

Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione
Piazza Della Costituzione Italiana, 35
- 85100 Potenza -
Email: anna@avvocatoarcella.it
PEC: arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. n.54/2016**

Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa Angela Alborino**

Custode Giudiziario: **Avv. Anna Arcella**

Delegato alla vendita: **Avv. Anna Arcella**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PER IL GIORNO 13 GIUGNO 2025 ORE 10:00

CON TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

ENTRO IL GIORNO 12 GIUGNO 2025 ORE 10:00

La sottoscritta **avv. Anna Arcella**, con studio in Potenza, alla Piazza Della Costituzione Italiana n.35, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Potenza, con ordinanza del 4.4.2019 e successivi provvedimenti; visti gli artt. 570 e segg. c.p.c, 576 e seg. c.p.c. e . 591 bis c.p.c.; vista la circolare del 24.7/24.8.2023; visto il provvedimento del 5.4.2025

RENDE NOTO

CHE IN DATA 13 GIUGNO 2025 ORE 10:00

presso il suo studio in Potenza, alla Piazza della Costituzione Italiana, 35 , avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

Dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal geometra Donato De Bonis – depositata in data 27.10.2018 - allegata al fascicolo dell'esecuzione e che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e che dovrà essere consultata da ogni eventuale offerente ed alla quale il presente avviso fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni .

LOTTO UNICO : Piena e intera proprietà (pari alla quota di 1/2 per ciascuno dei due esecutati) dell'abitazione con annesso deposito siti in Bella(PZ) alla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa Snc (ora Ronco III Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.2) , Piani Terra e Primo. Essi si sviluppano su una superficie commerciale complessiva di mq. 99.91. → Confini: su tre lati (nord-est-sud) con cortile condominiale (sub 1), sul lato ovest con altre unità immobiliare (sub 5 al piano terra e sub 3 al piano primo); → Riportati nel C.F. del Comune di Bella(PZ) al : **foglio 10 part. 828 sub 6 – Piano Terra (Deposito) Foglio 10 part. 828 sub 7 – Piani Terra e 1° (Abitazione)** → Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

PRECISAZIONI URBANISTICHE: L'immobile è stato Costruito con Decreto/Concessione Edilizia n. n. 665/bis del 17/09/1991 e n. 1024 del 28/11/1994 a cui è conforme lo stato dei luoghi.

STATO DETENTIVO: occupato dall'esecutato.

Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione
Piazza Della Costituzione Italiana, 35
- 85100 Potenza -
Email: anna@avvocatoarcella.it
PEC: arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

N.B.: si rendono edotti gli offerenti che dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, l'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile può, entro e non oltre la data di pubblicazione del decreto di trasferimento, formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile; nel caso in cui l'acquirente presenti la suddetta istanza, il custode giudiziario provvederà nei termini di legge (non prima di sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza) alla attuazione suddetta; l'istanza non potrà essere presentata dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento in quanto l'aggiudicatario, ottenuto il decreto di trasferimento del diritto messo in vendita, avrà perso la legittimazione a formularla. L'appartamento non è dotato di A.P.E.

PREZZO BASE DI STIMA (valore d'asta) € 55.000,00

L'offerta minima potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base

OFFERTA MINIMA € 41.250,00

Ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.300,00

OFFERTE IN AUMENTO € 1.300,00

Il regime fiscale da applicare è rappresentato dalle aliquote dell'imposta di registro per i beni immobili. In ogni caso la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere una due-diligence sul trattamento fiscale del trasferimento. Le eventuali richieste di agevolazioni fiscali previste dalla legge dovranno essere indirizzate al Giudice dell'Esecuzione e depositate – non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo - presso lo studio del Professionista Delegato, con dichiarazione sottoscritta in originale dall'aggiudicatario, a cui andrà allegata copia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

PER LA VENDITA SENZA INCANTO

Per partecipare alla vendita senza incanto gli offerenti dovranno **depositare** presso lo studio del professionista delegato, sito in Potenza alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35 (previo appuntamento telefonico al n. 3478478221) **entro le ore 10:00** del giorno **12 giugno 2025** una busta chiusa anonima (priva di qualsivoglia segno, contrassegno, scritto) sulla quale a cura del professionista ricevente sarà indicato il nome della persona che materialmente provvede a depositare l'offerta, la data e l'ora di ricezione della busta e la data dell'udienza. All'interno della busta dovrà essere inserita l'istanza contenente:

1) offerta d'acquisto, redatta in bollo e sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, in cui sono specificati:

a) i dati identificativi della procedura (Tribunale, numero della procedura - R.G.E., il nominativo del Giudice dell'Esecuzione ed il nominativo del Professionista delegato);

b) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico, nonché certificato di stato libero e, in caso di persona fisica coniugata, estratto dell'atto di matrimonio, o autocertificazione ai sensi dell'art. 46

Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione
Piazza Della Costituzione Italiana, 35
- 85100 Potenza -
Email: anna@avvocatoarcella.it
PEC: arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

D.P.R. 445/2000, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale) e dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente, (ovvero degli offerenti) e l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

c) i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta di acquisto;

d) il prezzo offerto, non inferiore ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base di vendita, a pena di esclusione;

e) le modalità di tempo e di modo del pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, che dovranno essere corrisposti entro 120 giorni dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, salvo, in ogni caso, il disposto dell'art. 572 c.p.c. in tema di deliberazione sull'offerta;

f) l'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

i) L'offerta di acquisto, corredata di tutti gli allegati, potrà essere presentata da qualsiasi soggetto escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale, anche per persona da nominare; nell'ipotesi di persona coniugata, l'offerta dovrà riportare, il regime patrimoniale della famiglia;

l) per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

m) in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, oltre alla fotocopia di un documento di identità dei legali rappresentanti;

n) in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare ;

o) nel caso si presenti domanda di partecipazione all'incanto per persona da nominare la riserva di nomina dovrà essere espressa nella medesima domanda; ai sensi dell'art. 583 c.p.c. l'aggiudicatario deve, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio del professionista delegato, dichiarazione con l'indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

p) l'offerente dovrà, anche a mezzo di procuratore speciale, dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel circondario del Tribunale di Potenza, in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

