

TRIBUNALE ORDINARIO DI LAGONEGRO
DIVISIONE GIUDIZIALE
N. 385/2012 di R.G.
(EX TRIBUNALE DI SALA CONSILINA) .

GIUDICE DOTT. RICCARDO SABATO
PRIMO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Lo scrivente Notaio dott. Nicola Guerriero, con studio in Lauria (PZ) alla Via XXV Aprile n. 5
- telefono 0973/628361
- e-mail: nguerriero@notariato.it;
- pec: nicola.guerriero@postacertificata.notariato.it
in qualità di notaio delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., in virtù dell'ordinanza del Giudice dott. Riccardo Sabato del 20 dicembre 2024, nel giudizio di divisione numero 385/2012 di R.G.,

AVVISA

ai sensi degli artt. 788 e 591 bis c.p.c.
che il giorno 23 (ventitré) settembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 11:00 nel proprio studio in Lauria alla Via XXV Aprile n. 5, (tel. 0973/628361) procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

in **UNICO LOTTO** della piena ed esclusiva proprietà del compendio qui di seguito descritto

NOTIZIE RELATIVE AI CESPITI

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto si fa rimando alla consulenza tecnica d'ufficio ad ogni documento ad essa allegato **ed alla relazione ipocatastale redatta dallo scrivente.** che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e di cui, ad ogni effetto di legge.

Si precisa che tutti i soggetti interessati possono prendere conoscenza della consulenza tecnica d'ufficio presso lo studio del Notaio delegato, presso la cancelleria del Tribunale di Lagonegro, sezione unica civile, Giudice Sabato Riccardo, numero 385/2012 di R.G., o consultando i siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e www.asteimmobili.it.
La vendita ha ad oggetto i beni immobili ed il bene mobile registrato qui di seguito descritti:

(A)

BENI IMMOBILI

* compendio immobiliare in Comune di San Rufo (SA) alla Via Policeta, costituito da:

a) fabbricato ad uso deposito, sul solo piano terra, con annesso forno, della consistenza catastale di metri quadrati dodici (mq. 12);

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune, in ditta conforme alle risultanze dei RR.II., al foglio **16** particella **706 subalterno 2**, Via Policeta snc, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 16, rendita catastale euro 14,87, a seguito della planimetria depositata in catasto in data 13 ottobre 2008, protocollo numero SA0465235;

b) fabbricato per civile abitazione sviluppatosi su due livelli composto al piano terra da un locale cucina, un locale legnaia, un locale deposito ed al primo piano da tre (3) vani, un disimpegno, un bagno ed un balcone, con annessa adiacente cantina al piano terra, per una complessiva consistenza catastale di otto vani, precisandosi che la superficie utile residenziale è pari a mq. 113,98 (centotredici virgola novantotto), quella non residenziale è pari a mq. 77,70 (settantasette virgola settanta) mentre il balcone ha una superficie di mq. 19,50 (diciannove virgola cinquanta);

riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune, in ditta conforme alle risultanze dei RR.II., al foglio **16** particella **706 subalterno 3**, Via Policeta snc, piani T-1, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 247, rendita catastale euro 223,11, a seguito della planimetria depositata in catasto in data 13 ottobre 2008, protocollo numero SA0465235;

c) fabbricato ad uso deposito, sul solo piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati sessanta (mq. 60);

riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune, in ditta conforme alle risultanze dei RR.II., al foglio **16** particella **706 subalterno 4**, Via Policeta snc, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 60, superficie catastale mq. 75, rendita catastale euro 74,37, a seguito della planimetria depositata in catasto in data 13 ottobre 2008, protocollo numero SA0465235;

d) corte comune ai suddetti fabbricati ed agli stessi circostante;

riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **16** particella **706 subalterno 1**, Via Policeta snc, piano T;

e) fabbricato adibito a stalla, sul solo piano terra, con annesse tettoia e circostante corte esclusiva, per una complessiva consistenza catastale di metri quadrati novanta (mq. 90);

il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune, in ditta conforme alle risultanze dei RR.II., al foglio **16**, particella **704**, Via Policeta snc, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 90, superficie catastale mq. 96, rendita catastale euro 79,02, a seguito della planimetria depositata in catasto in data 21 ottobre 2008, protocollo numero SA0483051;

f) terreno agricolo, della superficie catastale di metri

quadrati 4.846 (quattromilaottocentoquarantasei);
riportato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio **16**,
particella **705**, querceto, classe 2, are 48.46, reddito
dominicale euro 7,51, reddito agrario euro 1,75.

