



Dr. MIRIANA IMBRIACO

dottore commercialista – revisore ufficiale dei conti



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta, dr. Miriana Imbriaco, Delegato ai sensi dell'art. 591bis c.p.c.,

premesso



che, con ordinanza datata 7 maggio 2021 del G.E. Roberta Giglio, nella procedura esecutiva n. 70/2011 R.G.E., a parziale modifica delle precedenti ordinanze, limitava la delega ai lotti nn. 2 e 3, così come individuati dallo stimatore;



che, il G.E., con ordinanza del 21/10/2024, autorizzava il professionista delegato a procedere ad una nuova vendita dei lotti nn. 2 e 3 applicando un ulteriore ribasso del 25%,

AVVISA



- che il **giorno 27 maggio 2025 alle ore 17,00** presso lo studio professionale del Delegato, quale risulta agli atti del Consiglio dell'Ordine, in via P.Baratta n. 243, Battipaglia (SA), piano 3° si procederà alla **vendita senza incanto degli immobili** di seguito descritti e suddivisi in n. 2 lotti.



BENI IN VENDITA

Studio via P. Baratta n. 243 – BATTIPAGLIA (SA)
via S. Passero n. 40 – VALLO DELLA LUCANIA (SA)

info. 339.3340222

0828.431795

e.mail m.imbriaco@virgilio.it



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

**Dr. MIRIANA IMBRIACO***dottore commercialista – revisore ufficiale dei conti***LOTTO DUE**½ Piena proprietà dei seguenti beni immobili:

In comune di Perdifumo, fraz. Vatolla, alla località S. Sofia, appezzamento di terreno, per una superficie complessiva di mq. 15.154 adibito a piazzale di manovra asfaltato e a servizio di n. 3 manufatti adibiti ad attività commerciale, riportato nel N.C.T. al foglio 9, part. l. 77, 179, 347, 341, 349, 346, 343, 197 e 196, (precedentemente all'acatastamento, e, così come indicato nel pignoramento, i dati erano, foglio 9, p. l. 77, 179, 194, 196, 197, 199, 201, 227 e 229).

Oggetto dell'asta è ½ di quota indivisa. Zona agricola "E".

I fabbricati che insistono sull'appezzamento di terreno sono:

- a) Capannone ad uso commerciale, costituito da un unico piano fuori terra, adibito per una parte a deposito e per una parte a vendita ed esposizione. Ha una superficie lorda complessiva di mq. 645. Il corpo principale è suddiviso in due parti, la prima, con altezza media interna di ml 4.10, è costituita da una sala utilizzata per l'officina di mq 192 circa e da n. 3 locali nella parte posteriore ora utilizzati come deposito; la seconda parte, con altezza media di circa 5,60 ml, è costituita da n. 5 locali adibiti a deposito, di mq. 250, 67, 27, 21 e 19 circa. L'immobile è acatastato nel N.C.E.U. con il fg 9 part. 328, REALIZZATO IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA.

- b) A servizio del capannone di cui alla lettera "a" vi è un piccolo fabbricato con struttura in cemento armato e infissi in PVC, avente una superficie lorda di 48 mq. circa, così suddiviso:

**Studio via P. Baratta n. 243 – BATTIPAGLIA (SA)
via S. Passero n. 40 – VALLO DELLA LUCANIA (SA)**

info. 339.3340222
0828.431795

e.mail m.imbriaco@virgilio.it

**Dr. MIRIANA IMBRIACO***dottore commercialista – revisore ufficiale dei conti*

un locale di pesa di mq 26 e n. 2 servizi igienici. Dati catastali: N.C.U.E. Foglio 9, part.Illa 326 (sub 2) (per un errore materiale in perizia viene indicato il n. di part.Illa 322);

- c) Fabbricato ad uso promiscuo, costituito da un piano terra e due piani in elevazione. Insiste sull'appezzamento di terreno riportato in N.C.T. del Comune di Perdifumo al foglio 9 p.Illa 228, per complessivi mq. 180 circa (originaria 176 e 177). L'accesso avviene per mezzo di due cancelli di ferro posti a margine della strada provinciale Tempelelle (Mercato Cilento). Annessa al fabbricato vi è una piccola corte di circa 72 mq. riportata al N.C.E.U. al foglio 9 p.Illa 228 sub 1; Il piano terra, riportato nel N.C.E.U. di detto comune al foglio 9, p.Illa 228/2, è da quattro locali ad uso ufficio. Il piano primo, riportato nel N.C.E.U. di detto comune al foglio 9, p.Illa 228/3, è adibito ad abitazione di mq. 96 circa, costituita da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e due piccoli terrazzini. Il piano secondo, riportato nel N.C.E.U. di detto comune al foglio 9, p.Illa 228/4, è adibito ad ufficio con un unico vano di forma circolare di mq 36 circa ed un ampio terrazzo di mq. 58 circa. Tale fabbricato è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 7187 rilasciata in data 03.05.88 con variante in corso d'opera presentata in data 26.05.1989.

