

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 dell'11 novembre 2024 dal G.E., Cons. Linda Catagna, del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, nella procedura esecutiva con R.G.E. n. 138/2023

### **AVVISA**

- che il giorno **18 febbraio 2025 alle ore 10,30 e ss.**, tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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 UNO: APPARTAMENTO**

### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

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 appartamento al piano terra e piano primo, sito in San Prisco in Via Universo n. 4 e con superficie commerciale di circa 310 mq.; è composto, al piano terra, da ingresso collegato con soggiorno, ufficio, sala da pranzo, cucina, lavanderia e bagno. Attraverso la scala interna posta nel soggiorno si accede al primo piano, dove troviamo un disimpegno da cui si ha accesso alle tre camere, al bagno e alla lavanderia. Annessa ad una delle camere vi è un altro bagno. Il cespite è dotato di balconi e una corte esterna di proprietà esclusiva da cui è possibile accedere dalla sala da pranzo e dalla cucina.

**CONFINI:** a nord con Via Universo, a sud con vano scala comune (sub. 12), cortile comune (sub. 10) e rampa di accesso al piano interrato (sub. 11), ad ovest con cortile comune (sub. 10) e rampa di accesso al piano interrato (sub. 11) e ad est con cortile esclusivo confinante con particella 58382.

#### **DATI CATASTALI**

Il bene è riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Prisco al Foglio 6, particella 5852, Subalterno 22, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9 vani, Rendita € 999,34, Superficie Totale 288 mq., Totale escluse aree scoperte 264 mq., corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 mq..

#### **REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA**

Dalla perizia redatta dall'Esperto Estimatore, si legge che: *"Il fabbricato è stato autorizzato con permesso di costruire n. 57 del 22.09.2003. Dal*

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

*confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al P.d.C. n. 57 del 22.09.2003, si evidenziano delle difformità in ordine ad un ampliamento con la realizzazione del balcone sul prospetto est, una variazione dei prospetti, una variazione della distribuzione interna, la realizzazione di una tettoia e una diversa collocazione dell'accesso da Via Universo. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità, attraverso la SCIA alternativa al P.d.C. ai sensi dell'art.23 del D.P.R. 380/2001 e ripristinare tutte le opere non sanabili.*

*Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad un ampliamento con la realizzazione del balcone sul prospetto est, una variazione dei prospetti, una variazione della distribuzione interna, la realizzazione di una tettoia; pertanto, sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015”.*

## **VINCOLI**

*Dalla perizia risulta che il cespite: “I cespiti ricadono in area soggetta a interesse archeologico come si evince dalla Tavola Carta delle Risorse Archeologiche. I cespiti non ricadono in nessun'altra area soggetta a vincolo come si evince dalla Tavola 6.1 Vincoli”.*

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata con il nucleo familiare.

### **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto all'esecutata per acquisto da \_\_\_\_\_ con atto di donazione, a firma del notaio \_\_\_\_\_ del 02 aprile 2014 (rep. 728; racc. 599), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. il 14 aprile 2014 ai nn. 19625/9828.

### **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il **VALORE D'ASTA** è stato determinato nella perizia e nell'ordinanza di vendita in € **445.000,00 (euro quattrocento quarantacinquemila/00)**.

**Offerta minima:** € 333.750,00 (75% del prezzo a base d'asta).

### **LOTTO 2: BOX AUTO**

Piena ed intera proprietà di garage al piano interrato, sito in San Prisco in Via Universo n. 6 (catastalmente Via Universo n. 2) e con superficie commerciale di circa 80 mq.; è composto da un unico ambiente con altezza di 2,25 ml e con un posto auto posto davanti alla porta del garage.

**CONFINI:** a nord con terrapieno, a sud con particella 5161, ad ovest con particella 5382 e ad est con rampa di accesso (sub. 11), con area comune (sub. 21) e con i LOTTI 3 e 5.

### **DATI CATASTALI**

Il bene è riportato nel N.C.E.U. del comune di San Prisco al Foglio 6, particella 5852, Subalterno 23, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 97 mq., Rendita € 145,28, Superficie Totale 106 mq.,

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

corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 mq.

