

Avv. Monica Mogavero

84122 SALERNO – Via Diaz 47

Tel.- fax 089/237334

e-mail: monicamogavero@gmail.com – avvmonicamogavero@pec.ordineforense.salerno.it

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare n. 673/2012

Tribunale di Salerno

Il sottoscritto **Avv. Monica Mogavero**, con studio in Salerno alla Via Diaz n. 47, delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., con provvedimento reso dal Giudice dell'Esecuzione in data 28/06/2018 e succ. proroghe,, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 673/2012 R.E.** del Tribunale di Salerno, promossa dall'Unicredit Spa a norma dell'art. 490 c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno 22/07/2025 **alle ore 13,00** presso il proprio studio in Salerno alla Via Diaz n. 47, si 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, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (nel caso di più offerte per lo stesso lotto), degli immobili costituenti il **LOTTO UNICO** descritto di seguito.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da CTU in atti)

LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Altavilla Silentina alla via Borgo San Martino, 74, sito al primo piano composto da tre vani: soggiorno, con ingresso attraverso una rampa di scale, bagno in prossimità dell'ingresso, una camera da letto, cucina con camino e accesso ad un balcone chiuso con veranda in ferro e vetro. L'altezza dei vani è mediamente 3 metri ma varia per ogni camera.

Avv. Monica Mogavero

84122 SALERNO – Via Diaz 47

Tel.- fax 089/237334

e-mail: monicamogavero@gmail.com – avvmonicamogavero@pec.ordineforense.salerno.it

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è composto da un piano terra, un piano primo ed un tetto a falde inclinate ed è costruito in muratura portante. La superficie lorda totale dell'appartamento è pari a 86 mq.

L'immobile è dotato di impianto elettrico (di vecchio tipo probabilmente non a norma, impianto idrico e igienico sanitario, l'impianto di riscaldamento non è presente ad eccezione del camino in cucina e una stufa con canna al soffitto nel soggiorno.

Individuazione Catastale: il **LOTTO UNICO** sito nel Comune di Altavilla Silentina è identificato in NCEU del detto Comune al Foglio 23 particella 119, sub. 7 e particella 122 sub. 5 (immobili graffati), categoria A/6, classe 3, consistenza 3 vani rendita € 120,85.

Confini: l'immobile confina a nord con Via Borgo San Martino, a est con altra proprietà, a ovest con altra proprietà ed a sud con vicolo 4° San Martino.

Provenienza: l'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti per i diritti pari alla piena proprietà di ½ ciascuno per atto di compravendita a rogito Notaio Matteo Fasano del 15 maggio 2008, rep. N. 44727, racc. n. 22233, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 16 maggio 2008, ai numeri di R.G. 19951 e R.P. 13864.

Stato di occupazione: l'immobile risulta allo stato occupato. Il decreto di trasferimento recherà ordine esecutivo di liberazione del bene.

Regolarità edilizia ed urbanistica: l'immobile oggetto di esecuzione si trova in una zona di collina, distante da alvei fluviali in zona bianca (ovvero

rischio pericolosità irrilevante) per quanto concerne la pericolosità/rischio da frana alluvioni. Esso non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

L'unità immobiliare in base al Vigente Piano Regolatore Generale ricade nella Zona A *“Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale”*.

Per l'immobile non è stato mai richiesto o rilasciato il certificato di agibilità. La costruzione è lecita con difformità tra la planimetria catastale e quella dello stato di fatto in cui insistono un bagno dotato di finestra e una veranda.

Per quanto concerne gli abusi occorre operare una distinzione tra la creazione del bagno per il quale è possibile ricorrere agli artt. 36-37 del DPR 380/2001 (accertamento di conformità) e la creazione della veranda per la quale trattandosi di un ampliamento potrebbe essere incompatibile con il piano di recupero, prevedendo lo strumento urbanistico vigente la possibilità di effettuare solo opere conservative sui volumi esistenti.

Il prezzo base d'asta, per il **LOTTO UNICO** è pari a € **17.846,00** (diciassettemilaottocentoquarantasei/00).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e, quindi, non inferiore ad € **13.385,00**(tredicimilatrecentoottantacinque/ 00).

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se è inferiore rispetto a tale prezzo in misura, però, non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista

Avv. Monica Mogavero

84122 SALERNO – Via Diaz 47

Tel.- fax 089/237334

e-mail: monicamogavero@gmail.com – avvmonicamogavero@pec.ordineforense.salerno.it

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 dell'immobile è il dott. Commercialista Attilio De Pisapia (089/3180360).

