

Tribunale di Napoli Nord
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n 204/2016
AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Rossana Panico con studio in Villaricca (Na), alla Via Dante Alighieri n. 7, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art.* 591 *bis* c.p.c. nella procedura in epigrafe, in virtù dell'ordinanza del **G.E. Dr.ssa Paola Caserta** del 07.03.2019;

- visto il Decreto Legge n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n.132;
- vista l'ORDINANZA DI DELEGA *ex art.* 591 *bis* c.p.c. ed *ex lege* n.132/15, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord – Area Esecuzioni;
- visto l'art. 591, comma 2, c.p.c.;

AVVISA

che il **giorno 20 maggio 2020** alle **ore 11:30** presso il Tribunale di Napoli Nord, in Aversa (CE) alla Piazza Trieste e Trento “Castello Aragonese”, nell'aula assegnata ai Professionisti Delegati, si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., in **unico lotto** del cespite pignorato di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate.

NOTIZIE RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO

DESCRIZIONE COME DA C.T.U. E RELATIVI ALLEGATI:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà degli immobili siti in Giugliano in Campania (NA) alla Via Aviere Mario Pirozzi, snc facenti parte del fabbricato denominato “Palazzo Coppola”, consistenti in un appartamento ubicato al primo piano della scala A, contraddistinto dal numero di interno 4, e in un posto auto coperto ubicato al piano S1, scala A, contraddistinto dal numero di interno 16.

L'appartamento ha una consistenza catastale di 5.5 vani, la superficie utile interna è di circa 87.58 mq con un'altezza di 2.95 m. È composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno una lavanderia, un disimpegno-corridoio, un piccolo disimpegno zona notte ed un ampio terrazzo a livello. Tutte le aperture sono allocate ad ovest sul fronte posteriore del fabbricato in corrispondenza del terrazzo.

Rossana Panico

AVVOCATO

L'appartamento confina a Nord con le proprietà aliene di cui al foglio 63 particella 573 sub. 7 e 10, ad Ovest con via Cupa S. Antonio, a Sud con la proprietà aliena di cui al foglio 63 particella 574 e infine a Est con la proprietà aliena di cui al foglio 63 particella 573 sub. 12.

Il posto auto coperto ha una consistenza di circa 14 mq, superficie utile di circa mq 13,18 ed una altezza utile di circa 3,20 m. Ha un accesso pedonale dal vano scala che conduce all'area manovra del piano seminterrato e con entrata carrabile da via Cupa S. Antonio. Confina a ovest, sud ed est con il sub. 64 (area di manovra) e a nord con il sub. 7 e 81.

DATI CATASTALI: - l'appartamento censito al catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 63 particella 573 sub.13, categoria A/2, classe 6, consistenza 5.5 vani, superficie catastale 118 mq., totale escluse aree scoperte 98 mq., rendita catastale € 468,68. Via Aviere Mario Pirozzi n. snc Piano 1, int. 4, scala A;

- box censito al catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 63 particella 573 sub.80, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, rendita € 35,68, Via Aviere Mario Pirozzi n. snc Piano S1, int. 16;

PREZZO:

Prezzo Base: € 120.000,00 (centoventimila/00)

Offerta minima presentabile: € 90.000,00 (novantamila/00) **pari al 75% del prezzo base**

rilancio minimo pari ad **euro 2.400,00**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1. se l'offerta è pari o superiore ad **€ 120.000,00** (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore ad **€ 90.000,00** (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria

2

Domicilio fiscale: **Via Dante Alighieri, 7 - 80010 Villaricca (NA)** Tel. 081 8942670 - 338 8540022

Studio in Giugliano in Campania(NA) Corso Campano,235 - 80014

E-mail: rossana.panico@alice.it - pec: rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it

possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

3. se l'offerta è inferiore € **90.000,00** (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

PROVENIENZA

Gli immobili, oggetto di procedura espropriativa sono attualmente di proprietà del debitore esecutato, coniugato in regime di separazione dei beni, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà a seguito atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Claudio De Vivo in data 20/12/2007 rep. 232103/15895, registrato a Napoli 2 il 04/01/2008 al n. 33/1T, trascritto ai nn.719/424 in data 07.01.2008.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I cespiti risultano attualmente liberi. L'appartamento disabitato da molti mesi, tuttavia si presenta in discreto stato manutentivo, dovuto presumibilmente a recenti lavori di ristrutturazione.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA:

I cespiti precedentemente descritti, fanno parte di un fabbricato ricade in Zona B2 del P.R.G. comunale "Zona di completamento di primo grado"; è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Giugliano in Campania, a destinazione prevalentemente residenziale e dotata di tutti i servizi essenziali.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA) è emerso che per il fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggiti sono stati ritrovati i seguenti titoli abilitativi, ed in particolare:

