

## **Avv. Anna Arcella**

Patrocinante in Cassazione  
Piazza Della Costituzione Italiana, 35  
- 85100 Potenza -  
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. 3/03 -cui è riunita la RGE 157/17**

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 8 APRILE 2025 ORE 15:00**

**CON TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**AL GIORNO 7 APRILE 2025 ORE 15:00**

La sottoscritta **avv. Anna Arcella**, con studio in Potenza, alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Potenza, con ordinanza del 1.02.2023; visti i successivi provvedimenti visti gli artt. 570 e segg. c.p.c., 576 e seg. c.p.c. e . 591 bis c.p.c.

### **RENDE NOTO**

Che il giorno **8 APRILE 2025 alle ore 15:00** 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 geom. Donato De Bonis 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*) del fabbricato con annessi terreni circostanti siti alla Contrada Taverna Pugliese/Cavaliere, del Comune di Muro Lucano. Il fabbricato si sviluppa su una *superficie commerciale* complessiva (abitazione e depositi e piazzali ) di *mq. 602,11*.

Terreni circostanti il fabbricato *mq. 878,00* (essi ricadono tutti in area agricola "E" come si evince dal CDU rilasciato dal Comune di Muro Lucano). Il tutto confinante con proprietà (di terzi) (fg. 16 part. 637), (di terzi) (fg. 16 part. 522), (di terzi) (fg. 16 part. 367 – 790), *strada Provinciale n.° 14 "Irpino-Lucana"*. Riportati nel Comune di Muro Lucano al:

Catasto fabbricati al Foglio 16 part. 615 sub 1 – Contrada Taverna Pugliese - Piano T. – 1 – 2 -  
Cat. A/2 – Cl. 2 – vani 9.50 – Rendita € 539.70-

Foglio 16 part. 615 sub 2 – Contrada Taverna Pugliese - Piano T. - Cat. A/4 – Cl. 3 – vani 4.00 –  
Rendita € 115.69 - Catasto terreni Foglio 16 part. 900 ( ex 374/a - ex 374 )– seminativo – Cl. 2 -  
are 1.32 – RD. 0.68 –RA. 0.47. Foglio 16 part. 620 – seminativo – Cl. 2 - are 3.39 – RD. 0.88 – RA.

## Avv. Anna Arcella

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

0.61. Foglio 16 part. 621 – seminativo – Cl. 2 - are 3.07 – RD. 0.79 – RA. 0.55. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il tutto è stato realizzato con:

*Concessione Edilizia n.° 01/1988 del 16/06/1988. Sanatoria di Opere Edilizie Abusive - Legge 47/85 – e 724/94 n.° 39 Registro 67/1995 – Prot. 855 del 22 gennaio 1997.*

**PREZZO BASE** **euro 70.403,88**

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

**OFFERTA MINIMA** **euro 52.802,90**

eventuale gara ex art. 573 c.p.c. secondo il sistema delle schede o buste segrete, con unico rilancio partendo dall'offerta più alta.

### **PRECISAZIONI URBANISTICHE:**

Lo stato attuale dei luoghi, non corrisponde in parte alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Muro Lucano ( Cambio destinazione d'uso del sub 2 da deposito ad abitazione – diversa distribuzione interna dei alcuni ambienti - variante prospettica per diversa ubicazione di alcune aperture – ampliamento strutturale dei balconi).

I costi occorrenti per la regolarizzazione di tali opere ammontano a circa Euro **11.000,00** così ripartiti: *Euro 8.000,00 cambio d'uso; Euro 3.000,00 diversa distribuzione.*

L'intero immobile è fornito soltanto di “Certificato di Idoneità Sismica”, mentre i terreni tutti ricadono in area “E “ agricola. L'immobile non è dotato di APE.

Si precisa che il terreno censito al fl. 16 p.lla 900 ( ex 374/a) deriva dal frazionamento notificato presso il Comune di MURO Lucano ed approvato dall'UTE di Potenza in data 14 dicembre 1987 della originaria p.lla 374; il predetto frazionamento è stato inserito su provvedimento del G.E.

**STATO DETENTIVO:** occupato dagli esecutati.

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.

**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.

### **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

## Avv. Anna Arcella

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

appuntamento telefonico al n. 3478478221 ) **entro le ore 15:00 del giorno 7 APRILE 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 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 delibazione 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.

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;

- 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.;
- 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;

- 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 ;

## Avv. Anna Arcella

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

- 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.

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;

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 RGE 3/03 "; 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 15:00 del 7 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 8 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 : nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:**

a) Se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta -), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova

## Avv. Anna Arcella

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

vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

**Nel caso di pluralità di offerte:** si procederà:

c) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo il sistema delle schede o buste segrete, con unico rilancio con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

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 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 (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** (oltre l'IVA se dovuta ed eventuali imposte), **detratta la cauzione, entro i successivi 120 giorni, senza alcuna sospensione feriata, dalla data di aggiudicazione** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art.571 c.p.c.) **mediante bonifico sul conto della procedura**, vincolato al G.E., i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. 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.

## Avv. Anna Arcella

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

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 – **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 delegato).

**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.

Dato atto della circolare emessa dal Tribunale in data 26.8.2023 di esonero dalla pubblicità sul sito del Tribunale, 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;
- pubblicazione sul sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)
- pubblicazione sui siti internet [Casa .it](http://Casa.it) e [Idealista .it](http://Idealista.it) tramite “[Rete Aste Real Estate](#)”
- Mediante pubblicazione di un estratto su “[Il Quotidiano del Sud](#) – Edizione della Basilicata.

## Avv. Anna Arcella

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

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

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

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, 17.01.2025

Il delegato alla vendita

Avv. Anna Arcella