Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Espropriazioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta **Avv. Daniela Cicirello**, già custode, quale delegata, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., con ordinanza del 07 novembre 2024 dal G.E., Cons. Linda Catagna, del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, nelle procedure esecutive riunite R.G.E. n. 682/2012 e 922/2012

AVVISA

- che il giorno **18 settembre 2025 alle ore 12,00 e ss.,** tramite il portale www.garavirtuale.it attraverso il collegamento operato dinanzi al professionista delegato Avv. Daniela Cicirello, presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere nella stanza destinata alla celebrazione delle vendite delegate, si procederà alla

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHE SENZA INCANTO

ED EVENTUALE GARA IN MODALITÁ ASINCRONA

mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti, ex artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega, della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

Piena ed intera proprietà di una villetta unifamiliare sita nel Comune di Castel Volturno (CE), Parco Lagani, via Catania n.1, costituita da un fabbricato di due piani fuori terra ed uno seminterrato, area scoperta di pertinenza (circa 125 mq) e accesso indipendente da detta via. Dotata di tripla esposizione nord-ovest, sud-est e sud-ovest.

Composta al piano terra (rialzato) da porticato, grande ambiente soggiorno-pranzo, cucina, piccolo ripostiglio, rampa di scale (che conduce al piano primo), bagno e balcone; al piano primo tre camere, bagno, disimpegno e tre balconi di cui uno con porticato; al piano seminterrato, con accesso da rampa esterna, da unico grande ambiente e ripostiglio.

Superficie commerciale coperta 184 mq; superficie netta area scoperta di pertinenza 125 mq.

CONFINI: a sud-est con via Catania, a nord-est con a.u.i (stesso fabbricato) a nord-ovest con p.lla 235 ed a nord con p.lla 238.

DATI CATASTALI

Il bene è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno (CE) al Fg. 48, P.lla 5335, Sub. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8 vani, sup. tot. 225 mq. Totale escluse aree scoperte 212 mq., Rendita Catastale euro 413,17. Parco Lagani, Piano S1-T-1

REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Dalla perizia redatta dall'Esperto Estimatore, si legge che: *"Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde alla consistenza catastale,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

a meno di alcune discrasie quali: diversa distribuzione degli spazi interni ed alla mancanza della dell'area scoperta di pertinenza.

Il titolo abilitativo per la costruzione del fabbricato del cespite viene rilasciato dal Comune di Castel Volturno (CE) con Licenza Edilizia n. 170/75 in data 11 agosto 1975.

Dall'esamina della documentazione della Licenza de qua e dalla comparazione dei grafici assentiti con lo stato dei luoghi, emerge che quest'ultimo risulta difforme in merito alla maggiore volumetria del fabbricato (al piano terra ed al primo), alla diversa distribuzione degli spazi interni ed alla mancanza dell'intero piano seminterrato.

Per quel che concerne la differenza di volumetria realizzata rispetto a quella assentita rientra negli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire disciplinati dell'art.34 del D.P.R.380/01 comma II, modificato dall'art. 1, comma 1, lettera e) della L. n. 105/2024, può ottenersi sanatoria a seguito di richiesta di permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/01 s.m.i. previa verifica statica dell'intera struttura.

Per la diversa la diversa distribuzione degli spazi interni può ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01.

Il piano seminterrato risulta totalmente abusivo. La soluzione economicamente più sostenibile risulta interdirne l'accesso in maniera definitiva. Diversamente, non essendo fattibile una sua demolizione, senza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

pregiudizio statico al resto delle strutture, potrebbe essere sanato con richiesta di permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 i cui costi però, in considerazione della sua consistente volumetria, sarebbero cospicui.

Altresì a seguito delle menzionate difformità catastali si necessita dell'aggiornamento della planimetria e della superficie catastale con pratica DOCFA, inserendo l'area scoperta di pertinenza".

VINCOLI

Dalla perizia risulta che: *"l'area in cui è ubicato il cespite pignorato non risulta ricadere nell'ambito di zona a vincoli di natura artistica, storica, archeologica (L. n. 1089/39), né paesistico ambientale (D. Lgs. n.42/04), né idrogeologici (R.D. n.3267/23)".*

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato *sine titulo* ma viene corrisposta l'indennità di occupazione.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto da _____ con atto di compravendita, a firma del notaio _____ del 20 novembre 2008 (rep. 39600; racc. 12947), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. il 25 novembre 2008 ai nn. 53189/36386.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il **VALORE D'ASTA** è stato determinato a seguito del secondo ribasso in **€ 57.100,00 (euro cinquantasettemilaecento/00)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

Offerta minima: € 42.825,00 (75% del prezzo a base d'asta).

MODALITÁ DELLA VENDITA TELEMATICA

DISPOSIZIONI GENERALI

– **Gestore della vendita telematica**: la società Edicom S.p.A.;

– **Portale del gestore della vendita telematica** è il sito www.garavirtuale.it;

– **Referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Daniela Cicirello.

OFFERTA

Le offerte di acquisto devono pervenire entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ovvero **entro le ore 23:59 del 17 settembre 2025**.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo *web* "Offerta telematica",** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (**https://pvp.giustizia.it/pvp/**) ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica (**https://www.garavirtuale.it**), cliccando sul *link* presente nella scheda del lotto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (10% del prezzo offerto) e del bollo (€ 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del Gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

- i dati dell'offerente (dati anagrafici, codice fiscale o partita Iva, quelli di residenza e di domicilio, stato civile, regime patrimoniale) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, DM n. 32 del 26.02.2015;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

- ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- anno e numero di ruolo;

- descrizione del bene;

- indicazione del delegato;

- indicazione della data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo;

- i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO) e dati di restituzione della cauzione (il codice IBAN del conto dal quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico).

