

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO

Seconda Sezione Civile

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Paolo Glielmi, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.*, nominato nel giudizio divisionale n. **4042/2016** R.G. con ordinanze del 03.08.2021 e del 04.08.2021 dal Giudice dott.ssa Daniela Oliva, nonché con successivo provvedimento del 19.01.2024 e dell' 08.12.2024 con i quali ha:

- ritenuto di dover disporre la vendita dei beni predetti, atteso che le parti non hanno mosso contestazioni in merito alla necessità di tale vendita e che nessuna delle parti ha chiesto l'assegnazione del cespite;

- letti gli artt. 720 c.c. e 788, 576 e 591 bis c.p.c.;

- considerato in particolare che l'art. 788 c.p.c. rinvia espressamente per la vendita di beni immobili disposta nell'ambito di una divisione (quale quella per cui è causa) agli artt. 569 e ss. c.p.c. relativi alla vendita disposta in sede di esecuzione immobiliare;

- ritenuto tale rinvio mobile e non recettizio, in quanto viene richiamata una singola disposizione, ma un intero gruppo di norme, per cui il rinvio deve intendersi dinamicamente riferito alle norme in vigore in tema di espropriazione immobiliare;

- considerato che tali norme sono state da ultimo modificate dal D.L. 83/2015 (convertito in legge n. 132/2015), il cui art. 23, comma 10, in particolare precisa che le disposizioni di cui all'art. 13, comma 1, lettera f), numero 2) e lettera g), si applicano alle vendite disposte dal Giudice o dal Professionista Delegato successivamente all'entrata in vigore del decreto, anche se relative a procedure già pendenti;

- considerato, altresì, che il comma 9 del citato art. 23 specifica in modo dettagliato quali altre norme debbano trovare applicazione alle vendite successivamente disposte;

- rilevato, infine, che ulteriori modifiche sono state apportate agli artt. 569 e ss. dal recentissimo D.L. 59/16, conv. in L. 119/16;

- ritenuto improbabile che la vendita con le modalità dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto ai valori dei singoli beni per come determinati dal CTU;

- autorizzato il professionista delegato a riprendere le operazioni di vendita

A V V I S A

che presso il proprio studio in **Eboli (SA)** alla **via G. Matteotti n. 63**

il giorno **03 SETTEMBRE 2025** alle ore **17,00**

procederà alla VENDITA SENZA INCANTO

e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del compendio immobiliare descritto di seguito

LOTTO UNO

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI BATTIPAGLIA (SA), VIA PADOVA

A) Fabbricato ad uso civile abitazione costituito nel seguente modo:

A.1) Appartamento al piano terra con annesso ripostiglio riportato nel **NCEU** del **Comune** di **Battipaglia** al **fg. 26, p.Ila 164, sub 3**, cat. A/4, cl. 3, cons. 3,5 vani, sup. catastale totale 75 m², rendita € 216,91.

L'appartamento al piano terra, ha una superficie lorda di circa 68,30 mq ed è composto da corridoio di disimpegno, due camere, cucina e bagno. Al suddetto appartamento è annesso un ripostiglio di mq 13,70; a quest'ultimo si accede per mezzo corte comune. L'appartamento di presenta privo di finiture interne e di impianti; è dotato solo di infissi esterni.

A.2) Appartamento al piano primo, riportato nel **NCEU** del **Comune** di **Battipaglia** al **fg. 26, p.Ila 164, sub 4**, cat. A/4, cl.

3, cons. 4,5 vani, sup. catastale totale 103 m², rendita € 278,89.

L'appartamento al piano primo, ha una superficie lorda di circa mq 75,40 ed è composto da corridoio di disimpegno, tre camere, cucina e bagno. E' dotato di balcone. Lo stato di conservazione discreto.

Al fabbricato sono annessi:

A.3) locale sottotetto, avente accesso per mezzo scala comune che si diparte dall'ingresso comune;

A.4) locale ripostiglio sottoscala al piano terra, avente accesso dall'ingresso comune;

A.5) corte comune.

B) Terreno agricolo, riportato nel **NCT** del **Comune** di **Battipaglia** al **fg. 26, p.Ila 210**, qualità frutteto, cl. 22, are 00 ca 99, reddito dominicale € 1,89, reddito agrario € 1,28.

Il terreno agricolo ha una superficie catastale di circa mq 99, ad esso si accede per mezzo corte comune del fabbricato di cui al punto A.

C) Terreno agricolo, riportato nel **NCT** del **Comune** di **Battipaglia** al **fg. 26, p.Ila 468**, qualità frutteto, cl. 22, are 03, ca 09, reddito dominicale € 5,90, reddito agrario € 3,99.

Il terreno agricolo ha una superficie catastale di mq 309, ad esso si accede per mezzo corte comune del fabbricato di cui al punto A.

