

STUDIO LEGALE PARRILLI

g.parrilli@studiolegaleparrilli.it
avvgiuseppinaparrilli@pec.giuffre.it



AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva n. 35/2020 R.G.E.

Tribunale di Nocera Inferiore

Il sottoscritto Avv. Giuseppina Parrilli, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 11.04.2023 e del 07.06.2025 nella **procedura esecutiva immobiliare n. 35/2020 R.G.E.** del Tribunale di Nocera Inferiore che ha disposto la vendita con modalità telematica "asincrona" a norma dell'art. 490 c.p.c.



RENDE NOTO



che il giorno **16 settembre 2025 ore 15,30**, presso lo studio del professionista Delegato avv. Giuseppina Parrilli in Salerno al corso Garibaldi n. 148, si procederà, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con **vendita telematica senza incanto con eventuale gara con unico rilancio segreto in modalità "asincrona"** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it degli immobili di seguito meglio descritti, nel rispetto della normativa di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n.32.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



(come da relazione tecnica d'ufficio di stima redatta dell'esperto arch. Antonio Coppola del 10.03.2023 ed appendice integrativa del 26.05.2023)

LOTTO N. 4

Piena proprietà: L'immobile pignorato è costituito dalla quota intera di un Appartamento di categoria catastale A/2, sito in Nocera Superiore (Sa) alla Via Nazionale, in catasto al n. 357, in toponomastica al n. 605, posto su tre livelli, di forma rettangolare, composto da un piano terra ed un primo piano più una soffitta ed un terrazzo in primo piano, della consistenza di 228 mq di superficie commerciale più 93,92 mq di soffitta e 112,62 mq di terrazzo. La soffitta è in stato di abbandono.



L'immobile pignorato ha accesso da un androne in comunione al complesso edilizio, che rimette poi direttamente sulla strada pubblica. Ulteriore accesso di prossimità è costituito da varco d'accesso carrabile a sud, mediante viale di penetrazione al Parco delle omissis.



STUDIO LEGALE PARRILLI



g.parrilli@studiolegaleparrilli.it
avvgiuseppinaparrilli@pec.giuffre.it



Nel fabbricato a cui appartiene l'immobile esecutato, non esiste condominio legalmente costituito.

Il Fabbricato ricade in Zona B3 - Insediamenti Recenti ad impianto unitario (art. 34 N.T.A.) del vigente PUC nonché ricadente in Area di intervento Programmatico APs8 Santa Maria Maggiore, San Clemente, Pizzone – ATr8.1 Programma d'Interventi delle aree adiacenti il Municipio.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al **foglio 3 particella n. 563 sub 9**- categoria A/2, 11,5 vani - Piano Terra, Primo e Secondo. Mappali Terreni Correlati Foglio 3 - Particella 563 e foglio 3 - Particella 2835.

Il Fabbricato ricade in Zona B3 - Insediamenti Recenti ad impianto unitario (art. 34 N.T.A.) del vigente PUC nonché ricadente in Area di intervento Programmatico APs8 Santa Maria Maggiore, San Clemente, Pizzone – ATr8.1 Programma d'Interventi delle aree adiacenti il Municipio.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato al catasto, ne totalmente per quanto legittimato con Concessione Edilizia.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al corretto allineamento mappale della particella di cui N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore al foglio 3 particella n. 563 sub 9.

CONFINI:

Confina a nord con la via Nazionale, ad est con particella 2835 (beni comuni ex sub 1) ed in parte con sub 7 part. 563 del foglio 3, a sud con particelle 563 sub. 5 del foglio 3 e ad ovest con part. 819 del foglio 3.

