

# STUDIO LEGALE

## *Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
***-Sezione Esecuzioni Immobiliari-***  
**Procedura esecutiva n. 81/2023 R.G.E.I**  
**G.E. Dott.ssa Gioia Assunta**  
**Professionista Delegato e Custode Avv. Mariafrancesca Ciardullo**

### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

La sottoscritta Avv. Mariafrancesca Ciardullo, con studio in Cosenza, in 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, giusta ordinanza di delega del 18.03.2024, emessa dal Giudice dell'esecuzione, nella persona della Dott.ssa Assunta Gioia.

- Visto l'esito negativo del precedente tentativo di vendita senza incanto esperito in data 17.09.2024;
- Vista la predetta ordinanza di delega, con la quale il G.E. disponeva che in caso di esito infruttuoso del primo 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 (1/5) 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 20 gennaio 2025** alle ore 10:30 (dieci e trenta minuti), presso la sala d'asta, stanza n. 2, sita nel Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI.

### **DESCRIZIONE IMMOBILE**

#### **LOTTO UNICO prezzo base Euro 74.880,00**

Piena proprietà di un'unità immobiliare per civile abitazione, sita nel Comune di Mendicino (CS), in Via Candelisi snc, attuale Via Baruch Spinoza n. 7/1.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Mendicino (CS), al foglio n. 11, Particella n. 1080, Sub. n. 18, Categoria A/2 Graffato con il Sub. n. 14, Rendita € 348,61 ed il magazzino sempre allo stesso Foglio e Particella, Sub. 18, Categoria C/2, Rendita € 26,34.

La predetta unità immobiliare, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, denominato convenzionalmente Scala "A", del "Complesso Edilizio destinato a residenze", del predetto Comune, si sviluppa in un Piano Seminterrato Primo, con annessa corte di pertinenza esclusiva, alla quale, pur facente parte strutturalmente ed architettonicamente del predetto fabbricato, vi si accede indipendentemente e

# STUDIO LEGALE

## *Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

soltanto attraverso la corte di pertinenza esclusiva, mediante un cancello pedonale ed un cancello carrabile, ed a questi ingressi si arriva attraversando il cancello della corte bene comune non censibile, del predetto Complesso Edilizio.

L'appartamento risulta costituito da ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, ripostiglio/lavanderia, un bagno in zona giorno, due camere da letto, di cui una matrimoniale con bagno interno e cabina armadio, quest'ultimi ricavati dalla fusione del confinante magazzino, annesso all'appartamento stesso. Gli stessi immobili sono confinanti con Sub. 13 (Corte/bene comune non censibile), Sub. 11 (Vano scala) e Sub. 4.

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 C.T.U., 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 74.880,00**

**OFFERTA MINIMA = Euro 56.160,00**

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

**RILANCIO MINIMO: Euro 1.497,60**

### **OPERAZIONI DI VENDITA**

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 Asta Legale.net S.p.A., quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), PDG d'iscrizione del 26.09.2012 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. 2, sita nel Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI.

---

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*

---

### 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.);
- 3) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che dovrà intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L.47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- 4) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano 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.
- 5) 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 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.
- 6) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spesa e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.
- 7) Le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), sono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, al quale saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso nel termine previsto per il saldo prezzo; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata nei termini

# STUDIO LEGALE

## *Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

- 8) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.
- 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, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it);
- 12) È possibile reperire maggiori informazioni presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale ordinario di Cosenza e sul sito internet del Tribunale di Cosenza.

### **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 non festivo precedente quello dell'asta**, 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

---

Via D. Milelli n. 26/B – COSENZA

Piazza dei Martiri n. 13 – DIPIGNANO (CS)

Tel. 0984653941/0984451822 Fax 0984653941 Cell. 3451595503

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

# STUDIO LEGALE

*Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

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 dovrà essere versata mediante un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva.

- 5) 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) L'offerente che intende presentare offerta di acquisto in forma telematica deve presentare, entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente quello dell'asta, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: 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*

---

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*

---

*e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita; b) 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 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 **Astalegale.net S.p.A.** alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT75A0326822300052136399670 (Banca Sella)**. Si specifica che il bonifico dovrà essere unico ed effettuato a cura dell'offerente esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica entro il giorno precedente a quello fissato per la tenuta delle operazioni di vendita; si specifica, altresì, che la causale deveriportare esclusivamente l'indicazione "cauzione", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura. In questa direzione qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica 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 "Pagamento di bolli digitali", 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-2 code dell'International Organization for Standardization.
- 8) Se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri

---

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*

---

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.
- 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.

### **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE**

Email: [supportoaste.cosenza@astalegale.net](mailto:supportoaste.cosenza@astalegale.net), [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net); tel.: 02 800 300 21, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

### **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 20 gennaio 2025 alle ore 10:30 (dieci e trenta minuti) presso la sala d'asta, stanza n. 2, 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 non festivo precedente quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub i) dell'ordinanza di delega; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le

# STUDIO LEGALE

## *Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

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 vendita, 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 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c..

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. La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti 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 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 nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, 2° comma c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal gestore della vendita agli offerenti telematici che non si siano resi aggiudicatari, previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita



# STUDIO LEGALE

*Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

telematica. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. Analogamente il professionista delegato restituirà immediatamente gli assegni circolari versati dagli offerenti analogici che non si siano resi aggiudicatari.

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;
- 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.
- 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 venti 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

---

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*

---

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.

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.

## **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 e successiva ordinanza del Giudice dell'esecuzione, e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), oltre che nell'apposita sezione 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.-Fax 0984653941/Cell. 3451595503), nei giorni ed orari di ufficio, e dal gestore delle vendite telematiche Asta Legale.net S.p.A. con sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), email: [supportoaste.cosenza@astelegale.net](mailto:supportoaste.cosenza@astelegale.net), [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), tel.: 02 800 300 21.

Cosenza, li 2 ottobre 2024.

*Il Professionista Delegato*

Avv. Mariafrancesca Ciardullo

