

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione I Civile
Fallimento n. 45/1999 R.G. Fall.

GIUDICE DELEGATO: D.ssa Marzia Maffei

CURATORE: Avv. Valentina Di Maro

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA
ai sensi degli artt. 22 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 nonché 569 ss. C.p.c.

- ✓ La sottoscritta Avv. Valentina Di Maro, nella qualità di Curatore del Fallimento n°45/99 Reg. Fall. del Tribunale di Cosenza,
- ✓ Vista l'Ordinanza di vendita del 7/04/2026;
- ✓ Visti gli articoli 107 L. F., 490 e 569 ss. c.p.c.161 ter disp. att c.p.c. 12 e ss. D.M. Giustizia n. 32 del 26/2/2015,

AVVISA

che il Giudice Delegato al Fallimento di cui in epigrafe ha disposto procedersi alla vendita senza incanto, con modalità sincrona mista dinanzi a sé, dei beni immobili di seguito descritti, meglio individuati nelle relazioni di stima in atti, elaborato peritale del 01.07.2007 e relativi allegati, nel rispetto della normativa regolamentare di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32;

che per ciascun lotto meglio descritto nell'elaborato peritale cui si rinvia, si riportano le coordinate dei vertici, precisandosi, inoltre, che è stata redatta una planimetria di dettaglio con l'indicazione grafica dei vertici e delle stazioni di rilievo e che le spese di pulizia e confinamento dell'area sono a carico dell'acquirente.

DATA E LUOGO DELLA VENDITA:

11 giugno 2026 ore 12:00

(per l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ed ore 12:15 per la gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una)

dinnanzi alla Giudice Delegata presso il suo ufficio

INFORMAZIONI GENERALI:

Gli immobili oggetto della presente vendita giudiziaria risultano avere la seguente destinazione urbanistica (art. 30 del D.P.R. 380/01 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia) come modificato dal D. lgs. 301/02:

A) STRUMENTO URBANISTICO: in vigore
Programma di Fabbricazione

B) DESTINAZIONE URBANISTICA
foglio n. 4 con i mappali dell'elenco sopra riportato: ricade in zona omogenea C

C) PRESCRIZIONI:
Zona C: Indice di fabbricabilità territoriale = 0,5 mc/mq
Altezza max = 6,8 m
Distanza di rispetto dai confini = 5 m
Distanza di rispetto dalle strade = 10 m
n. piani = 2

(CDU del 15/07/2025 a firma del Responsabile del Settore Tecnico Ing. Carlo Consoli)

Si precisa, in ultimo, che è stato applicato un ribasso del 15% rispetto all'ultimo tentativo di vendita ed è prevista l'offerta minima in aumento in caso di gara di euro 1.000,00 ed il prezzo minimo ex art. 572 cpc non inferiore a un quarto

DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO N°1

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
2250	390		14	81	22,00 €	26.928,00 €
	492		7	69		

LOTTO N°2

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
2590	493		25	90	22,00 €	30.996,95 €

LOTTO N°4

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
1535	767		15	35	22,00 €	18.371,05 €

LOTTO N°5

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
1630	475		8	37	22,00 €	19.507,50 €
	761		7	93		

LOTTO N°7

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
3008	756		24	67	22,00 €	36.000,05 €
	757		4	82		
	687			59		

LOTTO N°8

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
1460	749		14	45	22,00 €	17.473,45 €
	751			15		

LOTTO N°11

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
2200	434		16	81	22,00 €	26.329,60 €
	454		3	20		
	459		1	99		

LOTTO N°14

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
1620	428		1	44	22,00 €	19.388,50 €
	471		14	4		
	498			72		

LOTTO N°15

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
1920	468		4	57	22,00 €	22.978,90 €
	499		14	63		

LOTTO N°16

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
2050	500		20	38	22,00 €	24.534,40 €
	467			12		

LOTTO N°17

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
2050	393		1	2	22,00 €	24.534,40 €
	501		19	48		

LOTTO N°19

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
1550	505		15	50	22,00 €	18.550,40 €

LOTTO N°20

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
1750	464		7	0	22,00 €	20.944,00 €
	481		2	23		
	504		8	27		
	519			6		

LOTTO N°23

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
1950	427		19	35	22,00 €	23.337,60 €
	470			7		
	452			8		

LOTTO N°25

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
2200	430		19	41	22,00 €	26.329,60 €
	455			7		
	458			87		
	538		1	65		

LOTTO N°32

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
1630	408		3	61	22,00 €	19.507,50 €
	415		3	12		
	530		8	20		
	543		1	37		

LOTTO N°34

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle Particelle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
		Ha	a	ca		
1590	383		4	22	22,00 €	19.028,95 €
	405		4	99		
	526		6	69		

