

## STUDIO LEGALE

Avv. Gabriella Marini Serra

Patrocinante in Cassazione e Giurisdizioni Superiori

Via G. Barrio n. 8 ( Pal. Filice) -87100 Cosenza

Tel e fax 0984306414 cell. 3405437497

Pec: avv. [gabriellamariniserra@pec.giuffre.it](mailto:gabriellamariniserra@pec.giuffre.it)

p.iva 03123340782

### TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari G. E. Dott.ssa Gioia

Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Gabriella Marini Serra

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 101/2018 R.G.E.I.

### AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA DI BENI IMMOBILI

Il professionista delegato Avv. Gabriella Marini Serra, con studio in Cosenza alla Via Gabriele Barrio n. 6-8 (Pal Filice),

- vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita dell'1/10/2019 e successiva del 13/11/2024;

- visto il provvedimento di nomina del 24/10/2019, in sostituzione del precedente delegato/custode nominato e rinunciante;

- visti gli artt. 569, 570 segg. e 591bis c.p.c.

#### FISSA

L'udienza di vendita senza incanto per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 570 e ss c.p.c. **per il giorno 03/03/2025 alle 09:45** presso la sala d'asta (Sala Aste Telematiche)-stanza 1, piano VI, messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, sito in Cosenza alla Via Antonio Guarasci, precisando sin d'ora che tutte le buste contenenti le offerte verranno aperte lo stesso giorno alle ore 09.45.

#### Descrizione degli immobili

Il compendio pignorato, che verrà posto in vendita in tre lotti, come di seguito meglio specificato, si trova nel comune di Luzzi (Cs) alla contrada Castello n. 10 e si sviluppa su tre piani con accessi autonomi (piano seminterrato, piano terra e piano mansardato), circondato da una corte comune a tutte le unità immobiliari di 1387 mq e censito catastalmente al foglio 61, p.lla 580 rispettivamente al sub 3, 4 e 7 ed in particolare:

##### LOTTO 1

Piena proprietà dell'unità immobiliare "Piano mansardato" allo stato rustico ( sprovvisto di intonaco, pavimenti, impiantistica) con accesso autonomo e pertinenze, appartenente ad un fabbricato posto su tre livelli, sito nel comune di Luzzi, alla contrada Castello 10, contraddistinto catastalmente al foglio 61 particella 580 sub 3, (in corso di costruzione), con una superficie lorda di 181mq (alla quale si aggiungono le superfici del balcone della scala di accesso e della corte esterna per un totale di 208,20mq di superficie commerciale).

**Suddetta unità immobiliare risulta non occupata**

**PREZZO BASE D'ASTA : € 32.580,00**

**Offerta minima: (pari al 75% del prezzo base): € 24.435,00**

**Rilancio minimo ( in caso di presentazione di più offerte): € 1000,00**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

##### LOTTO 2

Piena proprietà dell'unità immobiliare "Piano seminterrato" con accesso autonomo e pertinenze, appartenente ad un fabbricato posto su tre livelli, sito nel comune di Luzzi, alla contrada Castello 10, contraddistinto catastalmente al foglio 61 particella 580 sub 4, in corso di costruzione, con una superficie lorda di 195 mq (alla quale si aggiungono le superfici della scala di accesso e della corte esterna per un totale di 213,78 mq di superficie commerciale) di cui 33mq completati e 162 mq allo stato rustico ;

**Suddetta unità immobiliare risulta non occupata**

**PREZZO BASE D'ASTA : € 35912,00**

**Offerta minima: (pari al 75% del prezzo base): € 26934,00**

**Rilancio minimo ( in caso di presentazione di più offerte): € 1000,00**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

##### LOTTO 3

***Piena proprietà dell'unità immobiliare "Piano terra", completamente ultimato e rifinito, fatta eccezione***

## STUDIO LEGALE

Avv. Gabriella Marini Serra

Patrocinante in Cassazione e Giurisdizioni Superiori

Via G. Barrio n. 8 ( Pal. Filice) -87100 Cosenza

Tel e fax 0984306414 cell. 3405437497

Pec: avv. [gabriellamariniserra@pec.giuffre.it](mailto:gabriellamariniserra@pec.giuffre.it)

p.iva 03123340782

di un vano, con accesso autonomo e pertinenze, appartenente ad un fabbricato posto su tre livelli, sito nel comune di Luzzi, alla contrada Castello 10, contraddistinto catastalmente al foglio 61 particella 580 sub 7, categoria A/3, classe 2, 8,5 vani, superficie totale 191mq ( alla quale si aggiungono le superfici della scala di accesso e della corte esterna per un totale di 226,23 mq di superficie commerciale totale) .