- Licenza Edilizia n.137/2 del 08/09/1965;
- Licenza Edilizia (rinnovo) n.539/68 del 31/08/1968;
- Licenza di abitabilità del 20/09/1974;
- D.I.A. ai sensi del D.L. 285/96 prot. 7557 del 28/06/1996, per impianti tecnologici e manutenzione;
- D.I.A. ai sensi del D.L. 495/96 prot. 12021 del 31/10/1996 per impianti tecnologici e adeguamento norme antincendio;
- D.I.A. ai sensi della legge 662 art. 2 comma 60 punto 7 del 07.01.2003 prot. 371 per demolizione tramezzi, rimozioni pavimenti, e allestimento ponteggio esterno;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 199 del 13.10.2004;**

- **D.I.A. (variante in CC.OO.) prot. n. 40389 del 10.10.2006;**
- **Certificato di agibilità (ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i) del 28 settembre 2007 relativo al Permesso di costruire n. 199 del 13.10.2004 e alla D.I.A. prot. n. 40389 del 10.10.2006.**

Dal confronto dei grafici allegati agli ultimi titoli assentiti (Permesso di Costruire n.199 del 13/10/2004 e D.I.A. in variante in CC. OO. prot. n. 40389 del 10/10/2006) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di ispezione, sono emerse alcune difformità riguardanti, in parte, una non perfetta sovrapposizione del perimetro della superficie coperta della porzione di fabbricato in cui ricade il bene staggito ed in parte a opere eseguite all'interno degli stessi in assenza di titoli autorizzativi.

Sono state riscontrate difformità tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

- Appartamento:

1. è stato realizzato con una superficie coperta leggermente maggiore rispetto a quella assentita; per tale difformità è applicabile il comma 2-ter dell'art. 34 del DPR 380/01 in quanto l'incremento di superficie coperta e del volume non eccede il limite del 2% rispetto alle misure progettuali.
2. ha una diversa distribuzione degli spazi interni: si rivelano difformità della muratura perimetrale prospiciente il terrazzo; diversa consistenza metrica del pilastro ubicato nel disimpegno 1; diversa distribuzione degli spazi interni tra l'ingresso e il disimpegno 2;

- Posto auto:

1. si rivela una diversa consistenza metrica della struttura murario con presenza di una rampa pedonale di accesso al locale scale.

Per le difformità Urbanistico-Edilizie si precisa:

lo stato dei luoghi è parzialmente difforme alle planimetrie riportate nei grafici del Permesso di Costruire n. 199/2004 e della successiva D.I.A. in variante n. 117/91 del 27/11/1991. Le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dei cespiti, sono pari a circa euro 3.200,00.

Per le difformità catastali:

dal raffronto tra le planimetrie catastali e i rilievi dello stato dei luoghi sono emerse piccole difformità che possono essere regolarizzate mediante un aggiornamento catastale. Le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale dei cespiti sono pari a circa euro 800,00.

Il fabbricato è dotato di certificato di agibilità rilasciato il 28 settembre 2007.

I cespiti non sono conformi alle disposizioni dell'art. 19 c. 14 della D.L. n. 78/2010.

Non sono presenti né le certificazioni degli impianti, né l'attestato di prestazione energetica.

L'immobile non è dotato di A.P.E. che potrà essere rilasciato con un costo stimabile di € 300.00.

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia dell'esperto estimatore Arch. Angelo Chifari, al cui testo integrale si rimanda per una più completa descrizione, anche del suo stato urbanistico ed edilizio, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento.

Detta C.T.U. è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Paola Caserta R.G.E. n. 204/2016, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito Internet www.astegiudiziarie.it nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Rossana Panico in Giugliano in Campania (Na), al Corso Campano n. 235.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

I cespiti risultano parte di un condominio. L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta a € 500,52. Risultano debiti a carico dell'esecutato per morosità cumulate il tutto come risulta dalla perizia di stima dell' Arch. Angelo Chifari, a cui si rinvia.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1.- Quanto al termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c., **l'offerta di acquisto**, segreta e irrevocabile (salvo il disposto dell'art. 571, comma 3, c.p.c.), **dovrà essere presentata**, a pena di inefficacia, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita** (entro le ore 12:00 del **19 MAGGIO 2020**), in busta chiusa e completamente in bianco (senza alcuna annotazione) **presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, III sezione Civile, del Tribunale di Napoli Nord.**

All'atto del deposito della busta contenente offerta ed allegati, il delegato (o persona da lui designata provvederà ad annotare sull'esterno della busta la data e l'ora del deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e del delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ed il nome di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione. La busta contenente l'offerta, infatti, potrà essere depositata da chiunque.

