



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Studio Legale Baffa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
G.E. Dott.ssa Gioia  
PROC. N. 135/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Avv. A. Valeria Baffa, già nominato custode con provvedimento di nomina del 27/12/2024 e delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del 09/07/2025 redatta sulla base del D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, visti gli artt. 567, 569 e 591 c.p.c.;

Rende noto quanto segue:

Il giorno 04/02/2026, ore 09:45, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI stanza n.1 - è fissata la vendita senza incanto per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 570 e ss c.p.c. del seguente immobile.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si precisa che l'edificio per civile abitazione (lotto n.1) risulta **LIBERO DA PERSONE E COSE.**

PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CHE SI SVILUPPA SU TRE LIVELLI DI PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO, CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A. L'U. I. , SITA ALLA LOCALITÀ PASQUALI DEL COMUNE DI MENDICINO (CS) ALLA VIA LEONARDO DA VINCI, RISULTA DISTINTA IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°6 - PARTICELLA 706, SUB NN.2, 7 E 10, CATEGORIA A/3 - CLASSE 2 - CONSISTENZA 5 VANI, - RENDITA € 271,14. LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 98 mq; LA SUPERFICIE CALPESTABILE È COMPLESSIVAMENTE DI 259 mq.

**PREZZO BASE € 44.200,00 (quarantaquattromiladuecento/00)**

**Offerta minima ¼ del prezzo base: € 33.150,00 (trentatremilamilacentocinquanta/00)**

✂

Patrocinante in Cassazione

Viale Kennedy, IV Trav. Scala D, Metropolis, 87036 Rende (CS)  
Tel. e Fax 0984/466-466; Cell. 366/8401165 CF BFFQNV71L57D086Q  
E-Mail: [avvbaffav@gmail.com](mailto:avvbaffav@gmail.com) ;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Per una dettagliata descrizione degli immobili, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti su di essi si fa espresso rinvio alla relazione che deve intendersi per intero richiamata e trascritta, dell'esperto estimatore Ing. Carlo De Rose consultabile in atti e online insieme alla pubblicità di questa asta. (In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) 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 del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato.

SCS

Patrocinante in Cassazione

Viale Kennedy, IV Trav. Scala D, Metropolis, 87036 Rende (CS)  
Tel. e Fax 0984/466-466; Cell. 366/8401165 CF BFFQNV71L57D086Q

E-Mail: [avvbaffav@gmail.com](mailto:avvbaffav@gmail.com) ;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

In ogni caso, le spese di trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta – effettuando fin d’ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento- imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfettario delle spese generali accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura dal medesimo indicato nell’avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell’aggiudicatario. 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 dall’aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

D) L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell’aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell’immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) le coordinate Bancarie del conto corrente intestato alla procedura ai fini del versamento della cauzione con bonifico in caso di modalità analogica di presentazione dell’offerta - sono: IT74 Q010 0516 2000 0000 0011 477 BNL Cosenza; nel caso in cui ci si avvalsesse della procedura telematica il conto corrente cui effettuare il bonifico è quello del gestore ovvero Gruppo Edicom S.p.a., IBAN IT 02 A 03268 12000 052914015770 c/o Banca Sella; il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell’offerente in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta; qualora nel giorno

END

Patrocinante in Cassazione

Viale Kennedy, IV Trav. Scala D, Metropolis, 87036 Rende (CS)  
Tel. e Fax 0984/466-466; Cell. 366/8401165 CF BFFQNV71L57D086Q  
E-Mail: [avvbaffav@gmail.com](mailto:avvbaffav@gmail.com) ;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

La modalità di svolgimento dell'asta stabilita 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 partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo indicato: in una delle sale d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

In particolare, coloro i quali intendono partecipare alle vendite in forma telematica, dovranno:

1. ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "ca-sella 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 è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica

END

Patrocinante in Cassazione

Viale Kennedy, IV Trav. Scala D, Metropolis, 87036 Rende (CS)  
Tel. e Fax 0984/466-466; Cell. 366/8401165 CF BFFQNV71L57D086Q  
E-Mail: [avvbaffav@gmail.com](mailto:avvbaffav@gmail.com) ;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



certificata anche se priva dei requisiti della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”;

2. ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l’esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: 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 professionista delegato; 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 (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; 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 dell’art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

3. allegare, nell’ipotesi in cui l’offerta sia formulata da più persone, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell’art. 12 D.M. 32/2015 (deve trattarsi esclusivamente ai sensi dell’art. 571 c.p.c.- di uno dei seguenti soggetti: l’offerente - o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente - o suo procuratore legale anche a norma dell’art.579 ultimo comma c.p.c.);

4. Trasmettere l’offerta ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Mini-sterio della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett. n) del

END

Patrocinante in Cassazione

Viale Kennedy, IV Trav. Scala D, Metropolis, 87036 Rende (CS)  
Tel. e Fax 0984/466-466; Cell. 366/8401165 CF BFFQNV71L57D086Q

E-Mail: [avvbaffav@gmail.com](mailto:avvbaffav@gmail.com) ;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Studio Legale Baffa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

presente provvedimento e 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.

- In ogni caso, per dettagliate informazioni, si rinvia al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) sul quale sono indicate anche le modalità per avvalersi dell'ausilio di un presentatore; 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 e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Per chi intenda partecipare alla vendita in forma analogica, dovrà presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico con dichiarazione - in regola con il bollo, da recapitarsi in busta chiusa presso lo studio della professionista delegata, Avv. A. Valeria Baffa, sito in Rende (CS), al Viale Kennedy IV Trav. Sc. D Metropolis, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara - e contenente: 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

✂

Patrocinante in Cassazione

Viale Kennedy, IV Trav. Scala D, Metropolis, 87036 Rende (CS)  
Tel. e Fax 0984/466-466; Cell. 366/8401165 CF BFFQNV71L57D086Q  
E-Mail: [avvbaffav@gmail.com](mailto:avvbaffav@gmail.com) ;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## Studio Legale Baffa

del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione 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; l) dichiarazione antiriciclaggio e dichiarazione inerente ad eventuali acquisti in regime di agevolazione fiscale, ad es. prima casa.

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

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 in Cosenza e all'interno del Tribunale avanti al professionista delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.

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 secondo le modalità indicate; qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, 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 un quarto, 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; qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita

END

Patrocinante in Cassazione

Viale Kennedy, IV Trav. Scala D, Metropolis, 87036 Rende (CS)  
Tel. e Fax 0984/466-466; Cell. 366/8401165 CF BFFQNV71L57D086Q  
E-Mail: [avvbaffav@gmail.com](mailto:avvbaffav@gmail.com) ;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



sincrona mista sull'offerta più alta. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila). La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 120 secondi 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 al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Pertanto, in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà 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 e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato 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 nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli

END

Patrocinante in Cassazione

Viale Kennedy, IV Trav. Scala D, Metropolis, 87036 Rende (CS)  
Tel. e Fax 0984/466-466; Cell. 366/8401165 CF BFFQNV71L57D086Q  
E-Mail: [avvbaffav@gmail.com](mailto:avvbaffav@gmail.com) ;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Studio Legale Baffa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

### **PUBBLICITÀ LEGALE**

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

a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal Delegato alla vendita, Avv. A. Valeria Baffa all'indirizzo e.mail [avvbaffav@gmail.com](mailto:avvbaffav@gmail.com); pec: [aquilinavaleria.baffa@avvocaticosenza.it](mailto:aquilinavaleria.baffa@avvocaticosenza.it); cell.

366/8401165 – Tel studio 0984. 466466

Rende (CS), 27/09/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Valeria Baffa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

8008

Patrocinante in Cassazione

Viale Kennedy, IV Trav. Scala D, Metropolis, 87036 Rende (CS)  
Tel. e Fax 0984/466-466; Cell. 366/8401165 CF BFFQNV71L57D086Q

E-Mail: [avvbaffav@gmail.com](mailto:avvbaffav@gmail.com) ;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®