



Il Tribunale di Salerno, seconda sezione civile, in composizione collegiale nelle persone dei magistrati:

- |                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| 1) Dott.ssa Marina Mainenti      | Presidente rel. |
| 2) Dott.ssa Rosaria Morrone      | Giudice         |
| 3) Dott.ssa Paola Giglio Cobuzio | Giudice         |

**Letti** gli atti e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 12\4\2017;

**premess**o che con sentenza n. 2912\2005 del 26-24\2\2005, pubblicata in data 28\10\2005 era, tra l'altro, dichiarata l'indivisibilità del cespite costituente la massa ereditaria e con contestuale ordinanza se ne disponeva la vendita con delega al notaio Silvana Landi;

**rilevato** che nel corso delle operazioni delegate sorgevano varie problematiche che portavano, dapprima, alla sospensione delle stesse e, poi, a delle integrazioni peritali (cfr. provvedimenti del 22\4\2015, 17\10\2016);

**ritenuto** di poter condividere e prendere a fondamento del prosieguo della procedura di divisione le conclusioni della relazione redatta dal consulente tecnico d'ufficio, ing. Gaspare Milingi, in ordine sia all'individuazione del compendio immobiliare che alla stima del relativo valore di mercato;

**rilevato**, infatti, che in sede di integrazione peritale è emersa l'esistenza di un livello non affrancato – il Comune più volte interpellato in merito è stato silente sul punto (cfr. comunicazioni del CTU allegate alla relazione), nonché l'abusività di due vani della casa colonica (cfr. relazione dell'ing. Gaspare Milingi depositata in data 28\3\2017);

ritenuto, pertanto, opportuno revocare la delega al notaio, disponendo la vendita del bene dinanzi al Giudice Istruttore;

**considerato** che risulta 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.;

**ravvisate**, pertanto, le condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come novellati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, e dell'art. 788, al prezzo base di **Euro 377.000,00** - ossia detratti i costi per il riscatto del livello esistente a favore del Comune di Montecorvino Rovella, per Euro 42.000,00; le spese abbattimento vani abusivi per Euro 7.502,84; le spese tecniche per Euro 6.000,00 - alla vendita senza incanto del seguente compendio immobiliare:

**lotto unico – fondo “Podere n. 28”, con entrostante fabbricato rurale su due livelli ed antistante aia e piccolo orto, sito in Pontecagnano-Faiano (in catasto al fol. 10 p.lla 1495, ex 52, ente urbano di mq 320; fol. 10 p.lle 53 di mq 800, sem. irr. Arborato, p.lla 125 di mq 16.425, sem. irr. Arborato, p.lla 511 di mq 1270 sem. irriguo, p.lla 512 di mq 520, sem. irriguo); il fondo è coperto da impianto serricolo per la coltivazione di roseto specializzato per circa mq 7.808,40;**

**rilevato** che occorre fissare i termini per la presentazione delle offerte di acquisto e la successiva udienza per l'esame delle stesse e per la gara tra gli offerenti;

**evidenziato** che:



- ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando presso la Cancelleria della Seconda Sezione Civile, dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del numero di r.g. della procedura, del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- detta dichiarazione deve, altresì, recare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter 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 dei 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), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione dello stesso (ad es. procura speciale o certificato camerale in caso di società);
- l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
- in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di libretto di deposito nominativo intestato alla procedura di divisione n. 4849\1989 RG ed all'ordine del giudice istruttore, da accendersi presso il "Monte dei Paschi di Siena S.p.A." (sportello interno al Tribunale di Salerno), *in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto;*
- **ciascun interessato, pertanto, potrà presentare un'offerta minima di acquisto di euro 282.750,00, pari al prezzo base ridotto di ¼;**
- all'offerta, da depositarsi in busta chiusa, senza segni di riconoscimento, deve essere allegato il libretto di deposito per la cauzione, come innanzi indicato; all'esterno della busta vanno annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice istruttore e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; 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 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.;
- in alternativa alle modalità di cui sopra, la presentazione delle offerte di acquisto e la prestazione della cauzione possono avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo bonifico, su



conto bancario intestato alla procedura di divisione n. 4849/1989 RG, da accendersi presso il “Monte dei Paschi di Siena S.p.A.” – filiale di Salerno, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire. 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 di divisione ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l’offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall’articolo 571 c.p.c.;

- in ogni caso, le spese di liberazione e di trasferimento dei beni cedono a carico dell’aggiudicatario, cui restano riservate le attività ed i costi per la registrazione e trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati;
- è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al protocollo “ABI” per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l’elenco delle banche aderenti all’iniziativa per il Tribunale di Salerno è reperibile presso la Cancelleria;

