

*avv. Pietro Fiordelisi*

Via Armando Diaz, 28

84122 – Salerno (SA)

Tel.: 3771850141 FAX 089564741346

c.f. FRDPTR80B21L628V e-mail: [pietrofiordelisi@puntopec.it](mailto:pietrofiordelisi@puntopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA ex art. 570 e ss. c.p.c.**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 01/2021**

**G.E. Dott.ssa Roberta Giglio**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'avv. Pietro Fiordelisi, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal G.E., in virtù di ordinanza di nomina del 17 maggio 2023, successiva autorizzazione del 15.07.2024 ed ulteriore autorizzazione del 24.07.2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**AVVISA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Che il giorno **30 giugno 2026 alle ore 10.30** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Pietro Fiordelisi, sito in via Bonifacio Oricchio, 9 – Vallo della Lucania, si procederà all'esame delle offerte di acquisto e, in ipotesi di più offerte, alla gara tra gli offerenti, per la vendita senza incanto della piena proprietà della consistenza immobiliare di seguito descritta, secondo le condizioni e la ripartizione in lotti sotto riportate: **LOTTO UNICO Piena proprietà su: N. 2 appezzamenti di terreno edificabile ed in stato di abbandono indicati come lotto A01 ed A03** nell'ambito del piano di lottizzazione (scaduto) denominato "Parco di Santa Maria Maddalena" sito in località "Coste" del Comune di Castelnuovo Cilento, distinto in Catasto Terreni di Castelnuovo Cilento al foglio 9 part. 233, 235 e 240 avente estensione complessiva pari a mq 1343. Sarà onere dei futuri acquirenti provvedere alla realizzazione di tutte le opere propedeutiche alla riattivazione del piano di lottizzazione scaduto nonché al dei permessi di costruire da parte del Comune, nonché a quelle connesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da piano di lottizzazione. Il lotto confina a nord con la particella 236 e 239, a Sud con la particella 228 ad Ovest con la particella 239 e ad Est la particella 440 del medesimo foglio succitato.

**Prezzo base d'asta € 16.038,00 (con offerta minima accoglibile pari al 75% del prezzo base per un ammontare di € 12.028,50 alle condizioni di cui al presente documento)**

**BENI IN VENDITA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il professionista delegato avvisa che: 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, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; 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; 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

### **Lotto UNICO**

I terreni in vendita sono collocati fuori dall'abitato di Castelnuovo Cilento, in Località Costa, e fanno parte di un più ampio complesso residenziale in corso di costruzione denominato "Parco di Santa Maria Maddalena" come si desume dai documenti estratti dal Comune di Castelnuovo Cilento da parte dello scrivente. I terreni pignorati non sono stati edificati, contrariamente ad altre particelle, non oggetto dell'odierna esecuzione, su cui, invece, risultano essere presenti dei fabbricati in corso di costruzione.

Le particelle 233, 235 e 240, che risultano in vendita per intero, individuano due lotti su cui era prevista, nell'ambito del piano di lottizzazione, l'edificazione di due fabbricati.

Allo stato attuale tutte le particelle di terreno pignorate, indistintamente, risultano inedificate ed abbandonate. Su di esse sono presenti fitti arbusti afferenti alla macchia mediterranea.

Nell'ambito del progetto era prevista anche la realizzazione di una strada a servizio di tutto il parco che, però, al momento risulta solo in parte tracciata. Per cui, si rileva che, seppur previsti in progetto tutti i lavori relativi all'urbanizzazione primaria del complesso, esso, al momento, ne è sprovvisto non essendo stato rinvenuto alcun pozzetto di ispezione lungo il tracciato viario in terra battuta presente in sito.

### **PROPRIETÀ - USO DEL BENE – CONTRATTI DI LOCAZIONE – VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE.**

### **Lotto UNICO**

Al momento tutto il compendio sottoposto a pignoramento è in stato di totale abbandono. Non risultano vincoli specifici, al di là di quelli urbanistico-edilizi e delle clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Castelnuovo Cilento con atto a rogito del Segretario Comunale registrato a Vallo il 21/10/1999 al n. 1367. Si precisa che sarà onere dei futuri acquirenti, unitamente alla società esecutata o ai futuri aventi causa delle unità che compongono il realizzando parco, atteso che sono presenti altri fabbricati nelle medesime condizioni di quelli oggetto di pignoramento che sono estranei alla presente esecuzione ma facenti parte del piano di lottizzazione, provvedere alla formazione del condominio con nomina dell'amministratore e, naturalmente, alla redazione delle relative tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni (realizzazione e successiva manutenzione linee fognarie, strade, impianti a servizio delle parti comuni, etc.)