2) L'offerta non è efficace:

I) se perviene oltre il termine fissato per la presentazione delle offerte;

II) se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base di vendita;

Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione
Piazza Della Costituzione Italiana, 35
- 85100 Potenza -
Email: anna@avvocatoarcella.it
PEC: arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

III) se non viene prestata la cauzione nella misura e nei modi stabiliti dal presente avviso.

- L'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare, dovrà essere corredata da: a) **assegno circolare, NON TRASFERIBILE, pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, intestato a "avv. Anna Arcella professionista delegato procedura RGE 54/2016 "; b) fotocopia fronte-retro dell'assegno; in caso di mancata aggiudicazione l'assegno verrà restituito immediatamente, mentre sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

3)TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE - L'offerta corredata di tutti gli allegati, contenuta in busta chiusa anonima, deve essere depositata **entro le ore 10:00 del giorno 12 giugno 2025** personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare.

Sull'esterno della busta sono annotati (a cura del professionista delegato o di un suo incaricato), previa identificazione, le generalità della persona che, materialmente, provvede al deposito, il nome del Giudice, il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora di ricezione della busta.

Il giorno 13 giugno 2025 alle ore 10:00, dinanzi al sottoscritto professionista delegato ed alla presenza degli offerenti **si procederà all'apertura delle buste**, all'esame delle offerte ed all'aggiudicazione.

Nel caso di unica offerta il bene è aggiudicato all'unico offerente a condizione che il prezzo offerto sia pari o superiore al 75% del prezzo base indicato. Se invece il prezzo offerto risulta inferiore al prezzo base d'asta e sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli artt.588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

Nel caso di pluralità di offerte:

- si procederà alla gara sulla offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

- nel caso in cui pervengono plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art.588 c.p.c. **Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.300,00.** Durante la gara, **trascorso 1 minuto** dall'ultima offerta, senza che ne sia seguita un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente in aumento.

d) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso

Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione
Piazza Della Costituzione Italiana, 35
- 85100 Potenza -
Email: anna@avvocatoarcella.it
PEC: arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

AVVERTENZE GENERALI :Ciascun immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal C.T.U. - **geom. Donato de Bonis** - (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta) e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi anche occulti o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Ciascun immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. In ogni caso, la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dalle verifiche ipotecarie e catastali.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato. In ogni caso la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere una due-diligence sul trattamento fiscale del trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo-prezzo , detratta la cauzione, entro i successivi 120 giorni, senza alcuna sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art.571 c.p.c.) a mezzo bonifico bancario il cui iban verrà comunicato dal professionista delegato all'aggiudicatario. Inoltre l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico nella misura che sarà stabilita e comunicata dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti .

Nel caso di mancato versamento, l'aggiudicatario decadrà dal diritto di aggiudicazione, perderà la cauzione prestata e sarà, eventualmente, tenuto al pagamento della differenza prevista dall'art. 587 co. 2 c.p.c..

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di un creditore fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), quest'ultimo, qualora avanzi richiesta ex art.41 T.U.B., dovrà depositare nel termine di 15 giorni antecedenti il termine del versamento del saldo prezzo, la nota riepilogativa del credito onde consentire al delegato di calcolare, seppur approssimativamente, **la parte del prezzo - decurtata delle somme necessarie** per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere –

Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione
Piazza Della Costituzione Italiana, 35
- 85100 Potenza -
Email: anna@avvocatoarcella.it
PEC: arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla Banca che dovrà rilasciare ricevuta di quietanza; questa dovrà essere consegnata al professionista delegato ed il residuo prezzo dovrà essere versato al Professionista Delegato.

Ai fini di cui sopra, il creditore fondiario dovrà far pervenire al Professionista Delegato, nel termine di 15 giorni antecedenti il termine per il versamento del saldo-prezzo, senza ulteriore avviso, la propria dichiarazione di credito con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, permettendo all'aggiudicatario definitivo di eseguire il corretto pagamento. In mancanza, il pagamento dovrà essere effettuato al Professionista Delegato secondo le modalità ordinarie.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico che è provvisoriamente determinata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato all'esito dell'aggiudicazione).

Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento dell'immobile, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita e le spese di cancellazione delle formalità (*trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento*), le quali ultime resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Si avverte che, laddove l'immobile risultasse parzialmente difforme da quello autorizzato, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/2001 ed agli artt. 40 co. 6 e 13 della L. 47/1985 presentando domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Al presente avviso, preso atto anche della la circolare del 24.7/24.8.2023, sarà data pubblicità, nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., con le seguenti modalità, :

- con pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sul sito internet: www.astegiudiziarie.it
- Mediante pubblicazione di un estratto sulla testata a tiratura nazionale "La Verità" -

Maggiori informazioni sulle modalità e condizioni di vendita potranno essere fornite dal professionista delegato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio dello stesso, in Potenza alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35 – cell. 347.8478221, che potrà essere contattato anche per richiedere al Custode di visionare gli immobili.

Potenza, 07.04.2025

Il delegato alla vendita

Avv. Anna Arcella