IL VALORE DI STIMA del lotto n. 2 è pari ad euro 180.500,00.

IL PREZZO A BASE D'ASTA, della quarta asta, (terza, relativamente alla delega più recente) è pari ad euro 76.148,44 (settantaseimilacentoquarantotto/44). Ciascun interessato può presentare

**Studio via P. Baratta n. 243 – BATTIPAGLIA (SA)
via S. Passero n. 40 – VALLO DELLA LUCANIA (SA)**

**info. 339.3340222
0828.431795**

e.mail m.imbriaco@virgilio.it

**Dr. MIRIANA IMBRIACO***dottore commercialista – revisore ufficiale dei conti*

un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, ossia per un importo non inferiore ad euro 57.111,33;

LOTTO TRE

$\frac{1}{2}$ Piena proprietà dei seguenti beni immobili:

a) Appezamento di terreno, alla Loc. Castiglioni riportato nel N.C.T. al Foglio 15, p.lle 99, 100, 154, 155, 156, 157, 158 e 194, per una superficie complessiva di mq 43.124 circa. Vi si accede tramite una strada vicinale denominata Leccuso, posta tra le p.lle 154 e 100. L'intero lotto è coltivato a uliveto, la cui età è di circa cinquanta anni.

b) Appezamento di terreno, in Loc. Castiglioni riportato nel N.C.T. al Foglio 15, p.lle 102, 103, 104, 105, 153, 161 (quest'ultima è la strada di accesso ai fondi sopra elencati) e 175, per una superficie complessiva di mq 11.638. Vi si accede tramite la p.la 161, che ha origine dalla strada vicinale Leccuso. L'intera superficie è coltivata a uliveto, la cui età è di circa cinquanta anni.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA:

Considerato il numero di particelle ed immobili in vendita, si rinvia per gli aspetti di autorizzazioni, concessioni, agibilità, alla perizia tecnica pubblicata unitamente al presente avviso.

**Studio via P. Baratta n. 243 – BATTIPAGLIA (SA)
via S. Passero n. 40 – VALLO DELLA LUCANIA (SA)**

info. 339.3340222
0828.431795

e.mail m.imbriaco@virgilio.it



Dr. MIRIANA IMBRIACO

dottore commercialista – revisore ufficiale dei conti

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento che ha condotto a questa vendita coattiva.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

GLI immobili, pro quota, sono detenuti dal debitore.

IL VALORE DI STIMA del lotto n. 3 è pari ad euro 74.750,00.

IL PREZZO A BASE D'ASTA, della quarta asta (terza con la più recente Delega), è pari ad euro 31.535,16 (trentunomilacinquecentotrentacinque/16). Ciascun interessato può presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, ossia per un importo non inferiore ad euro 23.651,37;

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) le offerte di acquisto devono essere depositate entro e non oltre il giorno 26 maggio 2025, alle ore 19,00, presso lo studio del professionista;
- 2) Il Delegato sarà presente in studio, al fine di ricevere le offerte, nella precedente settimana, previo appuntamento da definirsi telefonicamente al numero 339.3340222;

Studio via P. Baratta n. 243 – BATTIPAGLIA (SA)
via S. Passero n. 40 – VALLO DELLA LUCANIA (SA)

info. 339.3340222

0828.431795

e.mail m.imbriaco@virgilio.it

**Dr. MIRIANA IMBRIACO***dottore commercialista – revisore ufficiale dei conti*

3) ciascun offerente, ai sensi del 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art.