Suddetta unità immobiliare attualmente risulta occupata **dai debitori e relativa famiglia**

**PREZZO BASE D'ASTA : € 70388,00**

**Offerta minima: (pari al 75% del prezzo base): € 52791,00**

**Rilancio minimo ( in caso di presentazione di più offerte): € 1000,00**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

**A)** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve 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 della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 7 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento*).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al dpr 6/6/2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**B)** Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato per ciascun lotto ; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al predetto prezzo base, come sopra determinato per ciascun lotto .

**C)** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Si avvisa, in ogni caso, che 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 e saranno comunicate dal delegato e dovranno essere versate nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

**D)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento (*se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura*); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.

Si indicano le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura: IT21I0303216200010000298918 acceso alla CREDEM Cosenza.

Si specifica che il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si sottolinea che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura

## STUDIO LEGALE

Avv. Gabriella Marini Serra

Patrocinante in Cassazione e Giurisdizioni Superiori

Via G. Barrio n. 8 ( Pal. Filice) -87100 Cosenza

Tel e fax 0984306414 cell. 3405437497

Pec: avv. [gabriellamariniserra@pec.giuffre.it](mailto:gabriellamariniserra@pec.giuffre.it)

p.iva 03123340782

“TRIB. CS PROC. N. 101/2018 R.G.E.I. (MARINI SERRA)”, l'offerta sarà considerata inammissibile.

**Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le norme di legge.**

### **DISCIPLINA DELLE VENDITE**

La modalità di svolgimento dell'asta è quella sincrona mista, pertanto le offerte di 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 formuleranno l'offerta o la domanda con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che formuleranno l'offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparendo dinanzi al professionista delegato, nel luogo indicato, che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati nel presente avviso di vendita.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/02/15 n. 32 artt 12 e ss. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito nell'avviso di vendita.

#### **Modalità di partecipazione alla vendita in forma telematica**

Per la partecipazione alla vendita in forma telematica bisognerà accedere al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi web: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Potrà partecipare alla vendita, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. esclusivamente uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

#### **Chi intenda partecipare alla vendita in forma telematica dovrà:**

– ai sensi dell'art. 12 co. 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”;

#### **Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati (art.12)**

Ai sensi dell'art. 12 D.M. 32/2015, l'offerta per la vendita telematica deve contenere presentare,:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della p. IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura ( Tribunale di Cosenza);
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura ( 2018- n. 101 RGEI);
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto ( unico lotto);
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato ( avv. Gabriella Marini Serra);
- 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 (avvertendo che non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura non inferiore ad un decimo del prezzo offerto;
- 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 co. 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;

-allegare all'offerta, nell'ipotesi in cui la stessa sia formulata da più persone, la procura, anche in copia per immagine, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Si precisa che, esclusivamente nel caso di offerta con modalità telematiche, la cauzione dovrà essere corrisposta unicamente mediante bonifico bancario sul c/c presso Banca Sella fornito dal Gestore delle

## STUDIO LEGALE

Avv. Gabriella Marini Serra

Patrocinante in Cassazione e Giurisdizioni Superiori

Via G. Barrio n. 8 ( Pal. Filice) -87100 Cosenza

Tel e fax 0984306414 cell. 3405437497

Pec: avv. [gabriellamariniserra@pec.giuffre.it](mailto:gabriellamariniserra@pec.giuffre.it)

p.iva 03123340782

vendite telematiche, di cui si riportano le coordinate IBAN: IT02A0326812000052914015770.

### **Modalità di trasmissione dell'offerta** (art 13)

L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

### **Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica** (art 14)

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.

L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia** (art 15)

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura ( Tribunale di Cosenza) , indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

**Chi intenda partecipare alla vendita in forma analogica dovrà**, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita ai sensi dell'art.571 c.p.c., presentare, entro le ore 12:00 del giorno precedente quello dell'asta, non festivo ( 28/02/2025), presso lo studio del professionista delegato, sito in Cosenza alla Via Gabriele Barrio n. 6-8 ( Palazzo Filice)-sesto piano, una dichiarazione in busta chiusa, in regola con il bollo;

sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta ( che può essere persona diversa dall'offerente) e la data di vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla

## STUDIO LEGALE

Avv. Gabriella Marini Serra

Patrocinante in Cassazione e Giurisdizioni Superiori

Via G. Barrio n. 8 ( Pal. Filice) -87100 Cosenza

Tel e fax 0984306414 cell. 3405437497

Pec: avv. [gabriellamariniserra@pec.giuffre.it](mailto:gabriellamariniserra@pec.giuffre.it)

p.iva 03123340782

busta e dunque, 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;

all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisito

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

#### **L'offerta dovrà contenere :**

a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Cosenza);

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura ( 2018 e RGEI n. 101);

d) il numero o altro dato identificativo del lotto ;

e) la descrizione del bene;

f) il nome del professionista delegato (avv. Gabriella Marini Serra);

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 del prezzo e degli oneri tributari non potrà superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ( né inferiore al termine minimo dei 90 giorni) ;

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura non inferiore ad un decimo del prezzo offerto.

l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

All'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta, i seguenti documenti:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero);

- se 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/i rappresentante/i legale/i;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;

- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

Si precisa che, esclusivamente nel caso di offerta con modalità analogiche, la cauzione dovrà essere corrisposta unicamente mediante bonifico bancario sul c/c presso Banca Credem di Cosenza intestato alla procedura esecutiva "TRIB. CS PROC. N. 101/2018 R.G.E.I. (MARINI SERRA)", di cui si riportano le coordinate IBAN: IT21I0303216200010000298918 .

Si specifica che il bonifico dovrà 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 non riscontri l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

\*\*\*

Salvo quanto previsto dall'art 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

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 . 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 prezzo.

Salvo quanto disposto nel successivo punto, l'importo del prezzo di aggiudicazione ( dedotta la cauzione

## STUDIO LEGALE

Avv. Gabriella Marini Serra

Patrocinante in Cassazione e Giurisdizioni Superiori

Via G. Barrio n. 8 ( Pal. Filice) -87100 Cosenza

Tel e fax 0984306414 cell. 3405437497

Pec: avv. [gabriellamariniserra@pec.giuffre.it](mailto:gabriellamariniserra@pec.giuffre.it)

p.iva 03123340782

prestata) e delle spese, dovrà essere versato , entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta , mediante bonifico sul conto della procedura i cui estremi sono indicati nel presente avviso.

Laddove il creditore fondiario avanzi richiesta ex art 41 TUB, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario , nel termine indicato nell'offerta, e quale 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;

in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto ( a titolo di saldo prezzo ed oneri accessori) , entro il termine indicato nell'offerta , il Giudice dell'esecuzione ( cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

il sottoscritto professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso

### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via sms.

#### 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 ¼) 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 procede ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni ( e dunque telematica , sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo);

-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:

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

2) 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'acquisito 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 dell'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

## STUDIO LEGALE

Avv. Gabriella Marini Serra

**Patrocinante in Cassazione e Giurisdizioni Superiori**

Via G. Barrio n. 8 ( Pal. Filice) -87100 Cosenza

Tel e fax 0984306414 cell. 3405437497

Pec: avv. [gabriellamariniserra@pec.giuffre.it](mailto:gabriellamariniserra@pec.giuffre.it)

p.iva 03123340782

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.

E' 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 l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la 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.

### PRESCRIZIONI ULTERIORI

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;

non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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;

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 i 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 ;

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.

### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

## STUDIO LEGALE

Avv. Gabriella Marini Serra

Patrocinante in Cassazione e Giurisdizioni Superiori

Via G. Barrio n. 8 ( Pal. Filice) -87100 Cosenza

Tel e fax 0984306414 cell. 3405437497

Pec: avv. [gabriellamariniserra@pec.giuffre.it](mailto:gabriellamariniserra@pec.giuffre.it)

p.iva 03123340782

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, prima comma, e 631 bis c.p.c.;

2) **diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art 173 bis disp. Att cpc**, 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), interperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, per estratto attraverso il servizio Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, ed infine, mediante il network *Aste.click*, sul sito [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).

3) pubblicazione sul sito internet del Gestore della vendita telematica;

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato alla vendita Avv. Gabriella Marini Serra (Tel- fax 0984306414; cell. 3405437497, email [gabriellamariniserra@libero.it](mailto:gabriellamariniserra@libero.it); pec: avv.gabriellamariniserra@pec.giuffre.it) e dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre, tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Si provvede, altresì, alla pubblicazione del presente avviso:

*in sostituzione dell'affissione all'albo del Tribunale di Cosenza, sul sito internet:*  
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

*personalmente e con piena responsabilità presso il P.V., nel rispetto delle specifiche tecniche adottate dal Ministero della Giustizia il 28/6/2017*

Cosenza, 24/11/2024

Il Professionista Delegato e Custode  
avv. Gabriella Marini Serra