

Avv. Carmela Pandolfo  
Via Appia 296  
85050 Baragiano (PZ)  
Cell. 3482944668

## TRIBUNALE DI POTENZA

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 69/2016 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 Baragiano (PZ) alla Via Appia 296;

visto il provvedimento di delega alla vendita immobiliare emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza, Dott.ssa Daniela Di Gennaro, con ordinanza del 12.09.2019, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

visto l'ulteriore provvedimento di delega alla vendita immobiliare emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza, Dott.ssa Annachiara Di Paolo, con ordinanza dell'11.05.2023;

visto il provvedimento del 19.02.2024 con cui il G.E. ha rinnovato la delega sino al 31.07.2024, secondo le modalità di cui all'ordinanza di delega;

visto il provvedimento del 26.08.2024 con cui il G.E. ha rinnovato la delega di vendita sino al 31.01.2025, secondo le modalità di cui all'ordinanza di delega con prezzo ribassato del 25% rispetto all'ultima vendita deserta;

visto il provvedimento emesso dal G.E. del 10.01.25 con il quale il PD veniva sostituito e il provvedimento del 28/10/2025 con il quale è stata rinnovata la delega di vendita sino al 30 aprile 2026, secondo le modalità di cui all'ordinanza di delega con prezzo ribassato del 40% rispetto all'ultima vendita deserta;

visto il provvedimento del 22.01.2026 con il quale è stata rinnovata la delega di vendita sino al 30 luglio 2026 secondo le modalità di cui all'ordinanza di delega con prezzo ribassato del 50% rispetto all'ultima vendita deserta;

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

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 14 luglio 2026 alle ore 11,00.**

presso lo studio del Professionista delegato posto in Baragiano (PZ) alla Via Appia 296, tel. 0971/993450 - cell. 3482944668, procederà alla **vendita senza incanto** del bene immobile di seguito descritto, costituente il Lotto Unico, così come individuato nella relazione tecnica di ufficio a firma del Geom. Rocco Sileo e successiva integrazione, documenti depositati agli atti della esecuzione immobiliare, ai quali si fa espresso rinvio, secondo le modalità e condizioni generali riportate nel presente avviso.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### **Lotto Unico**

**Diritto di piena proprietà 1000/1000 dell'opificio sito in Picerno (PZ) alla Strada Marmo Primo s.n.c. (già Contrada Marmo) posto al piano terra, censito in Catasto fabbricati di detto Comune al Foglio n.**

**2 particella n. 590, Cat. D/7. Rendita catastale €. 234,99, confinante con tutti e quattro i lati con terreni e beni non pignorati perché appartenenti a soggetti terzi estranei alla esecuzione.**

**DA CIO' SI DESUME CHE IL CESPITE POSTO IN VENDITA E' INTERCLUSO.**

Il fondo su cui insiste l'opificio è delimitato da una inferriata metallica, mentre l'accesso è consentito da cancello metallico a scorrimento orizzontale comandato elettricamente le cui chiavi non sono in possesso del custode.

Detto fondo, riportato nel catasto terreni al Foglio 2 Part. 962 che consente l'accesso all'opificio anche con mezzi rotabili non è stato pignorato ed è di proprietà esclusiva di terzi, così come riportato dal CTU nella relazione di perizia alla quale si fa espresso riferimento (pag.4 della relazione di perizia del 03.01.2019).

Il CTU riferisce che "pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio che permette di accedere all'immobile pignorato attraverso un fondo servente".

**Prezzo base d'asta: €. 19.721,25 (euro)**, oltre imposte ed oneri di legge;

**Offerta minima: €. 14.790,93 (euro)**, pari al 75% del prezzo base, oltre imposte ed oneri di legge;

**-Stato detentivo:** occupato.

**Dati urbanistici:** Quanto alla regolarità urbanistica e allo stato dell'immobile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni, le informazioni e gli accertamenti operati dal CTU, Geom. Rocco Sileo, nell'elaborato peritale e nella successiva integrazione, documenti depositati agli atti della procedura, che devono intendersi qui per integralmente richiamati e trascritti. In ogni caso si dà atto che nella relazione depositata il 03.01.2019 cui si rimanda, il C.T.U., geom. Rocco Sileo, riferisce che l'immobile risulta essere stato realizzato in virtù di Concessione edilizia n. 82 rilasciata dal Sindaco del Comune di Picerno (PZ) in data 05.10.1993.

