

**FEDERICA  
TROTTA**

CN = FEDERICA  
TROTTA  
C = IT

**NOTAIO FEDERICA TROTTA**

VIA ARCE N. 37

SALERNO

TEL: 089/253898

**TRIBUNALE DI SALERNO**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**PROCEDIMENTO CONTENZIOSO CIVILE DI SCIoglimento COMUNIONE  
IMMOBILIARE**

**R.G. N. 30000191/2001 - G.I. DR. B. IETTO**

La sottoscritta **Notaio Federica Trotta**, delegata alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta Ordinanza di Delega del 09/06/2023 resa dal Sig. Giudice Istruttore del Tribunale di Salerno dr. B. IETTO, nel procedimento civile di scioglimento di comunione immobiliare recante RG n. **30000191/2001**; letta l'ordinanza di vendita delegata del 20/04/2026, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

**RENDE NOTO**

che il giorno **26 NOVEMBRE 2026, alle ore 10:00**, dinanzi a sé e presso il suo studio in **Salerno alla Via Arce n. 37**, procederà alla **VENDITA CON INCANTO** della unità immobiliare di seguito descritta.

*Per tutto quanto di seguito esposto, in caso di eventuali errori e/o omissioni, ci si riporta all'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del 03/03/2025, nonché alla perizia del CTU depositata in atti.*

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

*(come da relazione agli atti a firma del tecnico nominato dal Tribunale Ing. Nicola Montella)*

**LOTTO UNICO – Piena proprietà**

**Unità immobiliare – FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, sito in Bellizzi (Sa) alla via Curtatone n. 7, riportato in N.C.E.U. al foglio n.2, particella n.351 sub 1, 2 e 3 dello stesso Comune di Bellizzi (SA).**

**L'immobile oggetto della vendita è un fabbricato per civile abitazione**

sito in Bellizzi (Sa) alla Via Curtatone n. 7.

Il manufatto presentando in pianta una forma rettangolare è composto da n. 3 piani fuori terra adibiti ad abitazione oltre al piano sottotetto ed è realizzato in aderenza ad altro fabbricato di pari altezza. La struttura portante è costituita da muratura in pietrame e malta mentre gli orizzontamenti sono del tipo latero-cementizio gettato in opera. Le tramezzature interne realizzate con mattoni forati sono dello spessore di 12 cm, la pavimentazione, unica per tutti gli ambienti, è del tipo monocottura di dimensione 30 cm x 30 cm.

L'accesso al piano Terra avviene dalla via Curtatone attraverso un passaggio pedonale delle dimensioni di 1.60 m ed un successivo cortile comune nell'ambito del quale in aderenza al fabbricato è ubicato un locale deposito con forno. Il tutto è chiuso perimetralmente da un muretto con sovrastante rete metallica sostenuta da paletti in ferro. Il collegamento tra i vari livelli è assicurato da un vano scala dislocato sul lato nord - est del fabbricato.

Piano Terra: l'unità immobiliare è costituita da un ingresso - disimpegno attraverso il quale si accede ad un locale bagno e a due camere prospicienti via Curtatone da una delle quali si accede ad una ulteriore camera che ha un ingresso anche dall'esterno in corrispondenza del cortile, attualmente l'intero piano è destinato a deposito. Lo stato di conservazione è pessimo in quanto essendo la pavimentazione realizzata direttamente su di una massicciata e, quindi sul terreno, senza intercapedine ci sono evidenti fenomeni di umidità per risalita capillare in corrispondenza della muratura. L'impianto elettrico necessita di un totale rifacimento nel rispetto della normativa vigente e gli infissi in legno sia interni che esterni sono in cattive condizioni e solo in parte sono recuperabili come il caso dei portoncini di ingresso. Le finestre esterne sono protette da inferriata metallica. Il locale deposito con annesso forno

realizzato con blocchi di cemento portanti presenta una altezza Variabile di 2.30 m - 3.00 m ed una copertura fatiscente costituita da una orditura in legno con sovrastante manto di tegole .

Piano Primo: L'unità immobiliare è costituita da un ingresso-disimpegno attraverso il quale si accede ad un locale bagno ed a due camere prospicienti via Curtatone dotate all'esterno di un unico balconcino, da una delle camere si accede ad una ulteriore camera che ha un ingresso anche dal corridoio prospiciente il vano scala al cui termine vi è un vano ripostiglio. Lo stato di conservazione è mediocre, l'impianto elettrico necessita di un totale rifacimento nel rispetto della normativa vigente e gli infissi sia interni che esterni sono in mediocri condizioni, così come il rivestimento in piastrelle di maiolica dell'angolo cottura della cucina e delle pareti del bagno. In quest'ultimo locale vi è anche uno scaldabagno elettrico che fornisce acqua calda anche alla cucina. Particolare pericolosità viene riscontrata in corrispondenza dei balconi in quanto i ferri di armatura risultano scoperti ed arrugginiti, pertanto, esposti alle acque meteoriche, potrebbero determinare a causa dell'aumento di volume, distacco o addirittura crollo del balcone stesso e creare problemi per la pubblica e privata incolumità.

