

Avv. Giorgia Viola

Via Cervantes n. 55/27
80133 Napoli
Tel. 081 18858528
avv.giorgiaviola@libero.it

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc**

Procedura esecutiva immobiliare RGE 244/2016 del Tribunale di Torre Annunziata Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Abete;

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

A V V I S A

che il giorno **04 FEBBRAIO 2025 ORE 15:30**, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA, davanti a sé, dei lotti oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente:

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO 1 (uno):

PREZZO BASE D'ASTA EURO 185.625,00 (dico euro centottantacinquemilaseicentoventicinque/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 139.218,75 (dico euro centotrentanovemiladuecentodiciotto/75)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

CAUZIONE DA PRESTARE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Piena e intera proprietà di un locale commerciale facente parte del complesso ubicato nel comune di Gragnano con accesso dalla Piazza Guglielmo Marconi n. 9, all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali di vario genere.

L'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è posta al piano terra del detto complesso e ha accesso attraverso una galleria con altri locali commerciali, presenta una superficie di circa 225 mq e attualmente è fusa con altri subalterni.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti, l'esperto ha rilevato che:

-che il pignorato è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/1983 e approvato con Decreto di commissione ad acta n. 111/87 del 20/07/1987, pubblicato sul B.U.R.C. n.42 del 3/8/1987 e non adeguato al P.U.T. , ricade in zona A (Storica paesistica), secondo la tavola 8 “Zonizzazione” e zona territoriale 2 (Tutela degli insediamenti accentrati), secondo il Piano Urbanistico territoriale dell’Area Sorrentino-Amalfitana L.R. n. 35/87; secondo il P.U.C. Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera di C.C. n. 90 del 28 ottobre 2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 65 del 14 dicembre 2015, in zona “Citta da Riquilificare” art. 44 NTA – Tav. P4.2 Sistema Insediativo;

-che l’intero territorio di Gragnano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939, “Protezione delle bellezze Naturali” e successive integrazioni di cui alla L. 431/85 modificata dal D.L. 312/85 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, recepite e modificate dal D. Lgs. 42/2004 e soggetto alle prescrizioni del P.U.T. di cui alla L.35/87;

-che tale area è interessata da Pericolosità frana in zona P1 (pericolosità bassa o trascurabile) e Rischio frana in zona R1 (rischio moderato) di cui al Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, con Delibera di Adozione n. 1 del 23 febbraio 2015, pubblicata su B.U.R.C. n. 20 del 23 marzo 2015;

-che il complesso, di cui fa parte il pignorato è stato realizzato agli inizi del 900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di permesso di costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato, permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 - variante in corso d’opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex Pastificio Garofalo e certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009;

-la difformità del pignorato tra i grafici allegati al permesso a costruire rispetto allo stato dei luoghi per fusione dei vari subalterni con apertura di alcuni vani di passaggio e diversa distribuzione degli spazi interni. Al riguardo,

--le difformità rilevate per la diversa distribuzione degli spazi interni possono essere sanate con la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. 380 e con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria;

--è necessario chiudere i vani passaggio tra i vari subalterni al fine di ripristinare i n. 4 subalterni autonomi;

i cui costi sono stati decurtati dal prezzo di stima.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Gragnano al foglio 15, particella 12, subalterno 45, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 199 mq, Rendita Euro 6.443,99, Piazza Guglielmo Marconi n. 9, piano T, interno 1A.

CONFINI: a nord con via Civano, est con galleria, ovest con altra unità immobiliare, sud con altra unità immobiliare.

OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare in esame è condotta in locazione in forza di contratto sottoscritto in data 5 maggio 2016 (e successivamente integrato con una cd. scrittura in rettifica nei dati catastali indicati) della durata di sei anni e, dunque, con scadenza 5 maggio 2022 prorogabile di ulteriori sei anni con canone di locazione non ritenuto congruo dell'esperto. Il Giudice dell'esecuzione ha emesso ordine di liberazione ex art. 560 co. 3 cpc.

PROVENIENZA: il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone, in forza di atto di vendita del 27 aprile 2006 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 3419/715 e trascritto il 4 maggio 2006 ai nn. 31757/16725 e di atto di vendita del 5 marzo 2007 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 4110/1117 trascritto il 24 marzo 2007 ai nn. 232000/11525.

LOTTO 2 (due):

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 206.725,00 (dico euro duecentoseimilasettecentoventicinque/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 155.043,75 (dico euro centocinquantacinquemilaquarantatre/75)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

CAUZIONE DA PRESTARE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Piena e intera proprietà di un locale commerciale facente parte del complesso ubicato nel comune di Gragnano con accesso dalla Piazza Guglielmo Marconi n. 9, all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali di vario genere.

L'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è posta al piano terra del detto complesso e ha accesso attraverso una galleria con altri locali commerciali, presenta una superficie di circa 257 mq e attualmente è fusa con altri subalterni.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti, l'esperto ha rilevato che:

-che il pignorato è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/1983 e approvato con Decreto di commissione ad acta n. 111/87 del 20/07/1987, pubblicato sul B.U.R.C. n.42 del 3/8/1987 e non adeguato al P.U.T. , ricade in zona A (Storica paesistica), secondo la tavola 8 "Zonizzazione" e zona territoriale 2 (Tutela degli insediamenti accentrati), secondo il Piano Urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana L.R. n. 35/87; secondo il P.U.C. Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera di C.C. n. 90 del 28 ottobre 2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 65 del 14 dicembre 2015, in zona "Citta da Riqualficare" art. 44 NTA – Tav.