### **REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA**

Dalla perizia redatta dall'Esperto Estimatore, si legge che: *"Il fabbricato è stato autorizzato con permesso di costruire n. 57 del 22.09.2003. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al P.d.C. n. 57 del 22.09.2003, si evidenziano delle difformità in ordine ad un ampliamento della superficie con diversa collocazione della rampa di accesso al piano interrato. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità, attraverso la SCIA alternativa al P.d.C. ai sensi dell'art.23 del D.P.R. 380/2001.*

*Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad un frazionamento di una parte della superficie e fusa con la restante parte del piano interrato; pertanto, sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria.*

*L'immobile, è di categoria catastale C/6 individuato come box, quindi, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica".*

### **VINCOLI**

Dalla perizia risulta che: *"I cespiti ricadono in area soggetta a interesse archeologico come si evince dalla Tavola Carta delle Risorse*

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

*Archeologiche. I cespiti non ricadono in nessun'altra area soggetta a vincolo come si evince dalla Tavola 6.1 Vincoli”.*

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è dalla debitrice esecutata con il nucleo familiare.

## **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto all'esecutata per acquisto da \_\_\_\_\_ con atto di donazione, a firma del notaio \_\_\_\_\_ del 02 aprile 2014 (rep. 728; racc. 599), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. il 14 aprile 2014 ai nn. 19625/9828.

## **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il **VALORE D'ASTA** è stato determinato nella perizia estimativa e nell'ordinanza di vendita in € **55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00)**.

**Offerta minima:** € 41.250,00 (75% del prezzo a base d'asta).

## **LOTTO 3: CANTINA**

Piena ed intera proprietà di locale deposito (accatastato come cantina) al piano interrato, sito in San Prisco in Via Universo n. 4 (catastralmente Via Universo n. 2) e con superficie commerciale di circa 45 mq.; attualmente risulta composto da un ambiente unico fuso con i LOTTI 5, 6 e sub.21 e, pertanto, dovrà essere diviso con opere murarie.

**CONFINI:** a nord con terrapieno, a sud con area comune (sub. 21), ad ovest con LOTTO 6 e ad est con LOTTO 2.

## **DATI CATASTALI**

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 bene è riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Prisco al Foglio 6, particella 5852, Subalterno 18, Piano S1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 42 mq., Rendita € 86,76, Superficie Totale 47 mq., corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 mq.

### **REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA**

Dalla perizia redatta dall'Esperto Estimatore, si legge che: *"Il fabbricato è stato autorizzato con permesso di costruire n. 57 del 22.09.2003. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al P.d.C. n. 57 del 22.09.2003, si evidenziano delle difformità in ordine ad un ampliamento della superficie. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità, attraverso la SCIA alternativa al P.d.C. ai sensi dell'art.23 del D.P.R. 380/2001.*

*Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad una fusione con la restante parte del piano interrato; pertanto, sarà obbligatorio ripristinare la formazione dei lotti.*

*L'immobile, è di categoria catastale C/6 individuato come cantina, quindi, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica".*

### **VINCOLI**

Dalla perizia risulta che: *"I cespiti ricadono in area soggetta a interesse archeologico come si evince dalla Tavola Carta delle Risorse*

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

*Archeologiche. I cespiti non ricadono in nessun'altra area soggetta a vincolo come si evince dalla Tavola 6.1 Vincoli”.*

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata con il nucleo familiare.

## **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto all'esecutata per acquisto da \_\_\_\_\_ con atto di donazione, a firma del notaio \_\_\_\_\_ del 02 aprile 2014 (rep. 728; racc. 599), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. il 14 aprile 2014 ai nn. 19625/9828.

## **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il **VALORE D'ASTA** è stato determinato nella perizia e nell'ordinanza di vendita in € **19.000,00 (euro diciannovemila/00)**.

**Offerta minima:** € 14.250,00 (75% del prezzo a base d'asta).

## **LOTTO 4: APPARTAMENTO**

### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano secondo e piano terzo (sottotetto), sito in San Prisco in Via Universo n. 4 e con superficie commerciale di circa 240 mq.; è composto, al piano secondo, da ingresso collegato con soggiorno, sala da pranzo, cucina, lavanderia e bagno. Attraverso la scala interna posta nell'ingresso si accede al piano terzo, dove troviamo un disimpegno da cui si ha accesso alle tre camere, alla lavanderia e al bagno. Annessa ad una delle camere vi è un altro bagno. Il



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

cespite è dotato di balconi e un terrazzo di proprietà esclusiva da cui è possibile accedere dalla cucina.

**CONFINI:** a nord con affaccio su via Universo, a sud con affaccio su cortile comune (sub. 10) e rampa di accesso al piano interrato (sub. 11), ad ovest con vano scala (sub. 12) e ad est con affaccio su cortile di proprietà del LOTTO 1.

