

STUDIO COMMERCIALE

DOTT. LUIGI PEPE

Commercialista – Revisore Contabile

studioluigipepe@tiscali.it * * * luigipepe@gigapec.it

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO

Il sottoscritto dott. Luigi Pepe, nominato professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis cpc, alle operazioni di vendita, giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione, nella procedura esecutiva immobiliare n. 23-111/2013, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **14 aprile 2026 ore 18.30** presso il proprio studio sito in Torchiara (SA) alla Via Nazionale n. 58, si procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili della procedura esecutiva n. 23-111/2013, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa del 06/04/2023 e integrazione del 10/05/2024 alle quali si rimanda per tutte le informazioni.

Beni oggetto della vendita:

- **LOTTO 2** ([perizia estimativa del 06/04/2023 e integrazione del 10/05/2024](#)):

Comune di CASTELLABATE (SA) ([bene 6 perizia estimativa](#)):

- 1) **Fabbricato** in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 8 particella 94 sub 2, Cat. A/3;
- 2) **Fabbricato** in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 8 particella 94 sub 3, Cat. C/2;
- 3) **Fabbricato** in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 8 particella 94 sub 4, Cat. A/3;

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2

€ 422.400,00

Il fabbricato ubicato alla località S. Pietro con terreno antistante, confina con ex strada statale SR 267 che collega Agropoli con Santa Maria di Castellabate e con strada Provinciale SP 15.

Allo stato attuale, il fabbricato sopradescritto, realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio è composto da un piano, con un lato interrato, adibito a deposito/laboratorio, avente una superficie complessiva lorda pari a circa 242,00 mq; un piano primo, con annesso balcone, adibito ad uso residenziale avente una superficie complessiva lorda pari a circa 215,00 mq; un piano sottotetto/mansarda, con annessi balconi/terrazza adibito ad uso residenziale avente una superficie complessiva lorda pari a circa 132,80 mq.

Complessivamente il fabbricato ha una superficie lorda di circa 590,00 mq esclusa la superficie dei balconi/terrazza e dell'area esterna pertinenziale.

Le rifiniture sono di tipo medie, è presente l' impianto di riscaldamento e l' impianto elettrico alimentato a 220 V è sottotraccia.

Come indicato nella perizia estimativa del 06/04/2023 alla quale si rimanda, allo stato il fabbricato è stato realizzato in difformità rispetto alla concessione edilizia in sanatoria n.44 del 5/03/1999 ed alla concessione edilizia n. 56 del 09/04/1999.

Le difformità consistono, tra l'altro, in una maggiore superficie (e volume) rispetto a quella assentita.

In particolare, dette difformità riguardano la realizzazione di :

- un piano terra/seminterrato, destinato a deposito/laboratorio, in luogo del piano interrato destinato a garage;
- un piano primo ad uso residenziale in luogo del piano terra destinato a locale commerciale;
- un piano sottotetto/mansarda, con destinazione residenziale come previsto con la concessione in sanatoria n. 44/1999, ma di maggiore superficie.

Infine, sono state realizzate delle difformità nelle aperture (vani finestre e vani porte) ai vari livelli del fabbricato, chiusura di un portico a piano primo, mentre le opere di sistemazione esterna non rispettano le prescrizioni di cui alla concessione edilizia n. 56 del 09/04/1999, atteso che è stato realizzato uno sbancamento del terreno per realizzare l'attuale piano terra in luogo del piano seminterrato.

Il prezzo a base d' asta è stato stimato dal C.T.U. detratte le somme necessarie per ripristinare la regolarità edilizia dell' immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare

• **LOTTO 3** ([perizia estimativa del 06/04/2023 e integrazione del 10/05/2024](#)):

Comune di CASTELLABATE (SA) ([bene 7 e bene 8 perizia estimativa](#)):

- 1) **Fabbricato** in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 16 particella 402 sub 2, Cat. A/3;
- 2) **Terreno** nel Comune di Castellabate (SA) alla Via San Pietro, riportato nel N.C.T. al Fg. 16, particella 55.