P4.2 Sistema Insediativo;

-che l'intero territorio di Gragnano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939, "Protezione delle bellezze Naturali" e successive integrazioni di cui alla L. 431/85 modificata dal D.L. 312/85 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, recepite e modificate dal D. Lgs. 42/2004 e soggetto alle prescrizioni del P.U.T. di cui alla L.35/87;

-che tale area è interessata da Pericolosità frana in zona P1 (pericolosità bassa o trascurabile) e Rischio frana in zona R1 (rischio moderato) di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, con Delibera di Adozione n. 1 del 23 febbraio 2015, pubblicata su B.U.R.C. n. 20 del 23 marzo 2015;

-che il complesso, di cui fa parte il pignorato è stato realizzato agli inizi del 900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di permesso di costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato, permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 - variante in corso d'opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex Pastificio Garofalo e certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009;

-la difformità del pignorato tra i grafici allegati al permesso a costruire rispetto allo stato dei luoghi per fusione dei vari subalterni con apertura di alcuni vani di passaggio e diversa distribuzione degli spazi interni. Al riguardo,

--le difformità rilevate per la diversa distribuzione degli spazi interni possono essere sanate con la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380 e con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria;

--è necessario chiudere i vani passaggio tra i vari subalterni al fine di ripristinare i n. 4 subalterni autonomi;

i cui costi sono stati decurtati dal prezzo di stima.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Gragnano al foglio 15, particella 12, subalterno 46, categoria C/1, classe 10, consistenza 208 mq, rendita euro 6.735,42, Piazza Guglielmo Marconi n. 9, piano T, interno 2A

CONFINI: a nord, ovest e sud con altra unità immobiliare, est con galleria.

OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare in esame è condotta in locazione in forza di contratto sottoscritto in data 5 maggio 2016 (e successivamente integrato con una cd. scrittura in rettifica nei dati catastali indicati) della durata di sei anni e, dunque, con scadenza 5 maggio 2022 prorogabile di ulteriori sei anni con canone di locazione non ritenuto congruo dell'esperto. Il Giudice dell'esecuzione ha emesso ordine di liberazione ex art. 560 co. 3 cpc.

PROVENIENZA: il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone, in forza di atto di vendita del 27 aprile 2006 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n.

3419/715 e trascritto il 4 maggio 2006 ai nn. 31757/16725 e di atto di vendita del 5 marzo 2007 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 4110/1117 trascritto il 24 marzo 2007 ai nn. 232000/11525.

LOTTO 3 (tre):

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 210.940,00 (dico euro duecentodiecimilanovecentoquaranta/009

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 158.205,00 (dico euro centocinquantottomiladucentocinque/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

CAUZIONE DA PRESTARE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Piena e intera proprietà di un locale commerciale facente parte del complesso ubicato nel comune di Gragnano con accesso dalla Piazza Guglielmo Marconi n. 9, all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali di vario genere.

L'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è posta al piano terra del detto complesso e ha accesso attraverso una galleria con altri locali commerciali, presenta una superficie di circa 242 mq e attualmente è fusa con altri subalterni.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti, l'esperto ha rilevato che:

-che il pignorato è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/1983 e approvato con Decreto di commissione ad acta n. 111/87 del 20/07/1987, pubblicato sul B.U.R.C. n.42 del 3/8/1987 e non adeguato al P.U.T. , ricade in zona A (Storica paesistica), secondo la tavola 8 "Zonizzazione" e zona territoriale 2 (Tutela degli insediamenti accentrati), secondo il Piano Urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana L.R. n. 35/87; secondo il P.U.C. Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera di C.C. n. 90 del 28 ottobre 2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 65 del 14 dicembre 2015, in zona "Citta da Riqualficare" art. 44 NTA – Tav. P4.2 Sistema Insediativo;

-che l'intero territorio di Gragnano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939, "Protezione delle bellezze Naturali" e successive integrazioni di cui alla L. 431/85 modificata dal D.L. 312/85 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, recepite e modificate dal D. Lgs. 42/2004 e soggetto alle prescrizioni del P.U.T. di cui alla L.35/87;

-che tale area è interessata da Pericolosità frana in zona P1 (pericolosità bassa o trascurabile) e Rischio frana in zona R1 (rischio moderato) di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto

Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, con Delibera di Adozione n. 1 del 23 febbraio 2015, pubblicata su B.U.R.C. n. 20 del 23 marzo 2015;

-che il complesso, di cui fa parte il pignorato è stato realizzato agli inizi del '900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di permesso di costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato, permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 - variante in corso d'opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex Pastificio Garofalo e certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009;

-la difformità del pignorato tra i grafici allegati al permesso a costruire rispetto allo stato dei luoghi per fusione dei vari subalterni con apertura di alcuni vani di passaggio e diversa distribuzione degli spazi interni. Al riguardo,

--le difformità rilevate per la diversa distribuzione degli spazi interni possono essere sanate con la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380 e con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria;

--è necessario chiudere i vani passaggio tra i vari subalterni al fine di ripristinare i n. 4 subalterni autonomi;

i cui costi sono stati decurtati dal prezzo di stima.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Gragnano al foglio 15, particella 12, subalterno 47, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 212 mq, Rendita 6.864,95, Piazza Guglielmo Marconi n. 9, piano T, interno 3A

CONFINI: a nord con via Civano, est con galleria, ovest con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare.

OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare in esame è condotta in locazione in forza di contratto sottoscritto in data 5 maggio 2016 (e successivamente integrato con una cd. scrittura in rettifica nei dati catastali indicati) della durata di sei anni e, dunque, con scadenza 5 maggio 2022 prorogabile di ulteriori sei anni con canone di locazione non ritenuto congruo dell'esperto. Il Giudice dell'esecuzione ha emesso ordine di liberazione ex art. 560 co. 3 cpc.

PROVENIENZA: il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone, in forza di atto di vendita del 27 aprile 2006 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 3419/715 e trascritto il 4 maggio 2006 ai nn. 31757/16725 e di atto di vendita del 5 marzo 2007 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 4110/1117 trascritto il 24 marzo 2007 ai nn. 232000/11525.

LOTTO 4 (quattro):

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 156.100,00 (dico euro centocinquantaseimilacento/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 117.075,00 (dico euro centodiciassettemilasettantacinque/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

CAUZIONE DA PRESTARE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Piena e intera proprietà di un locale commerciale facente parte del complesso ubicato nel comune di Gragnano con accesso dalla Piazza Guglielmo Marconi n. 9, all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali di vario genere.

L'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è posta al piano terra del detto complesso e ha accesso attraverso una galleria con altri locali commerciali, presenta una superficie di circa 187 mq e attualmente è fusa con altri subalterni.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti, l'esperto ha rilevato che:

-che il pignorato è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/1983 e approvato con Decreto di commissione ad acta n. 111/87 del 20/07/1987, pubblicato sul B.U.R.C. n.42 del 3/8/1987 e non adeguato al P.U.T. , ricade in zona A (Storica paesistica), secondo la tavola 8 "Zonizzazione" e zona territoriale 2 (Tutela degli insediamenti accentrati), secondo il Piano Urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana L.R. n. 35/87; secondo il P.U.C. Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera di C.C. n. 90 del 28 ottobre 2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 65 del 14 dicembre 2015, in zona "Citta da Riquilificare" art. 44 NTA – Tav. P4.2 Sistema Insediativo;

-che l'intero territorio di Gragnano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939, "Protezione delle bellezze Naturali" e successive integrazioni di cui alla L. 431/85 modificata dal D.L. 312/85 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, recepite e modificate dal D. Lgs. 42/2004 e soggetto alle prescrizioni del P.U.T. di cui alla L.35/87;

-che tale area è interessata da Pericolosità frana in zona P1 (pericolosità bassa o trascurabile) e Rischio frana in zona R1 (rischio moderato) di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, con Delibera di Adozione n. 1 del 23 febbraio 2015, pubblicata su B.U.R.C. n. 20 del 23 marzo 2015;

-che il complesso, di cui fa parte il pignorato è stato realizzato agli inizi del 900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di permesso di costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato, permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 - variante in corso d'opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex Pastificio Garofalo e

certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009;
-la difformità del pignorato tra i grafici allegati al permesso a costruire rispetto allo stato dei luoghi per fusione dei vari subalterni con apertura di alcuni vani di passaggio e diversa distribuzione degli spazi interni. Al riguardo,
--le difformità rilevate per la diversa distribuzione degli spazi interni possono essere sanate con la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380 e con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria;
--è necessario chiudere i vani passaggio tra i vari subalterni al fine di ripristinare i n. 4 subalterni autonomi;
i cui costi sono stati decurtati dal prezzo di stima.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Gragnano al foglio 15, particella 12, subalterno 48, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 180 mq, Rendita 6.864,95, Piazza Guglielmo Marconi n. 9, piano T, interno 3A

CONFINI: a nord con via Civano, est con galleria, ovest con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare.

OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare in esame è condotta in locazione in forza di contratto sottoscritto in data 5 maggio 2016 (e successivamente integrato con una cd. scrittura in rettifica nei dati catastali indicati) della durata di sei anni e, dunque, con scadenza 5 maggio 2022 prorogabile di ulteriori sei anni con canone di locazione non ritenuto congruo dell'esperto. Il Giudice dell'esecuzione ha emesso ordine di liberazione ex art. 560 co. 3 cpc.

PROVENIENZA: il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone, in forza di atto di vendita del 27 aprile 2006 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 3419/715 e trascritto il 4 maggio 2006 ai nn. 31757/16725 e di atto di vendita del 5 marzo 2007 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 4110/1117 trascritto il 24 marzo 2007 ai nn. 232000/11525.

LOTTO 5 (cinque):

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 84.380,00 (dico euro ottantaquattromilatrecentottanta/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 63.285,00 (dico euro sessantatremiladuecentottantacinque/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 2.000,00 (dico euro duemila/00)

CAUZIONE DA PRESTARE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Piena e intera proprietà di un locale commerciale facente parte del complesso ubicato nel comune di Gragnano con accesso dalla Piazza Guglielmo Marconi n. 9, all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali di vario genere.

