, con altra u.i., salvo altri.

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (NA) al foglio**

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

14:
- p.lla 247, **sub. 292**; Via Roma n. 85 Piano S1; Zona Censuaria 1; **Categ A/10**; Classe 2; Cons. 1,5 vani; Superficie Catastale Totale mq 28; Rendita € 344,73.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'esperto stimatore riferisce che per l'immobile in questione sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc) con la precisazione che l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non risulta essere presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 *ex* 46/90; nel merito, si precisa che per l'esperto stimatore occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico in quanto allo stato attuale reso comune ai locali adiacenti con quantificazione del relativo costo in circa € 2.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare in questione è occupata da un soggetto estraneo alla procedura esecutiva immobiliare in questione in virtù di un contratto di locazione commerciale con destinazione dei cespiti ad uso turistico recettivo *extra* alberghiero stipulato in data 06.12.2017, con durata dal 06.12.2017 al 05.12.2026 (anni 9), con tacito rinnovo per i successivi anni 9, avente ad oggetto anche beni non pignorati, con un canone di locazione di €. 500,00 mensili, registrato presso l'Agenzia delle Entrate DPNA2 UT Castellammare di Stabia (NA) in data 14.12.2017 (ID TELEM. TEL17T007702000LC), opponibile alla procedura esecutiva immobiliare in epigrafe in quanto la registrazione è anteriore alla trascrizione del pignoramento da cui ha avuto origine il procedimento *de quo* (in data 08.11.2022, ai nn. 53795/41164), con disdetta formalizzata dal Custode Giudiziario terzo nel verbale di accesso per naturale scadenza del contratto e, quindi, per la data di scadenza del primo novennio ovvero per il 05.12.2026, nonché successivamente formalizzata anche a mezzo di raccomandata a mezzo p.e.c. del 02.07.2024. Al riguardo si rappresenta che il competente G.E. con il richiamato provvedimento reso in data 03.07.2026 ha già autorizzato il Custode Giudiziario terzo ad intraprendere le dovute azioni giudiziali per il conseguimento della disponibilità degli immobili locati in caso di persistente morosità da parte dell'occupante e con il successivo provvedimento reso in data 07.08.2026 ha autorizzato il conseguente piano di rientro proposto dal medesimo occupante.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore rappresenta che da indagini effettuate anche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Gragnano (NA) non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici sul bene pignorato in questione.
Inoltre, sempre da indagini effettuate dall'esperto di stima presso gli Uffici Tecnici del detto Comune si rileva che l'immobile in questione è individuato nel vigente P.U.C. (Presa d'atto Determinazione 6530 del 24.10.2018 della Città Metropolitana di Napoli - dichiarazione di conformità del P.U.C. al P.U.T. ed adozione degli Atti di Programmazione, ai sensi art. 25, c.1, della L.R. 16/2004. Approvazione Definitiva del P.U.C. e contestuale approvazione del 1° API POC e successivo aggiornamento 2022) in un'area classificata come zona omogenea "Città storica" Edifici di sostituzione recente, nonché in area sulla quale insistono i seguenti vincoli paesaggistici e ambientali:
- zona Territoriale 2 "Tutela degli insediamenti antichi accentrati" Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Penisola sorrentino-amalfitana, approvato con L.R. n°35/87 del 26.06.1987;

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

- area di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/39 (Protezione Bellezze Naturali), così come modificato dalla Legge 431/85, con DD. Ministro BB. AA. del 28.03.1985 e sottoposto alla disciplina del Decreto Legislativo n°42/04;
- che il territorio del Comune di Gragnano (NA) ricade all'interno delle perimetrazioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, secondo l'ultimo aggiornamento, approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n.° 1 del 23.02.2015, gli immobili ricadono in aree classificate a Rischio frana in zona P2 "Pericolosità Medio";
- zona sismica di categoria S=6 con Delibera di Giunta Regionale n°5447 del 17.11.2002.

