

Visto, si prende atto

Si proceda alla vendita in conformità a quanto già previsto nel programma di liquidazione approvato. Si comunichi al curatore.  
23/02/2023

**Tribunale di Cosenza**  
**Sezione Fallimentare**



**Giudice Delegato**

**Curatore**

<b>Dott. Giorgio Previte</b>	<b>Dott. Carmen Padula</b> <b>Via M. Schipa n. 91– 80122 Napoli</b> <b>Pec: carmen.padula@odcecnapoli.it</b>
------------------------------	--

**ISTANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Ill.mo Sig. Giudice delegato,

il sottoscritto Curatore del fallimento in epigrafe espone quanto segue

**PREMESSO**

- che all' attivo fallimentare risultano acquisiti i seguenti beni, come meglio descritti nella relazione del perito Ing. Michele Funaro, i quali risultano già catastalmente divisi in più unità immobiliari, consentendo di formare più lotti:

1. LOTTO 1 - magazzino di 195 mq -Immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino, foglio 5 - particella 606–sub. 9.
2. LOTTO 2 - cantina/posto auto di 21 mq - Immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino, foglio 5 - particella 606 – sub. 10.
3. LOTTO 3 - negozi e botteghe di 62 mq - Immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino ,foglio 5 particella 606 – sub. 12
4. LOTTO 4 - appartamento di 125 mq- Immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino, foglio 5 - particella 606 – sub. 14
5. LOTTO 5 -cantina/posto auto di 24 mq - Immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino, foglio 5 - particella 606 – sub. 19.



6. LOTTO 6- cantina/posto auto di 33 mq - Immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino, foglio 5 - p cantina/posto auto di 33 mq particella 606 – sub. 20.

7. LOTTO 7 - cantina/posto auto di 26 mq - Immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino, foglio 5 - particella 606 – sub. 21.

8. LOTTO 8 - negozi e botteghe di 93 mq - Immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino, foglio 5 - particella 606 – sub. 41.

E i seguenti Terreni:

I. terreno seminativo sito nel Comune di Mendicino, via Gandhi, s.n.c., identificato al catasto terreni del comune di Mendicino, foglio 5 particella 607.

II. terreno seminativo sito nel Comune di Mendicino, via Gandhi, s.n.c., identificato al catasto terreni del comune di Mendicino, foglio 5 particella 616;

- che il suddetto perito, procedeva ad una valutazione degli immobili come segue:

Lotto 1 – magazzino (sub 9)

Superficie commerciale Sc(mq)	Valore medio Unitario Vu	Coefficiente $\alpha$	Coefficiente $\beta$	Coefficiente $\gamma$	Valore di mercato Vc
195	€ 300,00	1,05	1	0,8	€49.140,00

Lotto 2 – cantina/posto auto (sub 10)

Superficie commerciale Sc(mq)	Valore medio Unitario Vu	Coefficiente $\alpha$	Coefficiente $\beta$	Coefficiente $\gamma$	Valore di mercato Vc
21	€ 350,00	1,05	1	0,95	€7331,00



Lotto 3 . negozi e botteghe (sub 12)

Superficie commerciale Sc(mq)	Valore medio Unitario Vu	Coefficiente $\alpha$	Coefficiente $\beta$	Coefficiente $\gamma$	Valore di mercato Vc
62	€ 650,00	1,05	1	1,1	€46.546

Lotto 4 – appartamento (sub 14)

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	101	1,00	101
Superficie cantine	SU <sub>c</sub>	27	0,50	13,5
Superficie balconi	SU <sub>B</sub>	22,20	0,50	11,10
Totale Superficie (m <sup>2</sup> )		150,2		125,6

Superficie commerciale Sc(mq)	Valore medio Unitario Vu	Coefficiente $\alpha$	Coefficiente $\beta$	Coefficiente $\gamma$	Valore di mercato Vc
125,6	€750,00	1,05	1	0,95	€93.258,00

Lotto 5 - cantina/posto auto (sub 19)

Superficie commerciale Sc(mq)	Valore medio Unitario Vu	Coefficiente $\alpha$	Coefficiente $\beta$	Coefficiente $\gamma$	Valore di mercato Vc
24	€350,00	1,05	1	0,9	€7938

Lotto 6 – cantina/posto auto (sub 20)

Superficie commerciale Sc(mq)	Valore medio Unitario Vu	Coefficiente $\alpha$	Coefficiente $\beta$	Coefficiente $\gamma$	Valore di mercato Vc
33	€350,00	1,05	1	0,9	€10.914



Lotto 7 – cantina/posto auto (sub 21)

Superficie commerciale Sc(mq)	Valore medio Unitario Vu	Coefficiente $\alpha$	Coefficiente $\beta$	Coefficiente $\gamma$	Valore di mercato Vc
26	€350,00	1,05	1	0,9	€8.599,5

Lotto 8 – negozi e botteghe (sub 41)

Superficie commerciale Sc(mq)	Valore medio Unitario Vu	Coefficiente $\alpha$	Coefficiente $\beta$	Coefficiente $\gamma$	Valore di mercato Vc
93	€550,00	1,05	1	0,85	€45.651,37

- che il perito ha evidenziato che i terreni, identificati dalle particelle 606 e 616, costituiscono la viabilità interna del complesso edilizio e sono stati utilizzati per il calcolo dei volumi in fase di realizzazione del complesso edilizio, pertanto essi non hanno alcun valore commerciale;

- che, dalla ispezione ipotecaria eseguita al momento della dichiarazione di fallimento, sono emerse le seguenti formalità gravanti sui suddetti immobili:

1. Iscrizione del 30/11/2006- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in Mendicino (CS), parzialmente cancellata;
2. Iscrizione del 17/10/2008- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato immobili siti in Mendicino (CS), parzialmente cancellata;
3. Iscrizione del 09/05/2013- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo ( [REDACTED] );

- che appare opportuno effettuare la vendita senza incanto dei suddetti così come indicato nel programma di liquidazione già approvato (vendita con modalità sincrona mista);

- che, allo stato, non vi sono creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili;

- che è stato acquisito, per il silenzio-assenso il parere del Comitato dei Creditori;



## **CHIEDE**

che la S.V., sentito il parere del comitato dei creditori, voglia ordinare la vendita immobiliare di cui sopra, disponendo le opportune modalità.

Allega:

- Bozza dell'ordinanza di vendita
- Perizia
- Ispezione ipotecaria
- Relazione notarile
- Parere CDC e chiarimenti

Con osservanza.

Napoli 22/02/2023

Il Curatore

Dott. Carmen Padula