PREZZO A BASE D' ASTA LOTTO 3

€ 277.120,00

Il fabbricato identificato in Catasto al Foglio 16 part. n. 402 ([bene 7 perizia estimativa](#)), con annessa corte, è accessibile dalla strada Provinciale SP 15 e confina con la particella di terreno identificata in catasto al foglio 16 part. n. 55; adibito ad uso residenziale e realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio, è composto da un piano terra e da un piano primo con balconi e accesso su ampia terrazza, collegati tramite una scala interna.

Al piano terra, in adiacenza al fabbricato, sono stati realizzati dei locali, con un lato interrato, adibiti a garage, vano tecnologico e vano per la lavorazione dell'olio.

Complessivamente il fabbricato ha una superficie lorda di circa 185,00 mq esclusa la superficie dei balconi/terrazza, dell'area graffiata/corte alla particella n. 402 e del deposito/garage.

Le rifiniture sono di tipo medie, è presente l' impianto di riscaldamento e l' impianto elettrico alimentato a 220 V è sottotraccia.

Per quanto concerne la regolarità edilizia, come indicato nella integrazione alla perizia del 10/05/2024 alla quale si rimanda, il Comune di Castellabate ha rilasciato concessione edilizia n.171 del 15/01/1986 per la realizzazione di un fabbricato rurale composto da un piano seminterrato adibito a garage e deposito, ed un piano terra adibito ad abitazione. Successivamente è stata presentata istanza in sanatoria

ai sensi della legge n.724/94 per aver realizzato detto immobile in difformità della concessione edilizia n.171 del 15/01/1986, ma allo stato la stessa non risulta definita.

Pertanto il prezzo a base d'asta è stato stimato dal C.T.U. detratte le somme necessarie per ripristinare la regolarità edilizia dell'immobile.

Il Terreno in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.T. al Fg. 16, particella 55, zona E3 agricola (*bene 8 perizia estimativa del 06/04/2023*), presenta una superficie complessiva pari a circa 7.000 mq, è accessibile dalla strada Provinciale SP 15 e confina con la particella di terreno n. 282 del foglio 16 e con la particella nn. 273-979; all'interno di detta particella è stato realizzato il fabbricato (*bene 7 perizia estimativa del 06/04/2023*) identificato in Catasto al Foglio 16 part. 402.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) 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 c.p.c. 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 1 c.p.c.), presentando presso lo studio del delegato alla vendita una dichiarazione, **in regola con marca da bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;** detta dichiarazione deve, altresì, recare le **generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile e se coniugato regime patrimoniale fra i coniugi** (in caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare anche le generalità 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 dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art 179, comma 1, lett. f., cod. civ., quella del coniuge non acquirente al fine di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa),

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da fotocopia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. **procura speciale o certificato camerale**); l'offerta in caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- 2) **l'offerta è irrevocabile**, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- 3) **non sarà possibile trasferire** l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta (fatta salva l'offerta formula ai sensi dell'art. 579 c.p.c.);
- 4) **l'offerta non è efficace**:
- a) se perviene oltre il termine stabilito;
 - b) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.c. e sopra riportato;
 - c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: *Proc. nr. 23-111/2013 R.G.E.I. Tribunale di Vallo della Lucania* **in misura non inferiore al 10 per cento del prezzo proposto.** Nell'ipotesi in cui l'offerente abbia interesse ad acquistare tutti i lotti in vendita dovrà essere cauzionato ciascun lotto, ai fini dell'aggiudicazione.
- 5) ciascun offerente, potrà presentare un'**offerta minima** di acquisto inferiore al prezzo base **purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ (un quarto) dello stesso**; pertanto per il presente avviso di vendita l'offerta minima per il lotto 2 è pari ad € 316.800,00, mentre per il lotto 3 è pari ad € 207.840,00.
- 6) all'offerta, da depositarsi in busta chiusa, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente ed un recapito telefonico, assegno circolare non trasferibile intestato a: *Proc. nr. 23-111/2013 R.G.E.I. Tribunale di Vallo della Lucania*, a titolo di cauzione. All'esterno della busta saranno annotati a cura del delegato, 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. Le buste saranno sigillate al momento del deposito.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario; in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti che aderiscano alla gara.

