

# STUDIO LEGALE PARRILLI

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

## AVVISO DI VENDITA

### Procedura Esecutiva n. 169/2021 R.G.E. Tribunale di Salerno

Il sottoscritto **Avv. Giuseppina Parrilli**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Sicilia, resa in data 14.03.2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 169/2021 R.G.E. del Tribunale di Salerno, preso atto dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che ha ritenuto improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., disponendo che la vendita avvenga con modalità telematica "asincrona" a norma dell'art. 490 c.p.c.

### RENDE NOTO

che il **giorno 05 marzo 2025 alle ore 15,30** presso il proprio studio in Salerno al Corso Garibaldi n. 148, si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **con modalità della vendita telematica "asincrona"** tramite la piattaforma web per la gestione della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) dell'immobile di seguito meglio descritto, 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 di stima del 29.10.2022 e della successiva integrazione del 01.02.2024 redatte dall'esperto stimatore arch. Massimo Di Vice, depositate nel fascicolo telematico della Procedura esecutiva immobiliare n. 169/2021 RGE Tribunale di Salerno)

### **LOTTO UNICO**

Piena Proprietà di un'abitazione con sovrastante sottotetto di pertinenza ubicata nel Comune Olevano Sul Tusciano (Sa) alla Via Dei Canestrai n°1 (ex civico 7), così di seguito descritta: Unità immobiliare, ubicata al Piano Secondo, di 3 Vani ed Accessori, con 2 Vani e 1/2 (mezzo) destinati a Deposito Agricolo.

Lo staggito è parte integrante di un fabbricato per civile abitazione, denominato Fabbricato "Omissis", edificato negli anni 1970 il PIANO TERRA e il PRIMO PIANO in zona E "Agricola", del vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) in Località Salitto, edificato su una curva di livello pianeggiante di terreno irregolare, sottoposta altimetricamente alla Strada Provinciale S.P. 29b ed è accessibile da una strada in declivio di larghezza modesta che smonta sul piazzale condominiale, denominata via Dei Canestrai.

# STUDIO LEGALE PARRILLI

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

L'immobile della presente Esecuzione Immobiliare, si trova, in Zona "E" Agricola in Località Salitto del Comune di Olevano Sul Tusciano.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'Abitazione oggetto di pignoramento, sita in Olevano Sul Tusciano (Sa) alla via Dei Canestrain°1 (ex civico 7) è riportato al **N.C.E.U.** del Comune di Olevano Sul Tusciano (Sa) al **Foglio n°9, Particella n°1104, Subalterno 5**, Categoria A/3 (abitazione di tipo popolare), Classe 1, Consistenza 6,5 Vani, superficie Catastale 194 mq, Rendita € 402,84, piano secondo e sottotetto.

La particella 1104 deriva dalla ex 276:particella generata da frazionamento valido ai soli fini comma 10 art. 30 D.P.R. 380/2001-Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, D.M. n. 701/94-(deriva dal n. 276 del fg. 9 e variata la destinazione per t.m. n. 2229/90 rif. t.v. n.12382/91 del 08/06/1991).

La Planimetria dello Stato Di fatto Attuale è DIFFORME alla Planimetria Catastale che è uguale alla Planimetria dello Stato Di Fatto, allegata all'Istanza di Condono Edilizio, presentata al Comune di Olevano Sul Tusciano, ai sensi della legge 47/85 in data 31/12/1986, con Protocollo n°4537 e al riferimento registro n°338. Tale istanza di condono è stata rigettata per mancata integrazione nei termini perentori.

## CONFINI

Il Lotto Unico confina a NORD con piazzale comune, a SUD con piazzale comune che prospetta sulla Strada Provinciale S.P. 29b, ad OVEST ed ad EST con piazzale comune.

## PROPRIETÀ E PROVENIENZA:

Il LOTTO UNICO è pervenuto al debitore esecutato con atto di Donazione dal padre omissis, dell'area edificabile, della superficie di 142,00 mq circa, sovrastante al Piano Terra del fabbricato sito alla Via fontana nel Comune di Olevano sul Tusciano a rogito del notaio dott. Donato CIANCIO del 11/07/1979, Repertorio n° 30392 e Raccolta n°7350, registrato all'Agenzia Delle entrate di Eboli in data 20/07/1979 al n°2963 del volume n°145 e trascritto alla Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Salerno in data 23/07/19879 al n°15695 del Registro Particolare e al n°17903 del Registro Generale

## STATO DI OCCUPAZIONE:

Il LOTTO UNICO è occupato con titolo inopponibile alla procedura.

