

Notaio Paolo Califano

P.zza Sedile di Portanova, n.5

84121 – Salerno

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO**  
**AVVISO DI VENDITA NELLA CAUSA CIVILE**

**R.G. n. 8332/2012**

**G.I. Dott. Bartolomeo Ietto**

**II Sezione Civile**

**IX VENDITA CON INCANTO**

Il sottoscritto dr. Paolo Califano, notaio in Salerno, domiciliato ai fini della presente procedura in Piazza Sedile di Portanova, 5,

**VISTA**

Il provvedimento reso in data 02.12.2025, emesso a parziale modifica dell'ordinanza di delega del 18.12.2019, con la quale il Giudice Istruttore dott. Bartolomeo Ietto ha delegato, ai sensi degli artt. 591 bis e 786 e 788 c.p.c., il sottoscritto Notaio Paolo Califano a predisporre un nuovo avviso di vendita mediante i pubblici incanti dei beni costituenti un unico lotto in perizia, ad un prezzo ribassato del 10% rispetto all'ultima vendita, così descritto:

L'immobile oggetto di vendita è costituito da una porzione di sottotetto con pertinenze, il tutto facente parte di una palazzina per civili abitazioni sita in Mercato S. Severino, alla frazione S. Angelo, Via Fusara n.14.

Il sottotetto oggi è utilizzato come abitazione, mentre le due pertinenze sono costituite da due locali seminterrati di cui uno utilizzato come locale box ed uno come ripostiglio-deposito.

Il sottotetto è costituito: da un ambiente di ingresso-soggiorno con superficie utile di mq.60,90 provvisto di n.3 finestre, con altezza centrale di mt.2,41 e perimetrale di mt.1,81; da un vano cucina di mq.8,45, da un vano wc di mq.5,30 e da una stanza da letto di mq.16,60; è anche presente un balcone di superficie mq.6,65.

Il locale adibito a box presenta una superficie utile di mq.11,45, con forma rettangolare di ml.3,40 x ml.3,34 media ed altezza di mt.2,20.

Il secondo locale è costituito da un deposito di mq.3,00 con forma quadrata di ml.1,70 x ml.1,75 ed altezza di mt.2,55.

**Dati Catastali:** L'unità immobiliare adibita ad abitazione unitamente alle due pertinenze box e deposito sono riportati nel N.C.E.U. così come al seguito:

-Foglio di mappa n.15 part.n.623 sub 21 categ. C/2 classe 2 mq.79,00

-Foglio di mappa n.15 part.n.623 sub 12 categ. C/6 mq.10,00

-Foglio di mappa n.15 part.n.623 sub 14 categ. C/2 classe 1 mq.3,00

Dalla anzidetta classificazione catastale, emerge che il piano sottotetto è stato denunziato come deposito mentre le due pertinenze rispettivamente locale box e locale deposito.

**Regolarità Edilizio - Urbanistica:** Dalla documentazione in atti, e nello specifico dalla Consulenza Tecnica D'Ufficio redatta dall'Ing. Donato Coviello risulta che la palazzina, di cui fanno parte i beni oggetto della presente vendita, è stata costruita nel 1976/77, giusta Licenza Edilizia in variante n.32/S del 6 Dicembre 1976 ed ha ricevuto il Permesso di Abitabilità il 29 Dicembre 1977; più in particolare, il permesso di

Notaio Paolo Califano

P.zza Sedile di Portanova, n.5

84121 - Salerno

abitabilità menziona il piano seminterrato con destinazione cantinole, mentre non parla del sottotetto, salvo a menzionare la copertura costituita da solaio inclinato con relativo manto di asfalto.

Dalla più volte citata Consulenza Tecnica si evince che, in relazione alle effettive ed attuali altezze utili interne del sottotetto utilizzato come abitazione, lo stesso non rispetta i dettami della Legge della Regione Campania n.15 del 2000, in quanto il locale non raggiunge l'altezza media di mt.2,40 per cui detto sottotetto **non ha i requisiti dell'abitabilità.**

Il piano sottotetto, oggi utilizzato come unità abitativa con tutti i servizi necessari, risulta sia amministrativamente sia catastalmente destinato a "deposito".