### **DATI CATASTALI**

Il bene è riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Prisco al Foglio 6, particella 5852, Subalterno 14, Piano 2-3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 832,79, Superficie Totale 258 mq., Totale escluse aree scoperte 247 mq., corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 mq.

### **REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA**

Dalla perizia redatta dall'Esperto Estimatore, si legge che: *“Il fabbricato è stato autorizzato con permesso di costruire n. 57 del 22.09.2003. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al P.d.C. n. 57 del 22.09.2003, si evidenziano delle difformità in ordine ad un cambio di destinazione d'uso del sottotetto, una variazione dei prospetti e una variazione della distribuzione interna. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno effettuare il recupero abitativo del sottotetto (art. 2 comma 6 della L. R. n. 13 del 10/08/2022) e sanare le altre difformità, attraverso la CILA in sanatoria e SCIA alternativa al P.d.C. e ripristinare tutte le opere non sanabili.*

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

*Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione interna e una variazione dei prospetti; pertanto, sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015”.*

#### **VINCOLI**

Dalla perizia risulta che il cespite: *“I cespiti ricadono in area soggetta a interesse archeologico come si evince dalla Tavola Carta delle Risorse Archeologiche. I cespiti non ricadono in nessun'altra area soggetta a vincolo come si evince dalla Tavola 6.1 Vincoli”.*

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dal debitore esecutato con il nucleo familiare.

#### **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto da \_\_\_\_\_ con atto di donazione, a firma del notaio \_\_\_\_\_ del 02 aprile 2014 (rep. 728; racc. 599), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. il 14 aprile 2014 ai nn. 19625/9828.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il **VALORE D'ASTA** è stato determinato nella perizia e nell'ordinanza di vendita in € **349.000,00 (euro trecento quarantanovemila/00)**.

**Offerta minima:** € 261.750,00 (75% del prezzo a base d'asta).

#### **LOTTO 5: BOX AUTO**

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 garage al piano interrato, sito in San Prisco in Via Universo n. 6 (catastalmente Via Universo n. 2) e con superficie commerciale di circa 50 mq.; attualmente risulta composto da un ambiente unico fuso con i LOTTI 3 e 6 e sub. 21 e pertanto dovrà essere diviso con opere murarie.

**CONFINI:** a nord con area comune (sub. 21) e vano scala (sub. 12), a sud con rampa di accesso al piano interrato (sub. 11), ad ovest con vano scala (sub. 12) e rampa di accesso (sub. 11) e ad est con LOTTO 2.

#### **DATI CATASTALI**

Il bene è riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Prisco al Foglio 6, particella 5852, Subalterno 24, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 46 mq. Rendita € 68,90, Superficie Totale 51 mq., corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 mq.

#### **REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA**

Dalla perizia redatta dall'Esperto Estimatore, si legge che: *“Il fabbricato è stato autorizzato con permesso di costruire n. 57 del 22.09.2003. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al P.d.C. n. 57 del 22.09.2003, si evidenziano delle difformità in ordine ad un ampliamento della superficie. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità, attraverso la SCIA alternativa al P.d.C. ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001.*

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

*Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad una fusione con la restante parte del piano interrato; pertanto, sarà obbligatorio ripristinare la formazione dei lotti.*

*L'immobile, è di categoria catastale C/6 individuato come box, quindi, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica”.*

## **VINCOLI**

*Dalla perizia risulta che: “I cespiti ricadono in area soggetta a interesse archeologico come si evince dalla Tavola Carta delle Risorse Archeologiche. I cespiti non ricadono in nessun'altra area soggetta a vincolo come si evince dalla Tavola 6.1 Vincoli”.*

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è dal debitore esecutato con il nucleo familiare.

## **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto da \_\_\_\_\_ con atto di donazione, a firma del notaio \_\_\_\_\_ del 02 aprile 2014 (rep. 728; racc. 599), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. il 14 aprile 2014 ai nn. 19625/9828.

## **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il **VALORE D'ASTA** è stato determinato nella perizia estimativa e nell'ordinanza di vendita in € **32.000,00 (euro trentaduemila/00)**.

