TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 46/2025 R.G.E.I.

G.E. Dott. Giuseppe Sicilia

Professionista Delegato e Custode: Dott.ssa Stefania Fiertler

II AVVISO DI VENDITA SINCRONA A PARTECIPAZIONE TELEMATICA

Ai sensi degli artt. 490, 570, 591 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta **Dott.ssa Stefania Fiertler,** con studio in Cosenza alla Via Francesco Acri n. 3, vista l'ordinanza di delega emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 26.01.2026, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **46/2025 RGEI** e sono state delegate al sottoscritto professionista, ex art. 591 bis c.p.c. e seguenti, le relative operazioni; visto il provvedimento reso dal G.E. all'udienza del 26.01.2026, con cui è stato disposto l'accorpamento dei Lotti n. 1 e n. 3 della relazione di stima in un unico lotto e la sospensione delle operazioni di vendita limitatamente al Lotto n. 2

RENDE NOTO

Che il giorno **9 febbraio 2027 alle ore 11.30**, dinanzi a sé, presso il proprio studio sito in Cosenza, alla Via Francesco Acri n. 3, si procederà alla **vendita senza incanto, sincrona esclusivamente a partecipazione telematica**, del compendio immobiliare di seguito descritto, costituito dall'**accorpamento dei Lotti n. 1 e n. 3** come individuati nella relazione di stima redatta dall'ing. Nicola Pucci, e che il **deposito delle offerte**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., potrà avvenire **entro le ore 12:00 (dodici) del giorno 8 febbraio 2027** (ultimo giorno non festivo precedente la data fissata per la vendita), ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015.

Lotto Unico:
(già Lotti n. 1 e n. 3 della perizia di stima)

Natura del diritto: piena proprietà (quota 1/1)

1) Unità immobiliare ad uso abitativo (già Lotto n. 1 perizia)

Villetta per civile abitazione ubicata nel Comune di **San Marco Argentano (CS)**, in **località Coppolillo**, identificata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- Foglio 58, particella 557, subalterno 2, piano T, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 84 mq, rendita catastale € 232,41.
- Beneficia, quale pertinenza, della fruizione di porzione dell'area identificata al foglio 58, particella 557, subalterno 1 (bene comune non censibile – corte a servizio dei sub 2 e 3), non oggetto di autonoma valutazione.

L’unità immobiliare è composta da **ingresso, soggiorno–salone, cucina, una camera da letto, un bagno e disimpegno**, oltre alla fruizione di parte della corte esterna (sub 1 BCNC) necessaria al corretto godimento della villetta.

Lo stato manutentivo risulta complessivamente **buono**; l’immobile è dotato di ordinari impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento con radiatori, telefonico e televisivo).

Notizie urbanistiche e catastali: come riferito dall’Esperto, la villetta è stata realizzata in data antecedente al 1967 (in perizia: “antecedente al 30 settembre 1967”), in epoca in cui non vigeva l’obbligo di titolo edilizio, sicché presso l’Ufficio Tecnico Comunale non risultano depositati planimetrie o elaborati grafici; l’unità risulta **conforme sotto il profilo catastale**. Si segnala che l’area di corte identificata al sub 1 (BCNC) risulta, allo stato dei luoghi, materialmente suddivisa in due porzioni a servizio esclusivo rispettivamente dei sub 2 e 3, configurazione non rappresentata negli atti catastali; la relativa regolarizzazione mediante pratica DOCFA (costo stimato dall’Esperto in € 640,00) potrà essere eseguita solo successivamente all’aggiudicazione, con oneri a carico dell’aggiudicatario. Gli immobili non fanno parte di un condominio costituito.

2) Terreno edificabile (già Lotto n. 3 perizia)

Terreno sito nel Comune di **San Marco Argentano (CS)**, in località Coppolillo, identificato al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 58, particella 558, qualità “seminativo arboreo”, classe 2, superficie are 12,22 (mq 1.222).

Destinazione urbanistica: secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Marco Argentano in data 20.11.2025 (prot. n. 18352, cod. SUE n. 1613), nel vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato e pubblicato sul BURC n. 266 del 28.11.2022, la particella 558 ha le seguenti destinazioni urbanistiche: **zona TU-3 – completamento e recupero aree con tessuto urbano già delimitato** (indice fondiario 1,20 mc/mq; rapporto di copertura 0,25 mq/mq; altezza massima 13,50 m; distanza dai confini 5,00 m; attuazione mediante intervento diretto) e **zona TAF-2 – aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva** (rapporto di copertura 0,013 mq/mq per residenze – solo residenza del conduttore – e 0,10 mq/mq per annessi agricoli; nelle zone TAF-2 le nuove edificazioni di annessi agricoli sono soggette a specifico Piano di Sviluppo Aziendale e la destinazione d’uso deve essere mantenuta per almeno 10 anni). Il terreno, attualmente in stato di abbandono colturale con sporadiche piante di ulivo e fico, è stato valutato dall’Esperto con il **criterio del valore di trasformazione**, tenendo conto della capacità edificatoria e dei relativi costi di realizzazione.

Vincoli: l’Esperto riferisce che i cespiti non sono sottoposti a vincoli artistici, storici, paesaggistici, idrogeologici o ambientali; è presente il vincolo di fascia di rispetto stradale ai sensi dell’art. 16 del D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada), che comporta il divieto di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni entro la distanza minima prescritta dalla normativa vigente. Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla perizia e al CDU allegato alla stessa.

