

Avv. Carmela Pandolfo  
Via della Fisica n. 18/D  
(Palazzo ARPAB)  
85100 Potenza  
cell. 3482944668

## TRIBUNALE DI POTENZA

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 56/2017 R.G.E.**

**G.E. Dott.ssa Annachiara Di Paolo**

**Professionista Delegato alla vendita: Avv. Carmela Pandolfo**

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato, **avv. Carmela Pandolfo**, con studio in Potenza alla Via della Fisica n. 18/D;

visto il Decreto Legge 27 giugno 2015 n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015 n. 132;

visto il provvedimento di delega alla vendita immobiliare senza incanto, emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza, Dott.ssa Daniela Di Gennaro, in data 06.07.2021;

visto il provvedimento del G.E., Dott.ssa Annachiara Di Paolo, emesso in data 13.07.2022, con il quale è stata rinnovata la delega di vendita sino al 31.03.2023 secondo le modalità dell'ultima ordinanza e il provvedimento del 10.11.2022 con il quale è stato disposto il ribasso del prezzo base d'asta del 25%;

visto il provvedimento del 4.12.2023 con il quale il GE ha rinnovato la delega di vendita sino al 30.04.2024;

visto il provvedimento emesso in data 02.07.2025 con il quale il GE ha rinnovato la delega di vendita sino al 30.12.2025, secondo le modalità di cui all'ordinanza di delega con prezzo ribassato del 25% rispetto all'ultima vendita deserta;

ritenuto che la vendita debba essere espletata esclusivamente nella modalità senza incanto, come disposto dal GE nell'ordinanza di vendita, atteso che non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., ossia la valutazione che, mediante la modalità di vendita con incanto sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto che la gara con modalità telematiche sia pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura;

visti gli artt. 570 e segg. e l'art. 591 bis c.p.c.;

### AVVISA

**che il giorno 23 ottobre 2025 alle ore 11,00.**

presso lo studio del Professionista delegato, posto in Potenza alla Via della Fisica n. 18/D (palazzo ARPAB) tel. 0971/470584 - cell. 3482944668, procederà alla **vendita senza incanto**, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., dei beni immobili di seguito descritti, così come individuati nella relazione tecnica di ufficio a firma del Geom. Carmine Iacovino e successiva integrazione, depositate agli atti del fascicolo di ufficio ai quali si fa espresso rinvio, secondo le modalità e condizioni generali riportate nel presente avviso.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### LOTTO N. 1

**-Piena ed intera proprietà (quota 1/1)** di: intero piano terra, in corso di costruzione, dello stabile ubicato nel Comune di Tramutola (PZ) alla C.da Matinelle, della superficie commerciale di mq. 221,39; confina su tutti i lati con la corte p.lla 1076 del foglio 8 (stessa ditta); il tutto è riportato in N.C.E.U. **al foglio 8 particella 1077 sub. 1, F/3; R.C. € 0,00;**

**-Piena proprietà (quota ½)** di: corte, ovvero terreni circostanti il fabbricato menzionato, ubicati in agro di Tramutola (PZ) alla C.da Matinelle, la superficie catastale nominale è di mq. 1144,00, confinano a nord con p.lle 1132, 750, a sud. con p.la 833, a est con strada comunale, tutte del foglio 8; il tutto è riportato in N.C.T. **al foglio 8 p.lle 739**, seminativo, cl.4, mq. 149, r.d. €. 0,12, r.a. €. 0,15 e **foglio 8 p.lle 1076**, seminativo, cl.4, mq. 995, r.d. €. 0,77, r.a. €. 1,03.

**Prezzo base d'asta: 52.386,75** (euro cinquantaduemilatrecentottantasei/75, oltre imposte ed oneri di legge;

**OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): €. 39.290,06** (euro trentanovemiladuecentonovanta/06), oltre imposte ed oneri di legge;

**rilancio minimo** (in caso di gara): €. **1.300,00** (euro milletrecento/00)

**-Stato detentivo: occupato dal debitore.**

## **LOTTO 2**

**-Piena ed intera proprietà (quota 1/1)** di: intero piano primo mansardato dello stabile sito nel Comune di Tramutola (PZ) alla C.da Matinelle snc, della superficie commerciale di mq. 130,93, confina su tutti i lati con la corte p.la 1076 del foglio 8 (stessa ditta); il tutto è riportato in N.C.E.U. **al foglio 8 p.lle 1077 sub. 2, A/2, Cl. 1, vani 5,5, R.C. €. 242,86;**