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'Ing. Gianluca Totoli afferente all'immobile posto in vendita, che sarà pubblicizzata sul sito internet: <http://www.astegiudiziarie.it/>.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato e valutato dall'esperto, Ingegnere Gianluca Totoli nella relazione depositata in Cancelleria, 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 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

Avv. Monica Mogavero

84122 SALERNO – Via Diaz 47

Tel.- fax 089/237334

e-mail: monicamogavero@gmail.com – avvmonicamogavero@pec.ordineforense.salerno.it

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA

Ai sensi rispettivamente degli artt. 571, comma 1 cpc, ciascun offerente, 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 cpc (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, co. 3 cpc, 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 cpc.).

L'offerta, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta deve essere depositata presso lo studio del delegato, in Salerno alla A. Diaz, 47, **entro le ore 13,00 del giorno antecedente la vendita (e cioè entro le 13,00 del 21/07/2025)** in busta chiusa all'esterno della quale **sono annotati dal sottoscritto o da un 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.**

Essa dovrà contenere a pena d'inefficacia:

1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei 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 di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento d'identità dell'offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale); l'offerta, nel 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 da più soggetti congiuntamente, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

2) l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura,

3) l'indicazione del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce,

4) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo, del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

5) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento);

6) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

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

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

L'offerta non è efficace se: 1) perviene oltre il termine stabilito; 2) è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo determinato a norma dell'art. 568 cpc e sopra riportato; 3) l'offerente non presta cauzione a mezzo a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta, che sarà sigillata idoneamente al momento del deposito dal Delegato –o dal suo delegato ad hoc-.

Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi. In 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 co. 2 e 3 cpc.

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, cpc.

In alternativa alle modalità di cui sopra, la presentazione delle offerte di acquisto e la presentazione della cauzione possono avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo bonifico, su conto bancario intestato alla

procedura esecutiva, da accendersi presso il “Monte dei Paschi di Siena SpA”- Filiale di Salerno, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire. È consentita, ex art. 173 quinquies disp. att. cpc, la prestazione della cauzione anche mediante fidejussione 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 cpc.

Le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) da versarsi nella misura del 20 % del prezzo di aggiudica, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell’aggiudicatario su cui incombono anche i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell’immobile da parte del custode giudiziario.

Il termine perentorio per il versamento del saldo del prezzo è di giorni centoventi dalla data di aggiudica.

Disposta l’aggiudicazione il sottoscritto delegato deposita l’importo della cauzione e poi del saldo prezzo su un libretto di deposito postale o bancario nominativo intestato alla procedura e vincolato all’ordine del giudice o in alternativa mediante l’accredito, tramite bonifico, sul conto

Avv. Monica Mogavero

84122 SALERNO – Via Diaz 47

Tel.- fax 089/237334

e-mail: monicamogavero@gmail.com – avvmonicamogavero@pec.ordineforense.salerno.it

bancario intestato alla procedura esecutiva ed acceso presso il Monte dei Paschi di Siena Spa filiale di Salerno ex art. 173 quinquies disp. att. cpc.

Qualora il procedimento si basi su un credito fondiario, il versamento sul libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.lgs. 385/93, dal pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni 30 dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per le spese di procedura, nella misura indicata del 20 %.

Il sottoscritto professionista delegato provvede altresì a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 cpc e ad assumere ai sensi dell'art. 590 cpc determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione.

SI AVVERTE

I partecipanti alle aste che possono ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

L'elenco delle Banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno nonché il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate, è consultabile sul sito internet dell'ABI o presso lo studio del professionista delegato, per il contatto diretto da parte degli interessati.

Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il sito ABI (<http://www.abi.it/>).

Avv. Monica Mogavero

84122 SALERNO – Via Diaz 47

Tel.- fax 089/237334

e-mail: monicamogavero@gmail.com – avvmonicamogavero@pec.ordineforense.salerno.it

Del presente avviso sarà effettuata, almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicazione sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa, e a cura del sottoscritto Professionista Delegato, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicazione per una sola volta, su un quotidiano di informazione a diffusione locale e pubblicità on-line sul sito www.astegiudiziarie.it (ove sarà possibile consultare anche l'ordinanza di vendita e la consulenza di stima pubblicate a cura del sottoscritto avvocato delegato), e, inoltre, in via facoltativa, pubblicità muraria nel Comune dove sono ubicati gli immobili, almeno fino a 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il Professionista Delegato effettuerà presso il suo studio in Salerno (SA) alla Via Diaz n. 47, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita, presso lo studio del professionista delegato, avv. Monica Mogavero in Salerno alla Via Diaz n. 47 ed ai recapiti 089 237334 - 3475463371.

Salerno, lì 30/04/2025

Avv. Monica Mogavero