

**TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA**  
***Procedura Esecutiva Immobiliare n. 60/2017 R.G.E.***  
**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Cecilia Del Forno, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 11.06.2021 e successiva autorizzazione resa in data 14.12.2023,

**RENDE NOTO**

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 25 giugno 2026 alle ore 17:00, presso il proprio studio professionale sito in Vallo della Lucania (Sa) alla via G. Murat n. 20,** si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili di seguito meglio descritti

\*\*\*\*\*

**1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il compendio pignorato oggetto della presente vendita consiste in un fabbricato per civile abitazione situato in Castelnuovo Cilento (Sa) alla via Nazionale, realizzato da tre piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato. I primi tre piani fuori terra sono composti ognuno da due appartamenti, mentre il piano sottotetto è suddiviso in quattro locali deposito dotati di servizi igienici. Al piano interrato trovano allocazione i locali cantina alcuni dei quali di pertinenza delle abitazioni poste ai piani superiori altri indipendenti. I piani sono collegati da un vano scala e da un ascensore che raggiungono tutti i piani fuori terra e l'ascensore collega anche il piano interrato.

Il tutto censito al NCEU del sopra citato Comune al fg. 3, p.lla 883, interamente suddiviso in 15 lotti di cui di seguito vengono descritti i residui 9 oggetto del presente avviso.

**LOTTO 1**

**Piena proprietà di un locale deposito posto al piano terra di un fabbricato situato in Castelnuovo Cilento (Sa) alla via Nazionale identificato catastalmente al fg. 3, p.lla 883, sub 4, cat. C/2, classe 7.**

Si tratta di un locale sottoscala posto di fronte al vano ascensore. Il locale ha una superficie netta calpestabile pari a mq. 5,80. È da considerare che l'altezza del vano è variabile, iniziando da una quota di mt. 2,85 all'ingresso e diminuendo progressivamente, seguendo l'andamento della rampa di scale sovrapposta. La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. Considerato che in corrispondenza del ballatoio l'altezza interna del locale è di mt.1,50 e dovendo escludere dal computo della superficie commerciale la parte del locale che ha un'altezza inferiore a tale quota, la superficie commerciale si riduce a mq.2,65.

**STATO DI POSSESSO:**

Libero.

**VALORE DEL LOTTO 1 A BASE D'ASTA:**

**€ 1.350,00 (euro milletrecentocinquanta/00)**

**OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO 1 A BASE D'ASTA:**

**€ 1.012,50 (euro milledodici/50)**

**LOTTO 8**

**Piena proprietà di un locale cantina posto al piano interrato di un fabbricato situato in Castelnuovo Cilento (Sa) alla via Nazionale identificato catastalmente al fg. 3, p.lla 883, sub 11, cat. C/6, classe 10, interno 9.**

Si tratta di un locale cantina posto al livello interrato. L'altezza netta è di mt.2,50. La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. I locali cantina sono dotati di punto di fornitura idrica. La porta d'ingresso è in pvc, dotata di serratura. Non vi è aereazione diretta.

**STATO DI POSSESSO:**

Libero

**VALORE DEL LOTTO 8 A BASE D'ASTA:**

**€ 1.800,00 (euro milleottocento/00)**

**OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO 8 A BASE D'ASTA:**

**€ 1.350,00 (euro milletrecentocinquanta/00)**

**LOTTO 9**

**Piena proprietà di un locale cantina posto al piano interrato di un fabbricato situato in Castelnuovo Cilento (Sa) alla via Nazionale identificato catastalmente al fg. 3, p.lla 883, sub 12, cat. C/6, classe 10, interno 8.**

Si tratta di un locale cantina posto al livello interrato. L'altezza netta è di mt.2,50. La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. I locali cantina sono dotati di punto di fornitura idrica. La porta d'ingresso è in pvc, dotata di serratura. Non vi è aereazione diretta.

**STATO DI POSSESSO:**

Libero

**VALORE DEL LOTTO 9 A BASE D'ASTA:**

**€ 1.800,00 (euro milleottocento/00)**

**OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO 9 A BASE D'ASTA:**

**€ 1.350,00 (euro milletrecentocinquanta/00)**

**LOTTO 10**

**Piena proprietà di un locale cantina posto al piano interrato di un fabbricato situato in Castelnuovo Cilento (Sa) alla via Nazionale identificato catastalmente al fg. 3, p.lla 883, sub 13, cat. C/6, classe 10, interno 7.**

Si tratta di un locale cantina posto al livello interrato. L'altezza netta è di mt.2,50. La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. I locali cantina sono dotati di punto di fornitura idrica. La porta d'ingresso è in pvc, dotata di serratura. Non vi è aereazione diretta.

