

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 8.2012**  
**G.E. DR. SICILIA**  
**PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO DR. SALVATORE BALDINO**

**AVVISO DI VENDITA**  
**(quarto esperimento)**

Il sottoscritto Dr. Salvatore Baldino, con studio in Cosenza alla Piazza M. Quintieri n.14 (tel. e fax 0984/390188, e-mail: studiobaldino@gmail.com, PEC: salvatorebaldino@odcec.cosenza.legalmail.it), Professionista Delegato alla vendita e custode dei beni immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe

- Visto l'art. 490 c.p.c. e successive modifiche;
- Vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita sottoscritta dal G.E. e notificata al Professionista Delegato in data 05.06.2023;
- Visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

**AVVISA**

**Che il giorno 13/02/2025 alle ore 09:15** dinanzi a sé, presso la Sala d'Asta, **stanza n. 1**, presso il Palazzo che ospita gli Uffici del Giudice di Pace sito in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI, **si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista** ai sensi degli artt. 570 e ss c.p.c.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

LOTTO UNICO

**Descrizione e composizione:** Piena proprietà di un'unità abitativa di tipo economico e di un magazzino siti nel Comune di Lappano (Cs) alla Contrada Timpanello e precisamente all'interno di un fabbricato di tipo residenziale. L'appartamento risulta composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, tre camere da letto.

**Dati catastali:** Censiti catastalmente:

- Unità abitativa: Foglio 6, particella 405, sub 1 e 3, categoria A/3, consistenza 7,5 vani, piano terra.
- Magazzino: Foglio 6, particella 405, sub 3, categoria C/2, metri quadrati 36, piano terra.

L'immobile è meglio descritto nella relazione peritale redatta dal C.T.U. Ing. Raffaella Battista in data 22/03/2014 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 49.782,88**

**Offerta minima: € 37.337,16**

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo** non inferiore al 2% del prezzo base d'asta (**€ 995,66**)

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata alle seguenti condizioni:

- a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dall'esperto stimatore in atti (che deve intendersi integralmente trascritta e richiamata); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operativi dell'esperto stimatore in atti. In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerate anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

- b) Per ciascun lotto il prezzo base delle offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato (offerta minima) ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- c) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal professionista delegato; sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario le spese del trasferimento dell'immobile (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali); ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, attestato che, quanto pagato verrà imputato alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.
- d) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria;

-il custode provvederà a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo che questi non lo esentino.

Per tutto quanto non previsto dalla presente ordinanza si applicano le norme di legge.

## DISCIPLINA DELLE VENDITE

1) **La modalità di svolgimento delle aste è quella sincrona mista**, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in forma "cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che avranno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparando dinanzi al professionista delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista nel giorno, nell'ora e nel luogo sopra indicati;

2) le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/2/15 n. 32 artt. 12 e segg. depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito nel presente avviso di vendita.

**In particolare, chi intende partecipare alle vendite in forma telematica deve osservare le seguenti indicazioni:**

- presentare offerta con modalità telematica accedendo al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge, alternativamente, ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

- ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015 trasmettere l'offerta mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso previa identificazione del richiedente; in alternativa l'offerta, quando sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015 a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;

- ai sensi dell'art. 12 e 13 D.M. 32/2015 ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà depositare **entro le ore 12.00** del giorno ferialo precedente la data fissata per l'esame delle offerte una dichiarazione in regola con il bollo contenente: a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva; b) l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) il nome del professionista delegato; g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni), l'importo versato a titolo di cauzione; i) la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i); m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al co. 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al co. 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e

per ricevere le comunicazioni; n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

- si riportano le coordinate IBAN del conto corrente su cui versare la cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, fornito dal gestore delle vendite telematiche: **IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella;**

- si precisa che in caso di offerta con modalità telematica la stessa 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;

- il bonifico deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta con conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito, l'offerta sarà considerata inammissibile;

- allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta è formulata da più persone, anche in copia per immagine, la procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autentica rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015;

-deve trattarsi esclusivamente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., di uno dei seguenti: l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) o il procuratore legale a norma dell'ultimo comma dell'art. 579c.p.c.;

- ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica dove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta tramite telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. In caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di 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 dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

**Chi invece intenda partecipare alle vendite in forma analogica deve osservare le seguenti indicazioni:**

- Ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente quello dell'asta depositare presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza alla Piazza M. Quintieri n. 14, una dichiarazione in regola con il bollo in busta chiusa contenente: a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva; b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura ; c)l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) il nome del professionista delegato; g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); i)l'importo versato a titolo di cauzione

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché l'assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

## INDICAZIONI OPERATIVE

a) la perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nel sito [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it);

b) le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato presso le sale d'asta site in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza e all'interno del Tribunale, avanti al professionista delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente;

c) saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub i); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;

d) qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E., la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad 1/4, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

e) qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 d 574 c.p.c.

In caso di presentazione di più offerte la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano equivalenti il professionista aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero l'unica offerta presentata è inferiore rispetto al prezzo base dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573 co. 2 c.p.c., il Delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione;

-in caso di intervento di un rappresentante volontario si dovrà allegare l'originale o copia autentica della procura;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;

f) dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

g) qualora in base a quanto disposto dall'art 161 bis disp. Att. c.p.c.. sia stato richiesto il rinvio di vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestate) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo sarà relazionata la circostanza al G.E. per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

In caso in cui il creditore fondiario abbia avanzato richiesta ex art. 41 TUB non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c. ed abbia provveduto a precisare il credito entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il delegato specificherà all'aggiudicatario con raccomandata o a mezzo posta elettronica certificata che l'importo da versare per il saldo del prezzo e per le imposte congruenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul c/c della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

È fatta salva la possibilità per il delegato di accantonare una somma maggiore per spese di procedura a carico della massa qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITE**

Quanto alla pubblicità di cui all'art. 490 commi 2 e 3 c.p.c. sarà data diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza 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.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e interoperabili con il portale delle vendite 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 sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiate del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita Dr Salvatore Baldino (tel 0984 390188; mobile: 3498508793; email: [studiobaldino@gmail.com](mailto:studiobaldino@gmail.com), pec: [salvatorebaldino@odcec.cosenza.legalmail.it](mailto:salvatorebaldino@odcec.cosenza.legalmail.it)) e dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Cosenza, 13/09/2024

Il professionista delegato  
