

# STUDIO LEGALE

## *Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
***-Sezione Esecuzioni Immobiliari-***  
**Procedura esecutiva n. 98/2012 R.G.E.I**  
**G.E. Dott. Giuseppe Sicilia**  
**Professionista Delegato e Custode Avv. Mariafrancesca Ciardullo**

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

La sottoscritta Avv. Mariafrancesca Ciardullo, con studio in Cosenza, alla Via D.Milelli n. 26/B, nominata professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe, in sostituzione del precedente ausiliario del giudice, giusta ordinanza di vendita del 24.11.2022, emessa dal Giudice dell'esecuzione, nella persona della Dott.ssa Francesca Familiari.

- Visto l'esito negativo del precedente tentativo di vendita senza incanto esperito in data 15.03.2024;
- Vista la predetta ordinanza di delega, con la quale il G.E. disponeva che in caso di esito infruttuoso del terzo tentativo di vendita senza incanto, il professionista delegato effettuerà un ulteriore esperimento di vendita ex art. 591 c.p.c. ad un prezzo base d'asta ribassato di un quinto (1/4) rispetto a quello precedente;
- Visti gli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

### **FISSA**

La **VENDITA SENZA INCANTO** con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, dei beni immobili di seguito descritti, **il giorno 19 settembre 2024** alle ore 09:15 (nove e quindici minuti), presso la sala d'asta, stanza n. 1, sita nel Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI.

### **DESCRIZIONE IMMOBILI**

**LOTTO UNICO prezzo base Euro 64.080,00**

Unità immobiliare sita nel Comune di Marano Principato (CS), alla Via Moretti n. 47/A, censita in catasto al foglio 6, part. 934 sub. 6, zona cens., categoria A/2, classe U, piano T-1-2, consistenza 5 vani, rendita 374,43 €, confinante con corte 2, corte esclusiva 6 e vano scala ad ovest, appartamento 5 a nord, corte 2 ad est, appartamenti 8 e 7 a sud.

L'immobile è una villetta a schiera, parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, che comprende otto residenze per civile abitazione, - con corti esclusive e spazi comuni per la sosta delle autovetture,- suddivise a loro volta in tre residenze al piano terra e cinque al primo e secondo piano. Nello specifico, trattasi di un appartamento che si articola su due livelli, collegati da una scala interna: la zona giorno è posta al primo piano ed è composta da ingresso e un soggiorno, cucina e bagno; la zona notte al secondo piano è costituita da tre vani letto, un bagno ed un ripostiglio.

# STUDIO LEGALE

## *Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

La superficie commerciale totale è pari ad 135 mq (58,5+76,5). La suddetta abitazione è dotata di un balcone di 5,80 mq, di una corte esclusiva di 33,00 mq e di due posti auto nell'area condominiale recintata.

Per ogni ulteriore elemento descrittivo del lotto posto in vendita, nonché per quanto attiene alla situazione di fatto e di diritto, alla sua regolarità urbanistica, si fa riferimento a tutto quanto esposto nella CTU, depositata agli atti del fascicolo d'ufficio, che è da intendersi qui integralmente richiamata e che deve essere consultata dall'offerente.

Il bene sopra descritto risulta occupato. La liberazione dello stesso sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

**PREZZO BASE = Euro 64.080,00**

**OFFERTA MINIMA = Euro 48.060,00**

***CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto***

**RILANCIO MINIMO: Euro 1.281,60**

\*\*\*\*\*

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Edicom Finance S.r.l., quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), - PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. B) D.M. 32/2015. Pertanto, le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato e secondo le modalità di seguito descritte. L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sala d'asta, stanza n. 1, sita nel Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- 1) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono delegate al suddetto professionista;
- 2) Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria (art.576 c.p.c.);

---

Via D. Milelli n. 26/B – COSENZA

Piazza dei Martiri n. 13 – DIPIGNANO (CS)

Tel. 0984653941/0984451822 Fax 0984653941 Cell. 3451595503

@e-mail: [avv.mficiardullo@studiolegaleciardullo.com](mailto:avv.mficiardullo@studiolegaleciardullo.com) – pec: [avv.mariafrancescaciardullo@pec.it](mailto:avv.mariafrancescaciardullo@pec.it)

# STUDIO LEGALE

*Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

- 3) L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- 4) L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 quinto comma D.P.R. 380/2001 e 40 sesto comma della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- 5) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritti nella perizia del CTU (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, 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;
- 6) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per qualsiasi motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti 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;
- 7) Ogni onere fiscale derivante della vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- 8) Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- 9) Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ove nominato;
- 10) Che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- 11) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet infra indicati;
- 12) È possibile reperire maggiori informazioni presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale ordinario di Cosenza e sul sito internet del Tribunale di Cosenza.