**-piena proprietà (quota di ½)** di: corte ovvero terreni circostanti il fabbricato menzionato, ubicati in agro di Tramutola (PZ) alla C.da Matinelle, la superficie catastale nominale è di mq. 1144,00, confinano a nord con p.lle 1132, 750, a sud. con p.la 833, a est con strada comunale, tutte del foglio 8; il tutto è riportato in N.C.T. **al foglio 8 p.lle 739**, seminativo, cl.4, mq. 149, r.d. €. 0,12, r.a. €. 0,15 e **foglio 8 p.lle 1076**, seminativo, cl.4, mq. 995, r.d. €. 0,77, r.a. €. 1,03.

**Prezzo base d'asta: €. 56.992,50** (euro cinquantaseimilanovecentonovantadue/50), oltre imposte ed oneri di legge;

**OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): €. 42.744,37** (euro quarantaduemilasettecentoquarantaquattro/37), oltre imposte ed oneri di legge;

**rilancio minimo** (in caso di gara): €. **1.300,00** (euro milletrecento/00).

**-Stato detentivo: occupato dal debitore.**

**Dati urbanistici:** Quanto alla regolarità urbanistica e allo stato degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni, le informazioni e gli accertamenti operati dal CTU, Geom. Carmine Iacovino, nell'elaborato peritale e successiva integrazione depositate agli atti della procedura, documenti tutti che devono intendersi qui per integralmente richiamati e trascritti. Il CTU, nella relazione peritale depositata il 16.09.2019, riferisce che il fabbricato rurale, ubicato in agro di Tramutola (PZ) alla C.da Matinelle, circondato da corte esclusiva piantumata e recintata di circa 1144,00, realizzato in seguito a rilascio di Permesso di Costruire del 4.7.2007 n. 29, presenta struttura portante in calcestruzzo armato e si articola su due livelli fuori terra. Nella integrazione alla CTU del 28.02.2020 il CTU riferisce, anche, che l'immobile, sviluppantesi su due livelli interamente fuori terra, risulta difforme agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abitativo valido, ovvero Permesso di Costruire n. 29/2007. L'intero piano sottotetto è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso, da deposito ad abitazione, oltre ad ampliamento consistente nel recupero di alcuni terrazzi sullo stesso livello. Per detti abusi è stata ipotizzata una sanatoria totale ai sensi della L. R. n. 25/2009 e ss.mm.ii. (c.d. piano casa) per l'ampliamento e L.R. n. 8/2002 e ss.mm.ii. per il cambio di destinazione d'uso della superficie già autorizzata del livello primo. Il CTU rileva che il lotto 1 è pienamente conforme alla situazione catastale e urbanistica, ovvero Permesso di Costruire n. 29/2007 (giacché l'immobile è in corso di costruzione, la corrispondenza dichiarata deve intendersi in termini di sagoma), mentre il Lotto 2 non è assolutamente conforme alla situazione urbanistica ovvero Permesso di Costruire n. 29/2007 ma conforme alla planimetria catastale, ciò nonostante, non esiste nessun ordine di demolizione. Il CTU riferisce, altresì, che per le difformità urbanistico-edilizie e catastali i relativi costi di regolarizzazione sono stati detratti dal prezzo base d'asta.

Si evidenzia che l'acquisto del lotto 1, catastalmente identificato come F/3 – immobile in corso di costruzione - è imponibile ai fini IVA.

