

**TRIBUNALE DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare n. 1/2024 RGEI**

**G.E. Dott.ssa Assunta Gioia Professionista Delegato: Avv. Enrico Fiertler**

**AVVISO DI VENDITA (II) TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

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

Il sottoscritto Avv. Enrico Fiertler, con studio in Cosenza alla Via Francesco Aciri n. 3, vista l'ordinanza di delega emanata dal Giudice dell'Esecuzione con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 01/2024 RGEI e con cui sono state delegate, ex art. 591 bis c.p.c. e seguenti al sottoscritto professionista le operazioni, visti gli artt. 569 e segg. C.p.c.

**RENDE NOTO**

Che il giorno 30 Settembre 2025 dalle ore 9:00 alle ore 10:00 presso la sede del **PALAZZO DEL GIUDICE DI PACE** in Cosenza, Via Antonio Guarasci Piano VI – **Stanza n. 2**, si procederà alla **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 della piena proprietà, dei beni immobili assoggettati ad espropriazione e di seguito descritti:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su tre piani oltre soffitta, con circostante corte e due locali deposito, siti a Mendicino (CS) alla Via Maria Montessori n. 6, ex Località Cappelle Sottane. Il piano terra del fabbricato è composto da un vano – cucina, per la predisposizione degli impianti, da un disimpegno, da un bagno realizzato al posto del corpo scala originario, di cui si prevede il ripristino e da altri due vani; tale piano con superficie calpestabile pari a circa 74,50 mq, presenta altezza variabile da 2,28 m a 2,48 m. Nella parte retrostante del piano sono presenti due vani, non collegati ai precedenti, privi di pavimento e finiture, con altezze di circa 1,50 m, per una superficie lorda di circa 40 mq. Sempre al piano terra del fabbricato è presente un altro vano indipendente - locale caldaia, per una superficie lorda di circa 5,00 mq. Il piano primo del fabbricato è composto da un soggiorno, da una cucina, da due camere da letto, in una delle quali è presente una cabina armadio realizzata con una tramezzatura in cartongesso, da due bagni, uno dei quali realizzato al posto del corpo scala originario, di cui si prevede il ripristino e da un corridoio; sono presenti altresì due balconi aventi superfici calpestabili di circa 9,00 mq e 4,60 mq ed un portico avente una superficie calpestabile di circa 9,70 mq. Tale piano presenta altezza pari a 2,82 metri e superficie calpestabile pari a circa 90,00 mq. Il piano secondo del fabbricato è composto da una cucina-soggiorno, da tre camere da letto, in due delle quali sono presenti cabine armadio realizzate con tramezzature in cartongesso, da un bagno, da un ripostiglio realizzato al posto di una rampa del corpo scala originario, di cui si prevede il ripristino e da un corridoio; sono presenti altresì due balconi aventi superfici calpestabili di circa 9,00 mq e 4,60 mq ed un terrazzo avente una superficie calpestabile di circa 9,70 mq. Tale piano presenta altezza pari a 2,82 metri e superficie calpestabile pari a circa 92,00 mq. Da tale piano si accede tramite

una scala interna ad una soffitta, con altezza massima in corrispondenza del colmo pari a circa 2 metri, completamente allo stato rustico, priva di impianti e di qualsiasi finitura, in parte non praticabile, con altezza media inferiore ad 1,50 metri. Il fabbricato presenta una superficie commerciale complessiva pari a circa 420,00 mq.