### **PARTE CATASTALE E URBANISTICA ED EDILIZIA**

### **LOTTO UNICO**

La documentazione degli immobili di cui al lotto 1 è quella di seguito elencata:

- Permesso di Costruire rilasciato alla società debitrice in data 30/07/2007 N. 37 alla Tipologia “B” lotto A 01 – quello individuato sulle particelle nn. 235 e 240) con uniti elaborati scritto/grafici;
- Permessi di Costruire rilasciati alla società in data 30/07/2007 nn. 57 e 59 del 30/11/2006 (relativo alle particelle nn. 233, n. 57, e 235 e 240) il num. 59 con uniti elaborati scritto/grafici (quello di cui al punto precedente supera il presente PdC);

Oltre alle succitate autorizzazioni risultano agli atti comunali anche n. 2 verbali di sopralluogo eseguiti dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale che, tra l’altro, interessano anche il compendio pignorato. In particolare, si tratta del:

- Verbale di sopralluogo dell’U.T.C. prot. 3785.2208 del 16/09/2008 in località “COSTA – Capoluogo – Comparto di Lottizzazione C1-01 – Intervento nei lotti A01 – 05 – A07 – C01 E C02, per presunto abuso edilizio” prot. N. 2275.2007/U.T.C. del 22/05/2006 – Lottizzazione in località “Costa” del Comune di Castelnuovo Cilento – Sopralluogo di controllo e accertamento sui lavori in corso;
- Verbale di sopralluogo dell’U.T.C. prot. 2234.2009 del 06/05/2009 in località “COSTA – Capoluogo – Comparto di Lottizzazione C1-01 – Intervento nei lotti A01 – 05 – A07 – C01 – C02 e B2 – B3 – B4 – B5 – B6 – B7 – B8 – Verifica realizzazione delle opere necessarie alla rimozione delle difformità.

Si fa notare che il verbale del 2008 è relativo soprattutto alla descrizione di quattro fabbricati che insistono su particelle non interessate dal presente pignoramento. In esso si fa menzione anche del lotto A01 (comprendente le particelle 235 e 240) mentre quello del 2009 riguarda la lottizzazione nella sua interezza.

In particolare, nel verbale del 2008 succitato si legge testualmente: “Sul lotto A-01 (foglio 9 mappale n. 235) le opere realizzate sul lotto A-01, in virtù del Permesso di Costruire n. 36- 2007 del 30/07/2007, rilasciata a seguito del parere favorevole della Commissione edilizia n. 30/03/2007 Verb. n. 14. Il fabbricato è in corso di costruzione e dalle verifiche effettuate è stato riscontrato che alla data del sopralluogo è stato realizzato soltanto lo spiccato di tracciato per la realizzazione delle fondazioni e pertanto non si configurano ancora volumi ed altre opere da potere effettuare verifiche dimensionali”.

Tale situazione è rimasta invariata in quanto, come detto in precedenza, non risultano sulle particelle in questione manufatti di alcun genere. Preliminarmente si evidenzia che tutti i permessi di costruire rilasciati sono scaduti. Seppure allegati alla presente, si relaziona solo sulle previsioni progettuali del titolo abilitativo del 2007 realizzato in variante dell’originario progetto assentito nel 2006.

Dalla relazione tecnica di progetto allegata al PdC 37/2007 si legge testualmente che la:

- Tipologia "B" anch’esso del tipo a schiera occupa i lotti individuati con le particelle 225 e 226, 233, 234, 235 e 39 (vedi tav. n. 5 - piante prospetti e sezioni Tip. "B") tali villette a schiera facenti parti di detto corpo di fabbrica, dove ognuna di esse è composto da un piano seminterrato, piano terra e primo piano, dove il piano seminterrato parte adibito a garage parte a cantina, piano terra zona

giorno adibita a soggiorno - pranzo, cucina, bagno con annesso porticato, primo piano zona notte composto da due camere, bagno con annesso balcone, tutti e tre i piano sono messi in collegamento tra di loro attraverso una scala interna e tutte le villette sono separate tra di loro da un diaframma murario per l'intera altezza.

