

Rossana Panico

AVVOCATO

Tribunale di Napoli

XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva R.G.E. n 493/2011

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Rossana Panico con studio in Villaricca (Na), alla Via Dante Alighieri n. 7, domiciliata per la carica in Napoli alla Via Caravaggio n. 119, 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. dott. Giulio Cataldi** del 20.09.2018,

- visto il Decreto Legge n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n.132;
- vista la Circolare del 24.09.2015 ed il Modello di Delega *ex art. 591 bis* c.p.c. ed *ex lege* n.132/15, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - Area Esecuzioni;
- visto l'art. 591, comma 2, c.p.c.;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **18 dicembre 2018** alle ore **13:30** presso l'aula dedicata ai professionisti delegati presso il Tribunale Civile di Napoli Centro Direzionale, XIV Sezione Espropriazioni Immobiliari, aula vendite giudiziarie, Torre "B", piano 21°, si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., in **unico lotto** dell'immobile 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 di immobile Napoli, Via Bartolomeo Chioccarelli 16, piano secondo, indicato al catasto come piano quinto, mentre nell'atto di proprietà è indicato come piano terzo. L'immobile è composto da: camera con angolo cottura, seconda camera, bagno, balcone. L'ingresso immette direttamente nella camera con angolo cottura, che prende luce da una finestra che dà sul corpo scala. L'altra camera prende luce dal balcone. Le pareti sono tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica nei servizi, gli infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio. L'appartamento versa in uno stato di degrado generale. Il bene è sito in Napoli quartiere Mercato che insieme ai quartieri Avvocata, Pendino, S. Giuseppe, Porto costituiscono la Seconda Municipalità. È ad alta densità abitativa con tessuto sociale popolare. Nelle vicinanze vi sono scuole, negozi, ed è ben servita dai mezzi pubblici.

1

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

Individuato al NCEU: alla sez. Mer fg. 7 part. 398 sub 31 cat.A/4 (Abitazioni tipo popolare), piano secondo, consistenza 1,5 vani, rendita catastale 139,44. Confini: ovest Vico Cangiani, nord/est Via Bartolomeo Chioccarelli, sud/ovest corpo scala, est proprietà società per il Risanamento. I confini reali non coincidono con quelli dell'atto di proprietà.

Il bene è meglio identificato alle pagine 3 e seguenti della relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.

PREZZO:

LOTTO UNICO:

PREZZO BASE: € € 61.860,00 (sessantunomilaottocentosessanta/00).

Offerta minima presentabile: € 46.395,00 (quarantaseimilatrecentonovantacinque/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 di seguito per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1. se l'offerta è pari o superiore ad € **61.860,00** (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore ad € **46.395,00** (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria 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 ad € **46.395,00** (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE:

Quanto al titolo d'acquisto in favore del debitore esecutato, l'immobile in argomento è pervenuto all' esecutato, in virtù di atto di compravendita, con atto per notar Carlo Iaccarino, in data 20/07/2005, rep. 318890, trascritto in data 21/07/2005 ai numeri 27312/13285.

Al momento dell'accesso l'immobile era occupato da inquilino sine titolo. Con provvedimento del 27/04/18 il GE dispone la liberazione dell'immobile, quindi l'immobile è libero.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA:

Dalla perizia, redatta dall'architetto Lucia Sichenz, risulta che l'edificio ricade in zona A - centro storico, del PRG vigente, approvazione definitiva decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n° 323/11 giugno 2004. Unità edilizia di base ottocentesca: originaria o di ristrutturazione a blocco. L'immobile fu costruito in epoca antecedente al 1935 anno di entrata in vigore del regolamento edilizio del Comune di Napoli che istituiva la richiesta di titolo abilitativo per la costruzione di immobili.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi è emerso che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Non ci sono vincoli di nessuna natura.

L'immobile non è dotato di riscaldamento.

