

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 03 giugno 2025 e del 04 ottobre 2025, dal G.E., Cons. Linda Catagna, del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, nella procedura esecutiva con R.G.E. n. 27/2024

AVVISA

- che il giorno **04 giugno 2026 alle ore 09,30 e ss.**, tramite il portale www.astetelematiche.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 MODALITA' 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

Piena ed intera proprietà di n. 3 terreni a destinazione agricola di cui uno con fabbricato rurale con un'estensione complessiva di 45.815,00 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE® **BENE 1**

Unità immobiliare indipendente sita in Caianello (CE) alla via Masseria Chiusa snc, con destinazione F/3, piano unico nel quale sono stati ricavati:

soggiorno, cucina, n. 1 bagno e n. 2 camere da letto. L'edificio presenta un terrazzino ed un'area porticata sul prospetto principale della complessiva estensione di circa 35,00 mq. La superficie interna dell'immobile risulta essere di 115,00 mq, con un terreno circostante di circa mq. 2.165 parzialmente coltivato con alberi di noce.

DATI CATASTALI

Il bene è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Caianello (CE) al Foglio 8, particella 5143, Categoria F/3, via Chiusa n. snc Piano T.

BENE 2

Terreno agricolo sito in Caianello (CE) alla località Masseria Chiusa s.n.c. completamente pianeggiante e sistemato superficialmente con una coltivazione di alberi di noce dotato di impianto di irrigazione a goccia con un'estensione di circa mq. 34.957, risulta dotato di approvvigionamento idrico per uso irriguo da pozzo artesiano oltre all'allaccio con l'acquedotto comunale.

L'accesso al terreno è possibile tramite una stradina che si dirama dalla strada statale principale San Mauro.

DATI CATASTALI

Il bene è riportato nel catasto terreni al foglio n. 8, particella n. 134, qualità seminativo, classe 2, superficie di 34.957,00 mq, reddito domenicale di euro 180,54 e reddito agrario di euro 99,30.

BENE 3

Terreno agricolo sito in Caianello (CE) alla località Masseria Chiusa s.n.c. si sviluppa lungo il perimetro della particella n.134, risulta incolto e in pendenza e confinante con un piccolo torrente, con un'estensione di circa mq.8.693,00.

L'accesso al terreno è possibile tramite una stradina che si dirama dalla strada statale principale San Mauro.

DATI CATASTALI

Il bene è riportato nel catasto terreni al foglio n. 8, particella n. 135, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie di 8.693,00 mq, reddito domenicale di euro 13,47 e reddito agrario di euro 1,80.

Attraverso le strade indicate, risulta agevole il collegamento con la viabilità provinciale, regionale e nazionale e dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione ed i rifornimenti.

Nel complesso tutti e tre le particelle sono funzionali all'attività agricola e utilizzati al fine di coltivare gli alberi di noce.

CONFINI

Gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme, costituiscono un unico fondo confinante a Nord con la

particella 225 ad est con le particelle 506a e 506b, ad ovest 128 e a sud con la particella 368. Il confine della particella 135 è definito da un corso d'acqua.

REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Dalla perizia redatta dall'Esperto Estimatore, si legge che: *“I terreni oggetto di pignoramento ricadono in zona E: area agricola a preminente valore paesaggistico. Per tali aree sono ammessi interventi edilizi in base agli indici di fabbricabilità espressi nel PUC generale, adottato con L.R. n.16/2004 e s.m.i., regolamento n. 5/2011.*

Per quanto riguarda il fabbricato ricadente sulla particella n. 5143 è risultato che la ristrutturazione fu concessa dal comune di Caianello ai sensi della legge n.219/81, approvata in data del 04-04-1992 e per la quale è stato rilasciato il buono contributo n. 1 del 19-03-2001. L'inizio dei lavori fu comunicato in data del 13-09-2002 prot. N.5334”.

VINCOLI

Dalla perizia risulta che: *“La destinazione urbanistica dei terreni in argomento, secondo il vigente strumento urbanistico di pianificazione locale del Comune di Caianello (P.R.G.), è quella di “Zona E1 – “agricola”.*

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato con contratto di fitto di fondi rustici con scadenza del 30 aprile 2034 e canone annuo di € 750,00.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto all'esecutata per acquisto da _____ con atto di compravendita, a firma del notaio _____ del 06 aprile 2005 (rep. 25059; racc. 8298), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. il 16 aprile 2005 ai nn.18343/10628.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il **VALORE D'ASTA** è stato determinato a seguito del primo ribasso in € **197.775,00 (euro centonovantasettemilasettecentosettantacinque/00)**.

Offerta minima: € 148.335,00 (75% del prezzo a base d'asta).

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

DISPOSIZIONI GENERALI

– **Gestore della vendita telematica:** la società Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.;

– **Portale del gestore della vendita telematica** è il sito www.astetelematiche.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 03 giugno 2026**.

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.astetelematiche.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 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), quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte presentate dal medesimo;
- 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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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;

- 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).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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., intestato al Tribunale di Santa Maria Vetere RGE 27/2024, con iban: **IT46C0623003541000064754336**, con intestazione "*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Proc. 27/2024 RGE*";

- 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;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica

certificata risultante da pubblici elenchi o la elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art.174 disp. att. c.p.c. novellato dal D.lgs.

31.10.2024 n. 164 (c.d. Correttivo Cartabia)

– **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.

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 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: **IT46C0623003541000064754336** con intestazione "*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Proc. 27/2024 RGE*".

Il bonifico – con causale "*Proc. esec. R.E. 27/2024 cauzione*" – deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire 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 **04 giugno 2026 alle ore 09,30 e ss.** tramite il portale www.astetelematiche.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.

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.astetelematiche.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.

MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

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:

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

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 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 versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell’offerta non sia indicato un termine o nel caso nell’offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall’aggiudicazione.**

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

1) con bonifico bancario – causale “*Proc. esec. R.E. 27/2024 saldo prezzo*” – sul conto corrente bancario “PREZZO” intestato “*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Proc. Es. 27/2024 RGE*”, con codice IBAN: **IT40A0623003541000064753427;**

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 27/2024*”;

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 somme.

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 25% 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. 27/2024 spese*" sul conto corrente bancario SPESE intestato alla procedura con codice

IBAN: IT58K0623003541000064695429.

- 2) tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato “*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. Es. RGE 27/2024*”.

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

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l’aggiudicatario, ai sensi del novellato art. 587 c.p.c. (D.lgs. 31.10.2024 n. 164 c.d. Correttivo Cartabia) **a pena di decadenza**, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce 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.

Alla scadenza del detto termine, il professionista delegato rappresenterà al Giudice se la dichiarazione sia stata resa oppure no e tanto al fine di consentire al Giudice l’adozione delle determinazioni conseguenziali; in ogni caso, la detta dichiarazione deve essere sempre allegata alla bozza del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- 1) La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto 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; non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata.

3) L'eventuale esistenza di 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 possono dar luogo a 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, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

5) La liberazione dell'immobile occupato dal debitore oppure da terzi *sine titolo* 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 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, sul sito internet www.astegiudiziarie.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) invio almeno **venti (20)** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

d) 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.

e) pubblicazione – tramite il servizio "Social Media Marketing" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – di un annuncio di vendita all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui



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



principali Social Media (Facebook ed Instagram), almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita.

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, 19 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Cicirello