Il prezzo base d’asta è fissato in € 26.180,00 (euro ventiseimilacentottanta/00);
Offerta minima: **€ 19.635,00** (euro diciannovemilaseicentotrentacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: **€ 650,00**.
Stato attuale dell'immobile: **libero**

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore 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 17 5°comma e 40 6° comma della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritto nella perizia del CTU (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06.06.2001 N. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

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 forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali, dovranno essere versate, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, e restano a carico dell'aggiudicatario. Laddove la somma richiesta dovesse risultare insufficiente l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate, se esistenti al momento della vendita, a cura e spese della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet infra indicati.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Cosenza, sede del Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Cosenza, Via Francesco Acri n. 3.

DISCIPLINA DELLE VENDITE

Chi intende partecipare alla vendita in forma telematica dovrà osservare le seguenti indicazioni:

- Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.
- 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";
- ogni offerente, esclusi il debitore esecutato e i soggetti non ammessi alla vendita, ai sensi dell'art. 12 e 13 D.M. 32/2015 **dovrà presentare entro le ore 12.00 del giorno precedente il giorno dell'asta una dichiarazione in regola con il bollo contenente: 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; **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)** il nome 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 (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; **l)** la data, l'orario e il numero 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 **i**); **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 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;
- 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;

- si dovrà indicare, quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, 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;
- si dovrà allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta è formulata da più persone, anche in copia per immagine, la procura 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;
- ai sensi dell'art. 571 c.p.c l'offerta può essere presentata esclusivamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.);
- le richieste di visita agli immobili, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., dovranno essere formulate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; coloro che siano interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. Tale richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.
- 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 a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi 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.
- l'offerta telematica deve essere trasmessa ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it,* mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lettera n) del presente avviso di vendita e come anche specificato nell'ordinanza di delega. 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;
- si precisa che, **la cauzione**, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere **versata** mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance srl (Banca Sella) avente il seguente **IBAN: IT02A0326812000052914015770**
- Detto bonifico, per ragione di segretezza dell'offerta, dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "**cauzione**", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. Inoltre, **tale bonifico - del quale sarà data prova al professionista, allegando alla dichiarazione, copia della contabile di versamento - deve essere eseguito a cura dell'offerente mediante prelievo dal conto corrente ed 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 fissata per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile;**
- si precisa, inoltre, che l'offerente può avvalersi, per l'invio dell'offerta telematica, dell'ausilio di un presentatore.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile:
- consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (*www.pst.giustizia.it*);
- richiedere assistenza al 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; chat online disponibile sul portale *www.garavirtuale.it*; back office c/o la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza tramite personale incaricato.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:
Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati
1. L'offerta per la vendita telematica deve 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;
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 referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
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 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. 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.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità' alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando 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. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).
Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta
1. 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).
2. 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.
3. 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.
4. 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.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica
1. 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.
2. 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.
3. 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).
4. 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.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia
1. 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, 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.
2. 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.
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 dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.
Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 Dm 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" (come identificati dalla menzionata norma) le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali

REQUISITI DELL'OFFERTA

1) L'offerta 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;
b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
d) 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);
e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

2) 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;
3) 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.
4) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 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, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
5) 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 l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
5 bis) si precisa che, con l'ordinanza di delega, il G.E. ha autorizzato sin d'ora, in caso di istanza ex art. 41 T.U.B. del creditore fondiario (da reiterare dopo l'aggiudicazione), il versamento da parte dell'aggiudicatario del 70% del saldo prezzo direttamente al creditore fondiario, con la precisazione che l'assegnazione da parte del G.E. rimarrà provvisoria, nel senso che non esclude che in sede di riparto finale possano emergere crediti prevalenti su quello fondiario, con possibilità che la banca sia obbligata alla restituzione delle somme che non le spettano;
6) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di 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 dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
7) il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita (tale luogo, per come già specificato, dovrà coincidere con lo studio del professionista ovvero dell'associazione professionale di appartenenza);

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica: qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Trattandosi di esperimento di vendita successivo al primo, se l'unica offerta è inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto), 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; qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, 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 in via telematica, sulla base dell'offerta più alta; nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo sopra indicato. I rilanci effettuati in via telematica saranno riportati nel portale del gestore della vendita 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 l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (si terrà conto del prezzo e, a parità di prezzo, sarà prescelta l'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 o della comparazione delle offerte, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, necessariamente al prezzo almeno pari a

quello base, il bene è assegnato al creditore; qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

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) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
3) 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;
4) 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;
5) 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, 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 mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente all'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari di trascrivere il decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato e custode giudiziario, Dott.ssa Stefania Fiertler, presso il suo studio sito in Cosenza, Via Francesco Acri n. 3, telefono 0984/21508, oltre ad essere direttamente acquisite dal gestore delle vendite telematiche Edicom Finance srl, agli indirizzi indicati nel presente avviso. Copia dell'ordinanza di vendita viene pubblicata congiuntamente al presente avviso in tutti i siti previsti per la pubblicità, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

SI RENDE NOTO ALTRESÌ

a) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
b) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
c) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

che, in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; l'istanza può essere proposta fino a venti giorni

prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara.

CONSULTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

L'elaborato peritale, il presente avviso di vendita e l'ordinanza di vendita del 26.01.2026 saranno consultabili:

- sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia;
- sui siti internet dei gestori della pubblicità indicati nell'ordinanza di vendita;
- sul sito istituzionale del Tribunale di Cosenza, ove previsto.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche (**https://portalevenditepubbliche.giustizia.it**) ai sensi degli artt. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c. **almeno sessanta giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte; la diffusione attraverso tutti i canali pubblicitari sarà assicurata ininterrottamente per almeno 60 giorni.
Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:
a) 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.;
b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sui siti internet www.asteannunci.it , www.astegiudiziarie.it , www.astalegale.net , www.fallcoaste.it , interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it

Cosenza, 16 novembre 2026

Il professionista delegato
Dott.ssa Stefania Fiertler

