

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Fallimenti

D.ssa Giusi Ianni

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 38/2018

■■■■■ ■■■■

INTEGRAZIONI ALLA PERIZIA DEPOSITATA IN DATA 19/11/2018

DATA 05/06/2019

Il Perito
Ing. Francesco Stellato



Ad integrazione della perizia già depositata in data 19/11/2018, viene redatta la presente perizia integrativa dove, verranno determinati i valori dei singoli cespiti che costituiscono l'intero patrimonio immobiliare della società [REDACTED], fermo restando i valori determinati con la perizia principale viene redatto un prospetto riassuntivo dei singoli immobili e in sequenza una breve descrizione di ogni singolo immobile corredato di visure, planimetrie, fotografie.

Nella descrizione viene riportato la posizione dell'immobile nell'edificio, la sua esposizione, eventuale presenza di danni o difformità, il valore determinato al netto di eventuali spese da sostenere.

Nel quadro riassuntivo viene determinato il valore tenendo conto dei valori determinati nella perizia principale, eventuali plus valori dovuti alle parti comuni presenti nell'edificio, eventuali spese da sostenere per danni o per pratiche amministrative, il valore finale ingloba tutte le voci in positivo ed in negativo.



perizia di stima XXXX prospetto riassuntivo lotti

lotto	cespite	bene	valore cesp�te	Valore lotto
1	1	Unit� immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.lla 1108 Sub 9 cat. C/2 classe 3, consistenza 20 mq, rendita� 72,30. piano terra	�18.944,03	18944,03
2	2	Unit� immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.lla 1108 sub 10 cat. A/10 classe 2, vani 6, rendita� 1.797,27. piano I interno 2	� 202.870,14	202870,14
3	3	Unit� immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.lla 1108 Sub 11 cat. C/2 classe 3, consistenza 55 mq, rendita � 198,84. piano terra	�48.938,75	48938,75
4	4	Unit� immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.lla 1108 sub 12 cat. A/10 classe 2, vani 10, rendita� 2.995,45. Piano I interno 1	� 334.543,62	336.911,62 �
	5	Unit� immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.lla 1108 Sub 14 cat. C/2 classe 3, consistenza 1 mq, rendita� 3,62. piano I	� 2.368,00	
5	6	Unit� immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.lla 1108 sub 18 cat. A/10 classe 2, vani 11,5, rendita� 3.444,77. Piano II Interno 8	� 425.269,00	427.637,00 �
	7	Unit� immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.lla 1108 Sub 20 cat. C/2 classe 3, consistenza 1 mq, rendita � 3,62. Piano II	� 2.369,00	
6	8	Unit� immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.lla 1108 sub 27 cat. A/10 classe 2, vani 3,5, rendita� 894,76. Piano I interno SA	� 116.306,71	� 116.306,71
7	9	Unit� immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.lla 1108 sub 28 cat. A/10 classe 2, vani 5,5, rendita� 1.406,05. Piano I interno 5B	� 160.229,71	� 160.229,71
8	10	Unit� immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.lla 1108 sub 29 cat. A/10 classe 2, vani 3, rendita� 766,94. Piano I interno 5C	� 65.102,60	� 65.102,60
9	11	Lotto di terreno are 1135 Rd � 8,79 Ra 3,52 Foglio 21 Particella n. 1109	� 113.500,00	� 113.500,00
			� 1.490.441,56	� 1.490.441,56



perizia di stima **di** prospetto riassuntivo

progressiva	bene	valore	perc corte%	valore corte	posti auto assegnati	Valore posti auto	danni a detrarre	costi a detrarre	Valore definitivo
1	Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIIa 1108 Sub 9 cat. C/2 classe 3, consistenza 20 mq, rendita € 72,30. piano terra	€ 14.814,19	1,38	€ 4.129,84					€ 18.944,03
2	Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIIa 1108 sub 10 cat. A/10 classe 2, vani 6, rendita€ 1.797,27. piano l'interno 2	€ 160.207,20	14,89	€ 44.661,94	1	€ 4.000,00	€ 5.000,00	€ 1.000,00	€ 202.870,14
3	Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIIa 1108 Sub 11 cat. C/2 classe 3, consistenza 55 mq, rendita€ 198,84. piano terra	€ 38.269,99	3,56	€ 10.668,76					€ 48.938,75
4	Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIIa 1108 sub 12 cat. A/10 classe 2, vani 10, rendita€ 2.995,45. Piano l'interno 1	€ 264.739,55	24,60	€ 73.803,07	1	€ 4.000,00	€ 7.000,00	€ 1.000,00	€ 334.543,62
5	Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIIa 1108 Sub 14 cat. C/2 classe 3, consistenza 1 mq, rendita€ 3,62. piano I	€ 1.851,77	0,17	€ 516,23					€ 2.368,00
6	Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIIa 1108 sub 18 cat. A/10 classe 2, vani 11,5, rendita € 3.444,77. Piano II interno 8	€ 331.776,60	30,83	€ 92.491,40	1	€ 4.000,00	€ 2.000,00	€ 1.000,00	€ 425.269,00
7	Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIIa 1108 Sub 20 cat. C/2 classe 3, consistenza 1 mq, rendita€ 3,62. Piano II	€ 1.851,77	0,17	€ 516,23	1				€ 2.369,00
8	Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIIa 1108 sub 27 cat. A/10 classe 2, vani 3,5, rendita€ 894,76. Piano l'interno 5A	€ 79.375,48	7,38	€ 34.930,23	1	€ 4.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 116.306,71
9	Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIIa 1108 sub 28 cat. A/10 classe 2, vani 5,5, rendita€ 1.406,05. Piano l'interno 5B	€ 125.298,48	11,64	€ 34.930,23	1	€ 4.000,00	€ 3.000,00	€ 1.000,00	€ 160.229,71
10	Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIIa 1108 sub 29 cat. A/10 classe 2, vani 3, rendita€ 766,94. Piano l'interno 5C	€ 57.947,28	5,38	€ 16.154,32	1	€ 4.000,00	€ 12.000,00	€ 1.000,00	€ 65.102,60
11	Lotto di terreno are 1135 Rd € 8,79 Ra 3,52 Foglio 21 Particella n. 1109	€ 113.500,00							€ 113.500,00