# STUDIO LEGALE PARRILLI

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

## REGOLARITA' URBANISTICA

I beni oggetti della presente Esecuzione Immobiliare, sono stati, realizzati senza richiedere NUSSUN TITOLO ABILITATIVO e NON SONO STATI SANATI e NON SONO SANABILI, in base al combinato disposto dagli articoli 46, comma 5° del D.P.R. 06/06/2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28/02/1985 n°47.

La Richiesta di Condono Edilizio, presentata in data 31/12/1986, protocollo n°4537 con Riferimento Registro n°338, è stata RIGETTATA, dato che il debitore non ottemperò alla Richiesta D'INTEGRAZIONE del Condono Edilizio, entro il termine perentorio del 30 Settembre 2006, inviategli nel mese di Novembre 2005 (il giorno non è leggibile) con Protocollo n°11379.

L'Abitazione della seguente Esecuzione Immobiliare con sovrastante Sottotetto di pertinenza non è ancora gravata da un DECRETO DI DEMOLIZIONE.

## VALORE LOTTO UNICO A BASE D'ASTA:

**€ 27.232,20** (euro ventisette miladuecentotrentadue/20)

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 ¼ dello stesso, **e quindi non inferiore ad €. 20.424,15 (euro ventimilaquattrocentoventiquattro/15).**

**Cauzione minima: 10% (almeno il dieci per cento) del prezzo offerto.**

## 1. SULLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima del 28.10.2022 e della successiva integrazione del 01.02.2024 redatte dall'esperto stimatore arch. Massimo Di Vice, depositate nel fascicolo telematico della Procedura esecutiva immobiliare n. 169/2021 RGE Tribunale di Salerno, che sarà pubblicata sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

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.

# STUDIO LEGALE PARRILLI

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

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.), generando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, a **pena di inefficacia**:

(a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione];

(b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

(c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

(d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

(e) la descrizione del bene;

(f) l'indicazione del referente della procedura;

(g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

(h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

(i) l'importo versato a titolo di cauzione;

(l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;

(m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;

(n) 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;

# STUDIO LEGALE PARRILLI

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

(o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

**Detta dichiarazione deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:**

(p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; (q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

(r) copia del **bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione: Il bonifico** dovrà essere effettuato **a cura dell'offerente** nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Pertanto **qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile.**

**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 IT43 F054 2415 2000 0000 1003 001 – intestato a Procedura esecutiva RGE 169/2021 Tribunale Di Salerno, acceso presso la BANCA POPOLARE DI BARI - filiale di Salerno - con causale "Cauzione - Procedura esecutiva immobiliare n. 169/2021 RGE Tribunale di Salerno";

(s) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare)

L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore.

In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita).

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

# STUDIO LEGALE PARRILLI

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

(t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

(u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa).

(v) l'indicazione del referente della procedura.

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che **l'offerta è irrevocabile**, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

il professionista delegato dà atto ed avvisa che **l'offerta NON è efficace**:

- se perviene oltre il termine 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, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

## 1.1 Presentazione dell'offerta

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere presentata ENTRO LE ORE 12,00 DEL GIORNO ANTECEDENTE LA DATA FISSATA PER LA VENDITA con specifica che Il bonifico per il versamento della cauzione – la cui contabile va allegata all'offerta - dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Pertanto qualora il giorno fissato per la vendita, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

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 secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

# STUDIO LEGALE PARRILLI

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

L'offerta, **a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa 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.

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 all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita ([avvgiuseppinaparrilli@pec.giuffre.it](mailto: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.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

# STUDIO LEGALE PARRILLI

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

Il professionista delegato stabilisce che il bonifico relativo al versamento della cauzione di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto sia effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, sul conto corrente IBAN IT43 F054 2415 2000 0000 1003 001 – intestato a Procedura esecutiva RGE 169/2021 Tribunale Di Salerno, acceso presso la BANCA POPOLARE DI BARI - filiale di Salerno - con causale "Cauzione - Procedura esecutiva immobiliare n. 169/2021 RGE Tribunale di Salerno".

Pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerta, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

**In alternativa alle modalità di cui sopra**, è consentita la prestazione della **cauzione** anche mediante **fideiussione autonoma**, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

## 1.2 Condizioni generali di vendita

Il delegato AVVISA che:

- 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 nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura;
- eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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;



# STUDIO LEGALE PARRILLI

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

- l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.;
- 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 (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

## **2. ESPERIMENTI DI VENDITA, AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE E TRASFERIMENTO**

### **2.1 Apertura buste**

Le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato, oppure in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale).