Il locale box sito nel piano seminterrato risulta tale da un punto di vista catastale mentre urbanisticamente è a destinazione deposito.

Il locale deposito sito nel piano seminterrato è conforme alle previsioni urbanistiche e catastali.

Nella CTU in atti in consulente nominato dal Giudice evidenzia che dal raffronto tra grafici del progetto approvato e lo stato attuale, si notano solo lievi discordanze non sostanziali ai fini della commerciabilità dei beni, ed in particolare: diverso accesso al piano seminterrato e diversa distribuzione dei locali copertura del fabbricato, che viene indicata e descritta a falde, ma dai grafici sembrerebbe piana.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima allegata agli atti della causa, a cui si rinvia, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma quinto, ed all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

#### DA' AVVISO

che:

- 1) **la vendita avrà luogo il giorno 08 Maggio 2026 alle ore 12.00 e segg.**, con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., presso lo studio del Notaio Califano, sito in Salerno Piazza Sedile Portanova, n. 5.
- 2) gli immobili costituenti il LOTTO UNICO, innanzi descritto, saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, al prezzo ribassato del 10% rispetto alla precedente vendita, pari ad **Euro 33.828,00 (Euro trentatremilaottocentoventotto/00)**
- 3) ogni partecipante all'incanto dovrà presentare domanda al notaio delegato entro 10 giorni prima della data fissata per l'incanto, e non oltre le **ore 13.00 del 27 Aprile 2026** e depositare presso il suo studio il 20% del prezzo base (10% per cauzione e 10% in conto spese), con due distinti assegni circolari non trasferibili, emessi da un Istituto di credito operante in Salerno e provincia intestati, a pena di inammissibilità dell'offerta, al notaio delegato Paolo Califano con l'indicazione, tra parentesi, del numero di R.G.8332/2012
- 4) le offerte in aumento, partendo dal prezzo base d'incanto, non potranno essere inferiori a **€ 2.000,00**;
- 5) per essere efficace ciascun rilancio deve superare il prezzo base d'incanto o l'offerta precedente nella misura indicata nell'avviso di vendita;
- 6) la presenza dell'offerente e la sua partecipazione all'incanto con almeno un aumento/riancio minimo sono indispensabili perché si possa procedere all'aggiudicazione;

Notaio Paolo Califano

P.zza Sedile di Portanova, n.5

84121 - Salerno

7) se l'offerente non partecipa all'incanto (non si presenta o ritira l'offerta in asta prima che si apra la gara con il rilancio minimo obbligatorio), personalmente o a mezzo di un procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo, la cauzione verrà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero;

8) l'aggiudicatario definitivo dovrà versare entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, da versarsi con assegno circolare non trasferibile intestato, a pena di inammissibilità dell'offerta, al notaio delegato Paolo Califano con l'indicazione del numero di R.G. 8332/2012 da depositarsi presso lo studio del Notaio sito in Salerno alla P.zza Sedile di Portanova, n.5;

9) è data possibilità ai partecipanti all'asta di ottenere mutui ipotecari agevolati con istituti di credito operanti in provincia, con precisazione che in tale caso l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo nel termine di 30 giorni dall'aggiudicazione stessa, salvo proroga concessa dal G.I., al fine di permettere alla banca mutuataria l'espletamento delle relative formalità;

10) le spese per il trasferimento della proprietà e per la voltura catastale saranno poste a carico della parte aggiudicataria, le spese per le cancellazioni di eventuali trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, per le quali il G.I. è legittimato a disporre la cancellazione con il decreto di trasferimento, saranno poste a carico delle parti in causa, detraendole dalla massa da dividere, previa autorizzazione del G.I.;

11) l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e del prezzo di aggiudicazione saranno depositate dal Notaio Delegato su libretto di deposito bancario nominativo, intestato al Notaio medesimo con indicazione del numero di R.G.8332/2012, acceso presso l'Agenzia del Monte dei Paschi di Siena ubicata all'interno del Palazzo di Giustizia sito in Salerno, al Corso Garibaldi e vincolato all'ordine del Giudice;