3.- Ognuno, tranne il debitore e i soggetti a cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile), è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato. L'offerta può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da procuratore legale ovvero da avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

4.- L'offerta dovrà essere redatta sotto forma di **istanza sottoscritta**, in bollo dell'importo vigente, in busta chiusa anonima e dovrà contenere:

a) le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dei coniugi e recapito telefonico); se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è in regime di separazione dei beni, deve dichiararlo; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente, e dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati il certificato camerale aggiornato 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; in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione dovrà dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta e dovrà depositare la procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte, in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

b) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;

c) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è presentata;

d) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato a pena d'inefficacia dell'offerta (quindi, nel caso di specie, non può essere inferiore ad **€ 90.000,00**;

e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e delle oneri tributari (queste ultime nella misura indicate dal professionista delegato), che non potrà comunque essere superiore a **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione (oppure,

eventualmente, al diverso termine stabilito dal G.E. nell'ordinanza di vendita). In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione.

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della Perizia di stima e della Relazione notarile ipocatastale, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;

L'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

In caso di **VENDITA ALL'INCANTO** l'assegno verrà consegnato al professionista delegato o ad un suo collaboratore addetto al servizio unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto.

MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE.

All'offerta – redatta, ripetesi, sotto forma di istanza in bollo sottoscritta - dovranno essere allegati, includendoli nella busta chiusa: una **fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente**, che egli dovrà portare con sé in originale il giorno della vendita;

A titolo di cauzione all'offerta deve essere allegata una somma non inferiore al **10%** del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Napoli Nord Proc. RGE n. 204/2016**", con l'avvertimento che: detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il Cancelliere/il professionista delegato ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del G.E.; il nominativo del professionista delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita - sopra indicata- alla presenza degli offerenti.

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 (come sopra determinata) 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. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro **tre minuti** dalla precedente offerta o rilancio; il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di **euro 2.400,00**. 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 (come sopra determinata) 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 (come sopra determinata) 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 garantire e con identico termine per il pagamento, sarà il bene sarà aggiudicato all'offerente che depositato l'offerta in data o ora anteriore. Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra

precisate; formulate per un importo inferiori alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

10.- In caso invece di presentazione di pluralità di offerte valide, gli offerenti saranno contestualmente ed in ogni caso invitati a partecipare alla gara sulla base dell'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.. Al riguardo, occorre distinguere.

Nell'ipotesi in cui si faccia luogo alla gara, la stessa si svolgerà secondo le modalità dell'incanto stabilite dall'art. 581 c.p.c., mediante rilanci verbali, con rilancio minimo pari ad **euro 2.400,00**

a) da formalizzarsi entro tre minuti dal precedente rialzo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi la gara - si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. All'esito della gara, il bene viene definitivamente aggiudicato a chi ha effettuato il rilancio di importo più elevato. Tuttavia, se il prezzo offerto all'esito della gara risulta inferiore al prezzo base sopra indicato e sono state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.*, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

b) **Nell'ipotesi in cui non possa farsi luogo alla gara** per mancanza di adesioni degli offerenti:

- qualora sono state presentate istanze di assegnazione *ex artt. 588 e 589 c.p.c.* ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base sopra indicato, il delegato non fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione;

- qualora invece non sono state presentate istanze di assegnazione *ex artt. 588 e 589 c.p.c.*, il delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

11.- Nel caso in cui non vi sono offerte di acquisto (ovvero quelle presentate non sono efficaci *ex art. 571 c.p.c.*) **e vi sono domande di assegnazione**, il professionista delegato provvede su di esse *ex art. 590 c.p.c.*, salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Se poi non vi sono neppure domande di assegnazione (o il delegato ritenga di non accoglierle) trova applicazione il successivo art. 591 c.p.c..

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

APPLICABILI ALLA VENDITA SENZA INCANTO

12.- L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al tempo del decreto trasferimento, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti, 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, per cui 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 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

13.- L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, previa formale istanza per iscritto, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del cd. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

14.- Le **spese di trasferimento, ed ogni onere fiscale** derivanti dalla vendita sono a **carico dell'aggiudicatario**. In particolare, **a carico dello stesso sono le spese di cancellazione** delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato: l'aggiudicatario medesimo, tuttavia, potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti, con espressa dichiarazione in bollo dell'importo vigente.

15.- Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento *ex art. 585, comma 3, c.p.c.*, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

16.- L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e s. m. e i..

17.- L'**aggiudicazione** diviene **definitiva**, trattandosi di vendita senza incanto, il giorno stesso della deliberazione sulle offerte.