Piano Secondo: L'unità immobiliare è costituita da un ingresso-disimpegno attraverso il quale si accede ad un locale bagno ed a due camere prospicienti via Curtatone dotate all'esterno di un unico balconcino, da una delle camere si accede ad una ulteriore camera che ha un ingresso anche dal corridoio prospiciente il vano scala al cui termine vi è un vano ripostiglio. Lo stato di conservazione è mediocre, l'impianto elettrico necessita di totale rifacimento nel rispetto della normativa vigente e gli infissi sia interni che esterni sono in mediocri condizioni, così come il rivestimento in piastrelle di maiolica dell'angolo cottura della cucina e delle pareti del bagno. In quest'ultimo locale vi è anche uno scaldabagno

elettrico che fornisce acqua calda anche alla cucina. Particolare pericolosità viene riscontrata in corrispondenza dei balconi e del cornicione, in quanto i ferri di armatura risultano scoperti ed arrugginiti, pertanto, esposti alle acque meteoriche, potrebbero determinare a causa dell'aumento di volume, distacco dell'intonaco o addirittura il crollo del balcone stesso e creare problemi per la pubblica e privata incolumità.

Piano Copertura: Il sottotetto è costituito da un unico ambiente in uno stato di conservazione piuttosto cattivo che discreto. La copertura è del tipo a doppia falda realizzata con struttura portante in legno e sovrastante manto di tegole e necessita di revisione sia del manto di copertura che del sistema di smaltimento delle acque piovane, con sostituzione sia dei canali di gronda che delle pluviali. L'altezza del locale è variabile a 40 cm ai bordi e 180 cm al colmo.

Vano Scala: Di forma rettangolare, dislocata sul lato nord-est del fabbricato, pone in collegamento i vari livelli del manufatto fino al raggiungimento del piano sottotetto. Chiusa su tre lati, composta da una doppia rampa e pianerottolo per il superamento di ogni livello, è realizzata in cemento ed è priva di rivestimento. Gli infissi esterni sono in ferro e privi di vetro e la copertura del vano scala del tipo latero — cementizio è in pessimo stato.

Per le informazioni in merito alle superfici, dimensioni ed altezze dell'intero fabbricato, si rimanda alla GTU ed alle tabelle allegate alla stessa.

STATO DI CONSERVAZIONE: Nel complesso l'immobile è in un pessimo stato di conservazione e da attento esame delle attuali condizioni generali si evidenzia la necessità di effettuare alcuni lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella spicconatura degli intonaci e successivo risanamento e rifacimento dei balconi, cornicione e facciate esterne del manufatto; sarebbe altresì opportuno anche intervenire in

ASTE GIUDIZIARIE®  
fondazione per eliminare il problema dell'umidità esistente e procedere ad una revisione e rifacimento degli impianti esistenti.

Va evidenziata, infine, la necessità di completare il vano scala e attintare le superfici interne. Inoltre, l'approssimata fattura degli infissi esterni, privi di tenute a risalto e di guarnizioni sulle battute, non assicura l'ermeticità al vento e compromette notevolmente il comfort ambientale, soprattutto in inverno, a danno anche di una economica gestione del riscaldamento.

ASTE GIUDIZIARIE®  
L'immobile è meglio descritto nella relazione di stima agli atti a firma del tecnico nominato dal Tribunale, Ing. Nicola Montella, che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

ASTE GIUDIZIARIE®  
L'immobile, non trattandosi di procedura di espropriazione forzata, è nel possesso dei comproprietari ed attualmente è interamente occupato.

### **PREZZO DI VENDITA**

#### **La vendita avrà luogo in UNICO LOTTO**

ASTE GIUDIZIARIE®  
Il prezzo base è stabilito in € **95.017,71** (**NOVANTACINQUEMILADICIASSETTE/71**), così come ridotto in forza di Ordinanza del 20/04/2026.

Ogni offerta in aumento, a pena di inammissibilità, non potrà essere inferiore ad **€ 2.000,00 (DUEMILA/00) per il lotto unico**

#### **Avvertenze e Precisazioni**

ASTE GIUDIZIARIE®  
Si avvertono gli offerenti che la trascrizione del decreto di trasferimento e la conseguente voltura catastale non varrebbero, comunque, a sanare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni e l'omesso aggiornamento catastale.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare all'incanto ciascun offerente dovrà depositare presso lo

studio del professionista delegato, entro le ore **17:00** del giorno **16 NOVEMBRE 2026**, domanda di partecipazione - in regola con il bollo (attualmente di € 16,00) e debitamente sottoscritta - in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, in nome del Giudice e del professionista delegato ex art 591 e della data dell'incanto.

