

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**Sezione Civile – Ufficio Procedure Concorsuali**

**Liquidazione Giudiziale** [REDACTED]

**R.G. n. 50/2024**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Mariarosaria Savaglio**

**Curatore: Dott. Alessandro Madrigrano**

**Relazione n. 43: Richiesta autorizzazione I avviso di vendita beni immobili**

Il sottoscritto Dott. Alessandro Madrigrano, nella qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale in epigrafe, rassegna la presente relazione al fine di essere autorizzato all'avvio del primo esperimento di vendita dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura.

Preliminarmente, appare il caso di rilevare che, in relazione ai beni immobili acquisiti all'attivo della procedura, in conformità al programma di liquidazione, giusta provvedimento agli atti ad esso conformi del 02.06.2025, la curatela è stata autorizzata *“...all'esecuzione della vendita competitiva dei beni rimasti invenduti, ai sensi dell'art 216 co. 2 CCII riservandosi di depositare separata istanza tesa all'espletamento di tutte le attività e modalità finalizzata all'esperimento della stessa, nonché dell'eventuale nomina del tecnico da incaricare per l'eventuale rinnovo della stima degli immobili”*.

Orbene, per come contenuto nelle relazioni in atti, all'esito del passaggio di consegne del 12.02.2026, conseguente all'estinzione della procedura esecutiva R.G.E.I. 129/2021 del Tribunale di Cosenza del 14.01.2026, la curatela ha acquisito al suo attivo un appartamento, un locale commerciale e quattro “box” oggetto di rinnovata perizia da parte del CTU, Ing. Francesco Mordente, giusta provvedimento del 19.02.2026.

[REDACTED]

[REDACTED]

L'elaborato, [REDACTED]

[REDACTED] si deposita (All. 1), unitamente ai relativi allegati (All. 2), [REDACTED]

Gli immobili sono stati valutati complessivamente per un valore pari ad Euro 467.910,00, il tutto per come meglio rappresentato nella seguente tabella.

| Lotto         | Tipologia                        | Subalterno | Categoria | Mq catastali | Base d'asta (€)     |
|---------------|----------------------------------|------------|-----------|--------------|---------------------|
| 1             | Locale commerciale (piano terra) | 89         | C/1       | 264          | 329.400,00 €        |
| 2             | Appartamento (piano 7°)          | 26         | A/3       | 115          | 113.850,00 €        |
| 3             | Box auto (piano 1° sottostrada)  | 34         | C/6       | 22           | 7.050,00 €          |
| 4             | Box auto (piano 1° sottostrada)  | 37         | C/6       | 14           | 4.900,00 €          |
| 5             | Box auto (piano 1° sottostrada)  | 69         | C/6       | 14           | 5.160,00 €          |
| 6             | Box auto (piano 1° sottostrada)  | 88         | C/6       | 24           | 7.550,00 €          |
| <b>TOTALE</b> |                                  |            |           | <b>453</b>   | <b>467.910,00 €</b> |

Fatta questa premessa, si evidenzia che, acquisita la perizia di stima e al fine di avviare la vendita competitiva ai sensi dell'art. 216, comma 2, CCII, lo scrivente ha interpellato il gestore Gruppo Edicom Spa.

Quest'ultimo si è reso disponibile a gestire le operazioni di vendita senza oneri a carico della procedura, prevedendo il riconoscimento dei propri onorari da porre a carico degli aggiudicatari, nella misura:

➤ *dell'1,5% oltre IVA sul prezzo di aggiudicazione dell'appartamento e del locale commerciale;*

➤ *del 3,0% oltre IVA sul prezzo di aggiudicazione dei restanti lotti.*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente chiede che la S.V., salvo diverso parere, voglia autorizzare l'espletamento della vendita competitiva telematica, avvalendosi del gestore Gruppo Edicom S.p.A..

A tal fine, si allega alla presente il relativo Avviso di Vendita (All. 5), con prima gara prevista dal 6 al 13 ottobre 2026, suddivisa in complessivi sei lotti,



con prezzo base d'asta, oltre IVA se dovuta e oneri di trasferimento, determinato sulla base della perizia redatta dall'Ing. Francesco Mordente.

L'Avviso di Vendita contiene, altresì, i criteri di rilancio minimo, fissati, salvo diverso parere della S.V., in maniera proporzionale al valore dei singoli lotti e pari, rispettivamente, a Euro 5.000,00 per il locale commerciale, Euro 2.000,00 per l'appartamento ed Euro 500,00 per i box auto, rappresentando altresì che l'offerta minima prevista non eccede la riduzione di un quarto rispetto al prezzo base, come per legge.

Nella stessa direzione, lo scrivente chiede di essere sin d'ora autorizzato, in caso di esito infruttuoso della prima gara, a procedere a ulteriori cinque esperimenti di vendita, con riduzione del prezzo base del 20,00% per ciascun tentativo rispetto al valore dell'esperimento precedente.

Il sottoscritto si riserva, comunque, di relazionare ulteriormente, qualora nel corso della procedura, dovessero emergere ulteriori elementi e resta in attesa di determinazioni in merito a quanto sopra esposto.

Con Osservanza

Allegati:

1. Perizia;
2. Allegati Perizia;
3. Pec CTU;
4. Corrispondenza con Gruppo Edicom Spa;
5. Avviso di vendita.

Cosenza 8 Luglio 2026

Il Curatore

Dott. Alessandro Madrigrano