D) Corte destinata a piazzale asfaltato con entrostante tettoia.

La corte di complessi mq 227,92 con entrostante tettoia di mq 46,08. Detta tettoia adiacente al muro di confine, presenta struttura in ferro.

Il cespite risulta allibrato catastalmente con le seguenti indicazioni:

NCT del Comune di Battipaglia:

- **Fg. 26, p.IIIa 1524**, qualità frutteto, cl. 22, are 00 ca 99, reddito dominicale € 1,89, reddito agrario € 1,28.

NCEU del Comune di Battipaglia:

- **Fg. 26, p.IIIa 1611**, cat. C/2, cl. 1, cons. 45 m², sup. catastale 61 m², rendita € 55,78.

E) Terreno agricolo, riportato nel **NCT del Comune di Battipaglia al fg. 26, p.IIIa 1526**, qualità frutteto, cl. 22, are 00 ca 51, reddito dominicale € 0,97, reddito agrario € 0,66.

Il terreno agricolo ha una superficie catastale di mq 51.

Il prezzo base del compendio sopra descritto, pari a quello di stima ridotto di ¼ giusto provvedimento del Giudice, è stabilito in **€ 195.645,00**.

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 € 146.744,75.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se l'offerta è inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita solo qualora il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'arch. Rinaldi Primavera che sarà pubblicata sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**.

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 nell'elaborato peritale depositato agli atti della procedura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive 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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il compendio 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 e cura della procedura.

Ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Modalità di presentazione delle offerte.

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3 c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1 c.p.c.*), presentando una dichiarazione, in regola con il bollo, presso lo studio innanzi indicato, entro **le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita** (ad esclusione del sabato e dei giorni festivi), in busta chiusa all'esterno della quale sarà annotata a cura del sottoscritto professionista o da un suo incaricato, le generalità, previa identificazione, della persona che materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice, il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta dovrà contenere, i seguenti dati:

- Il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione legale dei beni, le generalità complete del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale al fine di trasferire ad entrambi, pro-quota, il bene in caso di aggiudicazione (*nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione di beni, occorre 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), recapito telefonico;

- copia del tesserino del codice fiscale, copia di valido documento d'identità del concorrente e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale nel caso di persone giuridiche);
- in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- in caso di offerta presentata da parte di un minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
- l'indicazione del numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- i dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio (aggiornato a non oltre trenta giorni antecedenti) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita.

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

All'offerta dovrà essere allegato, *(da inserire nella busta chiusa)* un assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato **"avv. Paolo Glielmi n. 4042/2016 R.G."**, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto (a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione).

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 in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto;

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

Il giorno fissato per l'esame delle offerte, dinanzi al sottoscritto professionista delegato ed alla presenza degli offerenti, ove comparsi, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte ed all'aggiudicazione; 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 caso di più offerte valide, si procederà nella stessa seduta a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4 c.p.c..

L'aggiudicatario, dovrà versare **il saldo del prezzo** (detratto dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), entro **il termine di centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il più breve tempo termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Il versamento del saldo dovrà essere effettuato sempre con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato **"avv. Paolo Glielmi proc. n. 4042/2016 Trib. Salerno"** e presso il suo studio.

L'aggiudicatario contestualmente al versamento del saldo del prezzo dovrà versare con assegno circolare non trasferibile intestato alla professionista delegato **"avv. Paolo Glielmi proc. n. 4042/2016 Trib. Salerno"** e presso il suo studio, anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e gli altri oneri nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero; il mancato versamento del prezzo nei termini comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Laddove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, dopo che l'aggiudicatario avrà depositato presso l'Ufficio del professionista delegato i due assegni circolari relativi al saldo prezzo di aggiudicazione ed alle spese per il trasferimento nelle modalità di cui sopra, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ., previa precisazione analitica di tale

parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 1993.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, **con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario** (da versarsi, nella misura e secondo le modalità sopra indicate, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione), 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.

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il presente avviso sarà pubblicato, a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.", sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima e i successivi chiarimenti alla stessa redatti entrambi dall'esperto) nonché, a cura del professionista delegato, sarà data diffusione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima redatta dall'esperto) e data divulgazione, sotto forma di estratto, per una sola volta, sui quotidiani "Il Corriere del Mezzogiorno" ed "Il Mattino" - Edizioni di Salerno.

Il professionista delegato, effettuerà presso il suo studio sito in Eboli (SA), alla via G. Matteotti, n. 63, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio (dalle ore 17,00 alle ore 19,30 dal lunedì al venerdì, previo avviso telefonico 0828.213216 – **3384403965** - pec: avvpaloglielmi@legalmail.it – email: avvpaloglielmi@libero.it).

Eboli, 13.05.2025

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Paolo Glielmi