La corte si presenta delimitata in parte con muretto in cemento e sovrastante ringhiera in ferro arrugginita, in parte con muretto in cemento e sovrastante rete metallica, a valle del fabbricato; presenta parti pavimentate in cemento, compresa la rampa che conduce alla parte sottostante del fabbricato. Parte della corte antistante il fabbricato, è sistemata a verde con varie essenze naturali ed alcuni alberi ad alto fusto; nella zona a valle del fabbricato, sono presenti alberi da frutto, due bomboloni, di cui uno dismesso ma non rimosso e l'altro a GPL, attualmente a servizio dell'intero fabbricato ed un vecchio forno a legna in disuso. La sistemazione dell'intera corte, sia in cemento che a verde, si presenta priva di cura, con presenza di erbacce ed in pessimo stato di manutenzione, con materiali accantonati in alcune zone. Sull'area di corte insistono due locali deposito, uno in corrispondenza dell'accesso al compendio pignorato, con struttura in muratura, altezza al colmo di circa 2,75 metri, copertura a falda con manto in tegole poggiate su una struttura in legno, pavimento in cemento, pareti intonacate e porta di accesso in ferro larga 2 metri, per una superficie commerciale di circa 18,50 mq; è dotato di impianto elettrico ed alla data del sopralluogo si presentava occupato da masserizie varie. L'altro locale deposito è posizionato a valle della rampa di accesso alla parte retrostante del fabbricato, presenta struttura in blocchi di cemento, altezza al colmo di circa 3,10 metri, copertura a falda con manto in tegole poggiate su una struttura in legno, pavimento in cemento e porta di accesso larga circa 3,60 metri, per una superficie commerciale di circa 26,50 mq; è dotato di impianto elettrico ed alla data del sopralluogo si presentava occupato da masserizie varie. La corte (p.lle 440, 438 e 601) al netto della sagoma dei due locali deposito, presenta una superficie pari a circa 840 mq.

In Catasto è identificato come segue:

- N.C.E.U. del Comune di Mendicino (CS), foglio n. 5, particella 82, categoria A/2, classe 2, consistenza 15 vani, superficie catastale totale 365 m2 escluse aree scoperte 355 m2, rendita 1.394,43 €, Località Cappelle Sottane, piano T-1-2;
- N.C.T. del Comune di Mendicino (CS), foglio n. 5, particella 440, qualità seminativo, classe 1, superficie 210 m2, Reddito dominicale € 1,14, Reddito agrario € 0,43;
- N.C.T. del Comune di Mendicino (CS), foglio n. 5, particella 438, qualità seminativo, classe 1, superficie 255 m2, Reddito dominicale € 1,38, Reddito agrario € 0,53;
- N.C.T. del Comune di Mendicino (CS), foglio n. 5, particella 601, qualità seminativo, classe 1, superficie 420 m2, Reddito dominicale € 2,28, Reddito agrario € 0,87.

**Il prezzo base d'asta è fissato in prezzo base € 301.570,00**

**Riduzione del - 20% (€ 60.314,00) prevista per la II° Vendita = € 241.256,00 (euro duecentoquarantunoduecentocinquantasei/00)**

**Offerta minima ammessa: € 180.942,00 (euro centoottantamilanovecentoquarantadue/00).**

In caso di pluralità di offerte la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore a 2% prezzo base d'asta e co rilanci minimi successivi in caso di gara non inferiore a € 2.000,00 (euro duemila/00).

**Condizioni: L'immobile risulta occupato.**

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto, nelle forme della vendita "sincrona mista", ex art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Zucchetti Software Giuridico S.r.l., quale gestore della vendita telematica, società iscritta al 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 09/08/2017 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 indicato nel presente avviso, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sede del Palazzo del giudice di Pace in Cosenza, alla Via Antonio Guarasci, Piano VI stanza n.2.

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.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni purché 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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) meglio descritto nella perizia del CTU 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. 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 dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto

dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Si precisa che tutte le attività, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA"**

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso il domicilio eletto dal delegato alla vendita in **Via F. Acri n. 3, 87100 Cosenza (CS) c/o Studio Legale Avv. Enrico Fiertler** entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicata il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla 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, il versamento per un importo pari almeno al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, tramite un assegno circolare non trasferibile intestato **"Trib. Cosenza Proc. N. 1/2024 R.G.E.I. TRIB CS - Avv. Enrico Fiertler"**,

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo da Euro 16,00, 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) 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 professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto ed 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;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione.
- j) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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. 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.

Salvo quanto disposto nel successivo punto, 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;

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.