**STATO DI POSSESSO:**

Libero

**VALORE DEL LOTTO 10 A BASE D'ASTA:**

**€ 1.980,00 (euro millenovecentottanta/00)**

**OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO 10 A BASE D'ASTA:**

**€ 1.485,00 (euro millequattrocentottantacinque/00)**

**LOTTO 11**



**Piena proprietà di un locale cantina posto al piano interrato di un fabbricato situato in Castelnuovo Cilento (Sa) alla via Nazionale identificato catastalmente al fg. 3, p.lla 883, sub 14, cat. C/6, classe 10, interno 10.**

Si tratta di un locale cantina posto al livello interrato. L'altezza netta è di mt.2,50. La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. I locali cantina sono dotati di punto di fornitura idrica. La porta d'ingresso è in pvc, dotata di serratura. Non vi è aereazione diretta.

**STATO DI POSSESSO:**

Libero

**VALORE DEL LOTTO 11 A BASE D'ASTA:**

**€ 1.800,00 (euro milleottocento/00)**

**OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO 11 A BASE D'ASTA:**

**€ 1.350,00 (euro milletrecentocinquanta/00)**

\*\*\*\*\*

**NOTIZIE URBANISTICHE – REGOLARITA' EDILIZIA – VINCOLI E/O ONERI.**

Dall'accertamento catastale eseguito dal CTU, risulta perfetta conformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il CTU fa riferimento al permesso di costruire n. 8 del 04.04.2012 e l'intera pratica edilizia riportante lo stato assentito dai precedenti titoli e le opere portate in variante dall'ultimo titolo allegato alla perizia di stima da cui si riscontra la perfetta conformità dello stato attuale con lo stato di progetto corrispondente al citato titolo.

Per quanto riguarda, invece, le pertinenze delle singole unità immobiliari, si evidenzia che i subalterni 1, 2 e 3 sono censiti al Catasto Fabbricati come beni comuni non censibili e classificati come pertinenze comuni a tutte le unità immobiliari componenti il fabbricato.

Si ricorda che tali subalterni corrispondono alla corte comune che si estende dall'ingresso al fabbricato ed alla rampa di accesso agli interrati per un totale di mq. 1.160,00 (sub 1), al vano scale (sub 2) e all'ascensore (sub 3).

**Ad ogni modo, per le formalità pregiudizievoli, per il dettaglio delle notizie urbanistiche ed edilizie e per tutti i dettagli tecnici non riportati nel presente avviso, si fa esclusivo rinvio a quanto indicato nella perizia dell'esperto stimatore.**

\*\*\*\*\*

**2) CONDIZIONI 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 nominato nella propria relazione di stima agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata 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 degli 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 o 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.

### 3) MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

#### 3.1 Offerte irrevocabili di acquisto

• **Ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571 comma I c.p.c., tranne il debitore, è **ammesso a formulare offerte** per l'acquisto personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579 comma III c.p.c. (con l'espressa avvertenza che l'avvocato dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti).

Nell'ipotesi di cui al citato art. 579 comma III c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583 comma I c.p.c..

#### 3.2 Modalità di presentazione

• **L'offerta, in bollo, dovrà essere depositata**, presso lo studio del Professionista Delegato sito in **Vallo della Lucania (Sa) alla via G. Murat n. 20, piano I** entro e non oltre le **ore 13:00** del giorno precedente la data della vendita **esclusivamente previo appuntamento da concordare con il professionista delegato** (10:00-12:00 e 17:00-19:00, escluso sabato e festivi), in busta chiusa, all'esterno della quale verrà annotata a cura del Professionista Delegato ricevente, o da un suo delegato appositamente designato, il nome di chi materialmente provvede al deposito (previa identificazione con documento di identità), il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame dell'offerta.

Nell'offerta dovranno essere riportati:

- il nome ed il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e/o domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (e, se in regime di comunione legale dei beni, le generalità complete, ivi compreso il codice fiscale, del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro-quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179 comma I lett. f, c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, la copia di un valido documento d'identità; ove previsto, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione anche ai sensi dell'art. 579 comma III c.p.c. (ad es. procura speciale o certificato camerale);
- nel solo caso in cui l'offerente sia minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
- in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- indicazione del **prezzo offerto** (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), dei tempi (non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione) e dei modi del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; è **possibile presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base**, ma comunque **non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4**;



- **espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima** e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile venduto.

