



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO
- SECONDA SEZIONE CIVILE -

Il Giudice dr. Bartolomeo Ietto,

richiamato il proprio decreto del 4.2.2025 con il quale ha disposto che l'udienza ex art.127 ter co.4° c.p.c. del procedimento n.30000191/2001 R.G., già fissata per il 26.2.2025, 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 25.2.2025, ormai scaduto, e che sono costituite esclusivamente da quelle inviate il 5.2.2025 dall'avv. Anna Ciliberti, difensore di (...omissis...), tutti quali eredi dell'attore originario (...omissis...);

tenuto conto delle deduzioni operate nelle stesse note, nel cui contesto il predetto legale - " *visto ... l'esito negativo della prima vendita esperita per il giorno 20.09.2024, come da verbale depositato dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita* " ed effettivamente trasmesso telematicamente il 24.9.2024 dal notaio dott.ssa Federica Trotta - ha chiesto " *disporsi l'esperimento di nuovo tentativo di vendita, con riduzione del 15% 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 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 disposto, 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;

considerato che - in virtù dell'esito negativo dell'espletato tentativo di vendita del 20.9.2024, nonché della crisi attraversata dal mercato immobiliare in questi ultimi anni - è opportuno abilitare il notaio istante a predisporre un nuovo avviso di vendita all'incanto del fabbricato per civile abitazione oggetto delle operazioni delegate a condizioni diverse ex art.591 c.p.c.: condizioni da individuarsi in quelle di cui all'ultima vendita, fatta eccezione per la fissazione del prezzo base che risulta equo ridurre ulteriormente del 15%, ossia di una percentuale, in ogni caso, non superiore al quarto previsto dal comma 2° del medesimo art.591 c.p.c.;

rilevato che la controversia va rinviata nello stato ad un'ulteriore udienza, e ciò allo scopo di verificare se la stessa vendita sia andata, o meno, a buon fine;

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.

a parziale modifica delle ordinanze analiticamente richiamate nella parte motiva del presente provvedimento, autorizza 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 va, infatti, detratto il 15% pari ad € 19.726,86, n.d.r.);

rinvia la causa all'udienza del 17.9.2025, 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 del presente provvedimento sia alle parti costituite che al notaio delegato dott.ssa Federica Trotta.

Salerno, 3.3.2025

IL GIUDICE
(dr. Bartolomeo Ietto)