

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**Sezione Prima Civile - Ufficio Fallimenti**

**Procedura fallimentare: n. 15/2018 R.F.**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Marzia Maffei**  
**Curatore fallimentare: Avv. Stefano Gottuso**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il sottoscritto **Avv. Stefano Gottuso**, con Studio in Cosenza a Piazza Gullo n. 43, telefono 0984-481345, posta elettronica certificata [avvstefanogottuso@pec.giuffre.it](mailto:avvstefanogottuso@pec.giuffre.it), email [studiolegalegottuso@gmail.com](mailto:studiolegalegottuso@gmail.com), in qualità di Curatore del Fallimento in epigrafe, giusta ordinanza di vendita senza incanto con modalità telematica emessa dal Giudice Delegato in data 30.03.2026,

**RENDE NOTO**

che il **giorno 18 giugno 2026 alle ore 12:00** nell'Ufficio del Giudice Delegato sito al primo piano del Palazzo di Giustizia del Tribunale di Cosenza, avrà luogo la deliberazione sulle offerte d'acquisto e la gara tra gli offerenti per la vendita telematica con procedura competitiva del seguente bene immobile facente parte dell'attivo fallimentare.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO unico, prezzo base Euro 72.755,20**

Piena proprietà per 1000/1000 di garage nel Comune di Mendicino, Via Alessandro il Molosso (già Via Ghandi) s.n.c., piano interrato, in fabbricato condominiale, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Mendicino, particella 634, sub.16, categoria C/6, classe 1, consistenza 402 mq, superficie catastale 491 mq, rendita €1.017,32. Via Ghandi snc, piano S1, in ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1. Confina a Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Ovest con corte esterna; a Sud-Est con corte esterna e con strada interna. Superficie lorda 447 mq, superficie utile 413 mq, altezza utile 3,25 m. Accesso dalla corte interna, dispone di servizi igienici, di impianto elettrico e idrico; pareti e soffitto intonacati; pavimenti in piastrelle di gres; rivestimenti in piastrelle di ceramica; infissi esterni in alluminio, serranda in acciaio. In mediocri condizioni di conservazione.

**Offerta minima: €. 54.566,40**

**Stato: libero.**

**Rilancio in caso di gara: €. 3.000,00**

## MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dell'immobile si svolgerà innanzi al Giudice 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 Gruppo Edicom Spa, 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) – PDG d'iscrizione n. 3 del 04.08.2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

Le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione potranno essere presentate in via esclusivamente telematica entro le ore 12:00 del giorno 17.06.2026.

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 3.000**. 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 Giudice delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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.

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 prestata; 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.

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. Davide Brunetti, 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. Davide Brunetti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

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. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, trascrizione e voltura, spese per bolli 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 sarà effettuata a cura del Curatore fallimentare, previ opportuni provvedimenti del Giudice Delegato, 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 più avanti 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, esclusivamente telematica, dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia.

L'invio dovrà avvenire fino alle ore 12:00 del giorno antecedente la data della vendita (cioè entro le ore 12:00 del 17.06.2026); pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

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>. 3

L'offerta, a pena d'inammissibilità, 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'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al

Giudice Delegato non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

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 all'IBAN IT02A0326812000052914015770, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "cauzione Fallimento n. 15/2018" dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, 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.

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 o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del Giudice delegato;
- 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 dal Giudice delegato 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 dal Giudice delegato per l'individuazione della migliore offerta);

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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.

Si riportano, comunque, gli artt. 12 e ss. del DM 32/2015

**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. 6

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.**

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 e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

**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.

#### MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il PGVT.

Il Giudice delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Giudice delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita.

#### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica.

Qualora in sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, il giudice procede ad aggiudicazione, salvo che specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore in caso di nuovo esperimento di vendita.

In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica; 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.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al giudice 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 giudice 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.

## 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, in mancanza di diversa indicazione sull'avviso di vendita, sarà quello di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario; il versamento del saldo dovrà avvenire mediante bonifico sul conto della procedura fallimentare (IBAN IT07 I030 3216 2010 1000 0158 276 c/c intestato a "Fallimento n. 15/2018 R.F. – Tribunale di Cosenza") aperto presso Credem Spa ovvero su quelle altre che eventualmente saranno comunicate all'aggiudicatario dal Curatore fallimentare ovvero mediante consegna in cancelleria di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura;

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 curatore 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) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice Delegato inserirà, in tale eventualità, 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.

## IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene per il compimento delle formalità accessorie ed il pagamento delle relative spese, somma che il curatore comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è

stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice Delegato con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa: il Giudice delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

#### PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.

L'offerente potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

La conferma dell'offerta telematica, genera il cd. "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

#### AVVERTENZE

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di vendita, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

#### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente che vuol partecipare potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all'indirizzo [assistenza@edicomsrl.it](mailto:assistenza@edicomsrl.it) o [amministrazione@edicomspa.it](mailto:amministrazione@edicomspa.it) –Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 14.30 alle ore 17.00 mediante i seguenti contatti: sede di Venezia-Mestre, tel. 041/5369911, fax 041/5361923; e-mail, [amministrazione@edicomspa.it](mailto:amministrazione@edicomspa.it); chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

#### MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti

- Manuale utente per l'invio dell'offerta
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile
- Manuale per il pagamento telematico

### 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 Curatore.

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 Curatore. 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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, le foto, l'ordinanza e l'avviso di vendita sono pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche: [www.assteannunci.it](http://www.assteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.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'acra pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
- diffusione 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati;
- pubblicazione sui siti del network Edicom [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20.06.2011 e PDG del 08.07.2013 ed interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'app GPSASTE con sistema di geolocalizzazione;
- pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica relativa alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV

www.canaleaste.it iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12.03.2012 ed interoperabile con il Portale delle Vendite Pubbliche;

- pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione nazionale sezione dedicata al Tribunale di Cosenza;
- pubblicazione sul tabloid Free Press edizione Calabria sezione dedicata alle aste giudiziarie del Tribunale di Cosenza;
- postal Target indicizzato;
- sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti internet immobiliari privati (ad es. casa.it – subito.it – attico.it – idealista.it – bakeca.it – secondamano.it – e-bay annunci);
- pubblicazione su immobiliare.it;
- pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Per ulteriori informazioni contattare la Cancelleria del Tribunale oppure il sottoscritto Curatore fallimentare (recapito telefonico 0984-481345; email [studiolegalegottuso@gmail.com](mailto:studiolegalegottuso@gmail.com); pec [avvstefanogottuso@pec.giuffre.it](mailto:avvstefanogottuso@pec.giuffre.it)).

Cosenza, 1 aprile 2026

Il Curatore  
**Avv. Stefano Gottuso**  
