

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. 27/2011**

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 26 NOVEMBRE 2025 ORE 16:00

CON TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

ENTRO IL GIORNO 25 NOVEMBRE 2025 ORE 16:00

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 18.06.2025; visti gli artt. 570 e segg. c.p.c, 576 e seg. c.p.c. e l. 591 bis c.p.c.;

RENDE NOTO

CHE IN DATA 26 NOVEMBRE 2025 ORE 16:00

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 Giovanna Laino – depositata in data 30.12.2024 - 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:Diritti dell'intero della piena proprietà dei seguenti immobili,della superficie di ettari 08.96.35, situati alla c.da Monticelli del Comune di Abriola (Pz):

- a** - terreno con qualità di pascolo arborato di are 32.20 riportato in N.C.T. al fl.21 p.lla 89;
- b** - terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.20.54 riportato in N.C.T. al fl. 21 p.lla 244 (ex n. 96);
- c** - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 24.43 riportato in N.C.T. al fl.21 p.lla 159;
- d** - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 84.52 riportato in N.C.T. al fl.21 p.lla 162;
- e** - terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.01.45 riportato in N.C.T. al fl. 21 .lla 164;
- f** - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 12.03 riportato in N.C.T. al fl. 21 p.lla 171;

Avv. Anna Arcella

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

g - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di ettari 1.03.02 riportato in N.C.T. al fl. 21 p.lla 101;

h - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di ettari 4.17.50 riportato in N.C.T. al fl.33 p.lla °53;

i – **fabbricato rurale** della superficie utile di circa **70 mq.** composto di quattro vani di cui due al seminterrato e due al piano terra con annesso forno , il tutto riportato al N.C.E.U. al fl. 21 .lla 245 – 246 graffate (ex n . 96) categoria A/4, classe 2 rendita di € 63,27

PRECISAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI: il fabbricato e l'annesso forno sono stati accatastati dal C.T.U. – previa autorizzazione del G.E.-in data 27/01/14 con tipo mappale n.°10602.1 e con la costituzione delle nuove particelle con n° 17552 del 10.2.2014.

Per conseguenza, il fabbricato che anteriormente all'aggiornamento catastale ricadeva sulla p.lla 96 del foglio di mappa 21 - ora soppressa - è allo stato attuale identificato al N.C.E.U.con p.lle 245 – 246 ed invece il fondo su cui i manufatti insistono è identificato catastalmente con p.lla 244.

. Il fabbricato è raggiungibile attraverso una strada sterrata non percorribile con autovetture, ma solo a piedi, con mezzi agricoli o animali da traino per effetto di una servitù attiva di passaggio su fondo altrui.. La servitù di passaggio è riportata anche sulla mappa catastale e si estende parallelamente al perimetro nord del fondo individuato dalla part. n.°244 (ex 96).

STATO DETENTIVO: libero

PREZZO BASE DI STIMA (valore d'asta) € **78.964,80**

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

OFFERTA MINIMA € **59.223,60**

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

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 16:00 del giorno 25 novembre 2025**

Avv. Anna Arcella

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

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;

Avv. Anna Arcella

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

- 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;

- 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 procedura RGE 27/2011"; 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 16:00 del giorno 25 novembre 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 26 novembre 2025 alle ore 16:00, 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:

Avv. Anna Arcella

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

- 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 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.

Avv. Anna Arcella

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

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 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.) **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** provvisoriamente determinato dal G.E. nella misura del 15% del prezzo offerto, salvo congruaggio nella misura che sarà 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 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.

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*

Avv. Anna Arcella

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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. 17 co. 5 e 40 co. 6 della L. 47/1985 presentando domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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
- 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 sul quotidiano "L'altra Voce -Il Quotidiano del Sud - Edizione della Basilicata.

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, 02.09.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il delegato alla vendita
Avv. Anna Arcella

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®