

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.47/2017 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore

L'Avv. Giuseppina Parrilli, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 12.02.2025 e del 16.06.2025 nella procedura esecutiva immobiliare n.47/2017 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 **15 ottobre 2025 alle ore 15,30** presso il 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.

Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società di seguito indicata: **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**;

il **PORTALE** del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: **www.astetelematiche.it**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione tecnica d'ufficio redatta dell'esperto arch. Italia Acone del 27.10.2018, da Note di Consulenza tecnica a firma del predetto esperto del 27.02.2021 e da chiarimenti del predetto esperto del 06.11.2022)

LOTTO UNICO**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Piena proprietà di capannoni industriali di semplice costruzione, con destinazione lavorazione del legno, deposito, carico e scarico merci.

Gli immobili si trovano nel Comune di Mercato San Severino (Sa), località Spiano, in catasto alla Via Scalari n°1.

Essi sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino come di seguito indicato:

1) **fg 28 mappale 149 sub 4, zona censuaria 2, piano terra, cat D/8**; di seguito **CAPANNONE "A"**

L'immobile in esame si presenta come un capannone di forma mediamente rettangolare, chiuso su due lati (lato Nord e lato est) ad esclusione di quello che affaccia sul piazzale e quello lato Ovest. Esso è costituito da due segmenti, il capannone in quanto tale e un annesso locale adibito a servizi igienici in parte e a deposito per la restante parte.

2) **fg 28 mappale 149 sub 15 - bene comune non censibile**; di seguito **PIAZZALE COMUNE "C"**

Trattasi di un'area adibita ad uso manovra e deposito del legname costituita da pavimentazione in calcestruzzo rinforzato.

3) fg 28 mappale 149 sub 16 unito con mappale 760 sub 1 (fabbricato con annessa corte), zona censuaria 2 piano terra, cat. D/8; di seguito **CAPANNONE "B"**

Trattasi di immobile composto da tre strutture che formano una costruzione ad "L". Il primo tratto o porzione capannone, individuato dall'esperto stimatore nella perizia a sua firma con la lettera B1, è una struttura a forma rettangolare con ingresso posto sul piazzale comune di dimensioni in pianta pari a circa m 16,20 x 20,30 ed altezza media pari a circa m 7,00 (altezza al colmo m 8,50, altezza al perimetro m 7,50). Il secondo tratto o porzione capannone, identificato con la lettera B2, ha le seguenti dimensioni in pianta: lunghezza circa m 38,20, larghezza circa m 20,30. L'altezza di quest'ultimo al colmo è di circa m 9,00; mentre l'altezza perimetrale è di circa m 7,50. All'interno del capannone, in aderenza alla parete perimetrale lato sud si rileva la presenza di una costruzione tipo soppalco realizzato in legno. Si sviluppa ortogonalmente ai due capannoni descritti (il terzo tratto richiamato denominato dall'esperto stimatore nella perizia a sua firma con la lettera B3), una "tettoia".

Sull'area insistono due serbatoi in pessimo stato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il Lotto Unico è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino (Sa)** al:

- **fg 28 mappale 149 sub 4, zona censuaria 2, piano terra, cat D/8**, rendita €. 3287,00; superficie totale in pianta circa mq 370,00; (Risulta così distinto per variazione toponomastica del 09/04/2015 protocollo n. SA0121133, variazione del 11/09/2002 protocollo n. 267765 per variazione di classamento, per 11/09/2002 protocollo n. 294812);