Per una più completa descrizione del cespite pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della C.T.U. redatta dall'architetto Lucia Sichenz, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta C.T.U. è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dr. Giulio Cataldi, R.G.E. n. 493/2011, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito Internet www.asteannunci.it e sul sito www.astetribunali24.com.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Non è stato possibile reperire le dovute informazioni circa le spese condominiali in quanto non c'è l'amministrazione condominiale risulta per un'immobile simile una spesa di gestione annua di circa € 2000/00.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 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 13:00 del giorno antecedente la vendita** (quindi, entro le ore 13:00 del **17 dicembre 2018**), previo appuntamento col professionista Delegato contattando i numeri 081/894.26.70 - 338.85.40.022, presso lo studio dove risulta domiciliato per la carica, in Napoli alla Via Caravaggio n. 119 (ovvero in altro luogo da questo ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso, comunque situato nel Circondario del Tribunale di Napoli, in orario di ufficio). Le offerte devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla **prima busta** devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una **seconda busta** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto

per cui viene fatta l'offerta; 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.

- E' fatta salva ovviamente la possibilità di concordare preventivamente con il delegato un appuntamento per la presentazione dell'offerta.
- 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..
- L'offerta dovrà essere redatta sotto forma di **istanza sottoscritta, in bollo** dell'importo vigente, in busta chiusa anonima e dovrà contenere:

1. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; 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;

2. il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
3. i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è presentata;
4. l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta sopra indicato, , a pena di inammissibilità, (quindi, nel caso di specie, non può essere inferiore ad € 46.395,00);
5. l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e delle spese (queste ultime nella misura indicate dal professionista delegato), che non potrà comunque essere superiore a **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione (salva eventuale previsione di rateizzazione).
6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della Perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
7. l'eventuale dichiarazione di voler usufruire delle agevolazioni per l'acquisto di prima casa;

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.

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 Napoli Proc. N. 493/2011 R.G.E.", 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.

- L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente

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 VALORE D'ASTA/PREZZO DI RI-FERIMENTO indicato in questo avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e 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 VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

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. Si procederà:

in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; 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 € 1.237,00 (milleduecentotrentasette/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 si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

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.

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.

Nel caso in cui 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, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
 - b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
 - c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
 - d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;
- il professionista delegato provvederà conseguentemente:
- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
 - b) a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché: l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
 - c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

Se poi non vi sono neppure domande di assegnazione (o il delegato ritenga di non accoglierle), egli ove non venga disposta amministrazione giudiziaria o incanto, verrà assegnato nuovo termine compreso tra 60 e 90 giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 571 c.p.c., con prezzo fissato in misura inferiore al precedente fino al limite di un quarto.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA APPLICABILI ALLA VENDITA SENZA INCANTO

L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al tempo del decreto trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti; a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di 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;

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.

Le spese di trasferimento e di 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.

L'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; 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.

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..

- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, dopo che l'aggiudicatario avrà depositato presso l' Ufficio del professionista delegato i due assegni circolari relativi al saldo prezzo di aggiudicazione ed alle spese per il trasferimento nelle modalità di cui sopra, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod.civ., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 1993;

- la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

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 a : "Tribunale Napoli Proc. N. 493/2011 R.G.E."**,

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 a: "Tribunale Napoli Proc. N. 493/2011 R.G.E.",

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 a: "Tribunale Napoli Proc. N. 493/2011 R.G.E.".

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.

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.

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'Agenzia n.39 del Banco di Napoli S.p.A. (sita al Centro Direzionale di Napoli, Nuovo Palazzo di Giustizia).

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 **20% del prezzo di aggiudicazione**, per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, e salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "Tribunale Napoli Proc. N. 493/2011 R.G.E.", che verrà depositato su un libretto vincolato all'ordine del predetto professionista.

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

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,

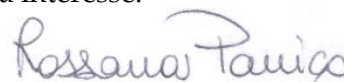
- a) per affissione, per tre giorni consecutivi, all'Albo del Tribunale di Napoli, o se operante, sul portale del Ministero della Giustizia;
- b) per estratto, sul quotidiano "La Repubblica", almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) per intero, sul sito Internet www.asteannunci.it, 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, di n. 200 missive non nominative, ad uso della pubblicità commerciale, a cura di *Edicom Servizi s.r.l.*, ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

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..

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 l'aula dedicata ai professionisti delegati presso il Tribunale Civile di Napoli Centro Direzionale, V Sezione Espropriazioni Immobiliari, aula vendite giudiziarie, Torre "B", piano 21° nonché in altro luogo da questo ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso, comunque situato nel Circondario del Tribunale di Napoli. Per ogni informazione (con particolare riguardo allo stato di occupazione ed alla situazione condominiale del bene) e per la visita del cespite, far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Rossana Panico in Giugliano in Campania (Na), al 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.

Napoli, li 01 ottobre 2018



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