Il CTU riferisce, ancora, che **il bene è un opificio intercluso**, con difformità sia catastali sia edilizie sanabili.

In particolare, la situazione reale degli spazi interni è lievemente differente da quella riportata nella planimetria catastale, per una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quest'ultima.

Inoltre la planimetria dello stato di fatto dell'opificio, non è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Picerno per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Infine, il CTU rappresenta che un locale facente parte dell'opificio permette di accedere direttamente al fabbricato contiguo non pignorato di proprietà di terzi, pertanto sarà necessario effettuare la separazione fisica dell'unità catastale contigua al bene pignorato, con la chiusura della porta che rende comunicante le due unità immobiliari.

I costi per la regolarizzazione del bene pignorato, ovvero per la costituzione della servitù, per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per la separazione fisica del bene pignorato da quello adiacente non pignorato, sono stati stimati dal perito **in € 4.600,00** e tale importo è stato detratto dal prezzo posto a base d'asta.

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima depositata in data 03.01.2019 e nella successiva integrazione del 28.03.2024 dal CTU, Geom. Rocco Sileo, 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 Baragiano (PZ) alla Via Appia 296, tel. 0971/993450 - 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 e della relazione di stima del CTU;
3. maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal Professionista delegato presso il suo studio previo appuntamento telefonico ai seguenti numeri: tel. 0971/993450 o 3482944668; con la precisazione che è possibile prendere visione diretta degli immobili, previa prenotazione, mediante l'apposita funzione, sul Portale delle Vendite Pubbliche; Custode: Avv. Carmela Pandolfo cell. 3482944668, e-mail: carmelapandolfo@tiscali.it;
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, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio;
5. il prezzo di aggiudicazione è al netto delle spese della fase di trasferimento della proprietà. Infatti, le spese di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento agli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), così come parte del compenso del delegato per detta fase sono a carico dell'aggiudicatario; le spese, invece, per la cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti (art. 586 c.p.c.);
6. gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, ma le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli sono a carico 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 dallo stimatore, Geom. Rocco Sileo, del 03.01.2019 e della successiva integrazione del 28.03.2024, documenti che devono intendersi nel presente avviso per intero richiamati e trascritti; 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 agli artt. 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 i beni si trovano (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 misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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 e, 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. 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 di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria. Eventuali oblazioni, diritti di segreteria, spese necessarie per pratiche catastali, saranno a carico dell'aggiudicatario;
9. 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;
10. la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

## 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 il termine di 24 ore prima della data e dell'ora fissata per la vendita**, previo appuntamento telefonico al seguente numero 3482944668, presso lo studio del Professionista delegato posto in Baragiano (PZ) alla Via Appia 296 (aperto 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 ¼ 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, per un importo **pari almeno al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquirente;

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; in mancanza della indicazione delle quote il bene verrà assegnato in parti uguali agli offerenti, il lotto non è frazionabile. 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 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;

-in caso di **offerta in nome e per conto di un minore**, la stessa 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, **a pena di inammissibilità**, certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza;

**-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., entro tre giorni, 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 degli oneri tributari, che non potrà, in ogni caso, essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di 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 dalla data di 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)** la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in caso di mancanza o di incompleta dichiarazione, tutte le comunicazioni e notificazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza);

**7)** All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Tribunale di Potenza proc. esec. n. 69/2016 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 Professionista delegato, alla presenza degli offerenti, i quali dovranno presentarsi muniti di valido documento di riconoscimento personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale.

Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta ed ai successivi adempimenti a norma dell'art. 572 e seguenti c.p.c.

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

### 2) nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

- a) 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.; in caso di offerte dello stesso valore all'esito della gara, all'aggiudicazione, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini della 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;
- b) 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., alla vendita 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.

### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo-prezzo **dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120 giorni, senza alcuna sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione**, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta; inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese e gli oneri tributari a suo carico, oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali (**la cui entità provvisoriamente si determina nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato**); 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. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

All'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

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 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 del 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 **50** giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, sul quotidiano di informazione a diffusione locale "Il Quotidiano del Sud - Edizione Basilicata";
- pubblicazione, per il tramite di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione del C.T.U. e alla successiva integrazione, almeno **50** giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

Potenza, 11 aprile 2026

*Il Professionista Delegato*

*Avv. Carmela Pandolfo*