L'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è posta al piano terra del detto complesso e ha accesso attraverso una galleria con altri locali commerciali, è composto da due locali comunicanti con relativi servizi igienici e presenta una superficie di circa 77,00 mq.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti, l'esperto ha rilevato che:

-che il pignorato è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/1983 e approvato con Decreto di commissione ad acta n. 111/87 del 20/07/1987, pubblicato sul B.U.R.C. n.42 del 3/8/1987 e non adeguato al P.U.T. , ricade in zona A (Storica paesistica), secondo la tavola 8 "Zonizzazione" e zona territoriale 2 (Tutela degli insediamenti accentrati), secondo il Piano Urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana L.R. n. 35/87; secondo il P.U.C. Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera di C.C. n. 90 del 28 ottobre 2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 65 del 14 dicembre 2015, in zona "Citta da Riqualficare" art. 44 NTA – Tav. P4.2 Sistema Insediativo;

-che l'intero territorio di Gragnano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939, "Protezione delle bellezze Naturali" e successive integrazioni di cui alla L. 431/85 modificata dal D.L. 312/85 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, recepite e modificate dal D. Lgs. 42/2004 e soggetto alle prescrizioni del P.U.T. di cui alla L.35/87;

-che tale area è interessata da Pericolosità frana in zona P1 (pericolosità bassa o trascurabile) e Rischio frana in zona R1 (rischio moderato) di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, con Delibera di Adozione n. 1 del 23 febbraio 2015, pubblicata su B.U.R.C. n. 20 del 23 marzo 2015;

-che il complesso, di cui fa parte il pignorato è stato realizzato agli inizi del 900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di permesso di costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato, permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 - variante in corso d'opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex Pastificio Garofalo e certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009;

-la conformità del pignorato tra i grafici allegati al permesso a costruire rispetto allo stato dei luoghi;

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Gragnano al foglio 15, particella 12, subalterno 53, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 74 mq, Rendita Euro 2.396,26, Piazza Guglielmo Marconi n. 9, piano T, interno 10.

CONFINI: a nord con galleria, a est, ovest e sud con altra unità immobiliare.

OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare che qui si pone in vendita è libera.

PROVENIENZA: il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone, in forza di atto di vendita del 27 aprile 2006 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 3419/715 e trascritto il 4 maggio 2006 ai nn. 31757/16725 e di atto di vendita del 5 marzo 2007 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 4110/1117 trascritto il 24 marzo 2007 ai nn. 232000/11525.

LOTTO 6 (sei):

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 105.480,00 (dico euro centocinquemilaquattrocentottanta/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 79.110,00 (dico euro settantanovemilacentodieci/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

CAUZIONE DA PRESTARE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Piena e intera proprietà dell'ufficio ubicato al primo piano del complesso ubicato nel comune di Gragnano con accesso dalla Piazza Guglielmo Marconi n. 9, all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali di vario genere.

L'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è composta da ingresso, sala d'attesa, due camere, un ripostiglio, due bagni, per una superficie utile di circa 100 mq.

Lo stato manutentivo è buono.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti, l'esperto ha rilevato che:

-che il pignorato è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/1983 e approvato con Decreto di commissione ad acta n. 111/87 del 20/07/1987, pubblicato sul B.U.R.C. n.42 del 3/8/1987 e non adeguato al P.U.T. , ricade in zona A (Storica paesistica), secondo la tavola 8 "Zonizzazione" e zona territoriale 2 (Tutela degli insediamenti accentrati), secondo il Piano Urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana L.R. n. 35/87; secondo il P.U.C. Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera di C.C. n. 90 del 28 ottobre 2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 65 del 14 dicembre 2015, in zona "Città da Riqualficare" art. 44 NTA - Tav. P4.2 Sistema Insediativo;

-che l'intero territorio di Gragnano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939, "Protezione delle bellezze Naturali" e successive integrazioni di cui alla L. 431/85 modificata dal D.L. 312/85 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, recepite e modificate dal D. Lgs. 42/2004 e soggetto alle prescrizioni del P.U.T. di cui alla L.35/87;

-che tale area è interessata da Pericolosità frana in zona P1 (pericolosità bassa o trascurabile) e Rischio frana in zona R1 (rischio moderato) di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, con Delibera di Adozione n. 1 del 23 febbraio 2015, pubblicata su B.U.R.C. n. 20 del 23 marzo 2015;

-che il complesso, di cui fa parte il pignorato è stato realizzato agli inizi del 900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di permesso di costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato, permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 - variante in corso d'opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex Pastificio Garofalo e certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009;

-la difformità del pignorato tra i grafici allegati al permesso a costruire rispetto allo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni, che può essere sanata con la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380 e con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria, con costi decurtati dal prezzo di stima.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Gragnano al foglio 15, particella 12, subalterno 69, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 1.493,85, Piazza Guglielmo Marconi n. 9, piano 1, interno 5, scala C.

CONFINI: a nord con strada, a est, ovest e sud con altra unità immobiliare.

OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare che qui si pone in vendita è condotta in locazione in forza di contratto della durata di sei anni con inizio dal 13 gennaio 2014 al 13 gennaio 2020 prorogabile di ulteriori sei anni.