**Offerta minima:** € 24.000,00 (75% del prezzo a base d'asta).

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

### **LOTTO 6: CANTINA**

Piena ed intera proprietà di locale deposito (accatastato come cantina) al piano interrato, sito in San Prisco in Via Universo n. 4 (catastalmente Via Universo n. 2) e con superficie commerciale di circa 50 mq.; attualmente risulta composto da un ambiente unico fuso con i LOTTI 3, 5 e sub. 21 e, pertanto, dovrà essere diviso con opere murarie.

**CONFINI:** a nord con terrapieno, a sud con vano scala (sub. 12) e con area comune (sub. 21), ad ovest con terrapieno e ad est con LOTTO 3.

### **DATI CATASTALI**

Il bene è riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Prisco al Foglio 6, particella 5852, Subalterno 19, Piano S1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 44 mq., Rendita € 90,90, Superficie Totale 50 mq., corrispondente al foglio 6 particella 5852 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 556 mq.

### **REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA**

Dalla perizia redatta dall'Esperto Estimatore, si legge che: *“Il fabbricato è stato autorizzato con permesso di costruire n. 57 del 22.09.2003. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al P.d.C. n. 57 del 22.09.2003, si evidenziano delle difformità in ordine ad un ampliamento della superficie. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità, attraverso la SCIA alternativa al P.d.C. ai sensi dell'art.23 del D.P.R. 380/2001 e*

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

*realizzare le opportune opere murarie per consentire la formazione dei lotti 3,5,6.*

*Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad una fusione con la restante parte del piano interrato; pertanto, sarà obbligatorio ripristinare la formazione dei lotti.*

*L'immobile è di categoria catastale C/6 individuato come cantina, quindi, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica”.*

#### **VINCOLI**

*Dalla perizia risulta che: “I cespiti ricadono in area soggetta a interesse archeologico come si evince dalla Tavola Carta delle Risorse Archeologiche. I cespiti non ricadono in nessun'altra area soggetta a vincolo come si evince dalla Tavola 6.1 Vincoli”.*

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dal debitore esecutato con il nucleo familiare.

#### **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto da \_\_\_\_\_ con atto di donazione, a firma del notaio \_\_\_\_\_ del 02 aprile 2014 (rep. 728; racc. 599), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. il 14 aprile 2014 ai nn. 19625/9828.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA**

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 **VALORE D'ASTA** è stato determinato nella perizia e nell'ordinanza di vendita in € **20.000,00 (euro ventimila/00)**.

**Offerta minima:** € 15.000,00 (75% del prezzo a base d'asta).

### **LOTTO 8: ABITAZIONE DI TIPO RURALE**

Quota di 36/72 del diritto di proprietà di abitazione di tipo rurale al piano terra e piano primo, oltre sotterraneo, sito in San Prisco in Via Colangelo n. 6 e con superficie commerciale di circa 150 mq.; l'unità abitativa è composta, al piano terra, da soggiorno, cucina, wc e ripostiglio, tutti gli ambienti hanno accesso autonomo da cortile comune e non risultano comunicanti tra loro. Per accedere al piano primo vi è una scala esterna posta nel cortile comune dove troviamo due camere, un disimpegno e un bagno. Al piano terra è presente, anche, una stalla collocata più o meno frontale all'abitazione con accesso dal cortile e si compone di un ambiente unico con altezza di 2.75 ml e un soppalco. Da un vano posto nel cortile si accede alla cantina interrata.

**CONFINI:** a nord con particella 507 mentre la stalla con particella 5100, a sud con un'altra proprietà (subalterno 12) e con cortile comune (sub. 10) mentre la stalla confina con sub. 4, a ovest l'abitazione confina con cortile comune (sub.10), invece, la stalla con via Colangelo, ad est con via Caccavalle (catastalmente via Massara) mentre la stalla con cortile comune (sub. 10).

### **DATI CATASTALI**

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 bene risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 8, particella 5359, Subalterno 3, Piano T-1, Categoria A/6, Classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita € 116,20, Superficie Totale 66 mq., Totale escluse aree scoperte 62 mq., corrispondente al foglio 8, particella 5359 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 748 mq..

### **REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA**

Dalla perizia redatta dall'Esperto Estimatore, si legge che: *“Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1940. Dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale, si evidenziano delle difformità in ordine ad una variazione dei prospetti est e ovest, una variazione della distribuzione degli spazi interni al piano primo e la realizzazione di un soppalco nella stalla. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica e catastale con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità, attraverso l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ripristinare tutte le opere non sanabili e sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria.*

*L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015.*

### **VINCOLI**

Dalla perizia risulta che: *“Il cespite ricade in area soggetta a interesse archeologico come si evince dalla Tavola Carta delle Risorse*



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

*Archeologiche. Il cespite non ricade in nessun'altra area soggetta a vincolo come si evince dalla Tavola 6.1 Vincoli”.*

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è libero ma in uso ai debitori, pertanto, è da ritenersi immediatamente disponibile.

