

# RELAZIONE

TRIBUNALE DI COSENZA

FALLIMENTO [REDACTED]

Integrazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa agli immobili siti nel comune di Taverna (CZ) alla località Villaggio Cutura

## PREMESSA

Con riferimento all'incarico d'integrazione conferitomi in data \_\_\_\_\_, relativo alla causa fallimentare in ditta di cui sopra, conferitomi dall'Ill.mo Sign. Giudice **Dott. Nicoletta Curci**, il sottoscritto Borrelli Geom. Giuseppe, al fine di esauriente riscontro alle richieste di cui ai quesiti esposti al successivo paragrafo, si è recato in località Villaggio Cutura sito nel comune di Taverna (CZ).

Dopo un approfondito esame, sulle caratteristiche proprie e subietive dei beni oggetto di stima, espletate in sede di sopralluogo è in grado di redigere il seguente rapporto peritale.

## QUESITI POSTI DALL'ILL.MO GIUDICE AL C.T.U.

1. Accerti il Geom. Giuseppe BORRELLI la possibilità oggettiva di dividere i 5 subalterni inerenti i beni siti in Villaggio Cutura del comune di Taverna (CZ);
2. Accerti se tali immobili sono muniti di contatori enel ed acqua separati in modo da poter essere divisi e resi indipendenti

### I. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI DEL FABBRICATO SITO IN LOCALITÀ VILLAGGIO MANCUSO DEL COMUNE DI TAVERNA (CZ) DI PROPRIETÀ DI [REDACTED]

Il fabbricato oggetto di stima, in ditta a [REDACTED] proprietario per  $\frac{1}{2}$  a [REDACTED] proprietario per  $\frac{1}{4}$  [REDACTED] proprietaria per  $\frac{1}{4}$  (in virtù di un atto di compravendita per notar Leucio GISONNA del 23.01.1992 rep. N° 122689), insiste sulla particella n° 514 del foglio n° 35 del comune di Taverna (CZ).

Il fabbricato, costituito da diversi piani, un seminterrato e l'altro al piano terra, ed altri piani facente parte di un complesso immobiliare avente la struttura portante in C.A. è stato



costruito con concessione edilizia n° 6 del 26.04.1983 e variante con concessione n° 2/93 rilasciate dal comune di Taverna a [REDACTED] quale amministratore della società [REDACTED]. Tale fabbricato risulta allibrato in catasto nel comune di Taverna (CZ) alla partita 1001047 foglio n° 35 particella 514 sub. 7, 8, 9, 27, 28 e 35 così distinti:

