

## Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione  
Piazza Della Costituzione Italiana, 35  
- 85100 Potenza -  
Tel.0971.1746755

Email: [anna@avvocatoarcella.it](mailto:anna@avvocatoarcella.it)

PEC: [arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it](mailto:arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it)

### TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. n. 144/2010**

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 3 APRILE 2025 ALLE ORE 15:00**

**CON TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**FINO AL 2 APRILE 2025 ORE 15:00**

La sottoscritta **avv. Anna Arcella**, con studio in Potenza, alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35, delegata alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 7.11.2015- visto il provvedimento del G.E. dr.ssa Angela Alborino del 5.8.2022 ritualmente notificato a cura del professionista delegato; visti gli artt. 570 e segg., 576 e 591 bis c.p.c.,

### RENDE NOTO

che il giorno **3 APRILE 2025 alle ore 15:00**, nel suo studio in Potenza alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35, avrà luogo la

### VENDITA SENZA INCANTO

dei beni nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella CTU a firma dell'ing. Vito Romaniello e che dovrà essere consultata da ogni eventuale offerente e che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO N. 1** : diritto di piena proprietà di un appartamento sito in Genzano di Lucania (Potenza) alla via Ugo La Malfa, 4 al piano terra, con ingresso autonomo alla via Ugo La Malfa, in catasto al **foglio 50 particella 402 subalterno 2 Classe 6 Cat. A/4 di vani 4,5 rendita catastale € 161,29** (complessivi mq. 77,00 circa lordi), composto da due camere da letto, un bagno ed un ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura al quale si accede direttamente dall'ingresso.

**STATO DETENTIVO:** occupato (\*)

## Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione  
Piazza Della Costituzione Italiana, 35  
- 85100 Potenza -  
Tel.0971.1746755

Email: [anna@avvocatoarcella.it](mailto:anna@avvocatoarcella.it)

PEC: [arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it](mailto:arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*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.

**PREZZO BASE:**

€ 14.333,20

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

**OFFERTA MINIMA**

€ 10.749,90

**Ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00**

**LOTTO N. 2** : diritto di piena proprietà di un locale laboratorio sito in Genzano di Lucania (Potenza) alla via Ugo La Malfa, 4 al piano terra, con ingresso autonomo alla via Ugo La Malfa, in catasto al **foglio 50 particella 402 subalterno 3 e p.lla 403 sub 3 Classe 3 Cat. C/3**, **rendita catastale € 145,64** (complessivi mq. 107,00 circa), composto da ampio locale laboratorio /deposito.

**(\*\*)STATO DETENTIVO:** occupato

\*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

**PREZZO BASE:**

€ 9.987,37

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

**OFFERTA MINIMA**

€ 7.490,53

**Ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 250,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione  
Piazza Della Costituzione Italiana, 35  
- 85100 Potenza -  
Tel.0971.1746755

Email: [anna@avvocatoarcella.it](mailto:anna@avvocatoarcella.it)

PEC: [arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it](mailto:arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it)

**PRECISAZIONI URBANISTICHE:** gli immobili sono meglio descritti nella relazione del CTU – ing. Vito Romaniello – in visione presso il Professionista delegato e sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Gli immobili fanno parte di un fabbricato costruito in forza della concessione edilizia n. 12 del 18.3.1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Lucania.

Gli immobili presentano la medesima distribuzione degli spazi interni del progetto assentito e della scheda planimetrica depositata in catasto.

L'immobile risulta sprovvisto di attestazione di prestazione energetica e di certificato di agibilità pur essendo dotato di certificato di collaudo strutturale.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO**

Per partecipare alla vendita senza incanto, gli offerenti dovranno depositare, per ciascun lotto posto in vendita, presso lo studio del professionista delegato sito in Potenza alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35, (previo appuntamento telefonico al n. 3478478221 – 0971.1746755) **entro le ore 15:00 del giorno 2 APRILE 2025** una busta chiusa sulla quale - a cura del professionista ricevente - sarà indicato il nome – previa identificazione - della persona che materialmente provvede a depositare l'offerta; il nome del professionista delegato e la data della vendita; 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:

- i dati identificativi della procedura (Tribunale, numero della procedura - R.G.E., il nominativo del Giudice dell'Esecuzione ed il nominativo del Professionista delegato);
- 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 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;
- i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta di acquisto;
- il prezzo offerto, non inferiore ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base di vendita, a pena di esclusione;
- 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

## Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione  
Piazza Della Costituzione Italiana, 35  
- 85100 Potenza -  
Tel.0971.1746755

Email: [anna@avvocatoarcella.it](mailto:anna@avvocatoarcella.it)

PEC: [arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it](mailto:arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it)

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;

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

2) 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;

3) 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.;

4) 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;

5) 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 ;

6) 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 la cancelleria fallimentare/ovvero 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.

7) 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.

### 8) **L'offerta non è efficace:**

- se perviene oltre il termine fissato per la presentazione delle offerte;
- se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base di vendita;
- 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

## Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione  
Piazza Della Costituzione Italiana, 35  
- 85100 Potenza -  
Tel.0971.1746755

Email: [anna@avvocatoarcella.it](mailto:anna@avvocatoarcella.it)

PEC: [arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it](mailto:arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it)

quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare, dovrà essere corredata da: a) **assegno circolare, NON TRASFERIBILE, pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, intestato a “avv. Anna Arcella professionista delegato procedura RGE 144/2010”; 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.

**9) TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE** - L’offerta corredata di tutti gli allegati, contenuta in busta chiusa, deve essere depositata **entro le ore 15:00 del giorno 2 APRILE 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 3 APRILE 2025 alle ore 15:00** 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.

Durante la gara, **trascorso 1 minuto** dall’ultima offerta, senza che ne sia seguita un’altra maggiore, l’immobile sarà aggiudicato all’ultimo offerente.

### AVVERTENZE GENERALI

Ciascun immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall’ing. Vito Romaniello (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta) e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

## Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione  
Piazza Della Costituzione Italiana, 35  
- 85100 Potenza -  
Tel.0971.1746755

Email: [anna@avvocatoarcella.it](mailto:anna@avvocatoarcella.it)

PEC: [arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it](mailto:arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it)

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 o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Ciascun immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

**L'aggiudicatario dovrà versare il saldo-prezzo** (oltre l'Iva se dovuta ed eventuali altre imposte), **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 assegno circolare intestato a "***RGE 144/2010 Tribunale di Potenza - avv. Anna Arcella***". 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.

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

anteriore al 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 – **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** (*la cui entità sarà*

*stabilita dal professionista*). **Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento**

## Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione  
Piazza Della Costituzione Italiana, 35  
- 85100 Potenza -  
Tel.0971.1746755

Email: [anna@avvocatoarcella.it](mailto:anna@avvocatoarcella.it)

PEC: [arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it](mailto:arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it)

**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.

Dato atto dell'esonero ( rif. Circ. del 24.8.2023) dalla pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito del Tribunale di Potenza, al presente avviso sarà data pubblicità, nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., con le seguenti modalità:

- con pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- inserzione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, su "Il Quotidiano Del Sud";
- pubblicazione sul sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) **e con la distribuzione di 100 missive contenenti l'annuncio della vendita** ai residenti nelle adiacenze dell'immobile posto in vendita - **ad uso pubblicità commerciale.**

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, Tel. 0971.1746755 – cell.347.8478221, che potrà essere contattato anche per richiedere al Custode di visionare gli immobili.

Potenza, 25.01.2025

Il delegato alla vendita  
Avv. Anna Arcella