Detti immobili confinano, nel loro insieme, con strada
vicinale e particelle 681, 703, 448, 689 e 674 del foglio 16,
salvi altri.

BENE MOBILE REGISTRATO

* trattore agricolo - marca SAME - targato: SA14397.

VALORE D'ASTA - PREZZO DI VENDITA

Come rilevasi dalla relazione peritale, il valore
dell'intero compendio sopra descritto, è stato determinato in
euro **117.120,00 (centodiciassettemilacentoveventi virgola zero
zero)** e detto valore costituisce il prezzo a cui sarà venduto
il compendio in oggetto.

RILANCI MINIMI: euro 1.000,00 (mille virgola zero zero);

PRECISAZIONI RELATIVE AGLI IMMOBILI

Conformità catastale fabbricati

La relazione peritale, relativamente ai fabbricati, non reca
alcuna indicazione in merito alla conformità allo stato di
fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in
catasto.

Situazione urbanistica

Come si evince dalla relazione peritale, a cui si rinvia:

- i suddescritti fabbricati sono di costruzione anteriore
all'1 settembre 1967;

- che il fabbricato per civile abitazione, fatta eccezione
per l'annessa cantina, è stato successivamente oggetto di
lavori di ristrutturazione in virtù di buono contributo
(valevole anche quale titolo abilitativo) numero 2579,
rilasciato dal Comune di San Rufo in data 30 giugno 1987, ai
sensi dell'art. 10 della L. 219/81 e successive modifiche ed
integrazione, precisandosi che il ctu ha rilevato l'esistenza
di piccole difformità tra le opere eseguite e quelle
assentite col suddetto buono contributo.

È onere degli offerenti consultare la relazione di stima
anche per ciò che specificatamente concerne la situazione
urbanistica e catastale dei fabbricati e le difformità
urbanistiche che, ove necessario, vanno eliminate a cura e
spese dell'aggiudicatario essendosi delle stesse tenuto conto
nella determinazione del prezzo base per la vendita.
L'aggiudicatario dei beni, con la partecipazione alla gara
accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali
oneri rischi e costi derivanti da eventuali sanatorie da
richiedere ai sensi della vigente normativa urbanistica ed
edilizia con esonero da ogni responsabilità per gli organi
della procedura riguardo alle difformità urbanistiche degli
immobili.

Impianti

Gli impianti elettrico ed idrico del fabbricato per civile abitazione sono stati realizzati anteriormente al 1990 e quindi non rispettano la normativa attuale.

CONTROLLI IPOTECARI

Dai controlli ipotecari risulta:

A) che con atto di donazioni a rogito del Notaio Maria D'Alessio, della sede di Teggiano, del 15 marzo 2011, repertorio numero 34940, registrato a Sala Consilina il 12 aprile 2011 al numero 810:

* i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx (entrambi deceduti) ebbero a donare alla figlia xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, il fabbricato adibito a stalla (particella 704) - donazione trascritta a Salerno il xxxxxxxxxxxxxxxx ai numeri 14597/11080;

* il solo suddetto xxxxxxxxxxxxxxxx ebbe a donare alla predetta figlia xxxxxxxxxxxxxxxx tutti gli altri immobili predetti - donazione trascritta a Salerno il 13 aprile 2011 ai numeri 14598/11081;

B) che in data xxxxxxxxxxxxxxxx ai numeri xxxxxxxxxxxxxxxx è stata trascritta a Salerno la domanda giudiziale per riduzione delle predette donazioni per reintegra di legittima a carico di xxxxxxxxxxxxxxxx (sopra generalizzata) ed a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx;

C) Si precisa che ad oggi non risultano trascritte le accettazioni di eredità dei suddetti Lavena Giuseppe e Errico Nicolina.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dalla consulenza del C.T.U. non si rileva lo stato di occupazione degli immobili oggetto.

OPERAZIONI DI VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI

1. La vendita avverrà mediante asta senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto con le modalità di seguito indicate;

2. Chiunque è ammesso a presentare offerta di acquisto; essa può essere formulata direttamente dalla persona fisica o da legale rappresentate della persona giuridica, ovvero a mezzo di procuratore preventivamente munito di procura speciale, ovvero per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 c.p.c..