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima predisposta in data 16.09.2019 dal CTU, Geom. Carmine Iacovino, nonché nella integrazione del 28.02.2020, **documenti pubblicati unitamente al presente avviso di vendita**, ai quali si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi e/o difformità, e ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. Il fascicolo, con la descrizione e la situazione dei beni, è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del Professionista delegato posto in Potenza alla Via della Fisica n. 18/D (palazzo ARPAB), tel. 0971/470584 - cell. 3482944668, nonché presso il Tribunale di Potenza, Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari;
2. la partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della relazione di stima del CTU e dei successivi chiarimenti;
3. maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal Professionista delegato presso il suo studio previo appuntamento telefonico ai seguenti numeri: tel. 0971/470584 o 3482944668; con la precisazione che è possibile prendere visione diretta degli immobili, previo appuntamento con il custode giudiziario nominato, Avv. Carmela Pandolfo, telefonando ai numeri sopra indicati o inviando una richiesta via e-mail al seguente indirizzo: [carmelapandolfo@tiscali.it](mailto:carmelapandolfo@tiscali.it) o prenotando sull'apposita funzione: Prenota visita immobile" cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
4. tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il suo studio in Potenza alla Via della Fisica n. 18/D;
5. il prezzo di aggiudicazione è al netto delle spese della fase di trasferimento della proprietà (imposte indirette occorrenti per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), così come di parte del compenso del delegato liquidato dal Giudice dell'Esecuzione per detta fase ai sensi del D.M. 227/2015, che sono, quindi, a carico dell'aggiudicatario e verranno quantificate dal delegato dopo l'aggiudicazione definitiva;
6. gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, ma le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario. Il professionista delegato provvederà a comunicare l'importo e alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo;
7. gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal CTU e successiva integrazione che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 06 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, eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
9. si avverte che, ai sensi dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40, sesto comma della legge n. 47 del 1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria

entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Eventuali oblazioni, diritti di segreteria, spese necessarie per pratiche catastali, saranno a carico dell'aggiudicatario;

10. Si rendono edotti i potenziali offerenti che dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, l'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del decreto di trasferimento, formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile e che nel caso in cui l'acquirente del bene 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) all'attuazione suddetta; l'istanza non potrà essere presentata dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento in quanto l'aggiudicatario, ottenuto il trasferimento del diritto messo in vendita, avrà perso la legittimazione a formularla.

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

1) Per partecipare alla vendita senza incanto, ogni interessato, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare domanda in regola con l'imposta di bollo, in ottemperanza a quanto disposto nel presente avviso e secondo le prescrizioni di legge in materia.

2) L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da un avvocato previamente munito di procura speciale notarile ai sensi degli artt. 571, comma 1, c.p.c. ovvero da un avvocato per persona da nominare, ai sensi degli artt. 571, comma 1, 579 comma 3 e 583 c.p.c.

3) Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate, entro e non oltre le **ore 11,00** del giorno **22 ottobre 2025**, previo appuntamento telefonico al seguente numero 3482944668, presso lo studio del Professionista delegato posto in Potenza alla Via della Fisica n. 18/D (aperta al pubblico dalle ore 16,00 alle ore 19,00 dal lunedì al venerdì, festivi esclusi), **in busta chiusa**, all'esterno della quale dovranno essere annotati a cura del ricevente, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, (che può essere persona diversa dall'offerente), il nominativo del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito;

4) L'offerta, una volta presentata, è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e non è efficace, ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, se perviene oltre il termine sopra indicato o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità di seguito indicate, in misura non inferiore al dieci (10) per cento del **prezzo da lui proposto**;

5) **in caso di offerta congiunta**, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovranno essere intestati i beni costituenti il lotto, con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare e con la indicazione di chi, tra gli stessi, il giorno dell'apertura delle buste, sarà presente ed ha la facoltà di formulare eventuale offerta in aumento in caso di gara. L'offerta congiunta dovrà contenere l'indicazione che tutti gli interessati offrono il prezzo per l'intero ammontare.

6) **l'offerta di acquisto dovrà contenere le seguenti indicazioni a pena di inefficacia:**

**a) le generalità complete dell'offerente ovvero:**

-se l'offerente è **PERSONA FISICA** dovranno essere indicati: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, recapito telefonico, indirizzo e-mail o di posta elettronica certificata, stato civile e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale vigente tra i coniugi, con indicazione delle generalità complete del coniuge stesso. All'offerta dovrà essere allegata copia di valido documento di identità, del codice fiscale e certificato di stato libero; se l'offerente è coniugato dovrà allegare all'offerta anche l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non acquirente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 comma 2 del Codice civile;

-qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la Partita IVA e all'udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, della ditta stessa;

-se **l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà contenere le generalità dei genitori o di chi ne abbia la rappresentanza e del minore, dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori ovvero da chi ne abbia la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta, unitamente a copia del documento di identità e del codice fiscale;