PROVENIENZA: il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone, in forza di atto di vendita del 27 aprile 2006 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 3419/715 e trascritto il 4 maggio 2006 ai nn. 31757/16725 e di atto di vendita del 5 marzo 2007 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 4110/1117 trascritto il 24 marzo 2007 ai nn. 232000/11525.

LOTTO 7 (sette):

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 52.740,00 (dico euro cinquantaduemilasettecentoquaranta/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 39.555,00 (dico euro trentanovemilacinquecentocinquantacinque/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 2.000,00 (dico euro duemila/00)

CAUZIONE DA PRESTARE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Piena e intera proprietà dell'ufficio ubicato al primo piano del complesso ubicato nel comune di Gragnano con accesso dalla Piazza Guglielmo Marconi n. 9, all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali di vario genere.

L'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è composta da ingresso, due camere, un bagno, per una superficie utile di circa 50 mq.

Lo stato manutentivo è buono.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti, l'esperto ha rilevato che:

-che il pignorato è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/1983 e approvato con Decreto di commissione ad acta n. 111/87 del 20/07/1987, pubblicato sul B.U.R.C. n.42 del 3/8/1987 e non adeguato al P.U.T. , ricade in zona A (Storica paesistica), secondo la tavola 8 "Zonizzazione" e zona territoriale 2 (Tutela degli insediamenti accentrati), secondo il Piano Urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana L.R. n. 35/87; secondo il P.U.C. Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera di C.C. n. 90 del 28 ottobre 2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 65 del 14 dicembre 2015, in zona "Città da Riquilificare" art. 44 NTA – Tav. P4.2 Sistema Insediativo;

-che l'intero territorio di Gragnano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939, "Protezione delle bellezze Naturali" e successive integrazioni di cui alla L. 431/85 modificata dal D.L. 312/85 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, recepite e modificate dal D. Lgs. 42/2004 e soggetto alle prescrizioni del P.U.T. di cui alla L.35/87;

-che tale area è interessata da Pericolosità frana in zona P1 (pericolosità bassa o trascurabile) e Rischio frana in zona R1 (rischio moderato) di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, con Delibera di Adozione n. 1 del 23 febbraio 2015, pubblicata su B.U.R.C. n. 20 del 23 marzo 2015;

-che il complesso, di cui fa parte il pignorato è stato realizzato agli inizi del '900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di permesso di costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato, permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 - variante in corso d'opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex Pastificio Garofalo e certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009;

-la conformità del pignorato tra i grafici allegati al permesso a costruire rispetto allo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Gragnano al foglio 15, particella 12, subalterno 74, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 804,38, Piazza Guglielmo Marconi n. 9,

piano 1, interno 10, scala C.

CONFINI: a nord con corridoi, a est ed ovest con altra unità, a sud con strada.

OCCUPAZIONE: Tale unità immobiliare è occupata dall'esecutata. Il Giudice dell'esecuzione ha emesso ordine di liberazione ex art. 560 co. 3 cpc.

PROVENIENZA: il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone, in forza di atto di vendita del 27 aprile 2006 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 3419/715 e trascritto il 4 maggio 2006 ai nn. 31757/16725 e di atto di vendita del 5 marzo 2007 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 4110/1117 trascritto il 24 marzo 2007 ai nn. 232000/11525.

LOTTO 9 (nove):

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 1.580,00 (dico euro millecinquecentottanta/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 1.185,00 (dico euro millecentottantacinque/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 1.000,00 (dico euro mille/00)

CAUZIONE DA PRESTARE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Piena e intera proprietà del locale deposito posto al piano secondo piano interrato del complesso ubicato nel comune di Gragnano alla Piazza Guglielmo Marconi n. 9 con accesso dalla Via Civano, all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali di vario genere.

L'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è composta da un unico ambiente di circa 5 mq.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti, l'esperto ha rilevato che:

-che il pignorato è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/1983 e approvato con Decreto di commissione ad acta n. 111/87 del 20/07/1987, pubblicato sul B.U.R.C. n.42 del 3/8/1987 e non adeguato al P.U.T. , ricade in zona A (Storica paesistica), secondo la tavola 8 "Zonizzazione" e zona territoriale 2 (Tutela degli insediamenti accentrati), secondo il Piano Urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana L.R. n. 35/87; secondo il P.U.C. Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera di C.C. n. 90 del 28 ottobre 2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 65 del 14 dicembre 2015, in zona "Citta da Riqualficare" art. 44 NTA - Tav. P4.2 Sistema Insediativo;

-che l'intero territorio di Gragnano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939, "Protezione delle bellezze Naturali" e successive integrazioni di cui alla L. 431/85 modificata dal D.L. 312/85 concernente disposizioni urgenti per la

tutela delle zone di particolare interesse ambientale, recepite e modificate dal D. Lgs. 42/2004 e soggetto alle prescrizioni del P.U.T. di cui alla L.35/87;

-che tale area è interessata da Pericolosità frana in zona P1 (pericolosità bassa o trascurabile) e Rischio frana in zona R1 (rischio moderato) di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, con Delibera di Adozione n. 1 del 23 febbraio 2015, pubblicata su B.U.R.C. n. 20 del 23 marzo 2015;

-che il complesso, di cui fa parte il pignorato è stato realizzato agli inizi del 900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di permesso di costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato, permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 - variante in corso d'opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex Pastificio Garofalo e certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009;

-la conformità del pignorato tra i grafici allegati al permesso a costruire rispetto allo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Gragnano al foglio 15, particella 12, subalterno 20, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 5 mq , Rendita Euro 16,27, Piazza Guglielmo Marconi n. 9, piano S2

CONFINI: a nord ed est con altra unità, a ovest e sud con il corridoio.

OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare in esame è condotta in locazione in forza di contratto sottoscritto in data 5 maggio 2016 (e successivamente integrato con una cd. scrittura in rettifica nei dati catastali indicati) della durata di sei anni e, dunque, con scadenza 5 maggio 2022 prorogabile di ulteriori sei anni con canone di locazione non ritenuto congruo dell'esperto. Il Giudice dell'esecuzione ha emesso ordine di liberazione ex art. 560 co. 3 cpc.

PROVENIENZA: il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone, in forza di atto di vendita del 27 aprile 2006 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 3419/715 e trascritto il 4 maggio 2006 ai nn. 31757/16725 e di atto di vendita del 5 marzo 2007 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 4110/1117 trascritto il 24 marzo 2007 ai nn. 232000/11525.

LOTTO 10 (dieci):

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 5.330,00 (dico euro cinquemilatrecentotrenta/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 3.997,50 (dico euro tremilanovecentonovantasette/50)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 1.000,00 (dico euro mille/00)

CAUZIONE DA PRESTARE AL MOMENTO DELLA

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Piena e intera proprietà del locale deposito posto al piano secondo piano interrato del complesso ubicato nel comune di Gragnano alla Piazza Guglielmo Marconi n. 9 con accesso dalla Via Civano, all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali di vario genere.

L'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è composta da un unico ambiente di circa 20 mq.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti, l'esperto ha rilevato che:

-che il pignorato è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/1983 e approvato con Decreto di commissione ad acta n. 111/87 del 20/07/1987, pubblicato sul B.U.R.C. n.42 del 3/8/1987 e non adeguato al P.U.T. , ricade in zona A (Storica paesistica), secondo la tavola 8 "Zonizzazione" e zona territoriale 2 (Tutela degli insediamenti accentrati), secondo il Piano Urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana L.R. n. 35/87; secondo il P.U.C. Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera di C.C. n. 90 del 28 ottobre 2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 65 del 14 dicembre 2015, in zona "Città da Riquilificare" art. 44 NTA – Tav. P4.2 Sistema Insediativo;

-che l'intero territorio di Gragnano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939, "Protezione delle bellezze Naturali" e successive integrazioni di cui alla L. 431/85 modificata dal D.L. 312/85 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, recepite e modificate dal D. Lgs. 42/2004 e soggetto alle prescrizioni del P.U.T. di cui alla L.35/87;

-che tale area è interessata da Pericolosità frana in zona P1 (pericolosità bassa o trascurabile) e Rischio frana in zona R1 (rischio moderato) di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, con Delibera di Adozione n. 1 del 23 febbraio 2015, pubblicata su B.U.R.C. n. 20 del 23 marzo 2015;

-che il complesso, di cui fa parte il pignorato è stato realizzato agli inizi del 900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di permesso di costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato, permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 - variante in corso d'opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex Pastificio Garofalo e certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009;

-la conformità del pignorato tra i grafici allegati al permesso a costruire rispetto allo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Gragnano al foglio 15, particella 12, subalterno 21, Categoria D/1, Piazza Guglielmo

Marconi n. 9 piano S2

CONFINI: a nord ed est con altra unità, a ovest e sud con il corridoio.

OCCUPAZIONE: Tale unità immobiliare è condotta in locazione dall'Enel Distribuzione spa in forza di contratto di locazione del 18 dicembre 2008 della durata di anni ventinove (29) con facoltà di proroga di ulteriore ventinove (29) anni, salvo disdetta.

PROVENIENZA: il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone, in forza di atto di vendita del 27 aprile 2006 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 3419/715 e trascritto il 4 maggio 2006 ai nn. 31757/16725 e di atto di vendita del 5 marzo 2007 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 4110/1117 trascritto il 24 marzo 2007 ai nn. 232000/11525.

LOTTO 11 (undici):

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 11.850,00 (dico euro undicimilaottocentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 8.887,50 (dico euro ottomilaottocentottantasette/50)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 1.000,00 (dico euro mille/00)

CAUZIONE DA PRESTARE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 20% DEL PREZZO OFFERTO

Piena e intera proprietà del box auto posto al primo piano interrato del complesso ubicato nel comune di Gragnano alla Piazza Guglielmo Marconi n. 9 con accesso dalla Via Civano, all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali di vario genere.