18.- **Quanto al saldo del prezzo, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva** (ovvero entro il più breve termine

indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), **l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. R.G.E. 204/2016".**

Nella sola ipotesi in cui l'immobile staggito sia gravato da mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 1.9.1993 n.385 (T.U. delle leggi in materia bancaria a creditizia), **l'aggiudicatario** (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore con la banca mutuante, ove ne ricorrano le condizioni di legge) **dovrà versare direttamente alla banca mutuante** (o al cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 T.U.B.) - senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori - **il saldo del prezzo** corrispondente al complessivo credito della stessa, **nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.). Il versamento dovrà avvenire – in tutto o in parte - secondo le indicazioni e le coordinate bancarie che fornirà il professionista delegato, così come allo stesso fornite dalla banca mutuante; eseguito il pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la contabile del bonifico e la quietanza in originale emessa dalla banca. Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dalla banca mutuante, l'aggiudicatario dovrà provvedere – nel suddetto termine - al versamento della eccedenza mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **"Tribunale di Napoli Nord Proc. R.G.E. 204/2016"**.

Inoltre, nel caso in cui, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire – nel suddetto termine - per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al sottoscritto delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **"Tribunale di Napoli Nord Proc. R.G.E. 204/2016"**.

In alternativa e su espressa richiesta dello stesso, l'aggiudicatario potrà effettuare il pagamento del saldo del prezzo di vendita - sempre nel termine perentorio sopra stabilito - mediante bonifico bancario sul libretto di deposito "prezzo" intestato alla procedura esecutiva (cfr., *infra*, sub n.20), utilizzando le coordinate bancarie che saranno fornite dal professionista delegato: eseguito il pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato la contabile del bonifico.

19.- In caso di mancato pagamento del saldo del prezzo di vendita nel termine perentorio sopra stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art.

587 c.p.c. ed il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

20.- Il prezzo di vendita (cauzione e saldo) verrà depositato dal professionista delegato - entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento dell'assegno circolare - su di un libretto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, presso l'istituto di Credito Cariparma così come da Ordinanza di delega;

21.- In tutti i casi, entro il termine di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata *ex art.* 571 c.p.c., nella vendita senza incanto), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle **spese di trasferimento e di vendita** a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Napoli Nord Proc. R.G.E. 204/2016**", che verrà depositato su un libretto vincolato all'ordine del predetto professionista, presso l'istituto di Credito Cariparma così come da Ordinanza di delega;

22. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

23.- 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) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) almeno 65 giorni prima dell'udienza di vendita;
- b) per estratto, sul quotidiano "**Il Mattino**", almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) per intero, sul sito Internet **www.astegiudiziarie.it**, unitamente alla relazione di stima, alla ordinanza di vendita e di delega *ex art.* 491 *bis* c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- d) a mezzo riproduzione in volantini ad uso della pubblicità commerciale, a cura di *Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.*, inseriti nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

24.- Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria. All'uopo, si invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 572, comma 1, c.p.c..

Rossana Panico

AVVOCATO

25.- Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Giugliano in Campania (Na), al Corso Campano n. 235.

PRECISAZIONI

- Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita; gli stessi dovranno inoltrare richiesta di **visita mediante il portale delle vendite pubbliche**, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; inoltrata la richiesta, la visita avverrà entro quindici giorni. La disamina dei beni in vendita si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.
- Gli interessati all'acquisto per ogni informazione (con particolare riguardo allo stato di occupazione ed alla situazione condominiale del bene) potranno visionare l'immobile per tramite del custode e professionista Delegato Avv. Rossana Panico con studio Giugliano in Campania alla Corso Campano n. 235 oppure alle utenze telefoniche n° 081/894.26.70 - 338.85.40.022.

In ogni caso, le generalità del debitore ed ogni altra ulteriore informazione potranno essere richieste presso la cancelleria del Tribunale da chiunque vi abbia interesse.

Aversa, li

Rossana Panico
Il professionista delegato
Avv. Rossana Panico

Avv. Rossana Panico
Via Dante Alighieri, 7 80010 Villaricca (Na)
Tel. 081 8942670 Cell. 338 8540022
email: rossana.panico@alice.it
pec: rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it

Ad istanza dell'Avv. Rossana Panico, nella qualità, notifici

- 4) al creditore precedente: BARCLAYS BANK PLC, con sede principale in 1 Churchill Place, Londra (Gran Bretagna), e sede secondaria in Via Della Moscova n. 18 nel Comune di Milano (20121 – MI), con l'avv. Vanni Marco Ribechi (C.F. RBCVNM71A02F205K), pec: vanni.ribechi@pec.pcravvocati.it