

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
- AVVISO DI VENDITA -**

Il professionista delegato **Avv. Francesco Petrella**, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Vittorio Emanuele II° n. 53, iscritto nell'Albo degli Avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE);

- vista la delega del G.E., dott. Emilio Caputo, del 25.01.2018 ex lege n. 302/98;
- vista l'ulteriore delega (relativa al lotto tre) del G.E., dott.ssa Linda Catagna, del 23.05.2019 e del successivo provvedimento di correzione del 06.07.2019;
- visto ancora il provvedimento del 09.02.2022, del 09.01.2025 e del 08.07.2025;
- letti gli atti del processo esecutivo **n. 311/2016** (+308/2016), contro:

[REDAZIONE] - promosso con atto di pignoramento del 04.07.2016, trascritto il 18.07.2016 ai nn. 23771/17637 ed ai nn. 23772/17638 (nota poi rettificata con trascrizione del 05.03.2019 nn. 7690/6009).

Creditore Pignorante:

Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli;

- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

**A V V I S A C H E I L G I O R N O
03 febbraio 2026 alle ore 10:00 e seguenti**

S I P R O C E D E R A '
A L L A

V E N D I T A S E N Z A I N C A N T O

davanti a sé **presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere - stanza destinata alle vendite delegate ai professionisti** - degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

**C O N D I Z I O N I D E L L A
V E N D I T A**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - entro il giorno precedente la data della vendita - **dal lunedì al venerdì, esclusivamente dalle ore 11.00 alle ore 12.00.**

Le buste contenenti le offerte saranno aperte al momento della vendita e saranno esaminate le relative offerte onde verificare la regolarità delle stesse.

Le offerte di acquisto dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. **Sulla prima busta** dovranno 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 dovrà essere inserita una seconda busta** - anch'essa sigillata e contenente l'offerta - che invece **recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta**.

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

-il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

-l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita** a pena di esclusione, e del termine per il versamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria C.V. con indicazione del numero di procedura** ("Tribunale SMCV procedura esecutiva n. 311/2016"), per un importo pari almeno al 10% (**dieci per cento**) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

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

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta **sia pari o superiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, **l'offerta sarà accolta**;

b) se l'offerta **sia inferiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in

misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta **salvo che**: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE si procederà:

- a) in primo luogo **a gara ex art. 573 c.p.c.** sulla base della offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà 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 nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- b) in secondo luogo, **qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti** e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., **alla vendita** al miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della miglior offerta - si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione, l'offerente **dovrà** provvedere a **depositare** presso la sede dell'Ufficio Professionisti Delegati in Santa Maria Capua Vetere alla Via G. Bonaparte n. 64, entro il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

- **il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione prestata;
- **il versamento del 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione** (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al **25%** del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Le somme di cui sopra dovranno essere versate a mezzo di distinti **assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva con indicazione del relativo numero** ("Tribunale SMCV procedura esecutiva n. 311/2016"). **In caso di inadempimento** l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

P R E C I S A Z I O N I

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

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 o di regolarizzazione catastale 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate **a spese e cura della procedura**; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

A D E M P I M E N T I P U B B L I C I T A R I

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche"** di cui all'art.490 c.p.c., comma 1;
2. **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima **su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it**, almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. **Pubblicazione** dell'avviso per estratto **sul quotidiano: "IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO" ed. Caserta**, almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
4. **Distribuzione di n. 500 missive** non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, per ogni comune in cui sono ubicati uno o più immobili in vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
5. **Pubblicazione di un avviso sintetico sui siti internet Casa.it e Idealista.it** almeno **40 giorni** prima della data fissata per la vendita.

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

P R E C I S A Z I O N I

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, Avv. Francesco Petrella** (tel. 0823.810005), mediante richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

D E S C R I Z I O N E D E G L I I M M O B I L I

LOTTO PRIMO

O G G E T T O :

Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare ubicato in **Teano** (CE) alla località Casaquinta snc, costituito da un casale di tre piani con una stalla, un capannone con locali adibiti a deposito, una stalla con corte e pollaio, e da venti appezzamenti di terreni.

In particolare il casale ha una consistenza di 23,5 vani e si sviluppa su tre piani collegati tra loro tramite una scala interna ed una esterna, mentre gli altri tre corpi di fabbrica si sviluppano su un unico livello e sono costituiti da locali terranei adibiti a deposito e stalle.