PROPRIETÀ E PROVENIENZA:

Alla società esecutata pervenuto con atto di costituzione di società in nome collettivo per Notaio Renato Maranca del 31.12.1973 di Nocera Inferiore, numero di repertorio 14077/418, trascritto ai nn. 1730/1530 in data 14 gennaio 1974, col quale i sigg.ri Omissis conferiscono alla Società omissis il seguente immobile in Nocera Superiore alla via Nazionale: -

2

STUDIO LEGALE PARRILLI - 84123 SALERNO • CORSO G. GARIBALDI N. 148
CELL. +393393418155

STUDIO LEGALE PARRILLI



g.parrilli@studiolegaleparrilli.it
avv.giuseppinaparrilli@pec.giuffre.it



capannoni e spiazzati con annesso fabbricato costituito da piano terra e primo piano. In catasto terreni al fol. 3 p.lle 958 are 8.50 – 517 are 13.92 – 561 are 38.38 e in catasto fabbricati al fol. 3 p.lle 541/2 – 563/2 p.t. – 541/1 – 561 – 563/1 p.t.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato con titolo non opponibile alla procedura.

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile è stato edificato ante 67 come magazzini di un opificio che ha poi subito diverse trasformazioni dalla data di impianto dello stesso. Difatti ab origine esisteva un complesso conserviero costituito da capannoni, depositi ed abitazione, come si rileva dai grafici allegati alla Deliberazione di Giunta Municipale per rilascio di Licenza Edilizia del 15 marzo 1960, la quale era relativa all'ampliamento di un opificio industriale

Con Parere Favorevole da parte della Commissione Edilizia del 07.04.1971, senza rilascio di licenza edilizia, si prevedeva la realizzazione di un vano abitativo in sopraelevazione all'esistente piano terra lato ovest (attuale vano a primo piano lato ovest, occupato attualmente da omissis).

Con Licenza Edilizia n. S.70/730 del 24.12.1975, viene autorizzata la trasformazione e l'ampliamento di casa per civile abitazione. Con tale intervento si viene a configurare parte dell'ampliamento a piano terra in entrambi i lati dell'androne di ingresso, con la creazione di quella che è ad oggi la veranda-ingresso al sub 9 mediante la creazione di una sovrastante copertura a terrazza.

A seguito di deposito del 9 giugno 1979, di richiesta di Concessione per la ristrutturazione del sottotetto, viene espresso parere di rinvio per approfondimento del 15.02.1980. Tale intervento, stante lo stato dei luoghi, non è stato mai realizzato

il primo piano dove dal lato occupato da omissis si è creato un nuovo vano abitativo che non è supportato da alcuna licenza edilizia rilasciata

Al piano terra poi, sono stati chiusi formando gli attuali vani indicati nei grafici di rilievo come ingresso dal lato di omissis.

Altri interventi, di scarso contenuto urbanistico, sono stati realizzati all'interno degli ambienti senza i necessari titoli legittimativi, quali la scala interna lato omissis che continua

STUDIO LEGALE PARRILLI



g.parrilli@studiolegaleparrilli.it
avv.giuseppinaparrilli@pec.giuffre.it



al primo piano fino a raggiungere il piano sottotetto, suddivisione di locali in più locali, chiusura ed apertura di porte, ecc.

Non risulta siano state presentate al Comune pratiche di condono per gli interventi difformi.

Da rilevare che i locali interni risultano leggermente difformi per distribuzione spaziale rispetto alla Licenza Edilizia n. S.70/730 del 24.12.1975. Per gli ulteriori lavori di trasformazione già eseguiti non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie presso la competente Amministrazione, per detti lavori va chiesto accertamento di conformità ai fini di un eventuale sanatoria. Il pignorato è gravato da istanze di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, 724/94 e 326/2003.

Vi sono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata al catasto, corrispondente a: - Fusione dell'ambiente caldaia al piano terra con portico comune già trasformato in veranda esclusiva; - ampliamento abusivo della veranda a sud-est; - diversa distribuzione interna degli ambienti.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

VALORE LOTTO 4 A BASE D'ASTA:

€. 266.699,00 (euro duecentosessantaseimilaseicentonovantanove/00) oltre Iva se dovuta

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base**, purché in misura corrispondente almeno al 75% dello stesso, **e quindi non inferiore ad €. 200.024,25 (euro duecentomilaventiquattro/25) oltre Iva se dovuta.**

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima del 10.03.2023 ed appendice integrativa del 26.05.2023 redatta dell'esperto arch. Antonio Coppola che saranno pubblicate sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche"

STUDIO LEGALE PARRILLI



g.parrilli@studiolegaleparrilli.it
avv.giuseppinaparrilli@pec.giuffre.it



<https://pvp.giustizia.it/pvp/>, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito internet www.astetelematiche.it

Il sottoscritto professionista delegato alla vendita è anche **custode giudiziario** dei beni staggiti.

