

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 89/2024 R.G.E.I. promossa da Amco S.p.A.

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto **Avv. Stefano Gottuso**, con Studio in Cosenza a Piazza Gullo n. 43, telefono 0984-481345, nominato custode giudiziario dell'immobile pignorato ed incaricato del compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 24.09.2025, ex art. 591 bis c.p.c., per lo svolgimento della vendita senza incanto con modalità telematica,

## RENDE NOTO

che il **giorno 18 febbraio 2026 alle ore 16:00**, avanti a sé, con la partecipazione alle operazioni di vendita da remoto, avrà luogo la deliberazione sulle offerte d'acquisto e la gara tra gli offerenti per la vendita telematica del bene immobile pignorato, ex artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

**LOTTO UNICO, prezzo base Euro 34.000,00**

Immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Cerisano (CS) alla C.da Cozzo La Torre n. 5 di mq. 84 censito in catasto al foglio 9 particella 303 subalterno 5, categoria A/7, rendita €. 477,72.

Stato dell'immobile: libero.

Prezzo minimo per le offerte: €. 25.500,00.

Rilanci minimi in caso di gara: €. 1.000,00

## MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita del compendio immobiliare pignorato si svolgerà innanzi al sottoscritto professionista delegato con **modalità sincrona telematica**, ai sensi dell'art. 21 D.M. n. 32/2015 e dell'art. 570 e segg. c.p.c., per il tramite della società Zucchetti Software Giuridico Srl, quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 e segg. del D.M. 32/2015 con il sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) – PDG d'iscrizione del 09.08.2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste telematiche, prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte.

Le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione potranno essere presentate in via esclusivamente telematica entro le ore 12:00 del giorno antecedente l'esame delle stesse.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte telematiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta, le offerte inferiori al 75% del prezzo base sopra indicato, le offerte non accompagnate da cauzione prestata.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: **rilancio minimo** non inferiore ad **euro 1.000**. Allorché siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della simultanea connessione di tutti gli offerenti.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base indicato nel presente avviso si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente.
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore in caso di nuovo esperimento di vendita ovvero che un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 c.p.c. almeno pari al prezzo base, nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente individuato come appresso.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: 1) entità del prezzo offerto; 2) forme, modi e tempi del pagamento del saldo; 3) ammontare delle cauzioni prestare; 4) data presentazione offerta. Pertanto, in caso di plurime offerte si aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a colui che abbia offerto di pagare in minore tempo (entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione) ovvero a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di offerte equivalenti, a chi abbia presentato l'offerta per primo.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti non ammessi per legge, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dell'immobile personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal



Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio.

La vendita verrà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti immobili si trovano, come descritta nella relazione di stima predisposta dal **Consulente Tecnico d'Ufficio, Ing. Giorgio Gallo**, depositata nella Cancelleria del Tribunale, che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso e per intero richiamata e trascritta, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili oggetto di vendita, e di cui gli offerenti hanno l'onere di prendere preliminare visione.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere a proprie spese, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 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 permesso in sanatoria entro centoventi giorni dall'acquisto. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal C.T.U.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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. Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dallo stimatore **Ing. Giorgio Gallo**, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e che sarà disponibile per la consultazione sui siti internet appresso indicati.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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, eventuali spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in consulenza, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore e si invita a verificarli presso gli uffici competenti prima della presentazione dell'offerta. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti neanche dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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

Con la pubblicazione del decreto di trasferimento l'aggiudicatario avrà il possesso giuridico dell'immobile; da tale data pertanto andranno a favore ed a carico



dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese anche le spese condominiali di ordinaria e di straordinaria amministrazione.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (solo se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, trascrizione e voltura, spese per bolli, compensi spettanti a norma del DM n. 227/2015 al professionista delegato ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili saranno a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

L'eventuale liberazione dell'immobile, ove lo stesso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del Custode giudiziario, previ opportuni provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione, salvo espresso esonero da parte dell'acquirente.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet appresso indicati.

### OFFERTA IN VIA TELEMATICA

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e seguenti del **Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015**, che di seguito si riportano.

L'offerta di acquisto in forma telematica dovrà essere trasmessa mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico Srl direttamente tramite il sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) o tramite mail all'indirizzo [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) o telefonicamente al recapito assistenza 0444346211 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, quando è sottoscritta con firma digitale, l'offerta può essere trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

Ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul Portale delle Vendite Pubbliche o tramite il Portale del gestore Zucchetti Software Giuridico Srl nella scheda di dettaglio del lotto d'interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustizia.cert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustizia.cert.it) entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta di acquisto telematica dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.



L'offerta, a pena d'invalidità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata.

L'offerente, per l'invio dell'offerta telematica, potrà avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dal D.M. n. 32/2015, che di seguito si riportano.

**Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta telematica 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.

**Art. 16. Avviso di connessione.**

1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o).

2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l'accesso al proprio portale.

**Art. 17. Verifiche del gestore per le operazioni di vendita.**

1. Alle operazioni di vendita possono partecipare gli offerenti. L'identificazione dei partecipanti ha luogo mediante le credenziali di cui all'articolo 16, comma 2.



2. Il gestore verifica che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale è stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di cui all'articolo 13, comma 2, nonché l'effettivo versamento della cauzione. Dell'esito di tali verifiche il gestore informa immediatamente il giudice o il referente della procedura.

**Art. 18. Ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita.**

1. In sede di incanto o di deliberazione sull'offerta, a norma dell'articolo 572 del codice di procedura civile, il giudice o il referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte dà inizio alle operazioni di vendita.

**Art. 19. Obblighi del gestore per le operazioni di vendita.**

1. Il gestore della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

2. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti, al giudice o al referente della procedura; allo stesso modo si procede per ogni determinazione di questi ultimi.

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.

L'offerta di acquisto deve essere presentata secondo le modalità telematiche descritte nell'ordinanza di vendita.

L'**offerta** dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto o altro dato identificativo del bene per il quale l'offerta è proposta;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà,



invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione per l'individuazione della migliore offerta);

- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata per l'individuazione della migliore offerta);

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2 comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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



L'offerente dovrà presentare entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente i dati di cui agli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015 sopra riportati.

Nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, l'offerente dovrà allegare, 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 del D.M. 32/2015.

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore **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 d'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 professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. Il bonifico dovrà essere unico ed effettuato a cura dell'offerente mediante prelievo da conto corrente ed in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica entro il giorno precedente a quello fissato per la tenuta delle operazioni di vendita. Si fa presente che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e l'ammissibilità delle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente secondo i termini sopra indicati l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del saldo del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il professionista delegato avvisa che, agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 DM 32/2015, 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.

In nessun caso saranno sospese o ritardate le operazioni di vendita su invito o richiesta di parte senza previa espressa disposizione in tal senso del Giudice.

Il **saldo del prezzo** di aggiudicazione, le spese di trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della



proprietà - oltre accessori di legge - dovranno essere versati entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minore tempo indicato nell'offerta mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva "Trib. CS – Proc. Esec. n. 89/20240 R.G.E.I." alle coordinate bancarie IBAN **IT81N0303216201010001171439**.

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 dall'aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice dell'esecuzione con l'ordinanza che dispone la vendita, il professionista delegato calcolerà 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 delegato 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.

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

#### ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.30 e dalle 13.30 alle ore 17.30: tel. 0444/346211; e-mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it); sito: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

### DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di avvocato.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 cpc, istanza di pagamento anticipato ai sensi dell'art. 41 TUB ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, il delegato, specificherà all'aggiudicatario che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura dell'ottanta per cento in favore del creditore fondiario, mentre il restante venti per cento sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Si fa salva, alla luce della valutazione del professionista delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata, qualora se ne ravvisi l'opportunità nell'interesse della procedura. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate Iban dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al delegato nel termine prescritto la nota di precisazione del credito, corredata di tutti



i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

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 di centoventi giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il termine indicato nell'offerta se più breve, il Giudice dell'Esecuzione, cui saranno rimessi gli atti a cura del professionista, dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Nell'ipotesi in cui l'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 rilasciata 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 ed 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 d'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.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del DM 227/2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

Le informazioni fiscali sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal professionista delegato.

#### SI AVVISANO GLI INTERESSATI

che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno 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 d'interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendita Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode.

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 del DM n. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta



dovrà necessariamente inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite l'apposita funzione presente sul sito del gestore [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) all'interno della scheda di dettaglio del lotto d'interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo email e potrà quindi effettuare l'accesso al Portale con le credenziali fornite dal gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

La perizia di stima, richiamata nel presente bando, l'ordinanza e l'avviso di vendita sono pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche: [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), e sui rispettivi siti web collegati, oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

### PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita viene data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'aera pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c., almeno ottanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), e sui rispettivi siti web collegati, interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati;
- pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it), nell'apposita sezione.

Per ulteriori informazioni contattare la Cancelleria del Tribunale oppure il sottoscritto Custode Giudiziario (recapito telefonico: 0984-481345; e-mail: [stefano.gottuso@tiscali.it](mailto:stefano.gottuso@tiscali.it); [studiolegalegottuso@gmail.com](mailto:studiolegalegottuso@gmail.com); pec.: [avvstefanogottuso@pec.giuffre.it](mailto:avvstefanogottuso@pec.giuffre.it))

Cosenza, 20 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Stefano Gottuso