L'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è composta da un unico ambiente di circa 16 mq in sufficienti condizioni di manutenzione.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti, l'esperto ha rilevato che:

-che il pignorato è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/1983 e approvato con Decreto di commissione ad acta n. 111/87 del 20/07/1987, pubblicato sul B.U.R.C. n.42 del 3/8/1987 e non adeguato al P.U.T. , ricade in zona A (Storica paesistica), secondo la tavola 8 "Zonizzazione" e zona territoriale 2 (Tutela degli insediamenti accentrati), secondo il Piano Urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana L.R. n. 35/87; secondo il P.U.C. Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera di C.C. n. 90 del 28 ottobre 2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 65 del 14 dicembre 2015, in zona "Citta da Riquilificare" art. 44 NTA - Tav. P4.2 Sistema Insediativo;

-che l'intero territorio di Gragnano è stato dichiarato di notevole

interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939, "Protezione delle bellezze Naturali" e successive integrazioni di cui alla L. 431/85 modificata dal D.L. 312/85 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, recepite e modificate dal D. Lgs. 42/2004 e soggetto alle prescrizioni del P.U.T. di cui alla L.35/87;

-che tale area è interessata da Pericolosità frana in zona P1 (pericolosità bassa o trascurabile) e Rischio frana in zona R1 (rischio moderato) di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, con Delibera di Adozione n. 1 del 23 febbraio 2015, pubblicata su B.U.R.C. n. 20 del 23 marzo 2015;

-che il complesso, di cui fa parte il pignorato è stato realizzato agli inizi del 900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di permesso di costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato, permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 - variante in corso d'opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex Pastificio Garofalo e certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009;

-la conformità del pignorato tra i grafici allegati al permesso a costruire rispetto allo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Gragnano al foglio 15, particella 12, subalterno 30, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita euro 60,32, Piazza Guglielmo Marconi n. 9, piano S1, interno 5

CONFINI: a nord e ovest con corridoio, a est e sud con altra unità immobiliare.

OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare in esame è in uso dell'esecutata. Il Giudice dell'esecuzione ha emesso ordine di liberazione ex art. 560 co. 3 cpc.

PROVENIENZA: il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone, in forza di atto di vendita del 27 aprile 2006 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 3419/715 e trascritto il 4 maggio 2006 ai nn. 31757/16725 e di atto di vendita del 5 marzo 2007 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 4110/1117 trascritto il 24 marzo 2007 ai nn. 232000/11525.

LOTTO 12 (dodici):

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 2.250,00 (dico duemiladuecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 1.000,00 (dico euro mille/00)

CAUZIONE DA PRESTARE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Piena e intera proprietà del locale deposito posto al piano terra,

ubicato nel Comune di Gragnano con accesso dalla Piazza Guglielmo Marconi n. 9 all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali di vario genere.

L'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è composta da un unico locale con bagno della superficie complessiva di circa 12 mq. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti, l'esperto ha rilevato che:

-che il pignorato è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/1983 e approvato con Decreto di commissione ad acta n. 111/87 del 20/07/1987, pubblicato sul B.U.R.C. n.42 del 3/8/1987 e non adeguato al P.U.T. , ricade in zona A (Storica paesistica), secondo la tavola 8 "Zonizzazione" e zona territoriale 2 (Tutela degli insediamenti accentrati), secondo il Piano Urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana L.R. n. 35/87; secondo il P.U.C. Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera di C.C. n. 90 del 28 ottobre 2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 65 del 14 dicembre 2015, in zona "Citta da Riqualficare" art. 44 NTA – Tav. P4.2 Sistema Insediativo;

-che l'intero territorio di Gragnano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939, "Protezione delle bellezze Naturali" e successive integrazioni di cui alla L. 431/85 modificata dal D.L. 312/85 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, recepite e modificate dal D. Lgs. 42/2004 e soggetto alle prescrizioni del P.U.T. di cui alla L.35/87;

-che tale area è interessata da Pericolosità frana in zona P1 (pericolosità bassa o trascurabile) e Rischio frana in zona R1 (rischio moderato) di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, con Delibera di Adozione n. 1 del 23 febbraio 2015, pubblicata su B.U.R.C. n. 20 del 23 marzo 2015;

-che il complesso, di cui fa parte il pignorato è stato realizzato agli inizi del 900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di permesso di costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato, permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 - variante in corso d'opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex Pastificio Garofalo e certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009;

-la difformità del pignorato per diversa distribuzione degli interni con realizzazioni di un bagno, che andrà con la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380 e con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria, con costi decurtati dal prezzo di stima.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Gragnano al foglio 15, particella 12, subalterno 54, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 12 mq , Rendita Euro 53,30, Piazza Guglielmo Marconi n. 9, piano

T, scala A.

CONFINI: a nord con galleria, ovest e sud con altra unità immobiliare, a est con cassa scala

OCCUPAZIONE: tale unità immobiliare è in uso gratuito del condominio.

PROVENIENZA: il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone, in forza di atto di vendita del 27 aprile 2006 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 3419/715 e trascritto il 4 maggio 2006 ai nn. 31757/16725 e di atto di vendita del 5 marzo 2007 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 4110/1117 trascritto il 24 marzo 2007 ai nn. 232000/11525.

LOTTO 13 (tredici):

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 2.700,00 (dico euro duemilasettecento/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 2.025,00 (dico euro duemilaventicinque/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 1.000,00 (dico euro mille/00)

CAUZIONE DA PRESTARE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Piena e intera proprietà del lastrico solare posto al secondo piano del complesso, ubicato nel Comune di Gragnano con accesso dalla Piazza Guglielmo Marconi n. 9 all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali di vario genere.