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno TRENTA minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c..

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

# STUDIO LEGALE PARRILLI

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

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che 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) oppure se 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.

## 2.2 Gara tra gli offerenti

**In caso di più offerte valide**, si procederà a **gara sull'offerta più alta secondo** il sistema dei **PLURIMI RILANCI con modalità asincrona**, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c..

**La gara** avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e **avrà una durata di 24 ore** a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito a pena di inefficacia pari ad Euro 1.000,00; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista

# STUDIO LEGALE PARRILLI

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

delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato **l'offerta più alta**, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E.

Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione.

## **2.3 Sull'istanza di assegnazione**

In particolare, il professionista provveda sull'**istanza di assegnazione** eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

# STUDIO LEGALE PARRILLI

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

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

Il professionista delegato provvede alla deliberazione **sull'istanza di assegnazione** la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva **nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita**, deve essere proposta nella forma del ricorso al giudice dell'esecuzione (o al professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c.), del bene (e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per relationem agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.; il professionista delegato se decide di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (da calcolarsi nella misura del 20% del valore del bene staggito).

Il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del **conguaglio** eventualmente dovuto dall'assegnatario, ad assegnare al soggetto istante **termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto**, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

Il delegato è autorizzato, in ogni caso, ad arrotondare il prezzo base posto a base di gara come risultante dalla valutazione dell'esperto o come determinato dalle eventuali riduzioni alla prima cifra intera superiore.

## 2.4 Saldo prezzo e fondo spese di trasferimento

# STUDIO LEGALE PARRILLI

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

Disposta l'aggiudicazione, il versamento della differenza del prezzo deve avvenire a mezzo bonifico bancario sul medesimo rapporto di conto corrente aperto dal professionista delegato ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica.

Il professionista delegato fissa il termine per il **versamento del saldo del prezzo in 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione** (termine perentorio – che non tiene conto del periodo di sospensione feriale - a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa), da effettuarsi sul conto corrente IBAN IT43 F054 2415 2000 0000 1003 001 – intestato a Procedura esecutiva RGE 169/2021 Tribunale Di Salerno, acceso presso la BANCA POPOLARE DI BARI - filiale di Salerno - con causale "Saldo prezzo - Procedura esecutiva immobiliare n. 169/2021 RGE Tribunale di Salerno", il professionista delegato verifica che le somme siano accreditate sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione ed intestato al procedimento espropriativo.

Nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c. – **mancato versamento del conguaglio prezzo entro il termine perentorio** – il professionista delegato comunica la circostanza al Giudice dell'esecuzione per i conseguenti provvedimenti; in seguito all'emissione del **decreto di decadenza dall'aggiudica**, il professionista delegato provvederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita.

In ogni caso, il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'esecuzione.

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che **le spese del trasferimento** (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura del 20% del valore di aggiudica entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione – con bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT43 F054 2415 2000 0000 1003 001 – intestato a Procedura esecutiva RGE 169/2021 Tribunale Di Salerno, acceso presso la BANCA POPOLARE DI BARI - filiale di Salerno - con causale "Fondo spese-procedura esecutiva n. 169/2021 RGE Tribunale di Salerno", al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

# STUDIO LEGALE PARRILLI

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

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385 del 1993, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura del 25%.

Il professionista **delegato provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento**, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che **gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario** e che il professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

Si avvisa che per i partecipanti alle aste vi è possibilità 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.

E' possibile conseguire presso il lo studio del professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito internet dell'ABI.

### 3. PUBBLICITA' E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, a cura di Astalegale.net s.p.a., sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia" <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. almeno cinquanta giorni prima (60 gg la richiesta) del termine per la presentazione delle offerte.

# STUDIO LEGALE PARRILLI

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

Il Professionista Delegato curerà, affidando all'uopo incarico a Astalegale.net s.p.a., gli ulteriori seguenti adempimenti:

- Inserimento dell'avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto, comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet autorizzato [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)
- diffusione tramite il gestore Astalegale.net s.p.a. di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Il professionista delegato 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 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 ASTALEGALE.NET S.P.A. ai seguenti recapiti:

- Centralino : **02 800 300 21**
- Email: **garaimmobiliare@astalegale.net**

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30.

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, 14.12.2024.

Il Professionista Delegato  
Avv. Giuseppina Parrilli