12) a seguito del primo incanto potranno essere effettuate nuove offerte con l'aumento di 1/5 rispetto al prezzo precedentemente raggiunto, entro il termine di 10 giorni, previo deposito presso il Notaio Delegato di un'offerta di acquisto che comprenda anche la cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art. 580 c.p.c. Della nuova offerta il Notaio avrà cura di dare pubblico avviso cui farà seguito una seconda gara (art. 584 c.p.c.) nella quale procederà a tenore dell'art. 573 c. p. c.;

13) all'incanto potranno partecipare gli offerenti in aumento, l'aggiudicatario e gli offerenti del precedente incanto, che abbiano depositato il doppio della cauzione, come sopra indicato, entro il termine che verrà fissato nella nuova ordinanza; se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara (non si presenta o ritira l'offerta in asta senza effettuare il rilancio minimo obbligatorio), l'aggiudicazione diventa definitiva ed il Giudice pronuncia a carico degli stessi la perdita della cauzione, salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo;

14) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese, pari indicativamente al 20% del prezzo raggiunto in sede di asta, da versarsi, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato Paolo Califano, con l'indicazione, tra parentesi, del numero di R.G. 8332/2012;

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal Notaio Delegato entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione. Le somme non utilizzate per il compimento delle dette operazioni verranno restituite all'aggiudicatario.

Sull'aggiudicatario gravano, in particolare, i costi per la trascrizione del decreto di trasferimento, l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eventualmente esistenti sul bene.

Sono a carico degli eredi le eventuali spese per la trascrizione tacita dell'eredità da effettuarsi preventivamente alla trascrizione del decreto di trasferimento;

15) l'aggiudicatario, potrà presentare, ove ricorrano i presupposti, la richiesta di applicazione di agevolazioni fiscali;

**16) contenuto della domanda di partecipazione.**

la domanda di partecipazione alla vendita dovrà contenere obbligatoriamente, a pena di inefficacia:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- i dati identificativi del bene.
- l'indicazione del professionista delegato.
- la data e l'ora fissati per la vendita.
- i dati anagrafici dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato il bene) ed il suo eventuale rappresentante.
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni.

**17) documenti da allegare alla domanda di partecipazione.**

Alla domanda di partecipazione all'asta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- marca da bollo di € 16,00;
- fotocopia della carta di identità e del codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile e del suo eventuale rappresentante;
- certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale rappresentante di società o ente;
- procura speciale notarile, in caso di partecipazione all'incanto tramite rappresentante;
- autorizzazione dell'A.G. competente se l'offerente è minorenne o persona priva in tutto o in parte di autorità (l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante);
- per cittadini stranieri, inoltre, fotocopia del permesso di soggiorno;
- in caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta;



Notaio Paolo Califano

P.zza Sedile di Portanova, n.5

84121 - Salerno

- fotocopia degli assegni allegati;

- dichiarazione di voler conseguire l'agevolazione per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà Contadina.

18) Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

Quando l'offerente è coniugato, occorrerà indicare il regime patrimoniale dei coniugi perché in caso di aggiudicazione le generalità del coniuge non offerente, in comunione legale dei beni, saranno necessarie al fine di poter trasferire ad entrambi il bene; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale dei coniugi.

Per le persone giuridiche all'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in carta legale, unitamente agli assegni depositati a titolo di cauzione, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo suindicato, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e comunque entro il termine di presentazione dell'offerta.

#### **PUBBLICITA'**

dell'avviso concernente la vendita in oggetto sarà data pubblicità almeno 45 giorni prima della stessa vendita, a cura del notaio delegato ed ai sensi dell'art. 490 c.p.c., 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. nell'ambito del presente procedimento n. 8332/2012 R.G.), sia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (sito su quale verrà ugualmente pubblicata anche la relazione predisposta dal CTU nell'ambito del presente procedimento n. 8332/2012 R.G.), oltre che attraverso la pubblicazione, per estratto, del medesimo avviso sull'edizione domenicale de "Il Mattino" o de "La Repubblica";

#### **FATTA AVVERTENZA**

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 576 e segg. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere, sono effettuate dal Notaio Delegato presso il suo studio sito in Salerno alla P.zza Sedile di Portanova, n.5;

- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Notaio Delegato rimetterà senza indugio gli atti alla Cancelleria.

Salerno, lì 19 dicembre 2025

Il Notaio Delegato  
Dr. Paolo Califano