

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:

[REDACTED]

- 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.;

AVVISA CHE IL GIORNO
03 febbraio 2026 alle ore 10:00 e seguenti
SI PROCEDERÀ

ALLA

VENDITA SENZA INCANTO

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.

CONDIZIONI DELLA
VENDITA

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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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.

PRECISAZIONI

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>).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

OGGETTO:

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.

CONFINI:

Il tutto confina a nord con p.lla 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.

DATI CATASTALI:

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 ricorrano 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]).

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