



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO
- SECONDA SEZIONE CIVILE -

Il Giudice dr. Bartolomeo Ietto,

richiamato il proprio decreto dell'8.3.2026 con il quale ha disposto che l'udienza del procedimento n.30000191/2001 R.G., già fissata per il 26.3.2026, ora di rito, fosse sostituita, ai sensi dell'art.127 ter c.p.c., dal " *deposito di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni* " in relazione agli adempimenti processuali previsti;

dato atto delle note che sono state trasmesse telematicamente dalle parti in ossequio al decreto medesimo ed entro il concesso termine perentorio del 25.3.2026, ormai scaduto, e che sono costituite da quelle inviate proprio il 25.3.2026 - oltre che dall'avv. Anna Ciliberti, difensore (...omissis...) dal delegato alla vendita notaio Federica Trotta;

tenuto conto delle deduzioni operate nelle stesse note, nel cui contesto il predetto avv. Ciliberti ha chiesto " *autorizzarsi nuovo tentativo di vendita con riduzione del 20% del prezzo posto a base dell'ultima asta e/o della diversa misura che il Giudice ritenga di Giustizia* ";

premesso che, con l'ordinanza pronunciata il 9.6.2023, questo Ufficio - a parziale modifica dei provvedimenti già assunti l'1.7.2019, l'8.10.2019, l'1.3.2021 ed il 19.12.2022 nell'ambito della controversia n.30000191/2001 R.G. - ha adottato le seguenti statuizioni:

a) ha delegato, per l'appunto, il notaio dott.ssa Federica Trotta a procedere alla vendita all'incanto del bene comune costituito dal fabbricato per civile abitazione sito in Bellizzi (SA), alla via Curtatone n.7, e riportato nel N.C.E.U. al foglio n.2, particella n.351 sub 1, 2 e 3 dello stesso Comune di Bellizzi (SA);

b) ha disposto che la suddetta vendita avesse luogo presso lo studio del citato notaio nelle date e negli orari che lo stesso notaio avesse ritenuto di fissare, al prezzo base di complessivi € 131.512,40 ed alle seguenti altre condizioni:

- entro 10 gg. prima della data fissata per l'incanto ciascun offerente dovrà presentare domanda al notaio delegato e depositare presso il suo studio il 20% del prezzo base (10% per cauzione e 10% in conto spese);

- le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2.000,00;

- il notaio farà in modo che dell'avviso concernente la vendita in oggetto sia data pubblicità almeno quarantacinque giorni prima della stessa vendita, ai sensi dell'art.490 c.p.c., pure mediante la sua pubblicazione sia sul portale del Ministero della Giustizia e, segnatamente, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (portale sul quale verrà pubblicata anche la relazione redatta dal C.T.U. ing. Nicola Montella

nell'ambito del presente procedimento n.30000191/2001 R.G.), sia sul sito internet www.astegiudiziarie.it (sito sul quale verrà ugualmente pubblicata anche la relazione predisposta dal C.T.U. nell'ambito del presente procedimento n.30000191/2001 R.G.), oltre che attraverso la pubblicazione, per estratto, dello stesso avviso sull'edizione domenicale de " Il Mattino " o de " La Repubblica ": prescrizioni, a loro volta, modificate il 21.3.2024, allorquando sempre lo scrivente ha dettato che - in luogo della disposta pubblicazione, per estratto, dell'avviso di vendita sull'edizione domenicale de " Il Mattino " o de " La Repubblica " - si procedesse alla pubblicazione, ugualmente per estratto, del medesimo avviso di vendita su portali immobiliari a scelta del professionista delegato;

- nell'avviso di vendita che verrà predisposto si preciserà che l'immobile oggetto della stessa vendita è interamente occupato, astenendosi, invece, dal far riferimento alla situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile medesimo;

- le spese della pubblicità saranno a carico degli otto condividenti (...omissis...) secondo le quote del compendio immobiliare attribuite ai condividenti medesimi e pari ad 1/8 per ciascuno;

- il notaio depositerà la somma ricavata dalla vendita (somma da versarsi dall'aggiudicatario entro trenta giorni dall'aggiudicazione) sul conto corrente bancario a lui intestato che lo stesso notaio viene autorizzato ad aprire presso la filiale di Salerno del Monte dei Paschi di Siena: prescrizione, a sua volta, modificata il 16.12.2023, allorquando l'apertura del conto corrente bancario è stata consentita presso qualsiasi istituto di credito;

