

TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE SECONDA CIVILE

Seconda U.O.

N. R.G. 3954 / 2023

Il giudice dott. sa Maria Stefania Picece;

lette le note depositate nel termine come assegnato in sostituzione

dell'udienza, *ex art. 127 bis CPC*;

letti gli atti;

rilevato che il C.T.U., ing. Carlo Cimmino, ha stimato (cfr., *amplius*, relazione depositata il 12.06.2025) il valore di mercato dell'immobile oggetto della comunione ereditaria, in ragione anche delle condizioni in cui versa, in € 56.000,00, ritenendo lo stesso indivisibile;

ritenuto, pertanto, di dover disporre la vendita del bene predetto, 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 in esame) 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 non 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 (cfr. criteri ermeneutici correnti di cui alle sentenze della Cass. SS. UU. n. 22660/06 e n. 23838/04);

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, con la modalità dell'incanto, la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

DISPONE LA VENDITA SENZA INCANTO

dell'unità immobiliare sita in Serre (SA) Catasto Fabbricati con il foglio 18, con diverse particelle graffate, la n. 2359 – 2356 – 2362 – 2364 - 2367, per il prezzo base di € 56.000,00, ed offerta minima non inferiore al prezzo stimato decurtati del 10%, ed alle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente versa, così come identificato, descritto e valutato nella C.T.U. espletata dall'ing. Carlo Cimmino, con ogni eventuale servitù attiva e passiva e quote condominiali relative.

DELEGA

le operazioni di vendita all'avv. Dora Mazzeo del Foro di Salerno, al quale assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 1.500,00 a carico dei condividenti in solido, da versare entro 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

Fissa il termine di un anno dalla comunicazione della presente ordinanza per l'espletamento della disposta vendita.

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio ed in quelli di parte, in quanto il primo rimarrà depositato presso la cancelleria del Tribunale.

DISPONE CHE

il professionista delegato provveda alla pubblicazione del primo avviso di vendita nel termine di 120 giorni dalla data della presente ordinanza;

in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato provveda alle operazioni successive nel termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;

in caso di esito negativo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato rimetta gli atti al giudice;

il professionista delegato verifichi la documentazione attestante la titolarità degli immobili in capo ai condividenti;

il professionista delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 30 giorni prima e che – ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c. – l'avviso sia altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi;

le offerte siano depositate presso lo studio del professionista;

l'esame delle offerte venga compiuto presso lo studio del professionista;

le buste contenenti le offerte non siano aperte se non al momento della vendita;

immediatamente dopo l'espletamento della vendita, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte siano direttamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; la cauzione depositata dell'aggiudicatario sia versata dal

professionista delegato su un conto corrente bancario da aprirsi presso un istituto di credito a scelta;

il conto corrente bancario sia intestato alla procedura ed all'ordine del professionista delegato e che su tale conto sia versato sempre dal professionista delegato anche il saldo prezzo di aggiudicazione da depositarsi dall'aggiudicatario nei termini;

per le spese relative al trasferimento e versate dall'aggiudicatario nello stesso termine, il professionista delegato apra altro conto corrente bancario sempre presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato ugualmente alla procedura ed all'ordine del professionista;

in caso di mancato versamento del conguaglio prezzo da parte dell'aggiudicatario, il professionista delegato provveda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 25% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice solo per la sottoscrizione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO ogni volta di un quarto fino ad un massimo di CINQUE RIBASSI;

nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltri relazione contenente cronistoria dei tentativi di vendita espletati;

DISPONE

altresì che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti indicazioni:

CONDIZIONI DELLA VENDITA

il professionista delegato deve inserire nell'avviso di vendita la descrizione del bene oggetto della vendita ed indicare sempre separatamente sia il VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO, sia l'OFFERTA MINIMA per l'aggiudicazione;

le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del professionista;

le offerte devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;

l'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile, per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nessuna somma deve essere richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese.

L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

- a) se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- b) se l'offerta sarà 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, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che – nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), consegnando al professionista delegato, presso l'ufficio dei professionisti delegati, un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ed all'ordine del professionista.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Ufficio del

professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

DISPONE

che il professionista provveda sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate attenendosi altresì alle seguenti indicazioni:

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

il professionista delegato provvederà 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'avviso deve, inoltre, precisare in termini generali che:

- l'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

- ove 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;

- la vendita avviene 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;

- 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 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;

- 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.

Il giudice dispone che venga data pubblicità della vendita nelle seguenti forme:

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
2. invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
3. pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sui quotidiani "il Corriere del Mezzogiorno" ed "il Mattino", ed. Salerno, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Ogni ulteriore adempimento pubblicitario dovrà essere preventivamente autorizzato dal giudice.

Il testo dell'avviso di vendita dovrà contenere, in particolare, in ottemperanza al combinato disposto degli artt. 490 e 570 c.p.c., unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del giudice e del professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c., ubicazione e tipologia del bene, descrizione sommaria del bene, valore d'asta del bene, offerta minima per l'aggiudicazione, data e ora della vendita, luogo della vendita, dove reperire maggiori informazioni (cancelleria, siti internet).

Sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.

Il professionista delegato:

- acquisirà informazioni in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;
- aggiornerà le visure in atti al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento.

Il professionista delegato provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti.

Entro 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione

urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle Entrate.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplicato di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Contestualmente il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.

Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie - ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami.

Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

Il professionista delegato provvederà infine all'esito dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. tenuta dal giudice o comunque del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598 c.p.c. o di assegnazione ex art. 510 comma 1 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali.

DELEGA

il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione o liquidazione;

FISSA

per il prosieguo l'udienza del 26/10/2026;

ORDINA

alla cancelleria di comunicare il presente provvedimento alle parti e di trasmettere gli atti necessari per le operazioni delegate al professionista designato avv. Dora Mazzeo.

Salerno, 24 ottobre 2025

Il giudice

dott. sa Maria Stefania Picece