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania si rileva, altresì, che nel territorio di Gragnano (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto di stima riferisce che a riscontro della richiesta effettuata l'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano (NA) ha rilasciato relativamente all'immobile in questione le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 4/90 rilasciata in data 07.07.1990 per (demolizione e ricostruzione art 30 del P. R.) la realizzazione di un complesso immobiliare composto da due fabbricati A e B (due piani sotto strada) denominato Parco Carmen alla Via Roma 83;
- Deposito Genio Civile prot. n. 8337 del 10.06.1991;
- Variante in corso d'opera 05.08.1999 prot. n. 12387 per prolungamento rampa di accesso al 2° livello sotto strada percorso e box auto;
- Inizio lavori 12.04.1999 prot. n. 5657;
- Comunicazione di inizio Attività per la realizzazione di n. 20 nuovi boxes le locale esistente al fabbricato;
- DIA N. 212 del 23.07.2003 prot. n. 13447 LR 19/01;
- Variante in corso d'opera DIA 30/2004 in data 23.07.2003 prot. n. 13447 LR 19/01;
- Variante in corso d'opera DIA 30/2004 comunicazione di inizio di attività presentata in data 23.07.2003 prot. n. 13447 LR 19/01 per la realizzazione di box auto pertinenziali nel locale esistente ed eliminazione della rampa;
- Comunicazione di fine lavori 26.02.2004 prot. n. 4021 del 27.02.2004;
- DIA 12.03.2004 prot. n. 5180;
- Certificato di agibilità n. 2/2010 prot. n. 579 del 12.04.2010 ad esclusione dei subb. 270 e 271 attuali 291 e 292;
- SCIA del 08.07.2016 prot. n. 1215 pratica 172/2016 del 04.07.2016 per intervento in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del dpr 380/2001 in ordine alla richiesta di accertamento di conformità urbanistica e compatibilità paesaggistica per il mantenimento delle opere eseguite senza titolo al PS1 del fabbricato B sito alla via Roma identificate al F 14, P. 247, subb. 269, 270, 271, 272 (*ex* sub 128);
- Accertamento Di Compatibilità Paesaggistica Parco Carmen prot. 1161 del 31.01.2017;
- Accertamento Di Conformità 172/2016 del 05.07.2016 prot. n. 15138 per opere realizzate in assenza di titolo al PS1 del fabbricato B opere edili Parco Carmen al F 14, P. 247, subb. 269, 270, 271, 272 (*ex* sub 128);
- Autorizzazione paesaggistica n. 84/17 del 11.09.2017;
- Prot n. 2031 del 05.12.2017 P. 247 sub 269-270-271 art. 6 del DPR rimozione del terrapieno, impermeabilizzazione della zona interessata alle infiltrazioni, ripristino porzione di terrapieno;

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

- Accertamento tecnico P. 247 subb. 269, 270 e 271 prot. n. 5182 del 21.02.2018;
- Sospensione dei lavori P. 247 subb. 269, 270 e 271 prot. n. 5183 del 21.02.2018;
- SCIA per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da deposito ad ufficio al PS1 Parco Carmen al F. 14, P. 247 subb. 270 e 271 prot. n. 5260 del 22.02.2018;
- Chiusura lavori del 19.03.2018 prot. n. 7499;
- Presentazione SCA in data 20.06.2018 prot. n. 15680;
- Comunicazione pagamento contributo di costruzione per cambio di destinazione d'uso in data 25.06.2018 prot. n. 1171 del 03.07.2018 settore edilizia.

Inoltre è stato certificato che per i nominativi relativi agli attuali e precedenti proprietari, agli indirizzi attuali e precedenti ed agli identificativi catastali, indicati nell'istanza non è stato individuato negli archivi comunali alcuna istanza di condono, ordinanze di demolizioni, provvedimenti repressivi, atto di acquisizione illegittime. Dal confronto tra i grafici allegati alla SCIA del 25.10.2018 prot. n. 27118 e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità.