- il notaio è, altresì, delegato a curare l'eventuale gara in caso di offerta in aumento del quinto, ovvero, in caso di diserzione dell'incanto, ad indirne di ulteriori, fatta salva la richiesta delle parti di ribasso del prezzo;

- infine, una volta avvenuta l'aggiudicazione e decorso il termine di cui all'art.584 co.1° c.p.c., il notaio è invitato a trasmettere con sollecitudine copia degli atti compiuti e lo schema del decreto di trasferimento di cui all'art.586 c.p.c., provvedendo, successivamente alla pronuncia del decreto in oggetto, a curare l'esecuzione di tutte le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché ad espletare tutti gli altri adempimenti di cui all'art.591 bis comma 2° n.5) c.p.c.;

premesso ancora che, con l'altra ordinanza emessa il 21.3.2024, questo giudicante ha adottato pure le seguenti statuizioni ulteriori:

- a) ha disposto che, nell'avviso di vendita che deve predisporre, il notaio dott.ssa Trotta precisi che è stata omessa la denuncia di successione della defunta

(...omissis...), con la conseguente mancanza di continuità delle trascrizioni, e che - pur risultando, invece, trascritta la successione dell'altro defunto (...omissis...) - la particella è ancora intestata allo stesso (...omissis...);

b) ha prescritto, inoltre, che, sempre nell'avviso di vendita in questione, il predetto professionista avverta anche gli offerenti del fatto che la trascrizione del D.T. e la conseguente voltura catastale non varrebbero, comunque, a sanare la mancanza di continuità delle trascrizioni e l'omesso aggiornamento catastale;

rilevato, inoltre, che, con un terzo provvedimento assunto il 3.3.2025, questo Ufficio - a parziale modifica delle ordinanze sopra analiticamente richiamate - ha autorizzato il notaio dott.ssa Federica Trotta, con studio in Nocera Superiore, alla via Vincenzo Russo n.176, a predisporre un nuovo avviso di vendita all'incanto del bene comune oggetto delle operazioni delegate e composto dal fabbricato per civile abitazione sito in Bellizzi (SA), alla via Curtatone n.7, e riportato nel N.C.E.U. al foglio n.2, particella n.351 sub 1, 2 e 3 dello stesso Comune di Bellizzi (SA), e ciò a condizioni diverse ex art.591 c.p.c. da individuarsi in quelle di cui all'ultima vendita, fatta eccezione per la fissazione di un prezzo base di € 111.785,54 (a quello precedente di € 131.512,40 è stato, infatti, detratto il 15% pari ad € 19.726,86, n.d.r.);

considerato che, con la missiva inviata il 31.7.2025, lo stesso notaio dott.ssa Federica Trotta ha fatto presente che, " come da visure allegate, risulta trascritta la dichiarazione di successione di (...omissis...) e volturata in favore degli eredi (...omissis...), nonché " risulta ... aggiornata la visura catastale in favore degli eredi di (...omissis...) ": dati in virtù dei quali ha chiesto " modificarsi l'ordinanza di delega del 03/03/2025, eliminando il disposto di cui alla lettera "a" in cui viene ordinato di precisare nell'avviso "che è stata omessa la denuncia di successione di (...omissis...), con la conseguente mancanza di continuità delle trascrizioni, e che

- pur risultando, invece, trascritta la successione dell'altro defunto (...omissis...) - la particella è ancora intestata allo stesso (...omissis...)";

evidenziato che, di conseguenza, lo scrivente - con l'ordinanza da ultimo pronunciata il 29.9.2025 a parziale modifica di quelle analiticamente richiamate più sopra - ha adottato le seguenti determinazioni:

1) ha disposto l'eliminazione del punto sub a) delle medesime ordinanze del 21.3.2024 e del 3.3.2025, con cui " ha disposto che, nell'avviso di vendita che deve predisporre, il notaio dott.ssa Trotta precisi che è stata omessa la denuncia di successione della defunta (...omissis...), con la conseguente mancanza di continuità delle trascrizioni, e che - pur risultando, invece, trascritta la successione dell'altro defunto (...omissis...) - la particella è ancora intestata allo stesso (...omissis...) ";