La gara si svolgerà mediante il sistema delle schede o buste segrete, assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata; l'unico rilancio dovrà essere effettuato entro tre minuti dall'apertura della gara.

All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Qualora invece l'offerta maggiore formulata

sia di importo pari o superiore all' offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d' asta, l' offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell' immobile.

Nell' ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia di importo pari o superiore all' offerta minima ma inferiore al prezzo a base d' asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell' immobile.

Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l' offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo.

In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, sarà considerata migliore l' offerta che indichi il pagamento in un termine minore. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite e con identico termine per il pagamento, il bene sarà aggiudicato all' offerente che ha depositato l' offerta in data o ora anteriore.

In alternativa alle modalità di cui sopra, la presentazione delle offerte di acquisto e la prestazione della cauzione possono avvenire anche mediante accredito, a mezzo bonifico, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva ed acceso o da accendersi, nel secondo caso, presso una Banca indicata dal professionista delegato di una somma pari almeno ad un decimo del prezzo che si intende offrire, e mediante la comunicazione al professionista delegato a mezzo posta elettronica, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui all' art. 571 c.p.c.;

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 D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385.

La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c. 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. Quando l'offerta presentata con le modalità di cui al primo comma è accolta, il termine per il versamento del saldo prezzo e di ogni altra somma relativa al trasferimento è di giorni novanta.

SPESE TRASFERIMENTO

Le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio e salvo restituzione dell' eventuale esubero, con le modalità e termini indicate al punto d) pag. 6, ed al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario su 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 Giudiziario in forza dell' ordine di liberazione, che in forza del decreto di trasferimento, ai sensi degli artt. 605 e seguenti c.p.c.

Il professionista delegato, pertanto,

FISSA

- **entro il giorno 13 aprile 2026 ore 12.00**, per la presentazione delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dei beni immobili sopra indicati, **da eseguirsi presso il proprio studio professionale sito in Torchiara (SA) alla Via Nazionale n. 58, tel. 328/9544179** con le modalità e per il prezzo di cui sopra;
- per l'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero per la gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il giorno **14 aprile 2026 ore 18.30 presso la presso il proprio studio professionale sito in Torchiara (SA) alla Via Nazionale n. 58**;

DISPONE CHE

- a) 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 di stima, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative;
- b) 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 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;
- c) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985 nr. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. del 06/06/2001 nr. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) **entro un termine massimo di 120 giorni non prorogabili** dalla data di aggiudicazione sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare **pena la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione**;
- e) qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul conto corrente intestato alla procedura sarà sostituito, ai sensi dell'art 41, comma 4, D.-Lgs. 10.09.1993 n. 385, 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%;
- f) Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo del mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il

termine e con le forme previste; ai sensi dell' art. 585 c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l' atto di erogazione e l' assenso all' iscrizione ipotecaria, nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all' iscrizione dell' ipoteca;

g) 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;

h) soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, della produzione di aggiornati certificati catastali e di quelli relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene nonché del pagamento delle spese di trasferimento, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

PRECISA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria dell'intestato Tribunale o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal prefato magistrato, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio professionale.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L' aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l' acquisto della cd "prima casa" e relative pertinenze ex D.P.R. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire della precitata agevolazione.

Ai fini della applicazione dell' imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l' aggiudicatario, ai sensi della legge 266/2005, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del c.d. "prezzo-valore"; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

PUBBLICITA' e INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà inserito, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., ai sensi dell'art. 490 cpc I^o co., sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia.

Il professionista delegato curerà, affidando incarico ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. la pubblicazione integrale sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte unitamente alla relazione di stima, per estratto sul quotidiano "Il Mattino" Ed. Nazionale almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, pubblicazione sul sito internet Immobiliare.it e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte.

** ** *

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo studio del professionista delegato che riveste anche la carica di Custode Giudiziario contattando il numero 3289544179.

29/12/2025

Il professionista delegato
dott. Luigi Pepe

