



TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Fallimenti

FALLIMENTO R.F. 36/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Marzia Maffei

CURATORE: Dott.ssa Rita Turano

La sottoscritta Dott.ssa Rita Turano, dottore commercialista con studio in Cosenza al Corso Luigi Fera n. 115, in qualità di curatore del fallimento RF n. 36/2021, visti il programma di liquidazione ed il relativo supplemento approvati rispettivamente dal G.D. ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 41 comma 4 L.F. e 104-ter comma 1 L.F., visto il provvedimento del GD del 14.01.2026 di autorizzazione all'esecuzione degli atti conformi al programma di liquidazione per come modificato dal successivo supplemento, visti gli articoli 107 e 108 legge fallimentare.

AVVISA

Che **dal 10 Novembre 2026 ore 12:00, sino al 20 Novembre 2026 ore 12:00**, si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Edicom Servizi s.r.l., del seguente bene:

Lotto UNICO:

ABITAZIONE posta al piano primo con annesso locale soffitta al piano secondo, ubicata in un edificio in muratura sito nel comune di Santo Stefano di Rogliano alla via Guido Rossa, 4, identificato Catasto Fabbricati del Comune di Santo Stefano di Rogliano al **Foglio 3, Particella 361 subalterno 11 – categoria A3**, classe U, consistenza 7 vani – indirizzo via Guido Rossa, 4, piano 1-2 , R.C. 318,14 Euro - Superficie catastale totale 114 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 139 mq.

L'appartamento si compone di ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, tre camere da letto e due WC. La soffitta è composta da un unico locale accessibile dal vano scala comune. Al momento del sopralluogo non era fisicamente separata dal subalterno 9 ad essa confinante.

Prezzo Base d'asta: 29.438,07 € (euro ventinovemilaquattrocentotrentotto/07)

Offerta minima uguale al Prezzo Base

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo pari ad Euro 600,00 € (euro seicento/00)

Proprietà appresa alla massa fallimentare per la quota del 100%

Condizioni: l'immobile risulta occupato dal fallito e dai familiari conviventi. Nel contratto di compravendita dell'immobile è indicato un diritto di abitazione a favore di un terzo non opponibile alla procedura ed ai terzi.

Si rimanda per i dettagli alla relazione di stima.

SI RENDE NOTO

- Che si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web **www.doauction.com** della durata di dieci giorni a decorrere dalla data fissata per l'avvio di ciascun esperimento;
- Che acquirente e prezzo finale saranno individuati mediante l'acquisizione di offerte di acquisto cauzionate ed irrevocabili con gara al rialzo tra gli offerenti entro il termine prestabilito (gara asincrona a tempo);
- Che in caso di offerte pervenute nei tre minuti precedenti al termine di gara verrà disposto automaticamente il prolungamento della gara di ulteriori tre minuti, e così fino all'esaurimento definitivo delle offerte al fine di garantire il massimo prezzo di realizzo (gara con prolungamento);
- Che ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;
- Che, per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, o se previsto mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate sul portale, sul conto corrente intestato a: EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa; Il bonifico dovrà contenere nella causale: R.F.36/2021 ed il numero del Lotto ed l'indicazione del Tribunale di Cosenza e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno 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;
- Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- Che qualora la curatela, all'esito della gara telematica e del deposito in cancelleria della relativa documentazione ex art. 107 c. 5 legge fallimentare, dovesse ricevere una offerta irrevocabile di acquisto migliorativa e cauzionata per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, gli organi della procedura potranno valutare l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento.
- All'esito della gara telematica il commissionario Edicom Servizi s.r.l. comunicherà sulla pec della procedura concorsuale la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio e l'attestazione di avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione).

AVVERTE

- A. Che ogni interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.com, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento della registrazione, a ciascun utente, viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;
- B. Che le offerte di acquisto dei lotti in asta dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato nell'ambito della scheda del lotto di interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace, in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità ed ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di interesse;
- C. Il partecipante all'asta, regolarmente registrato, che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti, riportante tutti i dati del rappresentante e del rappresentato

nonché i riferimenti della procedura e del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata presso la sede di Edicom Servizi s.r.l. –Via Torre Belfredo n. 64, 30174 Mestre Venezia in orario di ufficio, oppure inviata a mezzo raccomandata a/r o via pec all'indirizzo commissionario.edicom@pec.it, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine di ogni singolo esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna. In caso di procura da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del delegante, oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale in corso di validità. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato saldo del prezzo entro i termini indicati. In ogni caso non verranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";