- **fg 28 mappale 149 sub 15 - bene comune non censibile**; superficie complessiva pari a circa mq 4545, trattasi di bene comune non intestato (Risulta così distinto per variazione toponomastica del 09/04/2015 protocollo n. SA0121157, frazionamento e fusione del 26/11/2009 protocollo n. SA0592495 del mappale 149 subalterni 11 e 1, tali per costituzione del 11/09/2002 protocollo n. 294812)

fg 28 mappale 149 sub 16 unito con mappale 760 sub 1 (fabbricato con annessa corte), zona censuaria 2, piano terra cat. D/8, rendita € 5748,00; superficie pari a mq 1104,32 quanto ai capannoni B1 e B2, e di ulteriori mq 350,00 quanto alla tettoia B3. (Risulta così distinto per variazione toponomastica del 09/04/2015 n. SA0121153 e variazione classamento del 11/11/2010 protocollo n. SA0121153, variazione nel protocollo n. classamento del SA0596853, fusione del 25/11/2009 protocollo n. SA0588963 del mappale 149 subalterno 9 e del mappale 760).

La destinazione d'uso del Lotto Unico è opificio industriale **Cat. D 8** ovvero falegnameria e segheria.

Gli immobili ricadono in zona *“aree produttive esistenti consolidate esterne o ai margini del tessuto urbano*

di tipo A", secondo il PUC del Comune di Mercato San Severino ed in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

CONFINI:

1 - CAPANNONE "A" distinto al fg 28 mappale 149 sub 4, zona censuaria 2, piano terra, cat D/8: confina con corte comune da cui si accede, ovvero particella 149 sub 15; confina inoltre con proprietà *omissis* e quarto lato confina con proprietà *omissis*.

2 - PIAZZALE COMUNE "C" distinto al fg 28 mappale 149 sub 15: confina su tre lati con proprietà *omissis* ed a sud con proprietà *omissis*.

3 - CAPANNONE "B" distinto al fg 28 mappale 149 sub 16 unito con mappale 760 sub 1 (fabbricato con annessa corte), zona censuaria 2, piano terra, cat. D/8: confina con i beni *omissis* per tre lati.

Il lotto Unico è accessibile solo con strada comunale che non è praticabile con autoveicoli, essendo la stessa non più che una strada sterrata di ampiezza pari a circa m 1,50, e dunque percorribile solo a piedi, e che conduce ad una area comune a più fabbricati.

Pertanto, per poter adoperare i capannoni staggiti conformemente alla loro destinazione catastale, occorrerà costituire obbligatoriamente una servitù di passaggio, a carico del fondo confinante ovvero sulla particella identificata con il mappale 149 sub.12 NCEU Comune di Mercato San Severino, di proprietà di terzi.

PROPRIETÀ E PROVENIENZA:

La piena proprietà della consistenza immobiliare di cui al lotto Unico, all'epoca mappali 760, 149 subalterno 4 e 149 subalterno 9 del foglio 28, è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di conferimento in società a ministero Notaio Orlando Roberto del 01/12/2005 Rep. 12773, trascritto a Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno all'articolo Reg. Part. 39341 Reg. Gen. 60256 del 07/12/2005, dalla società *omissis* con sede a Mercato San Severino (SA), titolare della piena proprietà.

Alla società *omissis*, la piena proprietà del mappale 760 del foglio 28, era pervenuta per atto acquisto a ministero Notaio Troiano Rosa del 25/09/2002 Rep. 57860, trascritto a Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno al Reg. Part. 27793 Reg. Gen. 36855 del 11/10/2002, dal signor *omissis*, titolare della piena proprietà.

Al signor *omissis*, la piena proprietà dell'immobile, all'epoca mappale 168 del foglio 28, era pervenuta per atto acquisto a ministero Notaio Monaco Gaspare del 11/12/1993 Rep. 70813, trascritto Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno al Reg. Part. 605 Reg. Gen. 715 del 10/01/1994, dal signor *omissis*, nato a *omissis* (SA) il *omissis*, titolare della piena proprietà.

Alla società *omissis*, sopra generalizzata, la piena proprietà del mappale 149 subalterni 4 e 9 del foglio 28, era pervenuta per atto acquisto a ministero Notaio Troiano Rosa del 25/09/2002 Rep. 57860, trascritto a Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno all'articolo Reg. Part. 27794 Reg. Gen. 36856 del 11/10/2002, dai signori *omissis*, titolari della quota di 1/2 ciascuno.