All'offerta dovrà essere allegato:

- un assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione (ove l'offerta riguardi più lotti, l'offerente potrà versare una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo, specificando in ogni caso di aver interesse ad acquistare solo uno degli immobili posti in vendita. Nell'ipotesi in cui l'offerente abbia interesse ad acquistare tutti i lotti in vendita dovrà essere cauzionato ciascun lotto, ai fini dell'aggiudicazione); l'assegno deve essere inserito nella busta che il Professionista Delegato, o un suo delegato sigillerà, idoneamente al momento del deposito.

Modalità alternativa della prestazione della cauzione

- In alternativa alle modalità sopra descritte, la prestazione della cauzione può avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo di bonifico, su conto corrente bancario - intestato alla procedura esecutiva utilizzando il seguente IBAN: IT32 I087 8476 5300 1000 0035 045 - di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire. **L'accredito di cui innanzi deve avere luogo nel medesimo termine di cui al punto 3.2 del presente avviso.**

3.3 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

- **Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte**, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572 commi II e III c.p.c..

**In caso di più offerte valide**, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete – fatta salva l'applicazione dell'art. 573 commi II e IV c.p.c. – mediante unica offerta in aumento, ad aumento libero, da formularsi per iscritto dopo l'apertura delle buste entro i tre minuti successivi alla consegna di apposita scheda o busta segreta per la formulazione dell'offerta stessa.

- **L'offerta è inefficace:**

1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;

2) se è inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta;

3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto (fatta salva la modalità alternativa di pagamento sopra indicata).

- **L'offerta è irrevocabile** salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

- **Non sarà possibile** trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta (fatta salva l'offerta formulata ai sensi dell'art. 579 c.p.c.).

3.4 Meccanismo di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente pervenute, si procederà come segue:

- qualora sia stata presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta** l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 II comma c.p.c.;

- qualora sia presentata **una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100%** del prezzo a base d'asta, il Professionista Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria

possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate domande di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma III c.p.c.);

- qualora siano presentate **più offerte**, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancata adesione da parte di quest'ultimo alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non si faccia luogo alla gara per mancanza di adesioni, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato, per procedere all'aggiudicazione, terrà conto delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso di parità di prezzo e di condizioni, l'immobile sarà aggiudicato, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

### 3.5 Completamento della procedura

**L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma** (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% (oppure 20% se la vendita ha ad oggetto terreni agricoli) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** (oppure entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), sempre presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo assegni circolari separati per **fondo spese** (intestato alla procedura) e per **residuo prezzo** (intestato alla procedura).

Il mancato versamento del prezzo nel termine, così come sopra indicato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Qualora il procedimento si fondi su un credito fondiario, al versamento della somma dell'aggiudicazione al Professionista Delegato sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato (tra il 15 e il 20%).

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile.

Il Professionista Delegato **avvisa altresì, che le spese** di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni, di cancellazione delle formalità (trascrizione del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), **sono a carico dell'aggiudicatario, da versarsi**, nella misura e secondo le modalità di cui sopra (tra il 10% e il 20% sul prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio), **nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario.

Fermo restando che è facoltà dell'aggiudicatario esentare espressamente il Professionista Delegato/Custode Giudiziario dal compiere e/o portare a termine detta attività e dall'effettuare gli adempimenti relativi alla cancellazione delle formalità.



Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, verranno effettuate presso il domicilio del Professionista Delegato sito in Vallo della Lucania (SA), alla via G. Murat n. 20.

Se il versamento del saldo prezzo dovesse avvenire con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Infine, se l'aggiudicatario intendesse, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo nelle forme previste all'atto dell'aggiudicazione o mediante dichiarazione scritta da far pervenire al Professionista Delegato, nel termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione.

#### **4) PUBBLICITA' E VISITE**

Il presente avviso, redatto in ossequio all'ordinanza di vendita, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; e sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, per una sola volta e per estratto sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale.

Inoltre, il predetto avviso di vendita sarà pubblicizzato, unitamente alla relazione di stima, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui siti internet tramite il sistema "Rete Aste Real Estate".

Ciascun interessato, previo appuntamento con l'avv. Cecilia Del Forno – che riveste anche la carica di custode giudiziario degli immobili pignorati – con studio in Vallo della Lucania (Sa) alla via G. Murat n. 20", piano primo, cell.: 338 9108119, e-mail: [cecilia.delforno68@gmail.com](mailto:cecilia.delforno68@gmail.com), pec: [ceciliadelforno@puntopec.it](mailto:ceciliadelforno@puntopec.it) – potrà procedere alla visita dei beni oggetto di vendita – escluso il sabato e i festivi, specificando che la richiesta deve formularsi unicamente a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "prenota visita immobile" e che le visite saranno calendarizzate fino a cinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Vallo della Lucania, 25 marzo 2026

Il Professionista Delegato  
avv. Cecilia Del Forno