LOTTO N°35

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle Particelle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
		Ha	a	ca		
1720	382		11	58	22,00 €	25.585,30 €
	404		2	27		
	525		3	35		

LOTTO N°36

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle Particelle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Valore del Lotto
		Ha	a	ca		
3100	381		2	30	22,00 €	37.100,80 €
	403		20	8		
	523		8	62		

LOTTO N°37

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle Particelle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
		Ha	a	ca		
2230	402		16	67	22,00 €	26.688,30 €
	521		5	63		

LOTTO N°38

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
2280	424			25	22,00 €	27.286,70 €
	524		22	55		

LOTTO N°39

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
1860	527		18	60	22,00 €	22.260,65 €

LOTTO N°40

Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Belsito (CS), nel Catasto Terreni del Comune di Belsito al foglio di mappa 4, località Piano dei Galli, così formato:

Metri Quadri	Formato dalle	Superfici Particelle			Valore a mq dato dal CTU	Prezzo del Lotto
	Particelle	Ha	a	ca		
3820	432		3	39	22,00 €	45.718,10 €
	529		34	47		
	547			34		

- **GESTORE DELLA VENDITA**

Gestore della vendita telematica ex art. 490 c. 2 è la Società Gruppo EDICOM S.p.a.

- **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.

Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato.

Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Gli immobili, salvo il caso in cui siano occupati da un terzo con titolo opponibile al fallimento, saranno liberati, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. a cura e spese della procedura fallimentare, e, appena eseguito l'ordine, saranno consegnati dal Curatore all'acquirente liberi da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura del curatore nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. vigente.

- **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE-R-CARTACEE**

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata entro le ore 13.00 del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi) presso la cancelleria della sezione fallimentare del Tribunale di Cosenza. Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente il nome del Giudice delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 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 dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta; il termine di pagamento del 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 valutata dal Giudice Delegato per l'individuazione della migliore offerta); l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. All'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta 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);

- **OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia 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. Il deposito deve avvenire entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, 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>.

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'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 sull'IBAN indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "cauzione" – senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al curatore o a qualsiasi altro elemento che connoti la procedura - dovrà essere effettuato sul conto corrente del gestore della vendita (qualora si tratti di Ediservice s.r.l. sull'IBAN IT02A 03268 12000 05291 4015770, Banca Sella) con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, infatti, 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 del gestore della vendita 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;

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 e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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;

la descrizione del bene;

l'indicazione del referente della procedura;

la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

l'importo versato a titolo di cauzione;

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 di cui alla lettera l);

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;

l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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.

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. 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. 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. 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

L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n). Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

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

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

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

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

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.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

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

• **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al Giudice Delegato il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche 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.

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al Giudice Delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara è effettuato tramite il PGVT.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal Giudice Delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

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

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il Giudice Delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di sessanta secondi vi siano stati ulteriori rilanci.

Il Giudice Delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni.

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 base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

• **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, il Giudice Delegato 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 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, pari ad € 1.000,00.

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 Giudice, 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 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**

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 provvisoria ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario; il versamento del saldo dovrà avvenire mediante bonifico sul conto della Curatela, di cui nell'avviso di vendita sarà specificato l'IBAN ovvero mediante consegna in cancelleria di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara; 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; 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 Curatela Fallimentare ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura e consegnato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Cosenza; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene ed il compimento delle formalità accessorie e 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 gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari e 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, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al Giudice Delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre 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.

Ancora, entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà corrispondere una commissione pari al 2% del valore di aggiudicazione per i compensi spettanti alla società Gruppo Edicom s.p.a. quale gestore della vendita telematica per lo svolgimento delle operazioni di vendita tramite il portale www.garavirtuale.it. Il mancato versamento nel termine stabilito dei compensi spettanti al gestore della vendita dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario, e

pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Il versamento, nella misura riportata, andrà effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla società Gruppo Edicom S.p.a. recante il seguente codice IT 28 D 03069 02121 1000 00013269, indicando quale causale di versamento: “Compensi di vendita - Proc. 45/1999 Tribunale di Cosenza lotto n. ___”;

- **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 in modalità cartacea, acquisterà la marca da bollo nei punti vendita autorizzati.

L'offerente in modalità telematica 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 telematicamente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all'indirizzo assistenza@edicomsrl.it – Tel. 091/7308290 – Fax 091/6261372

- **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

- **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante i seguenti adempimenti:

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.;

diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la pubblicazione su www.immobiliare.it e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it. Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza

Cosenza li, 7/04/2026

Il Curatore

Avv. Valentina Di Maro

