TRIBUNALE DI COSENZA

Liquidazione Giudiziale R.G. n. 50/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Mariarosaria Savaglio

Curatore: Dott. Alessandro Madrigrano

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

II^ esperimento

Il sottoscritto Dott. Alessandro Madrigrano, con studio in Cosenza al Corso Luigi Fera n. 115 PEC: lg50.2024cosenza@pecliquidazionigiudiziali.it, nella sua qualità di Curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe, in conformità al programma di liquidazione ed in forza del relativo provvedimento di esecuzione degli atti ad esso conformi del 02.06.2025, nonché del provvedimento emesso dal Giudice Delegato in data 09.07.2026.

AVVISA

Che a decorrere **dal giorno 12 GENNAIO 2027, con inizio alle ore 12:00, al giorno 19 GENNAIO 2027, con termine alle ore 12:00**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it dei seguenti lotti.

****

LOTTO 1:

PIENA PROPRIETA' IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE UBICATO AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO SITO IN VIA POPILIA, 252, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COSENZA AL **FOGLIO 9, PARTICELLA 1258, SUBALTERNO 89 – Z.CENS. 2 - CAT. C/1 – CLASSE 8, CONSISTENZA 238 MQ, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 264 MQ – RENDITA 6.785,00 €.**

L'unità immobiliare confina a Nord con il vano scala condominiale (sub. 50) e i subalterni 71 e 66 tutti del foglio 9 p.lla 1258. A sud confina con il subalterno 72, a Est con i subalterni 80 e 73, a Ovest con il subalterno 72. Si tratta di un immobile commerciale attualmente adibito a scuola di danza sito al piano terra dell'edificio. Si compone di due ampie sale, un ingresso reception, un locale deposito, uno spogliatoio e 2 WC. Ha 6 affacci sul parcheggio collocato a Sud dell'immobile, lato in cui è anche presente il portico e due affacci su via Popilia. I pavimenti sono il laminato, le pareti a intonaco civile e pittura lavabile Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Complessivamente lo stato di conservazione è buono. L'altezza interna è pari a 3,50 m. In prossimità dell'immobile è presente un ampio parcheggio di proprietà Comunale.

Rispetto alla planimetria catastale sono presenti piccole difformità distributive interne con necessità di aggiornamento ad un costo stimabile in Euro 1.500,00 compresi oneri.

L'immobile risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione autorizzato dalla procedura, contenente apposita clausola risolutiva espressa in caso di aggiudicazione del bene.

PREZZO BASE: Euro 263.520,00 (duecentosessantatremilacinquecentoventi/00), oltre IVA come per legge, oneri di trasferimento e accessori di legge;

OFFERTA MINIMA: Euro 197.640,00 (centonovantasettemilaseicentoquaranta/00), pari al prezzo base ridotto del 25% ai sensi di legge;

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto;

SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

****

LOTTO 2:

PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO UBICATO AL SETTIMO PIANO DEL FABBRICATO SITO IN VIA POPILIA, 252, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COSENZA AL:

FOGLIO 9, PARTICELLA 1258, SUBALTERNO 26 – Z.CENS. 2 - CAT. A/3 – CONSISTENZA 5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 115 MQ – SUPERFICIE TOTALE ESCLUSE LE AREE SCOPERTE 102 MQ – RENDITA 322,79 €.

L'unità immobiliare confina a Nord, Est e Sud con corte condominiale, a Ovest con il vano scala condominiale (sub. 50) e i subalterni 59 e 60 tutti del foglio 9 p.lla 1258.

Si tratta di un appartamento attualmente libero sito al piano settimo dell'edificio. Si compone di ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto e due WC. Perimetralmente all'appartamento, sui lati Nord, Sud e Est è presente una terrazza di proprietà esclusiva. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, pavimenti sono in grés ceramico, non sono presenti porte interne, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. I bagni e la parete cucina hanno rivestimento in ceramica. È presente l'alloggiamento per un camino, probabilmente rimosso. Sui terrazzi sono presenti due tettoie in legno. Gli impianti elettrici sono solo parzialmente realizzati: è stato effettuato l'infilaggio dei fili ma non i frutti e le piastrine. Per quanto riguarda l'impianto termico sono presenti le tubazioni ma non i radiatori, manca la caldaia per la quale è presente la predisposizione agli allacci.

L'appartamento è mansardato con altezza al colmo pari a 2,35 m e alla gronda pari a 1,40 m sul lato Est e 2,65 sul lato Ovest.

Rispetto alla planimetria catastale sono presenti difformità distributive interne per le quali è necessario presentare una CILA in sanatoria che includa anche le tettoie e poi procedere all'adeguamento catastale. Il costo stimato è pari a Euro 3.000,00 compresi oneri.

L'immobile risulta libero e nella disponibilità della curatela.

PREZZO BASE: Euro 91.080,00 (novantunomilaottanta/00), oltre IVA come per legge, oneri di trasferimento e accessori di legge;

OFFERTA MINIMA: Euro 68.310,00 (sessantottomilatrecentodieci/00), pari al prezzo base ridotto del 25% ai sensi di legge;

CAUZIONE: pari al **10% del prezzo offerto**

SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: Euro 2.000,00 (duemila/00).