579, co 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 1, c.p.c.);

4) **l'offerta, deve essere formulata mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo e depositata in busta chiusa anonima presso lo studio del delegato alla vendita, contenente (a pena di inefficacia):**

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete anche 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 di beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1 lett. f, cod. civ. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa);

**Studio via P. Baratta n. 243 – BATTIPAGLIA (SA)
via S. Passero n. 40 – VALLO DELLA LUCANIA (SA)**

**info. 339.3340222
0828.431795**

e.mail m.imbriaco@virgilio.it

**Dr. MIRIANA IMBRIACO***dottore commercialista – revisore ufficiale dei conti*

- l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura;
- l'indicazione del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del tempo e del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- copia di valido documento di identità del medesimo offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale);
- l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
- se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante. All'istanza deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro Imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

**Studio via P. Baratta n. 243 – BATTIPAGLIA (SA)
via S. Passero n. 40 – VALLO DELLA LUCANIA (SA)**

**info. 339.3340222
0828.431795**

e.mail m.imbriaco@virgilio.it

**Dr. MIRIANA IMBRIACO***dottore commercialista – revisore ufficiale dei conti*

- in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

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

4) **l'offerta è irrevocabile**, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

5) **l'offerta non è efficace se:** a) perviene dopo il termine stabilito; b) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato (a norma dell'art. 568 c.p.c) e sopra riportato; c) 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 (e non del prezzo base o dell'offerta minima)**;

6) l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista 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 circolari per cauzione devono essere inseriti nella busta, che egli – o un suo delegato – sigilla idoneamente al momento del deposito;

7) 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,

**Studio via P. Baratta n. 243 – BATTIPAGLIA (SA)
via S. Passero n. 40 – VALLO DELLA LUCANIA (SA)**

**info. 339.3340222
0828.431795**

e.mail m.imbriaco@virgilio.it

**Dr. MIRIANA IMBRIACO***dottore commercialista – revisore ufficiale dei conti*

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.;

8) in alternativa alle modalità di cui sopra, la presentazione delle offerte di acquisto e la prestazione della cauzione possono avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo bonifico, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva, il cui IBAN sarà fornito all'occorrenza dal Delegato, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire. 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 a favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o 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'articolo 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 prezzo e di ogni altra somma è di 120 giorni;**

**Studio via P. Baratta n. 243 – BATTIPAGLIA (SA)
via S. Passero n. 40 – VALLO DELLA LUCANIA (SA)**

**info. 339.3340222
0828.431795**

e.mail m.imbriaco@virgilio.it

**Dr. MIRIANA IMBRIACO***dottore commercialista – revisore ufficiale dei conti*

9) **le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) sono da versarsi per l'importo presumibile (e quindi salvo conguaglio) di 1/5 del prezzo di aggiudicazione al momento del deposito del saldo dovuto, al massimo entro il termine di 120 gg.**

dall'aggiudicazione (ovvero in un termine più breve indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.). Cedono a carico dell'aggiudicatario anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario se nominato;

10) **ciascun interessato può presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso;**

11) **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 di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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 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

**Studio via P. Baratta n. 243 – BATTIPAGLIA (SA)
via S. Passero n. 40 – VALLO DELLA LUCANIA (SA)**

info. 339.3340222

0828.431795

e.mail m.imbriaco@virgilio.it

**Dr. MIRIANA IMBRIACO***dottore commercialista – revisore ufficiale dei conti*

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, revoca, indennità o riduzione del prezzo;

12) si avvisa che tutte le attività , che, a norma degli artt. 571 e segg. C.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Delegato presso il suo studio;

13) **si fa presente che il Delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 cpc, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione;**

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

a) sul Portale delle Vendite Pubbliche;

b) per estratto, sul quotidiano a diffusione locale "Il Mattino", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

c) per intero, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it , Bakeca.it e Subito.it., unitamente alla relazione di stima e all'avviso di vendita, almeno quarantacinque(45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

d) ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura di vendita, la

**Studio via P. Baratta n. 243 – BATTIPAGLIA (SA)
via S. Passero n. 40 – VALLO DELLA LUCANIA (SA)**

info. 339.3340222

0828.431795

e.mail m.imbriaco@virgilio.it



Dr. MIRIANA IMBRIACO

dottore commercialista – revisore ufficiale dei conti

trasmisione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile sono attività di pertinenza del custode giudiziario.

Per informazioni gli interessati possono rivolgersi al Delegato/Custode Giudiziario alla vendita Dr. Miriana Imbriaco presso lo studio sito in P. Baratta n. 243, Battipaglia (SA).

Ulteriori info n. 339.3340222.

14/03/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

dr. Miriana Imbriaco

(documento firmato digitalmente)

Studio via P. Baratta n. 243 – BATTIPAGLIA (SA)
via S. Passero n. 40 – VALLO DELLA LUCANIA (SA)

info. 339.3340222

0828.431795

e.mail m.imbriaco@virgilio.it

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