#### CONSIDERAZIONI CHE RIGUARDANO LA LOTTIZZAZIONE

Nelle tre note di trascrizione degli atti di acquisto dei beni, oggi pignorati, in favore della società esecutata ed altre (non oggetto di pignoramento) si legge nella “Sezione D – Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare: *“La parte acquirente è a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il comune di Castelnuovo Cilento con atto a rogito del segretario comunale (...) in data 17 ottobre 1999, registrato a Vallo della Lucania il 21 ottobre 1999 al n. 1367, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali. La parte acquirente, in particolare, prende atto che le autorizzazioni di abitabilità ed agibilità non potranno comunque essere rilasciate fino a quando le costruzioni a cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque, rete idrica potabile e rete di distribuzione dell'energia elettrica. La parte acquirente s'impegna, pertanto, ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione della rete dei servizi, nonché' ad inserire la clausola di cui al presente comma ed ai precedenti, nei contatti di ulteriori trasferimenti ai suoi aventi causa, nonché' ad inviare al Comune di Castelnuovo Cilento, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Le parti precisano, altresì, che relativamente ai terreni in oggetto sono stati rilasciati dal comune di Castelnuovo Cilento in data 30 novembre 2006 permessi di costruire nn. 55 (relativamente al mappale 229), 57 (relativamente al mappale 233), 59 (relativamente ai mappali 235 e 240) e 62 (relativamente al mappale 231) ed è stata presentata al detto comune ulteriore permesso a costruire in data 2 marzo 2007, pratica edilizia n. 996, per la quale la commissione edilizia comunale nella seduta del 30 marzo 2007, ha espresso parere favorevole e la parte venditrice presta sin da ora assenso alla voltura dei menzionati permessi di costruire e della menzionata pratica al nome della società acquirente obbligandosi ad intervenire presso i pubblici uffici per prestare il suo consenso e fare tutto ciò che risultasse necessario al predetto fine; il tutto con esonero delle competenti autorità da ogni responsabilità al riguardo.*”

Alla luce di quanto sopra riportato si fa notare che un aspetto fondamentale da tenere in considerazione in questa sede è quello relativo al fatto che la convenzione di lottizzazione approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 29/10/1998 e stipulata con il Comune di Castelnuovo Cilento giusta atto rogato dal segretario Comunale il 17/10/1999 è scaduta. Infatti, ai sensi della Legge n. 1150 del 1942, i piani particolareggiati, tra i quali sono annoverabili anche i piani di lottizzazione, hanno durata decennale con proroga di 3 anni per le convenzioni stipulate prima del 31/12/12. L'art. 17 della succitata legge n. 1150/42 così recita: *“Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa*

*inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso."*

È del tutto evidente, comunque, che si dovranno porre in essere una serie di procedimenti amministrativi che, necessariamente, dovranno coinvolgere anche i restanti lottizzanti, del tutto estranei alla presente procedura espropriativa, il cui scopo sarà quello di raggiungere una non scontata conferma del piano di lottizzazione e, successivamente, avviare l'iter per ottenere nuovi Permessi di Costruire. Per cui, vi è un'alea sulla concreta possibilità di edificare sui comparti pignorati.

Inoltre, i futuri acquirenti, unitamente ai restanti proprietari delle unità immobiliari oggetto del succitato piano di lottizzazione, dovranno necessariamente provvedere, a propria cura e spese, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione così come stabilito in sede di convenzione sottoscritta con Comune di Castelnuovo Cilento. Tale aspetto, così come evidenziato in precedenza, costituisce un requisito imprescindibile ai fini del conseguimento dell'agibilità degli immobili oggetto della presente vendita.

Tutte le particelle di terreno oggetto di pignoramento, nell'ambito della variante al PRG approvata nel 2001, strumento attualmente vigente, sono ricadenti in zona C1 (espansione Edilizia Economica e Popolare) con fascia di rispetto stradale R2 per l'intera superficie. Inoltre, essendo allo stato attuale anche riadottato il PUC, si rileva che esse ricadono in quest'ultimo strumento urbanistico, per la loro intera superficie, in zona B1 (insediamento saturo in tessuto recente consolidato) il tutto come da Certificato di destinazione urbanistica allegata alla Consulenza Tecnica d'Ufficio ed alla quale si rimanda per i dettagli in merito alla situazione vincolistica dell'area in esame.