---

Via D. Milelli n. 26/B – COSENZA

Piazza dei Martiri n. 13 – DIPIGNANO (CS)

Tel. 0984653941/0984451822 Fax 0984653941 Cell. 3451595503

@e-mail: avv.mficiardullo@studiolegaleciardullo.com – pec: avv.mariafrancescaciardullo@pec.it

# STUDIO LEGALE

*Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)**

- 1) L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità analogica, ossia in "forma cartacea", dovrà depositare presso lo studio del Professionista delegato, sito in Cosenza, alla Via D. Milelli n. 26/B (Tel. 0984653941/ Cell. 3451595503, Fax 0984653941), **entro le ore 12:00 (dodici e zero minuti) del giorno 18 settembre 2024**, offerta di acquisto in **busta chiusa, corredata da marca da bollo da Euro 16,00**;
- 2) Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.
- 3) All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente.
- 4) L'offerta di acquisto dovrà contenere: a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; g) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto; h) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni); i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; j) l'importo versato a titolo di cauzione (pari ad almeno il 10% del prezzo offerto); k) la cauzione potrà essere versata, alternativamente, mediante bonifico bancario, ovvero mediante allegazione di assegno circolare non trasferibile:
  - nel caso di bonifico bancario, nell'offerta dovrà essere indicata la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione stessa, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto j;
  - nel caso di allegazione dell'assegno circolare, lo stesso dovrà essere intestato alla procedura esecutiva.
- 5) Nel caso in cui la cauzione venga versata mediante bonifico bancario, il relativo accredito dovrà

---

Via D. Milelli n. 26/B – COSENZA

Piazza dei Martiri n. 13 – DIPIGNANO (CS)

Tel. 0984653941/0984451822 Fax 0984653941 Cell. 3451595503

@e-mail: avv.mficiardullo@studiolegaleciardullo.com – pec: avv.mariafrancescaciardullo@pec.it

# STUDIO LEGALE

*Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

pervenire sul conto della procedura "PROC. ESEC. 98/2012 TRIB. CS (M. CIARDULLO)", le cui coordinate bancarie sono le seguenti: **IBAN IT81F0303216201010000802845**. Tale bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Per ragioni di segretezza dell'offerta **il bonifico dovrà riportare, come causale, esclusivamente, la dicitura "cauzione"**, senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- 6) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

- 1) L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015 a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".
- 2) Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).
- 3) Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, l'offerta telematica deve essere presentata entro le ore 12:00 (dodici e zero minuti) del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte e deve necessariamente contenere: a) *i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;* b) *l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;* c) *l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;* d) *il numero o altro dato identificativo del lotto;* e) *la descrizione del bene;* f) *l'indicazione del professionista delegato;* g) *la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;* h) *il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;* i) *l'importo versato a titolo di cauzione;* l) *la*

# STUDIO LEGALE

## *Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

*data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.*

- 4) La cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A 03268 12000 05291 40157 70. Tale accredito deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta, con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- 5) Allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.
- 6) Procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamentodibollidigitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.
- 7) Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
- 8) Se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
- 9) Ai sensi dell'art. 14, comma 1, D.M. 32/2015 l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

# STUDIO LEGALE

*Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

- 10) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..
- 11) Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza. Il professionista delegato avvisa, altresì, che in caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

## **APERTURE DELLE BUSTE E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche) e prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno 19 settembre 2024 alle ore 09:15 (nove e quindici minuti) presso la sala d'asta, stanza n.1, sita nel Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come determinato dal G.E. nell'ordinanza di delega; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come determinato dal giudice nell'ordinanza di delega, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

---

Via D. Milelli n. 26/B – COSENZA

Piazza dei Martiri n. 13 – DIPIGNANO (CS)

Tel. 0984653941/0984451822 Fax 0984653941 Cell. 3451595503

@e-mail: avv.mficiardullo@studiolegaleciardullo.com – pec: avv.mariafrancescaciardullo@pec.it

# STUDIO LEGALE

*Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore a 100.000 €, con rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila).

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Pertanto in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero l'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

## **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art.* 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

---

Via D. Milelli n. 26/B – COSENZA

Piazza dei Martiri n. 13 – DIPIGNANO (CS)

Tel. 0984653941/0984451822 Fax 0984653941 Cell. 3451595503

@e-mail: avv.mficiardullo@studiolegaleciardullo.com – pec: avv.mariafrancescaciardullo@pec.it



# STUDIO LEGALE

*Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

3) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

4) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

5) L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta comunque non inferire al termine minimo di 90 giorni, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

6) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

---

Via D. Milelli n. 26/B – COSENZA

Piazza dei Martiri n. 13 – DIPIGNANO (CS)

Tel. 0984653941/0984451822 Fax 0984653941 Cell. 3451595503

@e-mail: avv.mficiardullo@studiolegaleciardullo.com – pec: avv.mariafrancescaciardullo@pec.it

# STUDIO LEGALE

*Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

7) In caso di mancato versamento di quanto dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di onere accessori) entro il termine indicato dall'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

8) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITA**

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti a cura del Professionista Delegato:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.;

- diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, della relazione integrativa del CTU sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la pubblicazione su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e sui principali siti internet immobiliari privati, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza ([www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it)).

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato alla vendita, contattabile presso il suo studio sito in Cosenza, alla Via D.Milelli n. 26/B (Tel. 0984653941/Cell. 3451595503, Fax 0984653941), nei giorni ed orari di ufficio, e dal gestore delle vendite telematiche Edicom Finance srl con sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), presente con un suo incaricato all'interno della cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, li 22 maggio 2024.

*Il Professionista Delegato*

Avv. Mariafrancesca Ciardullo



---

Via D. Milelli n. 26/B – COSENZA

Piazza dei Martiri n. 13 – DIPIGNANO (CS)

Tel. 0984653941/0984451822 Fax 0984653941 Cell. 3451595503

@e-mail: [avv.mficiardullo@studiolegaleciardullo.com](mailto:avv.mficiardullo@studiolegaleciardullo.com) – pec: [avv.mariafrancescaciardullo@pec.it](mailto:avv.mariafrancescaciardullo@pec.it)