L'esperto di stima nell'elaborato in atti fa presente che con l'Accertamento di Compatibilità urbanistica e paesaggistica n. 172/2016 del 05.07.2016 prot. n. 15138 e con l'Autorizzazione Paesaggistica n. 84/17 del 11.09.2017 gli interventi autorizzati sono: rimozione della scarpata antistante il fabbricato, pavimentazione della predetta area con mattoncini, apertura di vani di accesso alle singole u.i. ricavate, diversa distribuzione interna cambio di destinazione d'uso da deposito a uffici. Pertanto le aperure di accesso alle singole u.i. dal cortile antistante risultano legittime sotto il profilo urbanistico. Le stesse risultano conformi ai grafici degli ultimi titoli edilizi: SCIA prot. 5260 del 22/02/2018; Presentazione SCA in data 20.06.2018 prot. 15680.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 30.11.2001 Repertorio 8350 Trascritto a Napoli 2 il 19.01.2002 Reg. Gen. 2190 Reg. Part. 1773 Pubblico ufficiale Pentangelo Lucio Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 33540 del 12.11.2010;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21.10.2022 Trascritto a Napoli 2 il 08.11.2022 Reg. Gen. 53795 Reg. Part. 41164 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis*;
- IPOTECA VOLONTARIA del 16.11.2010 Iscritta a Napoli 2 il 22.11.2010 Reg. Gen. 50730 - Reg. Part. 9778 Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34097/5168 Quota: 1/1 P.P. A favore di *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1258 del 18.05.2015 (PROROGA); Annotazione n. 736 del 04.03.2026 (CESSIONE DELL'IPOTECA);
- IPOTECA VOLONTARIA del 06.11.2012 Iscritta a Napoli 2 il 12.11.2012 Reg. Gen. 44792 - Reg. Part. 4594 Notaio Gaeta Tommaso Repertorio 34849/5677 Quota: 1/1 P.P. A favore *omissis* Contro *omissis* Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1257 del 18.05.2015 (PROROGA); 2. Annotazione n. 2867 del 05.08.2025 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

PROVENIENZA

La detta unità immobiliare è pervenuta alla esecutata *omissis* in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14.02.2002 Repertorio 8657 a firma del Notaio Pentangelo Lucio, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 30.03.2002 al Registro Particolare 9957 Registro Generale 12899 dalla società *omissis.* Nella detta scrittura privata la debitrice esecutata *omissis* acquistava, tra gli altri beni il *"... locale deposito al primo livello sotto strada del fabbricato B di*

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

circa mq 604 allo stato rustico, identificato al NCEU F. 14, P. 247, Sub. 128, Categ F/4, Cons. Sup. 604 mq, 2 …", dal quale successivamente a seguito delle conseguenti variazioni catastali, di cui meglio *infra* di seguito, sono derivati gli attuali identificativi catastali del richiamato cespite oggetto di vendita.

PRECISAZIONI

In merito ai dati tecnici si rileva che il suindicato immobile, ai fini catastali, ha origine dalla p.lla 247 subb. 270 e 271 giusta variazione del 12.06.2018 n.NA0179005 in atti dal 14.06.2018 fusione — frazionamento — cambio di destinazione (n. 59078.1/2018), originato dalla p.lla 247 subb. 258-260-261 giusta variazione del 29.03.2010 Pratica n.NA0282225 in atti dal 29.03.2010 fusione — frazionamento — variazione di destinazione (n. 20140.1/2010), a sua volta originato da p.lla 247 subb.128 e 129 giusta variazione del 10.03.2004 Pratica n.NA0128740 in atti dal 10.03.2004 fusione — frazionamento da F/3 in C/6-C/3-A/10 (n. 4688.1/2004).
Sempre in merito ai dati tecnici si evidenzia che l'esperto di stima in riferimento al cespite di cui al LOTTO OTTO oggetto del compendio pignorato ha rilevato che l'accesso al detto LOTTO può avvenire solo attraverso il viale interno del fabbricato al piano seminterrato; pertanto ha provveduto alla stima del costo necessario per la costituzione della servitù di passaggio. Sulla base di quanto riportato nell'elaborato tecnico la servitù di passaggio da costituirsi, deve essere formata da un corridoio pedonale, che parte dall'unico ingresso del fabbricato ubicato dalla fine della rampa. Il corridoio pedonale da costituirsi ha una superficie di mq. 40 e nello stato di fatto rappresenta il passaggio sul viale interno antistante la suddetta u.i. identificato al Foglio n. 14 Part. n. 247 sub n. 304 BCNC che rappresenta ad oggi l'unico accesso / passaggio.