3. Quanto al termine per la presentazione delle offerte, ex art. 571 c.p.c., l'offerta di acquisto, segreta ed irrevocabile (salvo il disposto dell'art. 571, comma 3, c.p.c.) dovrà essere presentata in busta chiusa, a pena di inefficacia, entro le ore 12,30 del 22 (ventidue) settembre 2025 (duemilaventicinque) giorno antecedente la data fissata per la vendita presso lo studio del Notaio Nicola Guerriero

sito in Lauria (PZ) alla Via XXV Aprile n. 5, precisandosi che l'offerta potrà essere presentata a partire dal giorno 8 (otto) settembre 2025 (duemilaventicinque), dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:30.

Eventuali offerte presentate oltre il termine del 22 (ventidue) settembre 2025 (duemilaventicinque) ore 12:30, saranno considerate inammissibili.

4. Le offerte devono pervenire al delegato in busta chiusa, sulla quale il ricevente annoterà le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del notaio delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né l'ora della vendita o altro - deve essere annotato sulla busta.

Tale busta deve contenere l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero di ruolo generale.

5. L'offerta, in bollo da euro 16,00, deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati i beni (non sarà possibile intestare i beni a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione dovrà dichiarare, presso lo studio del notaio delegato in Lauria (PZ) alla Via XXV Aprile n. 5, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta e dovrà depositare la procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

b) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, la cauzione prestata secondo le modalità di cui al successivo punto, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione;

c) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

d) l'eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa.

6. All'offerta deve essere allegata una fotocopia del

documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Notaio Nicola Guerriero - numero 385/2012 RG Tribunale Lagonegro" e vincolato all'ordine del giudice, per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

7. Nessuna somma è richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese.

8. L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

9. Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta è superiore di un quinto al valore dei beni come sopra indicato al **VALORE D'ASTA-PREZZO DI VENDITA**, l'offerta sarà senz'altro accolta;

b) se l'offerta è pari o superiore al valore dei beni come sopra indicato al **VALORE D'ASTA - PREZZO DI VENDITA** ma inferiore all'offerta di cui al precedente punto a) (ossia al valore del lotto come sopra determinato aumentato di un quinto), la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso da parte dei condividenti.

10. Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

**** in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, mediante rilanci verbali, con rilancio minimo pari ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero), da formalizzarsi entro 1 (uno) minuti e 30 (trenta) secondi dal precedente rialzo, con l'avvertimento che i beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto.**

**** qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta la vendita a favore del maggior offerente oppure si procederà alla vendita all'incanto.**

11. In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, consegnando al notaio delegato, presso il suo studio, un assegno circolare non trasferibile intestato "Notaio Nicola Guerriero numero 385/2012 RG Tribunale Lagonegro".

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Quanto al saldo del prezzo:

- nello stesso termine dei 60 (sessanta) giorni dalla data in

cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta ai sensi dell'art. 571 cpc), a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del notaio delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a: Notaio Nicola Guerriero numero 385/2012 RG Tribunale Lagonegro, per un importo pari al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza;

- l'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sugli immobili oggetto della vendita, e contestualmente al versamento del residuo prezzo, dovrà depositare presso lo studio del notaio delegato, copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento. L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e succ. mod. ed int.;

PRECISAZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità, l'esistenza di difformità urbanistiche e catastali e di oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di 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. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

PUBBLICITA' LEGALE DEGLI AVVISI ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del notaio delegato ed a spese dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condividenti mediante:

1. inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" di cui all'art. 490 c.p.c. dei seguenti documenti:

- avviso contenente la descrizione dei beni posti in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;
- ordinanza di vendita emessa dal Giudice;
- le planimetrie dei beni immobili posti in vendita;
- un numero congruo di fotografie dei beni posti in vendita;
- indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete Internet all'indirizzo www.asteimmobili.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale.

All'uopo, si invitano i condividenti a presiedere alle operazioni di vendita, al fine di manifestare l'eventuale dissenso.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al Giudice o dal cancelliere, sono eseguite dallo scrivente notaio delegato.

Per ogni informazione, occorre fare riferimento allo studio del Notaio Nicola Guerriero sito in Lauria (PZ) alla Via XXV Aprile n. 5 (tel. 0973/628361).

Lauria, 18 giugno 2025

Il delegato
Notaio Nicola Guerriero