- D. Che l'offerta validamente presentata perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. L'offerente, la cui offerta ha perso efficacia, può chiedere lo svincolo immediato della cauzione oppure mantenerla per un'eventuale successiva offerta migliorativa prima del termine della gara;
- E. Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal commissionario Edicom Servizi s.r.l. all'indirizzo di posta elettronica e/o ai recapiti telefonici indicati dagli utenti in fase di registrazione al portale www.doauction.com;
- F. 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 carta di credito, il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 24 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 o assegno circolare, il commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico con addebito all'offerente di euro 1,50 entro 24 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, dal termine della gara;
- G. Che degli esiti della procedura, il commissionario trasmetterà apposita relazione al curatore fallimentare affinché informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, ove costituito, e successivamente depositi in cancelleria la relativa documentazione ex art. 107 l.f.;
- H. Che il pagamento del saldo del prezzo non potrà eccedere i 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva; in mancanza, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa. Il Giudice Delegato, ricorrendo i presupposti del primo comma di cui all'articolo 108 legge fallimentare, secondo le modalità indicate dalla citata norma, potrà sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorsi dieci giorni dagli adempimenti di cui all'articolo 107 c. 5 legge fallimentare. Il saldo del prezzo dovrà essere versato tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso Banca Credem, agenzia n. 2 di Cosenza, IBAN: **IT41L0303216201010000733672**;
- I. Che grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissionario;
- J. Che gli onorari di vendita del commissionario Edicom Servizi (2,6% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione), dovranno essere saldati dall'aggiudicatario entro 15 giorni dal termine della gara con bonifico separato seguendo le indicazioni riportate dal sistema;
- K. Che il commissionario, provvederà a trasferire le somme incamerate a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale entro trenta giorni dall'aggiudicazione, comunicando altresì al curatore l'avvenuto versamento delle spese di cui al precedente capo "J";
- L. Che il commissionario e la curatela forniranno ogni utile informazione, anche telefonica o tramite e-mail, agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni;
- M. Che non saranno considerati come invalidanti la gara eventi fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamento dell'hardware e del software del partecipante, ecc;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 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. 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'articolo 2922 c.c. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici ed 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.
- I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che sono cancellati a spese e cura della procedura unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.
- Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.
- L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare, e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura del Curatore nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. vigente.
- La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario); con decreto ex articolo 108 legge fallimentare sarà disposta dal G.D. la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli.
- La perizia di stima e l'avviso di vendita saranno pubblicati e visionabili oltre che sul portale www.doauction.com, dove sarà espletata la gara telematica, anche sugli altri portali facenti parte del network gruppo Edicom, regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale, www.doauction.com, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.it.
- Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.com.

IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- Il saldo del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva. Il saldo del prezzo dovrà essere versato tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura e sopra indicato.
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c. Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale.
- Il pagamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, Edicom Servizi S.r.l., sono a carico dell'acquirente e dovrà essere effettuato entro e non oltre 15 gg. dall'aggiudicazione definitiva tramite bonifico bancario sul codice IBAN: IT16D0326804607052737800861 - Banca: BANCA SELLA - S.P.A., VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 3/B - PALERMO 90143 - Filiale: 04607, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Procedura R.F. 36/2021 Tribunale di Cosenza" o tramite carta di credito, seguendo le indicazioni sul proprio profilo utente nella sezione pagamenti del sito

doauction.it. o astemobili.it. Il pagamento delle predette spese sarà imputata a spese di trasferimento e non potrà procedersi all'aggiudicazione definitiva mancanza di detto pagamento.

- Una volta effettuato il pagamento dei compensi e dell'eventuale saldo, gli estremi dei pagamenti, dovranno essere caricati sul profilo utente nella sezione aggiudicazioni cliccando su "paga adesso" in modo da registrare quest'ultimo pagamento sui sistemi della Edicom Servizi s.r.l.
- La commissione di acquisto spettante alla Edicom Servizi s.r.l. (a carico dell'acquirente) sarà calcolata sul prezzo finale di aggiudicazione e sarà pari al 2,6 % oltre iva.
- Il mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione unitamente a tutte le spese della procedura nel termine di 120 giorni decorrente dall'aggiudicazione definitiva che sarà comunicata dal Curatore comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione a favore della massa;
- Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) sono interamente a carico dell'acquirente e saranno versati direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla curatela sul conto corrente intestato alla procedura secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal curatore direttamente all'aggiudicatario. Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte potrà procedersi al trasferimento mediante atto notarile;

Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura.

Si pubblichi nelle forme di cui sopra.

Cosenza, 30 Luglio 2026

La curatrice fallimentare