- se l'offerente è una **SOCIETA' o ENTE dotato di personalità giuridica**, dovranno essere indicati i dati identificativi (denominazione-sede), inclusa la partita IVA o il codice fiscale, il recapito telefonico e il fax, l'indirizzo di posta elettronica certificata, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegata copia di un valido documento di identità di quest'ultimo e all'udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza (non è sufficiente la mera visura camerale), nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

-**in caso di offerta per persona da nominare**, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. il procuratore legale dovrà indicare nell'offerta le proprie generalità ed esprimere la riserva di nomina; in caso di aggiudicazione, lo stesso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una dichiarazione con indicazione delle generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata da procura speciale notarile, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

**b)** il numero della procedura alla quale l'offerta si riferisce;

**c)** i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

**d)** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta del bene, così come indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

**e)** l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo e delle relative spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dal professionista delegato) che non potrà, in ogni caso, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a 120 giorni dall'aggiudicazione;

**f)** l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizione di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del professionista, nella misura che sarà liquidata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi del D.M. n. 227/2015, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;

**g)** l'espresso esonero della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

**h)** la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in caso di assenza o di incompleta dichiarazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza);

**7) All'offerta dovrà essere allegato** assegno circolare non trasferibile pari almeno al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, intestato al "*Tribunale di Potenza procedura esecutiva immobiliare n. 56/2017 R.E.*"; tale somma sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo o di rifiuto dell'acquisto. In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito come per legge.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e all'ora fissati per l'esame delle stesse, presso lo studio del delegato posto in Potenza alla Via della Fisica n. 18/D, alla presenza degli offerenti.

**In caso di unica offerta (art. 572 c.p.c.):** se l'offerta è pari o superiore al 75 % del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma del richiamato art. 588 e ss. c.p.c.

Nel caso di **pluralità di offerte valide (art. 573 c.p.c.)**, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel

caso in cui pervengano 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 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'aumento minimo come sopra indicato dal professionista delegato.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Entro il termine massimo di **120 (centoventi) giorni**, senza alcuna sospensione feriale, dall'avvenuta aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, lo stesso dovrà versare il prezzo di acquisto e nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare una somma idonea a coprire le spese e gli oneri tributari, (la cui entità provvisoriamente si determina nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo congruaggio nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato) oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene; l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, vincolato al G.E., i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato; le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti.

Il mancato versamento nei termini degli importi di cui sopra costituisce ragione di decadenza dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c., con perdita della cauzione ed ogni ulteriore conseguenza di legge.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

Ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., il Giudice della Esecuzione ha ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 gg. già concesso.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il professionista delegato andrà a calcolare, approssimativamente, le somme necessarie per la liquidazione dei propri compensi e di quelli del custode, le somme necessarie per il pagamento delle imposte e delle spese per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura. Pertanto, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo dovrà versare, anche in tal caso, una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico.

### **REGIME FISCALE**

Il regime fiscale da applicare dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore e dell'aggiudicatario. Si specifica che a seguito della modifica introdotta all'art. 17, comma 6, lett. A – bis, D.P.R. 633/72, a partire dal 1° gennaio 2013 le cessioni di fabbricati da parte del costruttore, sia quelli ad uso abitativo che strumentali per natura, sono esenti da IVA a norma dell'art. 10, comma 1, punti 8-bis e 8-ter del medesimo DPR, a meno che il cedente eserciti espressamente l'opzione per l'applicazione dell'IVA. In quest'ultimo caso, se l'aggiudicatario è soggetto passivo d'imposta, la vendita sarà soggetta al regime dell'inversione contabile. L'acquirente potrà usufruire, ricorrendone i presupposti e previa richiesta, dell'agevolazione "prima casa" e della tassazione col metodo del "prezzo valore".

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti di pubblicità legale:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490, co. 1 c.p.c.;
- inserzione per estratto, almeno **45** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul giornale locale "Il Quotidiano del Sud - Edizione Basilicata";
- inserzione, unitamente all'ordinanza di delega e integrazioni, alla relazione del C.T.U. e integrazioni, almeno **45** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Estate" su Casa.it e Idealista.it;

Potenza, 07 luglio 2025

*Il Professionista Delegato*

*Avv. Carmela Pandolfo*