- Foglio 35 particella 514 sub. 7 “ locale a piano seminterrato” di mq. 32 (catastali). Per quanto riguarda l’impianto elettrico è assente nelle prese, interruttori, punti luce e probabilmente l’allaccio era collegato con il locale commerciale sito al piano terra identificato con il sub. 35, quindi non indipendente dal punto di vista elettrico a meno di una azione di totale rifacimento e di traslazione fino ai quadri generali; questo implicherebbe lavori edili come tracciatura canalizzazione elettrica fino al quadro comando generale, escluso l’eventuale contratto autonomo con l’ente fornitrice del servizio elettrico.  
Non sono presenti né collegamenti né rubinetti né tubazioni quindi è assente il contatore acqua.  
Il locale è già totalmente autonomo in quanto è presente una porta che da sulle scale del condominio e quindi sull’accesso principale dello stabile.
- Foglio 35 particella 514 sub. 8 “ locale a piano seminterrato” di mq. 54 (catastali). Per quanto riguarda l’impianto elettrico è assente nelle prese, interruttori, punti luce e probabilmente l’allaccio era collegato con il locale commerciale sito al piano terra identificato con il sub. 27, quindi non indipendente dal punto di vista elettrico a meno di una azione di totale rifacimento e di traslazione fino ai quadri generali; questo implicherebbe lavori edili ed elettrici .come tracciatura canalizzazione elettrica fino al quadro comando generale.  
Non sono presenti né collegamenti né rubinetti né tubazioni quindi è assente il contatore acqua.  
E’ possibile rendere totalmente autonomo il locale in quanto è presente una porta che da sulle scale del condominio e quindi sull’accesso principale dello stabile con la necessità di murare la scala interna che lo collega con il sub. 27.
- Foglio 35 particella 514 sub. 9 “ locale a piano seminterrato” di mq. 51 (catastali). Per quanto riguarda l’impianto elettrico è assente nelle prese, interruttori, punti luce e probabilmente l’allaccio era collegato con il locale commerciale sito al piano terra identificato con il sub. 28, quindi non indipendente dal punto di vista elettrico a meno di una azione di totale rifacimento e di traslazione fino ai quadri generali; questo implicherebbe lavori edili ed elettrici come tracciatura canalizzazione elettrica fino al quadro comando generale.  
Non sono presenti ne collegamenti ne rubinetti ne tubazioni quindi è assente il contatore acqua.  
E’ possibile rendere totalmente autonomo il locale in quanto è presente una porta che da sulle scale del condominio e quindi sull’accesso principale dello stabile con la necessità di murare la scala interna che lo collega con il sub. 28.
- Foglio 35 particella 514 sub. 35 “ locale al piano terra” di mq. 70 (catastali). Per quanto riguarda l’impianto elettrico è assente nelle prese, interruttori, punti luce ma

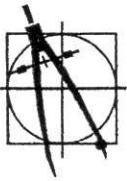


è presente un collegamento autonomo con la presenza di un contatore ed interruttore magnetotermico posto nel quadro generale posto nell'androne comune dello stabile quindi indipendente dal punto di vista elettrico

Non sono presenti ne pezzi igienici ne rubinetti ma sono invece presenti le tubazioni ma è assente il contatore in quanto per un accordo tra l'Agrituristica" che sarebbe il condominio tutto del complesso immobiliare ed i singoli condomini è presente il solo contatore generale le cui relative bollette vengono pagate solo dal condominio mentre i singoli condomini versavo al condominio una quota "una tantum" comprensiva di quota condominiale e quota acqua indifferentemente dal consumo quindi è assente il singolo contatore acqua;

E' possibile rendere totalmente autonomo il locale in quanto è presente una porta a serranda metallica che permette l'accesso dal cortile principale dello stabile, con la sola necessità di murare l'attuale porta che dà sul disimpegno che porta alla scala condominiale, ed un frazionamento catastale che stacchi il suddetto disimpegno dal sub. 35 e lo lasci in comune ai subb. 27 e 28.

- Foglio 35 particella 514 sub. 27 " Appartamento al piano terra" di mq.40 (38 mq. netti) Per quanto riguarda l'impianto elettrico è assente nelle prese, interruttori, punti luce ma è presente un collegamento autonomo con la presenza di un contatore ed interruttore magnetotermico posto nel quadro generale posto nell'androne comune dello stabile quindi indipendente dal punto di vista elettrico  
Non sono presenti ne collegamenti ne rubinetti ma sono invece presenti le tubazioni ma è assente il contatore in quanto per un accordo tra l'Agrituristica" che sarebbe il condominio tutto del complesso immobiliare ed i singoli condomini è presente il solo contatore generale le cui relative bollette vengono pagate solo dal condominio mentre i singoli condomini versavo al condominio una quota "una tantum" comprensiva di quota condominiale e quota acqua indifferentemente dal consumo quindi è assente il singolo contatore acqua.  
E' possibile rendere totalmente autonomo il locale in quanto è presente un disimpegno che dà, tramite un portoncino esistente, l'accesso al vano scala condominiale e quindi all'accesso principale dello stabile, con la sola necessità di montare un portoncino all'interno del disimpegno reso comune da una pratica di frazionamento catastale che stacchi il suddetto disimpegno dal sub. 35 e lo lasci in comune ai subb. 27 e 28.
- Foglio 35 particella 514 sub. 28 " Appartamento al piano terra" di mq. 40 (38 mq. netti) Per quanto riguarda l'impianto elettrico è assente nelle prese, interruttori, punti luce ma è presente un collegamento autonomo con la presenza di un contatore ed interruttore magnetotermico posto nel quadro generale posto nell'androne comune dello stabile quindi indipendente dal punto di vista elettrico  
Non sono presenti ne collegamenti ne rubinetti ma sono invece presenti le tubazioni ma è assente il contatore in quanto per un accordo tra l'Agrituristica" che sarebbe il condominio tutto del complesso immobiliare ed i singoli condomini è presente il solo contatore generale le cui relative bollette vengono pagate solo dal