2) ha reiterato l'autorizzazione del medesimo notaio dott.ssa Federica Trotta, con studio in Nocera Superiore, alla via Vincenzo Russo n.176, a predisporre un nuovo avviso di vendita all'incanto del bene comune oggetto delle operazioni delegate e composto dal fabbricato per civile abitazione sito in Bellizzi (SA), alla via Curtatone n.7, e riportato nel N.C.E.U. al foglio n.2, particella n.351 sub 1, 2 e 3 dello stesso Comune di Bellizzi (SA), e ciò a condizioni diverse ex art.591 c.p.c. da individuarsi in quelle di cui all'ultima alienazione, fatta eccezione per l'eliminazione del punto sub a) delle ordinanze del 21.3.2024 e del 3.3.2025, come sopra statuita, e per la fissazione di un prezzo base di € 111.785,54 (a quello precedente di € 131.512,40 è stato, infatti, detratto il 15% pari ad € 19.726,86, n.d.r.);

3) ha rinviato la causa all'udienza del 26.3.2026, ora di rito, nello stato in cui si trovava e, segnatamente, allo scopo di verificare se la suddetta vendita sia andata, o meno, a buon fine;

sottolineato che - come si evince dall'ulteriore comunicazione trasmessa il 6.2.2026 ancora dal notaio dott.ssa Federica Trotta - costei ha provveduto a redigere l'avviso ex art 570 c.p.c., fissando per lo svolgimento delle operazioni di vendita con incanto proprio il giorno 6.2.2026, ma, in virtù del mancato deposito di domande di partecipazione, ha dichiarato deserta e chiusa la stessa vendita con incanto;

ritenuto che - in ragione di tale circostanza - è doveroso ed opportuno non solo autorizzare nuovamente l'alienazione ad un prezzo base più basso che è congruo stabilire detraendo da quello di € 111.785,54 di cui all'ultimo avviso datato 28.10.2025, sempre il 15% pari, in questo caso, ad € 16.767,83, e pervenendo, pertanto, ad € 95.017,71, ma anche rinviare la controversia, nello stato, ad un'ulteriore udienza sempre allo scopo di verificare se la medesima vendita sia andata, o meno, a buon fine;

osservato, infine, che - in considerazione degli esborsi che il professionista delegato ha già sostenuto e dovrà ancora sostenere per gli esperimenti di vendita " *de quibus* " - è parimenti opportuno accogliere, per quanto di ragione, l'istanza all'uopo avanzata proprio dal notaio dott.ssa Trotta con le sue richiamate note ex art.127 ter c.p.c. del 25.3.2026 e, per l'effetto, stabilire un fondo spese che sia congruamente determinato in complessivi € 1.500,00 e che sia versato al professionista medesimo, entro la data del 22.6.2026 ed in via solidale, dagli otto condividenti: statuizioni alle quali non va, invece, aggiunta la, pur invocata, rappresentazione ex art.613 bis c.p.c. del fatto che l'omessa dazione di tale importo entro il termine all'uopo fissato, comporterà l'estinzione della procedura, e ciò stante l'inapplicabilità, almeno " *prima facie* ", dello stesso art.613 bis c.p.c. al caso in esame di una vendita delegata all'esito di un giudizio di cognizione ordinario;

visto l'art.127 ter co.3° c.p.c., secondo il quale " *il giudice provvede entro trenta giorni dalla scadenza del termine per il deposito delle note* ";

P. Q. M.

autorizza il notaio dott.ssa Federica Trotta a predisporre un nuovo avviso di vendita all'incanto del bene comune oggetto delle operazioni delegate e composto dal fabbricato per civile abitazione sito in Bellizzi (SA), alla via Curtatone n.7, e riportato nel N.C.E.U. al foglio n.2, particella n.351 sub 1, 2 e 3 dello stesso Comune di Bellizzi (SA), e ciò a condizioni diverse ex art.591 c.p.c. da individuarsi in quelle di cui all'ultima alienazione, fatta eccezione per la fissazione di un prezzo base di € 95.017,71;

stabilisce, in favore del predetto professionista, un fondo spese di complessivi € 1.500,00 che sia versato al professionista medesimo, entro la data del 22.6.2026 ed in via solidale, dagli otto condividenti;

rinvia la causa all'udienza del 21.10.2026, ora di rito, nello stato in cui si trova e, segnatamente, allo scopo di verificare se la suddetta vendita sia andata, o meno, a buon fine;

manda alla cancelleria per gli adempimenti di competenza ed, in special modo, per la comunicazione di questo provvedimento sia alle parti costituite che al notaio delegato dott.ssa Federica Trotta.

Salerno, 20.4.2026

IL GIUDICE
(dr. Bartolomeo Ietto)