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

L'offerente, il quale intenda partecipare alle vendite in forma telematica deve presentare offerta con modalità telematica, entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la valutazione delle offerte ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente, accedendo al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge, alternativamente, ai seguenti indirizzi:

- <https://pvp.giustizia.it>
- <https://venditepubbliche.giustizia.it>
- <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

L'offerente che intende presentare offerta telematica deve, 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, la quale 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”. Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica, accedendo all'apposita area del portale del Ministero della Giustizia <http://pst.giustizia.it> (tramite bonifico bancario, carta di credito, paypal o altri strumenti elettronici abilitati), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora

non coincida con l'offerente;

- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia contabile pagamento);

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge ovvero dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione;

- se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato del Registro Imprese (o del registro persone giuridiche) attestante la vigenza dell'ente, i poteri di rappresentanza ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché la fotocopia di un documento del rappresentante legale e dell'offerente;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta, titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015,

Se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del Gestore della Vendita Telematica Zucchetti Software Giuridico srl alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT71X0306911884100000010203**. Tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta il bonifico dovrà riportare quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione" senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.



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 che 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. Lo scrivente 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.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link:

[http://pstgiustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pstgiustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)

ovvero il manuale disponibile sul sito del gestore della vendita telematica:

[https://www.fallcoaste.it/resources/pdf/deposito\\_offerta\\_PVP\\_immobiliare.pdf?v=201909020923](https://www.fallcoaste.it/resources/pdf/deposito_offerta_PVP_immobiliare.pdf?v=201909020923)

#### **Assistenza a cura del Gestore**

E' possibile inoltre contattare il Gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico srl mediante i seguenti mezzi di contatto:

mail [info@fallco.it](mailto:info@fallco.it)

pec [zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it](mailto:zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it)

sito web [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

tel. 0444 346211 - fax 0444 1429743

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

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

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.

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 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, 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**

- 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, 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 terzo 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.

6) Ai sensi dell'art. 585 IV comma c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, in particolare dovrà autocertificare di essere il titolare effettivo dell'operazione, indicando la provenienza dei fondi utilizzati (Legge Antiriciclaggio). Documentazione che dovrà essere fornita nei tempi e seconda le modalità della Legge Cartabia ( prima del versamento del saldo prezzo).

### **SI AVVISANO GLI INTERESSATI**

Che per ogni condizione di vendita non espressamente indicata, si rinvia al regolamento ed alle condizioni generali indicate sul portale del gestore [www.fallco.it](http://www.fallco.it) nonché alle norme di legge.

Che hanno diritto di esaminare i beni in vendita ed in particolare le richieste di visita agli immobili potranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) 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; ovvero, in base ai nuovi commi 4 e 5 dell'art. 560 c.p.c., contattando direttamente il delegato ai recapiti infra indicati. Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì dalle 9 alle

19 e il sabato dalle 9 alle 13. entro 15 giorni dalla richiesta.

Che la perizia di stima, richiamata dal presente bando, le foto, l'ordinanza e il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili con il portale delle Vendite Pubbliche:

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dal professionista delegato, **Avv. Enrico Fiertler** con studio in Cosenza, Via F. Aciri n. 3, tel. 0984/21508 – e-mail [legale2009@libero.it](mailto:legale2009@libero.it), pec: [legale2009@pec.giuffre.it](mailto:legale2009@pec.giuffre.it) oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati, ovvero presso il “Gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico srl (tel. 0444 346211 - fax 0444 1429743);

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA**

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](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it), interoperabili con il portale delle vendite pubbliche ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, 27 Giugno 2025

il Professionista Delegato  
Avv. Enrico Fiertler

  
Avv. Enrico Fiertler  
Via F. Aciri, 3 - 87100 COSENZA  
Tel. e Fax 0984.21508  
[legale2009@pec.giuffre.it](mailto:legale2009@pec.giuffre.it)  
P. IVA 01785900988 - C.U. TULLIUS  
C.F. 77964120988