I futuri acquirenti, unitamente ai restanti proprietari delle unità immobiliari oggetto del succitato piano di lottizzazione, dovranno provvedere a propria cura e spese a realizzare tutte le opere di urbanizzazione così come stabilito in sede di convenzione sottoscritta con Comune di Castelnuovo Cilento. Tale aspetto, così come evidenziato in precedenza, costituisce un requisito imprescindibile ai fini del conseguimento dell'agibilità degli immobili (tanto di quello oggetto del presente pignoramento che dei restanti non pignorati). Altro aspetto da tenere in conto è quello relativo al costo di costruzione quantificato nei Permessi di costruire n. 34 e 35 del 2007 per la costruzione dei lotti A07 (part.441) e A05 (part.442) ciascuno rispettivamente pari ad euro 4.530 e di cui furono versati in occasione del rilascio del predetto titolo abilitativo solo il 40% garantendo la restante somma da corrispondere al Comune entro la fine dei lavori con polizza fidejussoria. Per cui, i futuri acquirenti dei lotti in questione dovranno corrispondere detto restante importo al Comune al fine della certificazione dell'agibilità degli immobili che, come detto, non potrà essere presentata se non verranno anche completate le opere di urbanizzazione previste - lottizzazione. Analogo discorso vale per i fabbricati autorizzati con i Permessi di costruire nn. 37 e 38 relativamente ai quali fu corrisposto al Comune, per ciascuno di essi, solo il 40% di euro 3.603,07. Anche in questo caso, i futuri

acquirenti dovranno corrispondere il restante 60% al Comune per ogni suddetto fabbricato. Inoltre, i futuri acquirenti dovranno anche provvedere alla redazione di una nuova pratica strutturale in sanatoria/completamento anche in considerazione del fatto che sono state riscontrate delle difformità sotto il profilo edilizio che si riverberano anche in campo strutturale (tetti più alti e di forma diversa, diverse dimensioni dei manufatti, edificazione di scale ancora non realizzate).

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., **tranne il debitore**, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale 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 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o 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.).

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, presso lo studio del professionista **delegato Avv. Pietro Fiordelisi, sito in via Bonifacio Oricchio 9 – Vallo della Lucania, entro e non oltre le ore 12.00 del 29 giugno 2026 – Al presente avviso non si applicherà la vendita telematica in virtù delle disposizioni dell'ordinanza del G.E. del 17.05.2023.**

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con il bollo, dovrà contenere A PENA D'INEFFICACIA:

- A. l'indicazione del numero di R.G.E. della procedura, del bene (con i dati identificativi dell'immobile) e del lotto cui l'offerta si riferisce (l'offerta può essere presentata anche per singolo lotto);
- B. nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (se coniugato dovrà indicarsi il regime patrimoniale dei coniugi e, nell'ipotesi di comunione legale, le generalità dell'altro 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 dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma I, lett. f. cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa);
- C. copia di valido documento di riconoscimento dell'offerente;
- D. recapito telefonico (fisso e mobile).
- E. **se l'offerente è minorenne** l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori (o da chi ne ha la rappresentanza legale), previa autorizzazione del giudice tutelare, che andrà allegata in copia conforme.

- F. **se l'offerente è una società**, dovranno essere indicati la denominazione, la sede, il recapito telefonico, il codice fiscale e la partita iva della medesima, i dati anagrafici completi del legale rappresentante ed andranno allegati anche il certificato, in corso di validità, di iscrizione al registro delle imprese, rilasciato dal competente Ufficio del Registro, attestante i dati relativi all'impresa ed alla rappresentanza della società, nonché i poteri del rappresentante legale ed infine le autorizzazioni necessarie a presentare l'offerta;
- G. **in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti**, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- H. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato o di quello pari al 75% del prezzo base indicato, **pena l'inefficacia dell'offerta**.
- I. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione.
- J. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria o della relazione notarile e di essere stato edotto delle condizioni di fatto e di diritto relative all'immobile oggetto della vendita.

**In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**

All'offerta di acquisto dovrà essere, inoltre, allegato, **a titolo di cauzione**, (ed inserito nella busta chiusa contenente l'offerta) un assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E., di importo pari al 10% del prezzo offerto, che, nell'ipotesi di aggiudicazione e in caso di mancato versamento del saldo prezzo, sarà trattenuto ed acquisito alla procedura. **La cauzione potrà essere versata, in alternativa alla modalità suddetta, anche mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.**

**Ove l'offerta riguardi alternativamente più lotti, potrà versarsi 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.**

**Viceversa, in caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.**

Si avvisa altresì che in caso di aggiudicazione, dovrà essere versata una somma pari al 20% del prezzo proposto dall'offerente destinato al fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale sempre mediante assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E. o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. Tutte le spese descritte sono a carico dell'aggiudicatario, sui cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile, sia che avvenga

a cura del custode in forza dell'ordine di liberazione, che in forza del decreto di trasferimento, ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.;

**L'offerta deve essere depositata in busta chiusa** all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato ricevente o da suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta che verrà sigillata idoneamente al momento del deposito.