1.CONDIZIONI DI VENDITA

Regime della vendita

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto arch. Antonio Coppola con perizia del 10.03.2023 ed appendice integrativa del 26.05.2023, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura ed 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 i 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 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'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura; la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

2. MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

2.1. Offerte irrevocabili di acquisto e modalità di presentazione

Le offerte irrevocabili di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità di seguito indicate ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA, e dovranno contenere il bonifico effettuato entro il giorno precedente la data della vendita. A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale “versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA.

E’ quindi onere dell’offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest’ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta,

l’offerta sarà considerata inammissibile.

- **Ciascun offerente**, ai sensi dell’art. 571, comma I, 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 III, c.p.c. (con l’espressa avvertenza che 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 al citato art. 579, comma III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all’art. 583, comma I, c.p.c.))
- l’offerta, in regola con il **bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia.it**, deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

STUDIO LEGALE PARRILLI

g.parrilli@studiolegaleparrilli.it
avvgiuseppinaparrilli@pec.giuffre.it

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente **l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

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

Con la precisazione che:

-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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita: avvgiuseppinaparrilli@pec.giuffre.it

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

Nell'offerta dovranno essere riportati a pena di inefficacia:

STUDIO LEGALE PARRILLI

g.parrilli@studiolegaleparrilli.it
avvgiuseppinaparrilli@pec.giuffre.it

- Numero di Ruolo Generale ed anno della procedura esecutiva e l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- La descrizione del bene e i dati identificati del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- Indicazione del **prezzo offerto** (pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo (non superiore a 120 giorni- qualora tale termine venisse a scadenza o decorra in periodo di sospensione feriale dei termini lo stesso si computa non tenendo conto della suddetta sospensione secondo quanto ritenuto ed affermato da Cass. 18421/2022), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente ad almeno il 75% del prezzo base d'asta;**
- I dati identificativi dell'offerente: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi, (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione);
- nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa);
- se il soggetto offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare in copia conforme;
- se il soggetto offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o chi ne fa le veci, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica copia di valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione del legale rappresentante pro tempore (certificato del registro delle imprese) corredata da carta di identità del medesimo;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

STUDIO LEGALE PARRILLI

g.parrilli@studiolegaleparrilli.it
avvgiuseppinaparrilli@pec.giuffre.it

- L'importo versato a titolo di **cauzione**;
- in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n.32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- L'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile da effettuarsi sul conto corrente **IBAN: IT 26X 054 24152000 0000 1002 760**, acceso presso la Banca Popolare di Bari – Filiale di Salerno, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con intestazione "Proc Imm n. 35/2020 RGE Trib. di Nocera Inferiore" e causale "versamento cauzione Proc Imm n. 35/2020 RGE Trib. di Nocera Inferiore", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA**. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata INAMMISSIBILE**.

- In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) viene 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 dalla deliberazione finale sulle

STUDIO LEGALE PARRILLI



g.parrilli@studiolegaleparrilli.it
avv.giuseppinaparrilli@pec.giuffre.it



offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

All'offerta dovranno essere ALLEGATI:

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- Copia di valido documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- 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 minorenni 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 conforme del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri unitamente al documento di riconoscimento di colui che presenta l'offerta;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che effettua l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- dichiarazione di autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- dichiarazione dello stato civile;

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al 75% del prezzo determinato a norma dell'art.568 cpc e sopra riportato;

STUDIO LEGALE PARRILLI



g.parrilli@studiolegaleparrilli.it
avvgiuseppinaparrilli@pec.giuffre.it



- se l'offerente non presta cauzione a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente **IBAN: IT 26X 054 24152000 0000 1002 760**, acceso presso la BANCA POPOLARE DI BARI filiale di Salerno – con intestazione “Proc Imm n. 35/2020 RGE Trib. di Nocera Inferiore” e causale “Cauzione Proc Imm n. 35/2020 RGE Trib. di Nocera Inferiore” in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.