### **CONTENUTO DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**

La domanda di partecipazione deve contenere:

- a) Dati identificativi dell'offerente: se persona fisica – cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, permesso o carta di soggiorno se straniero, recapito telefonico; se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi. Se il partecipante è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi *pro quota* il cespite nell'ipotesi di aggiudicazione; se persona giuridica – i dati identificativi, inclusa partita IVA e/o codice fiscale nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante; in caso di offerta presentata da più soggetti l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- b) L'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende il procedimento;
- c) Il numero e l'anno di Ruolo Generale del Procedimento;
- d) L'indicazione del Professionista delegato alle operazioni di vendita;
- e) L'indicazione della data e dell'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- f) I dati identificativi del bene e del lotto per il quale si intende partecipare;
- g) La descrizione del bene;
- h) L'importo versato a titolo di cauzione in acconto prezzo e l'importo versato a titolo di acconto fondo spese;
- i) Il termine, non superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione, ed il modo del pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori;
- j) La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui

ha sede il Tribunale competente, in mancanza ogni comunicazione verrà effettuata presso la cancelleria, nonché l'indirizzo posta elettronica certificata o, in mancanza, l'indirizzo di posta elettronica ordinaria;

- k) L'espressa dichiarazione di aver letto la relazione di stima e di conoscere lo stato dell'immobile;
- l) L'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA**

- a) Copia del documento di identità e Codice Fiscale dell'offerente;
- b) Se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) ovvero, nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, la dichiarazione del coniuge - autenticata da un pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale, ai sensi dell'art 179 cc
- c) Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione rilasciato dalla competente A.G.;
- d) Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- e) Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante, ovvero originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata

dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;

g) Copia conforme della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;

h) Copia della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO**

#### **SPESE**

Alla domanda di partecipazione, come sopra indicata, dovrà altresì allegato – all'interno della busta chiusa - **assegno circolare intestato come segue: “NOTAIO FEDERICA TROTTA – PROC. N. 30000191/2001 – TRIB. SALERNO”**, di importo pari **al 20% del prezzo base (di cui 10% sarà imputato a cauzione e 10% imputato ad acconto spese)**.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Le buste saranno aperte nella data e nel luogo fissato per l'incanto alla presenza degli istanti, la cui comparizione è necessaria ai fini dell'aggiudicazione che sarà disposta secondo le prescrizioni dell'art. 581 cpc.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

La cauzione, ove l'offerente regolarmente presente non divenga aggiudicatario, sarà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto.

La mancata partecipazione all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza giustificato e documentato motivo, comporterà la perdita di un decimo della cauzione versata che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Nel caso di una sola domanda di partecipazione sarà comunque necessario apportare un rialzo minimo, ai sensi dell'art. 581, 2° comma, cpc, per conseguire l'aggiudicazione provvisoria.

A norma dell'art. 584 c.p.c., avvenuto l'incanto, possono essere fatte ancora

### OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Come previsto dall'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario può avere la possibilità

di far ricorso, per il versamento del saldo prezzo, ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario – laddove concedibile in ragione della precisata situazione catastale dell'immobile e dell'assenza di continuità delle trascrizioni - che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura, al tasso ed alle condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi, delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI.

In tale ultima ipotesi, le somme dovranno essere erogate e corrisposte alla procedura nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare intestato come segue: **“NOTAIO FEDERICA TROTTA – PROC. N. 30000191/2001 – TRIB. SALERNO”**

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Resta a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita, come per legge su di esso gravante (a titolo esemplificativo: pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge, quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 ) e, pertanto, il sottoscritto Professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni e di eventuali dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al Decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice ai sensi dell'art 586 cpc.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto quindi al pagamento anche degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione,

trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e di ogni altro onere posto a suo carico dalla legge. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

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, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

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.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali non pagati dai comproprietari è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

La vendita all'incanto 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Per il caso di irregolarità urbanistico edilizia degli immobili, l'aggiudicatario potrà ricorrere a propria cura e spese, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm.ii., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini e secondo le modalità stabiliti dalla citata normativa; in ogni caso non avrà diritto ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La Liberazione del cespite oggetto di trasferimento sarà effettuata a cura dell'aggiudicatario e con spese ed oneri a suo esclusivo carico.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **INFORMA CHE**

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, unitamente alla ordinanza di delega, sono disponibili per la consultazione sul sito internet dei gestori della vendita [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul portale del Ministero della Giustizia e, segnatamente, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

Il Professionista delegato effettuerà presso il suo studio sito in Salerno, alla via Arce n. 37 tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. cpc debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto, previo appuntamento telefonico al num. 089/253898, ovvero presso la competente cancelleria civile del Tribunale di Salerno

### **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA DELEGATA**

Al presente avviso sarà data pubblicità, entro il termine di cui all'art. 490 c.p.c., mediante:

- a) Inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita, della ordinanza di delega e successive integrazioni ed estratto della

relazione di stima;

- b) Pubblicazione dell'avviso di vendita, della ordinanza di vendita con successive integrazioni ed estratto della relazione di stima sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- c) Pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita su portali immobiliari a scelta del professionista delegato.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge

**Salerno, lì 09/09/2026.**

**Il professionista delegato**

Notaio Federica Trotta