In alternativa alle modalità di cui sopra, la presentazione delle offerte di acquisto e la prestazione della cauzione potrà avvenire anche mediante:

- comunicazione, a mezzo posta elettronica certificata, della dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c. e del presente avviso di vendita, come sopra esplicitate. A tal fine, si comunica che l'indirizzo del delegato è **[pietrofiordelisi@puntopec.it](mailto:pietrofiordelisi@puntopec.it)**;
- accredito, a mezzo bonifico, sul conto bancario intestato alla procedura esecutiva IBAN IT27A0706676532000000041883 di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire. L'accredito di cui innanzi deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto;

Ai sensi dell'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c., è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385.

La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice e **dovrà essere allegata all'atto dell'offerta.**

**In ogni caso, l'offerta non è efficace:**

**1) se perviene oltre il termine stabilito;**

**2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 sopra riportato;**

**3) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità descritte, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.**

**Il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.**

Il professionista delegato provvederà a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assumere, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione.

Si avvisa che in caso di unica offerta di valore pari o superiore al valore fissato per la vendita, la stessa sarà senza altro accolta ed il ben aggiudicato all'offerente; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto

al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

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 2 e 3, 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 2 e 4. c.p.c.**

L'offerta più alta, sulla cui base si svolgerà la gara tra gli offerenti, sarà quella che indicherà il prezzo maggiore. Ogni altro elemento (ed in particolar il termine per il versamento del prezzo e delle cauzioni prestate) sarà valutato per la comparazione delle offerte.

Si avvisa che qualora la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, l'aggiudicazione sarà disposta in favore del miglior offerente, ovvero, in caso di più offerte di pari valore, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta per primo.

Si avvisa altresì che in caso di presentazione di istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., qualora il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'avviso di vendita, non si darà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E SPESE**

Il saldo del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro **il termine di 120 giorni dalla data in** cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.). Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, e a condizione che il creditore fondiario abbia tempestivamente formulato istanza ex art. 41 T.U.B. (entro il termine massimo della vendita senza incanto), al versamento su conto corrente intestato alla procedura sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993, 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 del 20%.

**Si ricorda che, unitamente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, a mezzo assegno circolare non trasferibile o mediante bonifico bancario nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione.**

**Le spese di cancellazione delle formalità ovvero di iscrizione di nuove formalità, così come la comunicazione del decreto di trasferimento verso pubbliche amministrazioni, sono a carico**

*avv. Pietro Fiordelisi*

Via Armando Diaz, 28

84122 – Salerno (SA)

Tel.: 3771850141 FAX 089564741346

c.f. FRDPTR80B21L628V e-mail: [pietrofiordelisi@puntopec.it](mailto:pietrofiordelisi@puntopec.it)

**dell'aggiudicatario.** Il professionista delegato provvederà a tutti gli adempimenti successivi al decreto di trasferimento. Rimarranno altresì a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione conseguente al decreto di aggiudicazione e comunque le spese relative al procedimento di rilascio, con facoltà per l'aggiudicatario di esentare il delegato dal compiere o portare a termine tale attività. Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato Avv. Pietro Fiordelisi presso lo studio sito in via Bonifacio Oricchio 9 – 84078 – Vallo della Lucania (Sa), comprese le udienze per le vendite, come stabilito dalla ordinanza di delega.

#### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte:

- sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area dedicata alle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>;
- in estratto, sull'edizione nazionale del quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale;
- sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), ove saranno altresì consultabili l'ordinanza di delega delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c. e la relazione di stima (coi relativi allegati);
- sui siti internet Immobiliare.it – Casa.it - Idealista.it - Subito.it.-Bakeca.it.

Trattandosi di fascicolo telematico, i creditori potranno consultare l'intera documentazione depositata accendendovi tramite le modalità previste dal processo civile telematico.

Per ulteriori informazioni e per fissare il giorno e l'orario per la visita degli immobili, ogni interessato può contattare il professionista delegato e custode giudiziario, (tel.3771850141; PEC [pietrofiordelisi@puntopec.it](mailto:pietrofiordelisi@puntopec.it)) e prenotare le visite agli immobili oggetto del presente avviso secondo le modalità di cui al Portale delle Vendite Pubbliche

Vallo della Lucania, li 22.04.2026

Il professionista delegato  
Avv. Pietro FIORELISI

*Pietro Fiordelisi*