* * * * * *

Ciascun interessato potrà presentare, per il **LOTTO OTTO** oggetto di vendita, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore ad **Euro 7.548,94**(Euro settemilacinquecentoquarantotto/94) e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

_ * _ * _ * _ * _ * _

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della relazione di stima depositata in data 25.09.2024 dall'esperto nominato Arch. Rosalba Criscuolo, e della successiva perizia integrativa depositata dal medesimo esperto di stima in data 13.10.2026, in ossequio a quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso in data 07.08.2026, a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggiti, oltre che per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che assieme alle foto sarà pubblicizzata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.astelegale.net, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito del Tribunale di Torre Annunziata.
La vendita avviene 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 se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi, non cancellabili ed eventuali vincoli

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come identificati, descritti e valutati nelle relazioni di stima redatta dall'esperto nominato. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA TELEMATICA

1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

LA VENDITA AVVERRA' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA
La vendita avrà luogo il giorno **16**(sedici) **FEBBRAIO 2027**(duemilaventisette) alle ore **14,00** (quattordici e zero minuti) con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato Avv. Raffaele Fiore presso il suo studio sito in SALERNO al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194, tramite il portale internet **(https:// www.astetelematiche.it**) del gestore della vendita telematica nominato (**Aste Giudiziarie S.p.a)**.

Si precisa che 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 di vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (https://www.astetelematiche.it), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) del Ministero della Giustizia.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, entro le ore 23.59(ventitre e minuti cinquantanove) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59(ventitre e minuti cinquantanove) del giorno **15**(quindici) **FEBBRAIO 2027**(duemilaventisette).

****

Il **gestore della vendita telematica** è la società **Aste Giudiziarie S.p.a.**;
Il **portale del gestore della vendita telematica** è il sito **www.astetelematiche.it**;
Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato **Avv. Raffaele Fiore**

2) OFFERTA DI ACQUISTO

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo *web* "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (https://www.astetelematiche.it), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) del Ministero della Giustizia.
Si precisa che è attivo, presso la sede del Tribunale di Torre Annunziata uno sportello informativo e di assistenza alla partecipazione alle vendite in modalità telematica (piano primo - stanza n. 116) che riceve su appuntamento, prenotabile tramite il pulsante "Prenota assistenza" presente all'interno della scheda di annuncio del bene pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.
Si precisa ulteriormente, 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:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e 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 legale tutore), 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;
d) 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 ovvero TRN), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati 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 avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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);
- 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;
- 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;

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

- se l'offerta sia 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;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- copia (anche per immagine) della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate.

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 degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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). 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, D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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), accedendo all'area, "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo **https://pst.giustizia.it**, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si rende noto, 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, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *mail* del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende 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

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

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.

3) CAUZIONE

La **cauzione**, per un importo non inferiore al 10%(dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (TRIB. T. ANNUNZ. PR. ESEC. R.G.E. 154/2022– CAUZIONI) acceso presso la Banca di Credito Popolare, recante il seguente **codice IBAN: IT 56 X 05142 40302 CC1666057544.**

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il Professionista delegato non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

4) ESAME DELLE OFFERTE

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

Nello specifico:

- **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 accedendo alla stessa in base alle credenziali ed 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.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato (https://www.astetelematiche.it);
- in ogni caso, 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

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

5) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso 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 (salvo che il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche che saranno espressamente indicate a verbale) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il Professionista delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara *ex* art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: - dell'entità del prezzo offerto; - dell'entità della cauzione prestata; - dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI innanzi indicati**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- 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 14:00**(quattordici e zero minuti) del **17**(diciassette) **FEBBRAIO 2027**(duemilaventisette) (coincidente con il giorno successivo a quello in cui il Professionista delegato ha 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). Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

dell'orario indicato per il fine gara (ore 14:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
- 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 formulata;
- al Professionista delegato (referente della procedura) l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il Professionista delegato di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).
Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

6) CONDIZIONI 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 in assenza tuttavia di 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 conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del Custode Giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario

- nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex* art. 586 c.p.c.

7) SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. civ sez III n.18421/2022)** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata 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 tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al *"Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 154/2022 R.G.E"*.

Laddove si scelga la modalità di versamento del saldo prezzo con bonifico bancario, si indica che è acceso conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (TRIB. T. ANNUNZ. PR. ESEC. R.G.E. 154/2022), presso la Banca di Credito Popolare, recante il seguente **codice IBAN: IT 78 J 05142 40302 CC1666054803**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Qualora l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Si precisa che entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà produrre la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007). Il mancato assolvimento di detto onere, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell'aggiudicatario.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione (Cass. civ. 4447/2023).

8) FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, **ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità: o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (TRIB. T. ANNUNZ. PR. ESEC. R.G.E. 154/2022), acceso presso la Banca di Credito Popolare, recante il seguente **codice IBAN: IT 78 J 05142 40302 CC1666054803** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al *"Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 154/2022 R.G.E"*.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario, previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, comma 4, c.p.c.

9) SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

10) PUBBLICITA' LEGALE

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e di cui all'art. 591-*bis* c.p.c. saranno resi pubblici, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:
- inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno quarantacinque (45) 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;
- 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 e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay, almeno quaranta (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto 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;

11) <u>LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE</u>

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il Custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al Custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del Custode a spese della procedura - salvo espresso esonero dell'aggiudicatario - da far pervenire al Custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

12) <u>ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA</u>

In virtù del principio di *"continuità della delega"* il Professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita *ex* art. 586, comma 1, c.p.c.
In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo (e salvo il caso di decadenza dell'aggiudicatario), il Professionista delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.E. – ulteriori DUE TENTATIVI DI VENDITA ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto, quindi fino ad un massimo di DUE RIBASSI. Per eventuali e ulteriori vendite e/o ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.E.

13) <u>PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASERIMENTO</u>

Entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato, secondo le

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88eccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

modalità e nel termine indicato nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, alla dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 d.lgs.231/2007 e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo del prezzo, nonché se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

14) <u>FORMAZIONE PROGETTO DI DISTRIBUZIONE</u>

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione con la stessa richiamata ordinanza ha delegato per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione il medesimo Professionista delegato Avv. Raffaele Fiore disponendo tutte le prescrizioni a cui attenersi nell'esecuzione dell'incarico conferito.

15) <u>CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA</u>

Ognuno, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

Il Professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

In ogni caso, il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume determinazioni sulle istanze di assegnazione di cui agli articoli 590 e 591, terzo comma, c.p.c.

In ogni caso, il Professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

In nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.;

16) <u>PRECISAZIONI FINALI</u>

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del Custode Giudiziario senza oneri per l'aggiudicatario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione,

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d

Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194
84122 – SALERNO
pec: *avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it*

saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in SALERNO al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194 ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel: 089.2583436; indirizzo di posta elettronica certificata: "*avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it"*; indirizzo email: *avvocatoraffaelefiore@gmail.com*.

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Avv Raffaele Fiore (recapiti telefonici: 089.2583436); indirizzo di posta elettronica certificata: "*avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it"*; indirizzo email: *avvocatoraffaelefiore@gmail.com*.

Si precisa, al fine di rendere edotti i terzi acquirenti dei suindicati cespiti oggetto del presente avviso di vendita in merito allo stato di fatto e di diritto degli stessi, che il creditore procedente o surrogante, all'esito della propria esplicita richiesta di vendita, si è assunto ogni responsabilità al riguardo.

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

Salerno/Torre Annunziata, il giorno 09(nove) novembre 2026(duemilaventisei).

Il Professionista delegato
Avv. Raffaele Fiore

Firmato Da: RAFFAELE FIORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a4f969ab88ecccadd3bb7d00cc3302d