condominio mentre i singoli condomini versavo al condominio una quota "una tantum" comprensiva di quota condominiale e quota acqua indifferentemente dal consumo quindi è assente il singolo contatore acqua.

E' possibile rendere totalmente autonomo il locale in quanto è presente un disimpegno che dà, tramite un portoncino esistente, l'accesso al vano scala condominiale e quindi all'accesso principale dello stabile, con la sola necessità di montare un portoncino all'interno del disimpegno reso comune da una pratica di frazionamento catastale che stacchi il suddetto disimpegno dal sub. 35 e lo lasci in comune ai subb. 27 e 28.

## II. CONCLUSIONI

E' da far notare che le unità immobiliari distinte con i subb. 8, 9, 27, 28 e 35 sono al momento comunicanti e formanti un unico corpo è chiaro che in virtù della Variazione catastale n° 3181 del 06/05/1993 presentata presso l' U.T.E. di Catanzaro si dividevano gli spazi interni in modo da formarne 5 locali distinti e separati. Questo è possibile murando l'apertura di vani scala interni che permettono l'accesso ai locali cantina, e murando l'accesso dal locale commerciale al disimpegno che porta al portoncino di ingresso sul vano scala condominiale; Tutto ciò avendo una spesa per opere murarie di circa **£. 500.000**. Inoltre occorre effettuare una variazione catastale per frazionamento appunto frazionando il suddetto disimpegno staccandolo dal sub. 35 e rendendolo comune ai subb. 27 e 28 con una spesa di **£.2.000.000**, in modo che con il montaggio di **due** portoncini adiacenti al suddetto disimpegno rende totalmente indipendenti i due appartamenti anche questi con una spesa complessiva di **£.2.000.000**.

Per quanto riguarda l'adduzione dell'acqua potabile l'accordo tra il condominio dell'agrituristica ed i singoli condomini ha stabilito la presenza di un solo contatore acqua generale e che i rispettivi condomini ne pagano una quota forfait. Mentre per quanto riguarda l'energia elettrica il locale commerciale ed i due appartamenti hanno separati contatori enel posti nell'androne del portone condominiale dello stabile, invece i locali deposito(cantine) probabilmente sono collegati ognuno ai rispettivi locali del piano superiore ( il sub. 7 al sub. 35; il sub. 8 al sub. 27 ed il sub. 9 al sub. 28)con una somma pari a **£. 500.000**.

La presente perizia è documentata dai seguenti allegati:

✓ Allegato delle PLANIMETRIE ed ELABORATI CATASTALI

Con la presente relazione, il C.T.U. nella persona dello scrivente, ritiene di aver svolto, nel rispetto della Giustizia e nella maniera più esauriente, il compito assegnatogli dalla S.V.I., si coglie l'occasione per porgere distinti saluti e si rimane in attesa di Vs, ambiti ordini.