L'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, consiste in un lastrico solare pavimentato della superficie di circa 38 mq, intercluso tra altre porzioni di terrazzo attualmente sede di macchinari per aria condizionata.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gragnano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti, l'esperto ha rilevato che:

-che il pignorato è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/1983 e approvato con Decreto di commissione ad acta n. 111/87 del 20/07/1987, pubblicato sul B.U.R.C. n.42 del 3/8/1987 e non adeguato al P.U.T. , ricade in zona A (Storica paesistica), secondo la tavola 8 "Zonizzazione" e zona territoriale 2 (Tutela degli insediamenti accentrati), secondo il Piano Urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana L.R. n. 35/87; secondo il P.U.C. Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera di C.C. n. 90 del 28 ottobre 2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 65 del 14 dicembre 2015, in zona "Citta da Riqualficare" art. 44 NTA – Tav. P4.2 Sistema Insediativo;

-che l'intero territorio di Gragnano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939, "Protezione delle bellezze Naturali" e successive integrazioni di cui alla L. 431/85

modificata dal D.L. 312/85 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, recepite e modificate dal D. Lgs. 42/2004 e soggetto alle prescrizioni del P.U.T. di cui alla L.35/87;

-che tale area è interessata da Pericolosità frana in zona P1 (pericolosità bassa o trascurabile) e Rischio frana in zona R1 (rischio moderato) di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, con Delibera di Adozione n. 1 del 23 febbraio 2015, pubblicata su B.U.R.C. n. 20 del 23 marzo 2015;

-che il complesso, di cui fa parte il pignorato è stato realizzato agli inizi del 900, antecedente alla Legge n. 1150/1942, successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di permesso di costruire n. 6/08 rilasciato in data 20/03/2008 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 3° piano del fabbricato, permesso di Costruire n. 3/09 rilasciato in data 30/04/2009 - variante in corso d'opera di assestamento-lavori di riattazione e recupero funzionale fabbricato e sottotetti ex Pastificio Garofalo e certificato di agibilità prot. n. 977 del 01/07/2009;

-la conformità del pignorato tra i grafici allegati al permesso a costruire rispetto allo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Gragnano al foglio 15, particella 12, subalterno 102, Categoria Lastrico solare, Consistenza 38 mq, Piazza Guglielmo Marconi n. 9, piano 2.

CONFINI: a nord, ovest e sud con altra unità immobiliare e a est con vanella.

OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare che qui si pone in vendita è nella disponibilità dell'esecutata. Il Giudice dell'esecuzione ha emesso ordine di liberazione ex art. 560 co. 3 cpc.

PROVENIENZA: il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone, in forza di atto di vendita del 27 aprile 2006 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 3419/715 e trascritto il 4 maggio 2006 ai nn. 31757/16725 e di atto di vendita del 5 marzo 2007 a rogito del notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, recante repertorio n. 4110/1117 trascritto il 24 marzo 2007 ai nn. 232000/11525.

LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE - CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

La vendita avrà luogo innanzi all'avvocato delegato, presso il suo studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27, il giorno **04 FEBBRAIO 2025 ORE 15,30** e seguenti.

Si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo 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.

LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRA' ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

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 e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23.59 del giorno 03 FEBBRAIO 2025.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

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

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

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

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di euro 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. (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 identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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), 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, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: **a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che:

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

B).nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si 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 a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario "CAUZIONI" intestato alla procedura (TRIB TORRE ANN.TA PROC RGE 244/2016) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo

BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice **IBAN IT 82 M 01005 03400 00000017150**; 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.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri 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 (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista 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, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione 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 dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.astetelematiche.it; il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

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 sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- 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;
- 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 ed 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a).se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed 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 siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:

a).in primo luogo ed IN OGNI CASO alla gara ex art.573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, 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 dell'art.588 e 589 cpc;

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 dell'art.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 deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci innanzi indicati.**

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;
- 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 13.00 del 11 FEBBRAIO 2025 (coincidente con il settimo giorno successivo a quello in cui il professionista 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 sino a mancata presentazione di offerte in aumento;

-la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica:

-comunicerà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

-comunicerà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato) con la precisazione che **tale termine non è sottoposto alla sospensione feriale.**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *“Tribunale di Torre Annunziata Procedura esecutiva R.G.E. 244/2016”*;

o con bonifico bancario sul conto bancario *“PROCEDURA – vendita”* intestato alla procedura *(Tribunale di Torre Annunziata Procedura esecutiva R.G.E. 244/2016)* acceso presso Banca Nazionale del

Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA - vendita". In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Se 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 vendita) 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 di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto 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.385/1993.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo 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, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Torre Annunziata Procedura esecutiva R.G.E. 244/2016".

o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – spese" intestato alla procedura ("Tribunale di Torre Annunziata Procedura esecutiva R.G.E. 244/2016) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA – spese".

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

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

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore precedente 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; nonché:
l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- 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.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a).inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c.;
- b).inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet agli indirizzi www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web www.tribunaletorreannunziata.it;
- c).pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it, almeno 40 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d).mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che

potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.;

L'avviso sarà inoltre comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli (80133) alla Via Cervantes n. 55/27 (Tel. 081.18858628 email avv.giorgiaviola@libero.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio dell'Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli (80133) alla Via Cervantes n. 55/27.

Il professionista delegato