

**Tribunale di Salerno**  
**Seconda Sezione Civile**

Il **Collegio della Seconda Sezione del Tribunale di Salerno**, all'esito di riservata nel giudizio di divisione iscritto al Proc. n. 4849/1989 RG, con ordinanza in data 23/06/2017 e successiva nuova fissazione della data della vendita giusta ordinanza in data 4/12/2017, successivo rinvio disposto in data 01/03/2018 a seguito del trasferimento della sede del Tribunale e poi ulteriori sette tentativi di vendita effettuati nelle date 11/07/2018, 29/11/2018, 05/06/2019, 20/11/2019, 18/11/2020, 14/04/2022, 18/01/2023, 06/07/2023, 6/12/2023 e 16/04/2024;

■ **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 minorenni, 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 c.p.c.; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di libretto di deposito nominativo intestato alla procedura di divisione n. 4849\1989 RG e 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;

◆ 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, 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;

■ **rilevato** che, espletate le formalità previste dal Bando alla data fissata dell'11 luglio 2018, non venivano prodotte offerte per l'acquisto del compendio posto in vendita;

**che**, differita la vendita al 28 novembre 2018, al prezzo ridotto di € 282.750,00, espletate le formalità, non venivano prodotte offerte;

- ◆ **che** con ordinanza in pari data il Presidente del Tribunale di Salerno, dott.ssa **Marina Mainenti**, fissava per il giorno 15 maggio 2019, ore 11,00, la vendita senza incanto del Lotto Unico sopra descritto, con la riduzione di 1/4 sul prezzo base ed alle medesime condizioni di cui all'ordinanza del 23/06/2017, poi ridotto nelle successive udienze;

*che* venivano, poi, disposte ulteriori vendite con riduzione del prezzo alle date del 11/07/2018, del 29/11/2018, del 5/06/2019, al 20/11/2019, al 18/11/2020 e al 14/04/2022, 18/01/2023, 06/07/2023, 06/12/2023 e 16/04/2024;

*che* nell'ultima udienza il G.U, dott. **Gustavo Danise**, ha fissato il nuovo incanto alla data del **13/11/2024** disponendo in merito all'onere a carico dell'acquirente della liquidazione del livello esistente nei confronti del Comune di Montecorvino Rovella il prezzo in misura del 10%;

*tutto ciò premesso*

### **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 12.00 del giorno 12 novembre 2024**, con le modalità previste e per il prezzo base di **Euro 183.222,00**;

■ 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 13 novembre 2024, ore 09.30 e segg., dinanzi al G.U. dott. Gustavo Danise**;

■ la vendita avviene alle seguenti condizioni:

■ prezzo base di **Euro 183.222,00** - restando a carico dell'acquirente i costi per il riscatto del livello esistente a favore del Comune di Montecorvino Rovella, stimati dal CTU in Euro 42.000,00; le spese di abbattimento di vani abusivi per Euro 7.502,84; le spese tecniche per Euro 6.000,00 - **in vendita senza incanto**;

■ ciascun interessato potrà, comunque, presentare un'offerta minima di acquisto di **euro 137.416,50**, pari al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$ ;

■ 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;

■ 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 acceso 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.U.); 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.;

Ulteriori comunicazioni, ivi compreso l'esame della relazione tecnica a redatta dall'ing. **Gaspare Milingi**, potranno essere acquisite presso la Cancelleria della Seconda Sezione Civile dalle ore 09.00 alle ore 12.00 di ciascun giorno lavorativo, eccetto il sabato.

Salerno, 10 settembre 2004

**Il Direttore**  
**Dott.ssa Carla Autuori**