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "Cauzione" aperto presso Credit Agricole Italia S.p.A. con iban: **IT65E0623003541000064705735,** con intestazione *"Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Proc. 682/2012 RGE";*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di **comunione legale** dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è **minorenne o interdetto o inabilitato**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una **società o persona giuridica**, copia del documento **(certificato del registro delle imprese**) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta sia formulata da **più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

– **un allegato con la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e, in particolare, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.**

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (pec);

- direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica,* ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, D.M. n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta sottoscritta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi **programmati di mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, che si verifichino **nell'ultimo giorno utile**, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it*.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia **non programmati o non comunicati** ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata **necessariamente in un'unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico bancario sul "conto cauzione" aperto presso Credit Agricole Italia S.p.A. con iban: **IT65E0623003541000064705735**, con intestazione *"Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Proc. 682/2012 RGE"*.

Il bonifico – con causale "*Proc. esec. R.E. 682/2012 e 922/2012 cauzione*" – deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito (al netto degli oneri bancari) a cura del professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

DATA E LUOGO DI APERTURA DELLE BUSTE TELEMATICHE

L'esame delle offerte sarà effettuato il **18 settembre 2025 alle ore 12,00 e ss.** tramite il portale www.garavirtuale.it, attraverso il collegamento operato dinanzi al professionista delegato Avv. Daniela Cicirello, presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere nella stanza destinata alla celebrazione delle vendite delegate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica **www.garavirtuale.it** accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di PEC od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

MODALITÁ DI AGGIUDICAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

Il professionista delegato verificherà, preliminarmente, l'ammissibilità e l'efficacia delle offerte in conformità agli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza e, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, procederà alla deliberazione sulle stesse.

A) In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

– se l'offerta è pari o di un importo superiore al valore a base d'asta indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà accolta e l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario;

– se, invece, l'offerta è di importo inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base d'asta) l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario, salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo più alto con altra vendita in ragione di circostanze specifiche indicate nel verbale;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

B) Nel caso di **PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI**

Il professionista, procederà ad avviare la gara tra gli offerenti con le modalità della gara telematica **ASINCRONA**, sulla base della offerta più alta, secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito **www.garavirtuale.it**;

- ogni partecipante potrà formulare **un'UNICA ulteriore offerta in aumento** nel periodo di durata della gara;

- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà la seguente durata:

- avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque, in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 11 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale;

- la gara avrà termine **trascorse 24** ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento successivo alle ore 11:00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale secondo la disponibilità dell'aula dedicata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA

1) maggior importo del prezzo offerto;

2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

3) a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

4) a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito delle offerte.

Il professionista procederà, infine, come segue:

a) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore alla base d'asta indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

b) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore alla base d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

DOMANDE DI ASSEGNAZIONE

Nell'ipotesi in cui **sono state depositate domande di assegnazione** il delegato procederà all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro **il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è diventa definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore), ovvero nel più breve termine indicato nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

1) con bonifico bancario – causale "*Proc. esec. R.E. 682/2012 e 922/2012 saldo prezzo*" – sul conto corrente bancario "PREZZO" intestato "*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Proc. Es. 682/2012 e 922/2012*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

RGE";

2) tramite consegna al professionista delegato (presso il suo studio) di un assegno circolare non trasferibile intestato: "*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Proc. Es. RGE 682/2012 e 922/2012"*;

Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Il professionista delegato provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con **cauzione pari al venti per cento (20%)** del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al G.E. per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove l'esecuzione forzata si svolga su impulso di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, nelle modalità di cui sopra, il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

somme.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 231/2007 ai sensi dell'art. 585, ultimo comma c.p.c., ossia c.d. dichiarazione antiriciclaggio, come da modello presente sul sito del Tribunale.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovuto, oltre imposte e tasse vigenti al momento di adozione del decreto di trasferimento, nello stesso termine di cui sopra e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri, i diritti e le spese di vendita, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza. Tale ultimo versamento potrà avvenire:

1) con bonifico bancario "*Proc. esec. R.E. 682/2012 e 922/2012 spese*" sul conto corrente bancario SPESE intestato alla procedura;
2) tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato *"Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. Es. RGE 682/2012 e 922/2012*".

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

e di diritto in cui i beni si trovano, così come indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche in relazione alla legge 47/85 e suc. mod. e int., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti.

2) La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità dì 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, inconoscibili o 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.

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per le cancellazioni di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

dell'aggiudicatario).

5) La liberazione dell'immobile occupato dal debitore oppure da terzi *sine titulo* sarà effettuata a cura del custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario lo esoneri espressamente.

6) Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del professionista delegato:

a) ex art. 490 c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno **settanta (70)** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

b) per intero, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com www.publicomonline.it unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione di stima ed allegati fotografici e planimetrici, almeno **quarantacinque (45)** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

c) mediante pubblicazione, per estratto e in un giorno festivo, sul quotidiano *"Il Mattino"* almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte

d) invio **almeno 20 (venti) giorni** prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di n. 500 missive pubblicitarie con il Sistema Postaltarget a residenti della zona in cui è ubicato l'immobile da porre in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Piazza Vanvitelli 5
80129 Napoli
Tel. 081 2209954
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

vendita;

e) pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti *internet* immobiliari privati (**www.casa.it** e **www.idealista.it**) almeno **40 (quaranta) giorni** prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.

d) pubblicazione sulle pagine social curate dal Gestore.

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura di vendita, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile sono tutte attività di pertinenza dell'Avvocato delegato/custode giudiziario nominato, Avv. Daniela Cicirello, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio sito in Napoli alla Piazza Vanvitelli n. 5, e-mail: daniela.cicirello@gmail.com oppure all'utenza telefonica n. 081 2209954.

Napoli, 16 giugno 2025 Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Cicirello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009