****

LOTTO 5:

PIENA PROPRIETA' BOX AUTO UBICATO AL PRIMO PIANO SOTTOSTRADA DEL FABBRICATO SITO IN VIA POPILIA, 252, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COSENZA AL:

FOGLIO 9, PARTICELLA 1258, SUBALTERNO 69 – Z.CENS. 2 - CAT. C/6 – CONSISTENZA 13MQ, SUPERFICIE CATASTALE 14 MQ - RENDITA 57,07 €.

Il box confina a Nord con il sub. 68, a sud con il sub. 70, ad Est con il sub. 67 ad Ovest con corridoio carrabile condominiale (sub. 53).

Si tratta di un box auto di superficie commerciale pari a 14,7 mq di forma irregolare. La pavimentazione è in granigliato di cemento, l'altezza interna è pari a 2,80 m. Si accede attraverso saracinesca metallica. Presenti infiltrazioni da soffitto.

L'immobile risulta libero e nella disponibilità della curatela.

PREZZO BASE: Euro 4.128,00 (quattromilacentoventotto/00), oltre IVA come per legge, oneri di trasferimento e accessori di legge;

OFFERTA MINIMA: Euro 3.096,00 (tremilanovantasei/00), pari al prezzo base ridotto del 25% ai sensi di legge;

CAUZIONE: pari al **10% del prezzo offerto**

SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00).

****

LOTTO 6:

PIENA PROPRIETA' BOX AUTO UBICATO AL PRIMO PIANO SOTTOSTRADA DEL FABBRICATO SITO IN VIA POPILIA, 252, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COSENZA AL:

FOGLIO 9, PARTICELLA 1258, SUBALTERNO 88 – Z.CENS. 2 - CAT. C/6 – CONSISTENZA 21MQ, SUPERFICIE CATASTALE 24 MQ - RENDITA 79,17 €.

Il box confina a Nord con il sub. 54, a sud con spazio esterno e intercapedine condominiale, ad Ovest con il corridoio carrabile condominiale (sub. 53) a Est con intercapedine condominiale.

Si tratta di un box auto di superficie commerciale pari a 21,5 mq di forma rettangolare. La pavimentazione è in granigliato di cemento, l'altezza interna è pari a 2,80 m.

Manca saracinesca di ingresso.

L'immobile risulta libero e nella disponibilità della curatela.

PREZZO BASE: Euro 6.040,00 (seimilaquaranta/00), oltre IVA come per legge, oneri di trasferimento e accessori di legge;

OFFERTA MINIMA: Euro 4.530,00 (quattromilacinquecentotrenta/00), pari al prezzo base ridotto del 25% ai sensi di legge;

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto

SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: Euro 500,00 (cinquecento/00).

****

COMUNICA

1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima dell'atto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.;
5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.

6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;
7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, **in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei due minuti antecedenti all'orario di scadenza** della gara telematica, **sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori due minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte**;
14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
16) **Per essere ammesso alla vendita:** ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10,00 % (dieci per cento) del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale**)** sul conto-corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa;**

Il bonifico dovrà contenere nella causale: "L.G. 50/2024 Lotto n. _____Tribunale di Cosenza" e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara**;

17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;
18) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;
19) **Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari al 1,5% (uno virgola cinque per cento) oltre iva sui Lotti n. 1 e 2 e pari al 3,0% (tre per cento) sui Lotti n. 5 e 6, per l'attività svolta.**
20) **Che il pagamento del saldo del prezzo, nonché degli oneri fiscali, di trasferimento e degli accessori di legge, dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario provvisorio entro il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dal termine della gara. Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di liquidazione giudiziale che verrà comunicato dal Curatore.**
21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario**,** o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale

salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;

23) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
24) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Curatore ai recapiti sotto indicati;
25) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità e partecipazioni alla vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta; INFO PARTECIPAZIONE ALLA GARA Tel. 041-8622235. E-mail info@doauction.com;
26) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
27) **Che i beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Ing. Francesco Mordente, e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche;**
28) **La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza, del presente avviso di vendita, della perizia di stima redatta dall'Ing. Francesco Mordente, che si daranno comunque per conosciute al momento di presentazione della domanda di partecipazione, nonché di ogni altra informazione inerente: modalità, condizioni della vendita e lo stato di fatto, di diritto del bene;**
In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie sul lotto posto in vendita e di tutta la documentazione inerente.
29) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
30) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
31) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;

32) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

33) **Le spese notarili (la cui scelta del Notaio è riservata al Curatore), le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.**

34) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale, saranno cancellate, a cura della curatela, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo e il perfezionamento dell'atto di trasferimento;.

35) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;

36) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche https://portalevenditepubbliche.giustizia.it a norma del comma 5 dell'art. 216 CCI;

37) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

38) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Per maggiori informazioni, è possibile contattare il gestore della vendita telematica (Referenti Domenico Rocca - Eros Scaramozzino), Telefono 041-8622235, mail info@doauction.com; info@garavirtuale.it ovvero contattare il Curatore, Dott. Alessandro Madrigrano, e-mail: alessandromadrigrano@yahoo.it, PEC: lg50.2024cosenza@pecliquidazionigiudiziali.it, cell. 320.8685175

Cosenza, 14 ottobre 2026

Il Curatore

Dott. Alessandro Madrigrano