Ai signori *omissis* la piena proprietà degli immobili, e precisamente il suolo su cui sono stati edificati, era pervenuto nella loro precedente identificazione catastale: parte per atto di acquisto a ministero Notaio Sergio Barela del 16/06/1981 Rep. 2707, trascritto a Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno all'articolo Reg. Part. 12551 Reg. Gen. 14545 del 24/06/1981, dai signori *omissis*, per la piena proprietà; e parte per atto di acquisto ministero Notaio Monaco Gaspare del 15/03/1985 Rep. 63587, trascritto a Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno all'articolo Reg. Part. Reg. Gen. 7465 del 23/03/1985 dal signor *omissis*, per la piena proprietà.

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Il complesso industriale risulta legittimo e munito delle seguenti autorizzazioni edilizie, rilasciate nel tempo, sotto varie forme amministrative e allegate alla relazione dell'esperto:

- Concessione edilizia n°1/A del 26.01.1979;
- Variante approvata il 26.01.1979;
- Certificato di collaudo statico Capannone e residenza frazione Spiano del 23.04.1983;
- Autorizzazione di agibilità Prot. 3570 del 1984 in relazione alla concessione n°1/ del 26.01.1979;
- Concessione edilizia n°2/A del 25.01.1987;
- Concessione edilizia n°1/A del 10.03.1989;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 7/A del 22.10.2001 e successiva D.I.A. del 14.04.2003;
- DIA del 19.11.2002, pratica n° 336/02;
- Autorizzazione di agibilità ed usabilità prot. 736 del 13.01.2003;
- D.I.A. del 2009 prot. 9333.

La "tettoia", costituente il c.d. Capannone B3 della particella fg 28 mappale 149 sub 16 unito con mappale 760 sub 1, è stata autorizzata con procedura D.I.A. prot 12389 del 15.04.2003. Tale struttura in origine doveva essere isolata, ovvero distante, dal capannone B2, laddove allo stato invece si presenta unito allo stesso modo da costituire un unicum ad "L". E' possibile procedere alla sua regolarizzazione a mezzo di accertamento di conformità ex art. 26 D.P.R. 380/2001.

Il soppalco realizzato in legno all'interno del c.d. Capannone B2, è completamente abusivo.

Quanto al CAPANNONE A, la struttura non ha i requisiti di agibilità e/o di sicurezza essendo, inoltre, necessario rifare gli impianti elettrici di illuminazione e di servizio essendo quelli esistenti non a norma.

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.

Gli immobili di cui al Lotto Unico non rientrano nelle categorie per cui è obbligatoria l'APE ex D.L. 4 giugno 2013 n.63.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile di cui al lotto Unico è occupato in parte (quanto ai beni identificati come Capannone A e B, nella perizia di stima) da terzi con contratto di locazione per Notaio Raul Apicella del 15.03.2016 rep. 262/229, registrato in data 17.03.2016, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno – Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 8542 Reg. Part. e n. 10825 Reg. Gen in data 18.03.2016; di durata decennale dal 01.03.2016 al 28.02.2026 con canone annuo di €. 6.900,00 oltre iva, opponibile alla procedura.

PREZZO BASE €. 173.271,00 (euro centosettantatremiladuecentosettantuno/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 non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi **non inferiore ad €.129.953,25 (euro centoventinovemilanovecentocinquantatre/25) oltre IVA se dovuta**

1. SULLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima dell'esperto arch. Italia Acone del 27.10.2018, delle Note di Consulenza tecnica a firma del predetto esperto del 27.02.2021 e dei chiarimenti del predetto esperto del 06.11.2022, che saranno pubblicate sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" <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.

Le offerte irrevocabili di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità di seguito indicate **ENTRO LE ORE 12,00 DEL GIORNO 14 OTTOBRE 2025**, e dovranno contenere il bonifico effettuato entro il giorno precedente la data della vendita.