Cosenza li, 26.03.2001

Con osservanza

Il C.T.U.  
Geom. Giuseppe Borrelli





**TRIBUNALE DI COSENZA**

FALLIMENTO [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AGLI IMMOBILI  
SITI NEL COMUNE DI TAVERNA (CZ) ALLA LOCALITÀ  
VILLAGGIO CUTURA

Planimetrie ed elaborati catastali relative al fabbricato sito in località  
Villaggio Cutura sito di proprietà del sig. [REDACTED]

Comune di Taverna (CZ)

Foglio n° 35 particella 514 sub. 7,8,9,27,28,35



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CONSERVAZIONE DEI CATASTI

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI : CATANZARO

DATA : 25/11/99                      ORE : 11:28:21

- CATASTO TERRENI -

INTERROGAZIONE DEGLI ATTI APPROVATI  
PER IDENTIFICATIVO CATASTALE

Dati di ricerca:

Comune ..... T2FZ  
Foglio ..... 35  
Numero ..... 514  
Anno di approvazione ..... -

Comune: T2FZ - TAVERNA  
Foglio: 35                      Allegato: -

Protocollo Approvazione : 1983                      Data: 14/05/91  
Protocollo Presentazione: 38812                      Anno: 91

Tecnico Redattore :   
Tecnico Approvatore : 

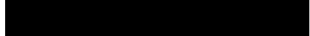

Natura: MAPPALE PER NUOVA COSTRUZIONE;  
Attendibilita' : 50                      Data di annullamento: 15/07/91

Particelle interessate : X                      514

\*\*\*\*\*

Comune: T2FZ - TAVERNA  
Foglio: 35                      Allegato: -

Protocollo Approvazione : 1983U                      Data: 14/05/91  
Protocollo Presentazione: 38812                      Anno: 91

Tecnico Redattore :   
Tecnico Approvatore : 

Natura: MAPPALE PER NUOVA COSTRUZIONE;  
Attendibilita' : 50

Particelle interessate : X                      514



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CONSERVAZIONE DEI CATASTI

UFFICIO DEL TERRITORIO : CATANZARO  
COMUNE CENSUARIO : TAVERNA - T2FZ  
DATA: 25/11/1999 ORA: 11:27:40 NUMERO : 189  
OPERATORE : CZGCL4

- CATASTO URBANO -

CONSULTAZIONE PER PARTITA  
ATTUALE

Partita n. : 1001047

## TOTALI DI PARTITA

Intestati : 3 Mq. : 207  
U.i.u. : 6 Mc. : 0  
Vani : 7,0 Rendita : 1.981.700 (1.023,47)

INTESTAZIONE - TITOLO

C. F.

## UNITA' IMMOBILIARI

IDENTIFICATIVO			SUB VAR		MUT	P.TA	U B I C A Z I O N E			ZC	CAT	CL	CONS	RENDITA
SEZ	FGL	NUM				PROV								
.	35	514	7	4	A	1001047	VILLASBIO CUTURA p. 51			C/2	1	82	87.200	(84,71)
.	35	514	8	4	A	1001047	VILLASBIO CUTURA p. 51			C/2	1	54	113.400	(58,57)
.	35	514	9	4	A	1001047	VILLASBIO CUTURA p. 51			C/2	1	51	107.100	(55,31)
.	35	514	27	4	A	1001047	VILLA6610 CUTURA p. 1			A/3	1	3,5	294.000	(151,84)
.	35	514	28	4	A	1001047	VILLA6610 CUTURA p. 1			A/3	1	3,5	294.000	(151,84)
.	35	514	35	3	B	1009	VILLA6610 CUTURA p. 1			C/1	2	70	1.108.000	(571,20)

## MUTAZIONI

A Dati della nota : Variazione n. 3181.001.93 del 06/05/93 in atti dal 29/05/98  
DIVERSA DISTR.SPACI-PRUG.FIN.

B Dati della nota : Voltura n. 1518.001.93 in atti dal 08/07/93  
Atto : IST n. 122689 del 23/01/92  
COMPRAVENDITA  
Rogante : GISONNA ; sede : RENDE



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TAVERNA via Villaggio Cultura civ. ....