C O N F I N I :

Il tutto confina a nord con p.la 5039, a sud con superfici dei comuni di Francolise e Calvi Risorta, ad est con le p.lle 15-23-24-4-41, e ad ovest con le p.lle 14 e 5008.

D A T I C A T A S T A L I :

Il tutto è riportato

- in **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati:

foglio 101, particella 5042 sub.10, categoria A/4, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita € 391,99, Via Casaquinta sns, piano T-1-2;

foglio 101, particella 5042 sub.11, categoria A/4, classe 1, consistenza 12 vani, rendita € 409,03, Via Casaquinta sns, piano T-1-2;

foglio 101, particella 5042 sub.12, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.275, rendita € 340,86, Via Casaquinta snc, piano T;

foglio 101, particella 5042 sub.13, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.272, rendita € 477,62, Via Casaquinta snc, piano T;

foglio 101, particella 5042 sub.14, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.87, rendita € 107,84, Via Casaquinta snc, piano T.

- in **Catasto Terreni** con i seguenti dati

foglio 100, particella 13, bosco ceduo di classe 1, are 44.61, r.d. € 13,82, r.a. € 1,38.

foglio 101 particella 12, pasc. cespug. di classe U, are 25.80, r.d. € 2,00, r.a. € 0,93;

foglio 101 particella 13, bosco alto di classe 1, are 35.79, r.d. € 3,70, r.a. € 1,11;

foglio 101 particella 14, bosco ceduo di classe 4, ha 1.18.79, r.d. € 11,04, r.a. € 1,23;

foglio 101 particella 18, bosco ceduo di classe 1, are 95.92, r.d. € 9,91, r.a. € 2,97;

foglio 101 particella 19, seminativo di classe 4, ha 1.55.14, r.d. € 56,09, r.a. € 44,07;

foglio 101 particella 20, bosco ceduo di classe 4, are 25.83, r.d. € 2,40, r.a. € 0,27;

foglio 101 particella 21, seminativo di classe 3, are 25.07, r.d. € 11,65, r.a. € 7,77;

foglio 101 particella 22, seminativo di classe 3, are 24.15, r.d. € 11,23, r.a. € 7,48;

foglio 101 particella 25, bosco alto di classe 1, are 94.60, r.d. € 29,13, r.a. € 2,93;

foglio 101 particella 26, frutteto di classe 1, are 39.77, r.d. € 64,70, r.a. € 32,86;

foglio 101 particella 27, bosco alto di classe 1, ha 1.20.80, r.d. € 12,48, r.a. € 3,74;

foglio 101 particella 28, frutteto di classe 1, ha 01.10.22, r.d. € 179,31, r.a. € 91,08;

foglio 101 particella 29, frutteto di classe 1, are 15.20, r.d. € 24,73, r.a. € 12,56;

foglio 101 particella 30, frutteto di classe 1, are 92.15, r.d. € 149,91, r.a. € 76,15;

foglio 101 particella 31, bosco alto di classe 1, ha 1.38.35, r.d. € 14,29, r.a. € 4,29;

foglio 101 particella 33, bosco ceduo di classe 1, ha 2.18.30, r.d. € 67,65, r.a. € 6,76;

foglio 101 particella 34, frutteto di classe 1, are 12.72, r.d. € 20,09, r.a. € 10,51;

foglio 101 particella 37, frutteto di classe 1, ha 9.64.00, r.d. € 1.568,27, r.a. € 796,58;

foglio 101 particella 5041, Porz. A, seminativo di classe 4, ha 9.95.00, r.d. € 359,71, r.a. € 282,63, Porz. B, frutteto di classe 1, ha 7.28.22, r.d. € 1.184,70, r.a. € 601,75, Porz. C, bosco ceduo di classe 1, ha 1.00.00, r.d. € 30,99, r.a. € 3,10.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

- per i manufatti (casale, stalle e capannoni) vi è l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico ma la presumibile realizzazione degli stessi può essere datata a fine 1800;
- non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere;

- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- i terreni ricadono in zona agricola dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima;

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrono tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge n. 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura ed avente durata fino al 31.12.2030 (contratto di locazione registrato a Sessa Aurunca il [REDACTED] [REDACTED]).

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 569.532,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 427.149,00

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (procedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail) **entro 30 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il GE abbia espressamente autorizzato la predisposizione di un riparto parziale.

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall'ufficio; b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc; d) eventuale nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito; e)



documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Santa Maria Capua Vetere, 11 novembre 2025.



IL PROFESSIONISTA DELEGATO