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

1.2 LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE: la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali hanno luogo a cura del professionista presso lo studio del professionista medesimo ovvero presso un altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica, precisando che tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio.

1.3 Modalità di presentazione delle offerte

il professionista delegato dà atto ed avvisa che **ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso **a formulare offerte per l'acquisto** personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente

l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che **l'offerta deve essere formulata** esclusivamente con **modalità telematiche** tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

All'offerta devono essere **ALLEGATI**:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

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

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

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

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

f) carta di identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente;

g) dichiarazione di stato civile dell'offerente;

h) dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle relative integrazioni.

I SUDETTI DOCUMENTI DEVONO ESSERE ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA.

L'offerta NON è efficace:

- se perviene oltre il termine innanzi stabilito;

- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra riportato;

- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto;

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta:

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

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

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia (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 avvisa che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato: 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.

1.4 CAUZIONE:

Si avvisa che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui seguito si riportano le coordinate IBAN: IT 47Y05424152000 0000 1002 648 acceso presso la Banca Popolare di Bari – Filiale di Salerno intestato alla "PROC. N. 47/2017 RGE TRIB. NOCERA INFERIORE".

Si avvisa che il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito entro il termine di presentazione delle offerte. Dunque, è 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 termine fissato per la presentazione delle offerte.

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA, l'offerta sarà considerata INAMMISSIBILE.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista 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, precisando che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione:

2. ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato (www.astetelematiche.it) attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica.

Si avvisa che le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno TRENTA minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

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

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procede 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 e il gestore della vendita

telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

2.1 Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza del G.E. del 16.06.2025.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

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

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la **GARA** tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

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.

3. GARA TRA GLI OFFERENTI

Si avvisa che la **GARA** tra gli offerenti 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.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà una durata di **TRENTA MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un’unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l’aggiudicazione.

PRECISAZIONI: 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

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

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

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione: Il professionista delegato procederà all’individuazione della migliore offerta ed all’eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

4. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, 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.

5. SALDO PREZZO

Si avvisa che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI: cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022).**

Il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire con le seguenti modalità: bonifico bancario sul conto corrente di seguito riportato IBAN IT 47Y05424152000 0000 1002 648 – accesso presso la Banca Popolare di Bari – Filiale di Salerno intestato alla “PROC. N. 47/2017 RGE TRIB. NOCERA INFERIORE” (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **trenta per cento (30%)** del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme). **A tal riguardo si precisa che l'importo che il delegato dovrà versare al creditore fondiario in ogni caso non potrà essere superiore all'80% del prezzo ricavato dalla vendita, risultando il restante 20% necessario per pagare i compensi degli ausiliari, salva la restituzione al creditore fondiario dell'eventuale residuo.**

6. SALDO SPESE

Si avvisa che, **nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione ovvero ad una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento da versarsi con le seguenti modalità: bonifico bancario sul conto corrente di seguito riportato IBAN IT 47Y05424152000 0000 1002 648 acceso presso la Banca Popolare di Bari – Filiale di Salerno intestato alla “PROC. N. 47/2017 RGE TRIB. NOCERA INFERIORE” con causale “Saldo spese proc n. 47/2017 RGE Tribunale di Nocera Inferiore”**.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procederà come segue:

- il professionista depositerà relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e proceda agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori.

Si avvisa che l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza;

7. REGIME DELLA VENDITA

Si avvisa: che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; - che la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata; - che l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; - che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario); - che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri; che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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

8. PUBBLICITA' E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., 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” sui siti Internet **Idealista.it**, **Casa.it**, **BaKeca.it** – **almeno quarantacinque (45) 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

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

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato Avv. Giuseppina Parrilli con studio in Salerno al C.so G. Garibaldi, n.148 tel. 089/2963472, 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.

9.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.

Salerno-Nocera Inferiore, 19.06.2025.

Il professionista delegato

Avv. Giuseppina Parrilli