In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.



2.2 Apertura delle buste

- L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il **portale del gestore della vendita telematica** sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale e le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte all'adunanza fissata per l'esame delle offerte;
- La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita), con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:
 - verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
 - l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra verificherà indicati;
 - procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) 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.

2.3 Procedura di aggiudicazione

Esaminate le offerte pervenute si procederà come segue:

Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- Qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” l’offerta è senz’altro accolta ai sensi dell’art.572 II comma c.p.c, ed il bene aggiudicato all’offerente;
- Qualora sia presentata una sola offerta e la stessa sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell’offerta), l’offerta è accolta ed il bene aggiudicato all’offerente, salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso verrà disposto nuovo avviso di vendita, nel secondo caso il professionista provvederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2.4 Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l’offerta in aumento tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare un’unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;

iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

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. La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

La gara avrà una durata di DIECI MINUTI durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata ed al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate; le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

2.5 Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

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

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

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

c) il professionista procederà infine come segue:

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

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) viene 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 dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

2.4 Completamento della procedura

2.5 Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra) entro il termine indicato in offerta, oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni all'aggiudicazione** (qualora tale termine venisse a scadenza o decorra in periodo di sospensione feriale dei termini lo stesso si computa non tenendo conto della suddetta sospensione secondo quanto ritenuto ed affermato da Cass. 18421/2022).

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: **i) bonifico bancario** sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (**IBAN: IT 26X 054 24152000 0000 1002 760- BANCA POPOLARE DI BARI – filiale di Salerno**) con intestazione "Proc Imm n. 35/2020 RGE Trib. di Nocera Inferiore" e causale "**Saldo prezzo – Procedura esecutiva immobiliare n. 35/2020 RGE Tribunale di Nocera Inferiore**" (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

di multa, all'uopo precisandosi che ex art. 587 c.p.c. laddove dalla successiva vendita a disporsi si ricavi un prezzo che, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'avviso di vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art 587 cpc).

Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.

2.6 Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, **l'aggiudicatario depositi una somma, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione** salvo conguaglio, a titolo forfettario **per gli oneri** (es. cancellazione dei gravami, registrazione, trascrizione, bolli, etc.) **e le spese di vendita** che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Le somme che si renderanno necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.

A tal fine il professionista delegato provvederà, con spese e compensi, come detto, a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, se non espressamente esonerato.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Regime della vendita

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato in Salerno al Corso Garibaldi n. 148.

STUDIO LEGALE PARRILLI



g.parrilli@studiolegaleparrilli.it
avvgiuseppinaparrilli@pec.giuffre.it



E' prevista la facoltà, per i partecipanti all'asta, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; presso il sito internet dell'ABI, è possibile conseguire l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Nocera Inferiore. Il versamento del prezzo dovrà avvenire con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c..

2.6 Condizioni di assegnazione

Qualora ricorrano alternativamente le seguenti situazioni:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c..

3. PUBBLICITA' E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia" <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Il Professionista Delegato curerà, affidando all'uopo incarico a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., gli ulteriori seguenti adempimenti:

- Inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it;
- Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Il sottoscritto professionista delegato alla vendita è anche **custode giudiziario** dei beni

STUDIO LEGALE PARRILLI



g.parrilli@studiolegaleparrilli.it
avvgiuseppinaparrilli@pec.giuffre.it



staggiti.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato Avv. Giuseppina Parrilli con studio in Salerno al C.so G. Garibaldi, n.148 cell. +393393418155, e-mail g.parrilli@studiolegaleparrilli.it ; PEC avvgiuseppinaparrilli@pec.giuffre.it ; da formularsi a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobile" potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

4.VARIE

Il professionista delegato si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- Centralino : 0586/20141
- Email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle 16:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Li, 13.06.2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppina Parrilli

