

# STUDIO LEGALE

## *Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
***-Sezione Esecuzioni Immobiliari-***  
**Procedura esecutiva n. 49/2019 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, 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, con provvedimento del 22.02.2023.

- Visto l'esito negativo del precedente tentativo di vendita senza incanto esperito in data 27.09.2024;
- Visto il provvedimento del G.E., posto in calce al verbale di udienza del 3.04.2024, con cui è stato disposto il prosieguo degli esperimenti di vendita di tutti i lotti;
- Vista l'originaria ordinanza di delega del 07.09.2021, con la quale il G.E. disponeva che in caso di esito infruttuoso del secondo 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 del 10% 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 25 marzo 2025** alle ore 09:00 (nove e zero 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 IMMOBILI**

#### **LOTTO UNO prezzo base Euro 57.105,00**

Unità abitativa di tipo economico, sita nel Comune di Rogliano (CS), alla Contrada Balzata n. 111, disposta su piano seminterrato, piano terra e primo piano, con annessa corte esclusiva di mq 352 ed un portico in legno.

Il piano seminterrato ed il piano terra sono censiti in catasto al foglio 36, mappale 1483, subalterno 2, Z.c. 2, piano S1-T, categoria A/3, classe U, vani 6,5, R.C. Euro 268,56, mq 140; il primo piano è censito in catasto al foglio 36, mappale 1483, subalterno 4, Z.c. 2, piano 1, categoria A/3, classe U,

# STUDIO LEGALE

*Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

vani 6, R.C. Euro 247,90, mq 116; magazzino posto al piano terra, censito in catasto al foglio 36, mappale 1483, subalterno 3, Z.c. 2, piano T, categoria C/2, classe U, mq 28, R.C. Euro 26,03.

Al piano seminterrato è presente un piccolo WC e due locali perfettamente rifiniti; al piano terra è presente un'ampia cucina, un wc, un ripostiglio, un corridoio ed una stanza da letto; il primo piano, composto da 6 vani catastali, dispone di un ampio salone comunicante con la cucina, un ripostiglio, un wc, due camere da letto e due balconi.

È presente un magazzino deposito, distaccato dall'unità abitativa, di mq 28, al quale si accede tramite un ampio portico.

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 57.105,00**

**OFFERTA MINIMA = Euro 42.828,75**

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

**RILANCIO MINIMO: Euro 1.142,10**

## **LOTTO DUE prezzo base Euro 4.957,20**

L'immobile è classificabile come locale magazzino/deposito (categoria catastale C2) ed è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato condominiale con struttura in cemento armato. È sito nel territorio comunale di Santo Stefano di Rogliano (CS), alla Frazione Valleggiannò, Via A. Guarasci n. 1, censito in catasto al foglio n. 1, particella n° 479, sub. 13, categoria C/2, classe U, consistenza 36 mq, superficie catastale 40 mq, rendita € 92,96.

Il locale è servito da un accesso carrabile, dal vano scala e dall'ascensore condominiali.

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.

L'immobile è occupato da beni mobili ed in caso di aggiudicazione, i relativi costi di smaltimento, saranno a carico della procedura.

**PREZZO BASE = Euro 4.957,20**

---

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*

---

**OFFERTA MINIMA = Euro 3.717,90**

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

**RILANCIO MINIMO: Euro 99,14**

**LOTTO TRE prezzo base Euro 3.580,20**

L'immobile è classificabile come locale magazzino/deposito (categoria catastale C2) ed è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato condominiale con struttura in cemento armato. È sito nel territorio comunale di Santo Stefano di Rogliano (CS), alla Frazione Valleggiannò, Via A. Guarasci n. 1, censito in catasto al foglio n. 1, particella n° 479, subalterno 14, categoria C/2, classe U, consistenza 26 mq, rendita €67,14.

Il locale è servito da un accesso carrabile, dal vano scala e dall'ascensore condominiali.

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.

L'immobile è libero.

**PREZZO BASE = Euro 3.580,20**

**OFFERTA MINIMA = Euro 2.685,15**

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

**RILANCIO MINIMO: Euro 71,60**

\*\*\*\*\*

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 Zucchetti Software Giuridico 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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), - PDG d'iscrizione n. 4 del 9/8/2017 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,

---

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*

---

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.

### **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 vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- 4) Gli immobili sono posti 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 i beni si trovano 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;

---

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*

---

- 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.

### **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 24 marzo 2025**, 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, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.
- 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 minorenne, 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

# STUDIO LEGALE

*Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

- 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 assegno circolare 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'offerta telematica 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 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 Zucchetti Software Giuridico alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203. Tale accredito deve essere eseguito a cura

# STUDIO LEGALE

*Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

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.
- 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

# STUDIO LEGALE

*Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

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: aste@fallco.it; tel.: 0444 346211, dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 13:30 alle 17:30.

## **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 25 marzo 2025 alle ore 09:00 (nove e zero 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.

Si precisa che in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta.

### **In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

---

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*

---

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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

---

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*

---

- 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. 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

# STUDIO LEGALE

## *Avv. Mariafrancesca Ciardullo*

---

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.
- 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:

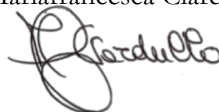
- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.;
- diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sul sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), interoperabile con il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.

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 Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (Tel. 0444 346211 (lun - ven 08:30 -13:00 e 13:30 – 17:30), e-mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it)).

Cosenza, li 4 novembre 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)