



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE VENDITA DEL 05 DICEMBRE 2024

G.E. dott.ssa Linda CATAGNA

Custodia Giudiziaria n. 311/2016 (+ 308/2016)

Creditore Procedente: Banco di Napoli s.p.a. (ora Penelope SVP s.r.l.)

Interventori: (1) Vivai Calderoni di Calderoni Francesco (atto di intervento del 04 novembre 2016) - (2) SCAM s.p.a. (atto di intervento del 14 maggio 2018) - (3) Agenzia delle Entrate Riscossione (atto di intervento del 19 febbraio 2020, integrazione del 08 marzo 2021)

Esecutato: sig. Savanelli Gaetano - sig. Savanelli Pasquale e sig.ra Napolano Antonietta

Custode Giudiziario: avv. Francesco Petrella

Esperto stimatore: ing. Angela Di Petrillo

All'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione,
lo scrivente, avv. Francesco Petrella, nominato custode giudiziario e professionista delegato alla vendita con provvedimento del 30 dicembre 2016 nella procedura esecutiva n. 311/2016 R.G.E. promossa da Banco di Napoli s.p.a., in persona del legale rappresentate *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Roberto Esposito - ora Penelope SPV s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore* (ex art. 499 c.p.c.) in danno del sig. Savanelli Gaetano e sig.ri Savanelli Pasquale e Antonietta Napolano (terzo datore di ipoteca) in relazione ad un fondo rustico, con annesso appezzamento di terreno sito nel Comune di Teano (CE) alla Località Casaquinta, con riferimento all'incarico conferito rappresenta quanto segue.

La S.V. Ill.ma, con provvedimento del 09 gennaio 2025 autorizzava l'ultimo tentativo di vendita per il Lotto n. 1 al seguente valore d'asta:

LOTTO UNO: piena ed intera proprietà di fondo rustico composto 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, ubicato in Teano (CE) alla località Casaquinta snc; il casale di circa 23,5 vani, si sviluppa su tre piani collegati tra loro tramite una scala interna ed una esterna; gli altri tre corpi di fabbrica si sviluppano su un unico livello e sono costituiti da locali terranei adibiti a deposito e stalle. Il tutto è identificato nel N.C.E.U. del **Comune di Teano (CE)** al **foglio 101, particelle 5042 sub 10-11-12-14-13**; nel N.C.T. del **Comune di Teano (CE)** al **foglio 100 particella 13, al foglio 101 particelle 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041**

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: EURO 759.375,00;

OFFERTA MINIMA: EURO 569.532,00.

Lo scrivente provvedeva, quindi, a fissare per la data del **01 luglio 2025 - ore 10:00** la vendita comparativa del menzionato lotto.

Alla menzionata udienza non risultavano depositate offerte per il lotto n. 1.

Al riguardo, si rappresenta che con istanza del 04 luglio 2025 il creditore procedente ha chiesto *“che la S.V. voglia autorizzare il professionista delegato a fissare nuovo esperimento di vendita del lotto 1 a prezzo ribassato del 25% rispetto a quello celebrato il 1° luglio 2025”*. In particolare, il creditore procedente ha evidenziato che **“il prezzo base dell'ultima esperimento di vendita del predetto lotto è stato pari ad € 759.375,00, con offerta minima ammissibile pari ad € 569.532,00, e pertanto la vendita con ribasso del 25% - con prezzo base pari ad € 569.531,25 ed offerta minima ammissibile pari ad € 427.149,00 - sarebbe comunque idonea a soddisfare, in consistente misura,**

le suindicate ragioni creditorie e pertanto l'effettiva attuazione delle finalità per le quali sono state azionate le procedure riunite".

Lo scrivente, relativamente al lotto n. 1, atteso l'importo del prezzo di riferimento/offerta minima (€. 759.375,00/€. 569.532,00), anche alla luce dell'istanza depositata dal creditore procedente, è dell'avviso di procedere a nuovo tentativo di vendita, allo stesso prezzo e condizione dell'udienza di vendita espletata ovvero con un ribasso del 25% come richiesto anche dal creditore procedente.

Tanto si doveva per gli opportuni provvedimenti che il G.E. riterrà opportuno emettere.

Fiducioso ossequia.

Santa Maria Capua Vetere, 07 luglio 2025

Il Custode Giudiziario
avv. Francesco Petrella

Si allegano i seguenti documenti:

1. verbale di esperimento vendita del 01 luglio 2025;
2. istanza del 04 luglio 2025 a firma avv. Roberto Esposito per il creditore procedente.