[Handwritten signature]

LOTTO DI VENDITA n. 5 (cespite n. 6 e 7)		
Descrizione e Composizione	Immobile Appartamento uso ufficio posto al secondo piano interno 8, lato ovest dell'edificio altezza netta interna m 2,90 buono stato di conservazione, provvisto i posto auto sul cortile, occorrono lavori di manutenzione all'interno Magazzino Deposito sito al secondo piano dell'edificio con aperture direttamente sul vano scala altezza netta interna m 2,90 buono stato di conservazione	
Ubicazione	Comune di Rende (CS) C.da Lecco Snc piano 2 interno 8	
Dati Catastali	catasto fabbricati al foglio 21 p.lla 1108 Sub 18 cat. A/10 classe 2, vani 11,5, rendita€ 3.444,77 catasto fabbricati al foglio 21 p.lla 1108 Sub 20 cat. C/2 classe 3, consistenza 1 mq, rendita€ 3,62	
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Piena proprietà della società■■■■■ Atto di identificazione catastale a seguito di rilascio di Permesso a Costruire n. 274/2007 del comune di Rende su area acquistata dalla Società ■■■■■■ identificata in catasto terreni al foglio 21 particella 884 di are 50,00 a seguito di rogito del Notaio Leucio Gissonna del 16 gennaio 2007, Rep.304377, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai numeri 3485 RG e 2716 RP del 31 gennaio 2007. In catasto dal 16/07/2009 mediante: Variazione del 16/07/2009 prot. N. CS0289984 in atti dal 16/07/2009 Divisione - Cambio di Destinazione d'Uso n. 28594.1/2009	
Quota Pignorata	Risultano pignorati per l'intero i beni immobili sopra identificati.	
Prezzo Base	Valore base di stima	€ 427.637,00
	Prezzo Base Finale di Vendita	<u>€ 427.637,00</u>

6 Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.lla

1108 Sub 18 cat. A/10 classe 2, vani 11,5, rendita€ 3.444,77. Valore € 425.269,00;

Appartamento uso ufficio posto al secondo piano interno 8, lato ovest dell'edificio altezza netta interna m 2,90 buono stato di conservazione, provvisto i posto auto sul cortile, occorrono lavori di manutenzione all'interno.

Su tale unità immobiliare grava ipoteca giudiziale, emessa dal Tribunale di Cosenza il 03/02/2011, iscritta il 15/03/2011, iscritta il 15/03/2011 ai nn° 7877 R.G. e 1550 R.P. in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e a carico della Società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di € 10.657,00 (capitale di € 5.328,38).

Su tale unità immobiliare grava ipoteca legale derivante da debito di imposta Art. 77 DPR 602/73, emessa da [REDACTED] [REDACTED] il 26/01/2015, iscritta il 27/01/2015 ai nn° 2111 R.G. e 159 R.P. in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a ed a carico della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di € 2.991.926,26 (capitale di € 1.495.963,48).



7 Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa

1108 Sub 20 cat. C/2 classe 3, consistenza 1 mq, rendita € 3,62. Valore € 2.368,00;

Magazzino Deposito sito al secondo piano dell'edificio con aperture direttamente sul vano scala altezza netta interna m 2,90 buono stato di conservazione.

Su tale unità immobiliare grava ipoteca legale derivante da debito di imposta Art. 77 DPR 602/73, emessa da [REDACTED] il 26/01/2015, iscritta il 27/01/2015 ai nn° 2111 R.G. e 159 R.P. in favore di

[REDACTED] ed a carico della [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di € 2.991.926,26 (capitale di € 1.495.963,48).