#### **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto agli esecutati per successione *mortis causa* e accettazione tacita eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. il 13 gennaio 2022 ai nn. 997/774.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il **VALORE D'ASTA** è stato determinato nella perizia e nell'ordinanza di vendita in € **43.000,00 (euro quarantatremila/00)**.

**Offerta minima:** € 32.250,00 (75% del prezzo a base d'asta).

#### **LOTTO 13: LOCALI DI DEPOSITO**

Piena ed intera proprietà di locali di deposito al piano terra e piano primo (oltre sottotetto), sito in San Prisco in Via Venezia n. 2 (catastralmente Viale Trieste) e con superficie commerciale di circa 635 mq.; composto al piano terra da ingresso, deposito, due wc e uno spogliatoio, il piano primo è composta da disimpegno, ufficio e deposito con annesso balcone e terrazzo e al piano superiore un sottotetto con terrazzo. Il cespite, al piano terra antistante l'accesso, ha di pertinenza un cortile esclusivo.

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

**CONFINI:** a nord con cortile esclusivo adiacente ad un'altra proprietà identificata con particella 5621, a sud con particella 5619, ad ovest con Via Venezia e ad est con particella 5622.

#### **DATI CATASTALI**

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati di San Prisco al Foglio 5 particella 5620, Piano T-1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 414 mq., Rendita € 1.004,92, Superficie Totale 505 mq., corrispondente al foglio 5 particella 5620 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 318 mq.

#### **REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA**

Dalla perizia redatta dall'Esperto Estimatore, si legge che: *“Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967. Dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale, si evidenziano delle difformità in ordine ad una variazione del prospetto ovest, la realizzazione di una tettoia e la superficie del sottotetto non accatastata. Per il corretto allineamento dello stato dei luoghi con la pratica catastale, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili e sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria per la superficie del sottotetto.*

*Il cespite, essendo di categoria catastale C/2 e quindi individuato come deposito, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.*

## **VINCOLI**

Dalla perizia risulta che: *“Il cespite ricade in area soggetta a interesse archeologico come si evince dalla Tavola Carta delle Risorse Archeologiche. Il cespite non ricade in nessun'altra area soggetta a vincolo come si evince dalla Tavola 6.1 Vincoli”.*

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è libero ma in uso ai debitori, pertanto, è da ritenersi immediatamente disponibile.

## **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita per notaio \_\_\_ del 13 gennaio 1998 (rep. 90316; racc. 11411) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. il 05 febbraio 1998 ai nn. 2453/2070.

## **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il **VALORE D'ASTA** è stato determinato nella perizia e nell'ordinanza di vendita in € **185.000,00 (euro cento ottantacinquemila/00)**.

**Offerta minima:** € 138.750,00 (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](http://www.astetelematiche.it);

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

– **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 febbraio 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.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);
- 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;

- 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;

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

- 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: **IT70S0623003541000064704422**, con intestazione "*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Proc. 138/2023 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

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

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. 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

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

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



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

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: **IT70S0623003541000064704422**, con intestazione "*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Proc. 138/2023 RGE*".

Il bonifico – con causale "*Proc. esec. R.E. 138/2023 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.**

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

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 febbraio 2025 alle ore 10,30 e ss.** tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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](http://www.astetelematiche.it);
- ogni partecipante potrà formulare **un’UNICA ulteriore offerta in aumento** nel periodo di durata della gara;

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

- 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;

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

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 saldo prezzo dovrà essere versato entro **il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è diventata 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. 138/2023 saldo prezzo*” – sul conto corrente bancario “*PREZZO*” intestato “*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Proc. Es. 138/2023 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 138/2023*”;

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.

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 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.

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. 138/2023 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 138/2023*”.

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 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 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, 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**.

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

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

offerte;

b) per intero, sul sit internet [www.astegiudiziarie.it](http://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) pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti *internet* immobiliari privati ([www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://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](mailto:daniela.cicirello@gmail.com) oppure all'utenza telefonica n. 081 2209954.

Napoli, 14 novembre 2024

Il Professionista Delegato

*Avv. Daniela Cicirello*