### **PQM**

**REVOCA** l’ordinanza di delega al notaio Silvana Landi del 16\2-28\10\2005;

### **FISSA**

- per la presentazione presso la Cancelleria della Seconda Sezione Civile delle offerte di acquisto, ex art. 571 c.p.c., del compendio immobiliare sopra indicato e meglio descritto nella relazione dell’esperto in atti, alla quale si fa espresso richiamo, quale parte integrante e sostanziale della presente ordinanza, termine fino **alle ore 11.30 del giorno 13 dicembre 2017**, con le modalità e per il prezzo base di cui sopra;
- per l’esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell’art. 572 c.p.c., ovvero per la gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell’art. 573 c.p.c., l’udienza del **giorno 14 dicembre 2017, ore 11.00 e segg. dinanzi al G.I. dott.ssa Marina Mainenti;**

### **STABILISCE, ALTRESÌ, CHE LA VENDITA AVVIENE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:**

- gli immobili vengono posti in vendita<sup>1</sup> 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;

<sup>1</sup> La Cancelleria manterrà riservate le notizie sull’identità degli offerenti fino all’udienza di esame delle offerte di acquisto o all’esperimento degli incanti.



- l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) entro un termine massimo di sessanta giorni dalla data di aggiudicazione sul libretto di deposito bancario in atti o, in alternativa, mediante l'accredito, tramite bonifico, sul conto bancario intestato alla procedura di divisione n. 4243/2016 ed accesso presso il "Monte dei Paschi di Siena S.p.A." – filiale di Salerno (qualora il procedimento si fondi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese nella misura che sarà indicata dal g.i.); in mancanza, si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.;
- soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, della produzione di aggiornati certificati catastali e di aggiornati certificati relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene nonché del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

### **DISPONE, QUANTO ALLA PUBBLICITÀ IN FUNZIONE DELLA VENDITA, CHE:**

- a cura dell'attore "procedente"<sup>2</sup> sia predisposto l'avviso di vendita, da sottoporre al Cancelliere per la firma e la pubblicazione all'albo dell'Ufficio;
- a cura, rischio e spese (rimborsabili ex art. 2770 cod. civ.) dell'ATTORE "procedente", sia data pubblicità<sup>3</sup>:  
in ogni caso, per una sola volta, della presente ordinanza, escluse le note, e per estratto, su di un **quotidiano di informazione** a diffusione locale a scelta del creditore, pubblicità da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;  
in ogni caso, per una sola volta, della presente ordinanza, escluse le note, e della relazione di stima dell'esperto su un sito Internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. e di cui è data notizia in Cancelleria, almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;
- L'ATTORE "procedente" possa, inoltre, dare pubblicità della presente ordinanza, a sua cura ed ove lo ritenga opportuno:  
**a sue spese** (rimborsabili ex art. 2770 cod. civ.), **con pubblicità muraria**, da effettuarsi nei Comuni di Salerno e di ubicazione degli immobili, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

<sup>2</sup> La parte onerata della pubblicità potrà rivolgersi per i relativi incumbenti ad **Aste Giudiziarie InLinea spa**, che già collabora con la sezione esecuzione e fallimenti del Tribunale di Salerno.

<sup>3</sup> Il testo vigente della norma di riferimento per la pubblicità (art. 490 c.p.c.) è il seguente:

Articolo 490 (Pubblicità degli avvisi).

Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (1).

In caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

Anche su istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo il giudice può disporre inoltre che l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale. Sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata. Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore.

(1) *Comma così sostituito dall'art. 13, co. 1 lett b n. 1, d.l. 83/2015. La disposizione di applicano decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater delle disp. att. c.p.c. ex art. 23, co. 2, d.l. 83/15.*



**a sue spese** (rimborsabili ex art. 2770 cod. civ.), **a ulteriori forme di pubblicità dal medesimo prescelte**, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

- la pubblicità muraria e l'ulteriore pubblicità prescelta sono dichiarate sin d'ora non necessarie ai fini dell'eseribilità della vendita;
- della prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa – da depositarsi in cancelleria almeno dieci giorni prima delle vendite – sia fatto carico al creditore procedente o surrogante;

### **AVVERTE**

fin d'ora le parti che, ove all'udienza fissata per la celebrazione della vendita, questa non abbia luogo per qualunque motivo, si riserva di applicare immediatamente – e cioè a quella stessa udienza – l'art. 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto sentendo le parti e provvedendo sulla disposizione dell'amministrazione giudiziaria o sulla fissazione di una nuova vendita;

### **MANDA**

alla Cancelleria per le comunicazioni di rito.  
Salerno, li 23 giugno 2017

Il Presidente Estensore  
- dott.ssa Marina Mainenti-

