

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. **5645/2017** R.G. con ordinanza del 07.01.2026 dal Giudice dott.ssa Daniela Oliva, con le quali ha:

- ritenuto di dover disporre la vendita del bene, 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 al valore del bene per come determinato dal CTU;

AVVISA

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

il giorno **28 APRILE 2026** 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 UNICO

Unità abitativa facente parte di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di **Battipaglia (SA)**, alla via Cristoforo Colombo, n° 9, posto al piano 4° interno 11 Scala "B".
riportato al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio 21, particella 2, sub 41**, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale 177 mq, totale escluse aree scoperte 171 mq, rendita catastale € 596,51.

Confina con pianerottolo, con proprietà xxx xx Srl, via Colombo, via Paolo Baratta, salvo altri.

Riferisce l'esperto che l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazioni realizzato in conformità della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Battipaglia il 12/04/1977 n. 20319/76 e regolare certificato di abitabilità rilasciato in data 22/12/1978. Lo stesso, pertanto, è urbanisticamente legittimo e commerciabile.

- **VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 180.000,00**
- **OFFERTA MINIMA € 135.000,00 (pari al 75% del prezzo di riferimento di € 180.000,00)**

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dal geom. Emiddio Viscito 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. 5645/2017 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 e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente 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.

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

- a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero entro il più breve tempo termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, consegnando al professionista delegato, effettuato sempre con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato **"avv. Paolo Glielmi n. 5645/2017 R.G."** 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 n. 5645/2017 R.G."** e presso il suo studio, anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e gli altri oneri della procedura nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero; il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento nei termini comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione che sarà acquisita dalla procedura a titolo di multa.

Il professionista provvede sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate attenendosi altresì alle seguenti indicazioni:

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed 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 provvederà conseguentemente:

- 1) a determinare l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, 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;
- 2) a predisporre il decreto di trasferimento e trasmetterlo al giudice unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

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

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.

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 e 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.

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: avvpaologlielmi@legalmail.it – email: avvpaologlielmi@libero.it).

Eboli, 16.01.2026

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Paolo Glielmi