

Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione
Piazza Delal 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. 90/2012**

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 gennaio 2026 ORE 10:00

CON TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

IL GIORNO 7 gennaio 2026 ORE 10:00

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 18.01.2024 e successivi provvedimenti; vista l'ordinanza di vendita del 11.5.2017 e 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 gennaio 2026 alle ore 10:00** nel 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 dall' arch. Antonio Tancredi allegata al fascicolo dell'esecuzione ed alla integrazione a firma dell'ing. Roberto Missanelli del che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte e che dovranno essere consultate da ogni eventuale offerente ed alle quali il presente avviso fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne sia l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, sia le condizioni dell'immobile :

LOTTO n. 2: - piena ed intera proprietà (diritti 1/1) di appartamento ubicato nel **Comune di Pignola** (PZ), alla C/da Villafranca n.30, piano 1, riportato nel C.F. del Comune di Pignola (PZ), al foglio 28, p.lla 1009 (ex p.lla 1008), **sub 4**; esso è composto da 4 vani; confina con il subalterno 3 a sud-est, con il subalterno 5 a nord-ovest, con la strada statale SP5 a sud-ovest, con la particella 456 sub 4 ad nord-est.

Avv. Anna Arcella

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

Email: anna@avvocatoarcella.it

PEC: arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

- **PRECISAZIONI URBANISTICHE:** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire n.35/2011 Prot. n.4174/11/361UT/11, rilasciato dal Comune di Pignola PZ in variante al Permesso di Costruire Principale n. 30/2008; prot. 315 U.T.; prat. 742, cui è conforme lo stato dei luoghi. Si tratta di un immobile di nuova costruzione non completo di finiture interne; gli accessi all'immobile e le pertinenze non sono state ultimate.

STATO DETENTIVO: libero

PREZZO BASE

€ 37.844,44

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

OFFERTA MINIMA

€ 28.383,33

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO

€ 1.000,00

Ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c. o nel caso in cui si proceda a vendita con incanto, la misura minima da apportare alle offerte non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.

Il regime fiscale da applicare alla vendita dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore e dell'aggiudicatario; imposta di registro, imposta catastale ed ipotecaria come per legge.

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. Si precisa che a seguito della modifica introdotta dall'art. 17 co.6 lett. A bis DPR 633/72, a partire dal 1° gennaio 2013 le cessioni di fabbricati, sia quelli ad uso abitativo che ad uso strumentale per natura, sono esenti da IVA ex art. 10 co. 1 punto 8 bis e 8 ter DPR 633/72, salvo che il cedente eserciti espressamente l'opzione per l'applicazione dell'IVA. In questo caso, se l'aggiudicatario è un soggetto passivo di imposta, la vendita sarà soggetta ad IVA e l'aggiudicatario potrà avvalersi dello strumento dell'inversione contabile (c.d. reverse charge).

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 ,(previo appuntamento telefonico al n. 3478478221 – **entro le ore 10:00 del giorno 7 gennaio 2026** una busta chiusa

Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione
Piazza Delal Costituzioen Italiana, 35
- 85100 Potenza -

Email: anna@avvocatoarcella.it

PEC: arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

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 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.

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

Avv. Anna Arcella

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

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 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:**

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.

Avv. Anna Arcella

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

Email: anna@avvocatoarcella.it

PEC: arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

- 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 al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, intestato a "avv. Anna Arcella professionista delegato procedura N. RGE 90/12 "; 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 anonima, deve essere depositata **entro le ore 10:00 del giorno 7 gennaio 2026 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 gennaio 2026 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

Avv. Anna Arcella

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

Email: anna@avvocatoarcella.it

PEC: arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata 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'arch. Antonio Tancredi** (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta) e nella integrazione alla stessa a firma dell'ing. Roberto Missanelli - nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 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 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 non trasferibile** intestato a “ **Avv. Anna Arcella professionista delegato procedura imm. N.RGE 90/2012**”. 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 Delal Costituzione Italiana, 35
- 85100 Potenza -

Email: anna@avvocatoarcella.it

PEC: 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

fondario (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).

Ai fini di cui sopra, il creditore fondiario dovrà far pervenire al Professionista Delegato, nel termine previsto per la presentazione dell'offerta per la vendita senza incanto e 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

Avv. Anna Arcella

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

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 successive al pignoramento*), le quali ultime resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Si avverte che, mancando più esatte notizie circa la regolarità urbanistica del bene, l'aggiudicatario su richiesta del Professionista Delegato, laddove l'immobile risultasse parzialmente difforme da quello autorizzato, 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;
- pubblicazione di un estratto sul Quotidiano Del Sud - testata l'Altra Voce -

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, 16.10.2025

Il delegato alla vendita

Avv. Anna Arcella