

**Avv. Francesco Utizi**  
**Corso Garibaldi 154- 84123 SALERNO**  
**tel. e fax 089/231363**

[frautizi@libero.it](mailto:frautizi@libero.it)  
[avvfrancescoutizi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvfrancescoutizi@pec.ordineforense.salerno.it)

**AVVISO DI VENDITA**

**TRIBUNALE DI SALERNO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 464/2005 R.G.E.**

L'Avv. Francesco Utizi, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, del 06.06.2018, nella procedura esecutiva immobiliare n. 464/2005 R.E. del Tribunale di Salerno, promossa dalla Banca Popolare di Bari soc. coop. p. a. rapp.ta dall'avv. Loreto D'Aiuto, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**A V V I S A**

che il giorno **23 luglio 2026 alle ore 16,00** procederà alla vendita **SENZA INCANTO** e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili descritti di seguito **presso il suo studio in Salerno, corso Garibaldi 154**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI** (come da relazioni tecniche agli atti ed integrazioni)

**LOTTO UNICO:**

**diritto di usufrutto** di appartamento per civile abitazione in Salerno via Zara n. 20, al piano terzo interno n. 17. L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno doppio, una cucina, un locale bagno, un disimpegno, due camere da letto, per una superficie utile complessiva, calcolata al netto delle murature, di circa 103,16 mq, oltre due balconi a livello di circa 10,40 mq. È identificato e censito in Catasto Fabbricati del Comune di Salerno, foglio 62, particella 255 sub 21, zona cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 136, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 132, rendita € 1.208,51.

**Il prezzo base**, ulteriormente ridotto del 10% è stabilito in **Euro 84.645,00** (euro ottantaquattromilaseicentoquarantacinque/00) per il **lotto unico**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore:

ad **€ 63.483,75** (euro sessantatremilaquattrocentoottantatre/75) per il **lotto unico**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta: se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Custode giudiziario è il sottoscritto professionista delegato avv. Francesco Utizi.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dall'esperto arch. Giuseppe Di Domenico nella relazione depositata in data

12.10.2007, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative per cui gli interessati sono onerati a prenderne visione. 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### **Modalità della VENDITA SENZA INCANTO**

Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di 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 all'art. 579, co. 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co.1, c.p.c.).

L'offerta, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta, deve essere depositata, presso lo studio innanzi indicato, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita, in busta chiusa e senza alcun segno di riconoscimento dentro la quale dovrà essere inserito il titolo per cauzione, all'esterno della quale viene annotato esclusivamente dal sottoscritto (o da un suo incaricato), 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.

L'offerta dovrà contenere a pena di inefficacia:

1) nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale - (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 di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e codice fiscale e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale nel caso in cui l'offerta sia

**Avv. Francesco Utizi**  
**Corso Garibaldi 154- 84123 SALERNO**  
**tel. e fax 089/231363**

[frautizi@libero.it](mailto:frautizi@libero.it)

[avvfrancescoutizi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvfrancescoutizi@pec.ordineforense.salerno.it)

presentata da una società), in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme:

- 2) L'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 3) I dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 4) L'indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 5) Il termine perentorio di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
- 6) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili.

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato (da inserire nella busta chiusa) la cauzione a mezzo assegno circolare, non trasferibile, intestato al professionista delegato ed alla procedura esecutiva per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione (in alternativa la presentazione delle offerte può avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo di bonifico, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva da accendersi presso il "Monte dei Paschi di Siena S.p.A." – filiale di Salerno, di una somma pari ad un decimo del prezzo che s'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 in 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'art. 571 c.p.c..

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate.

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

Le buste saranno aperte il giorno fissato 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

**Avv. Francesco Utizi**  
**Corso Garibaldi 154- 84123 SALERNO**  
**tel. e fax 089/231363**

[frautizi@libero.it](mailto:frautizi@libero.it)  
[avvfrancescoutizi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvfrancescoutizi@pec.ordineforense.salerno.it)

alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, co. 2 e 4, c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione) oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione sempre nel luogo innanzi indicato a mezzo distinti assegni circolari intestati al professionista delegato **entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data dell'aggiudicazione**; il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Soltanto all'esito degli adempimenti e precisamente 1) della produzione di aggiornati certificati relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene 2) del pagamento delle spese di trasferimento, il tutto da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, sarà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

**CONDIZIONI GENERALI**

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ricorrendone le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa azionato in via ipotecaria (art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993) nel termine di cui ai punti precedenti da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, versando l'eventuale residuo nel termine innanzi indicato, e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante. I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco - relativamente alle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno - è consultabile presso il sito internet dell'ABI o presso lo studio del professionista delegato. Il sottoscritto professionista delegato invita fin d'ora a contattare direttamente le sedi delle agenzie o delle filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico presso il sito internet dell'ABI o presso lo studio del professionista delegato. Del presente avviso sarà fatta, a cura del sottoscritto professionista delegato, pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonché sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte dove sarà pubblicata anche la relazione dell'esperto oltre ancora pubblicazione di un estratto dell'avviso su di un quotidiano d'informazione a diffusione locale almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione

**Avv. Francesco Utizi**  
**Corso Garibaldi 154- 84123 SALERNO**  
**tel. e fax 089/231363**

[frautizi@libero.it](mailto:frautizi@libero.it)  
[avvfrancescoutizi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvfrancescoutizi@pec.ordineforense.salerno.it)

delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie. Sull'aggiudicatario incombono anche i costi occorrenti per la materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. Inoltre effettuerà presso il suindicato studio legale, in Salerno, al corso Garibaldi n. 154, tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo appuntamento (tel. 089/231363, pec: [avvfrancescoutizi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvfrancescoutizi@pec.ordineforense.salerno.it) - email: [frautizi@libero.it](mailto:frautizi@libero.it)).

Salerno, lì 15 maggio 2026.

avv. Francesco Utizi