RESIDENCE 20

ORPO 2 scala "B"

PROP.

F.L. N° 35

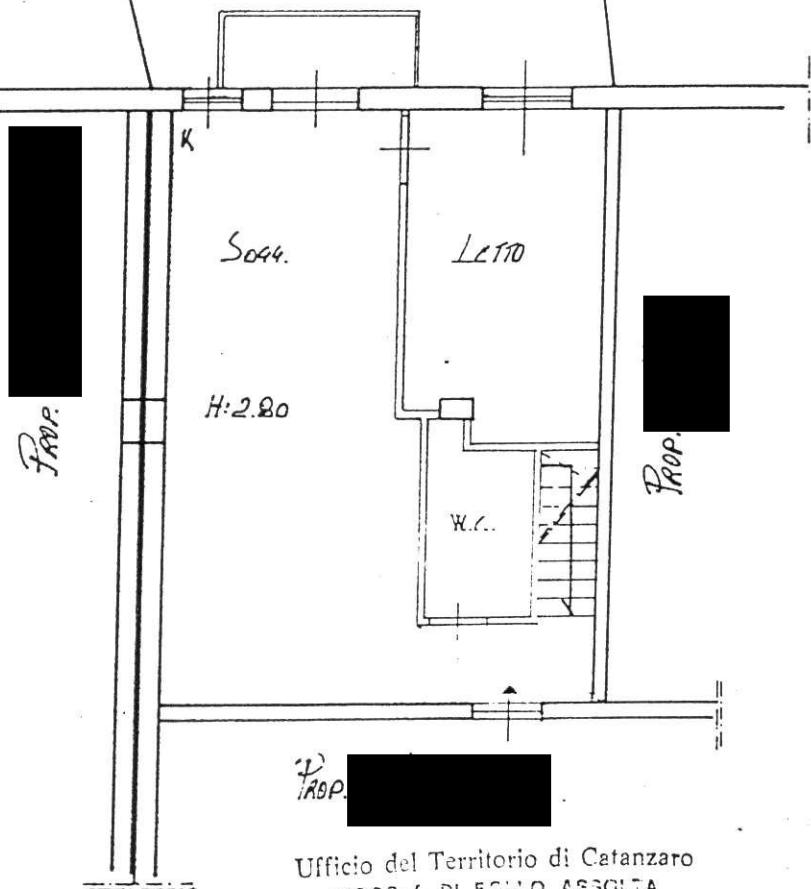
PARTELLA N° 514

Sub. N° 27

Int. 1021B

CORTE ESCLUSIVA

PIANO TERRA



PROP.

PROP.

Ufficio del Territorio di Catanzaro  
IMPOSIZIONE DI BOLLO ASSOLTA  
IN MODO VERBALE

Autorizzazione dell'Intendenza di Finanza  
di Catanzaro N. 13534 del 2 Settembre 1977.

PROTOCOLLO N. 197303

TRIBUTI SPECIALI L. 32.500

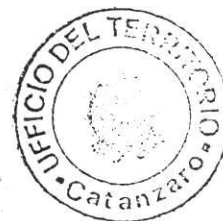
IPOSTA DI BOLLO L. 20.000

TOTALE L. 52.500

Catanzaro.

24 NOV. 1999

IL CAPO REPARTO 3°  
(Dr. Ing. Giorgio CIPOLELLA)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Variatione di N.C.   
Variance di variazione

Compilata dal GEOM. PALUMBO  
(Titolo, cognome e nome)

DOMENICO

Iscritto all'albo de GEOMETRI  
DOMENICO PALUMBO

della provincia di SALERNO

data 05.05.93 Firma [Signature]

N. 767 del Reg. Gen.le

RISERVATO ALL'UFFICIO

3184/93

Identificativi catastali

35

514 sub. 27



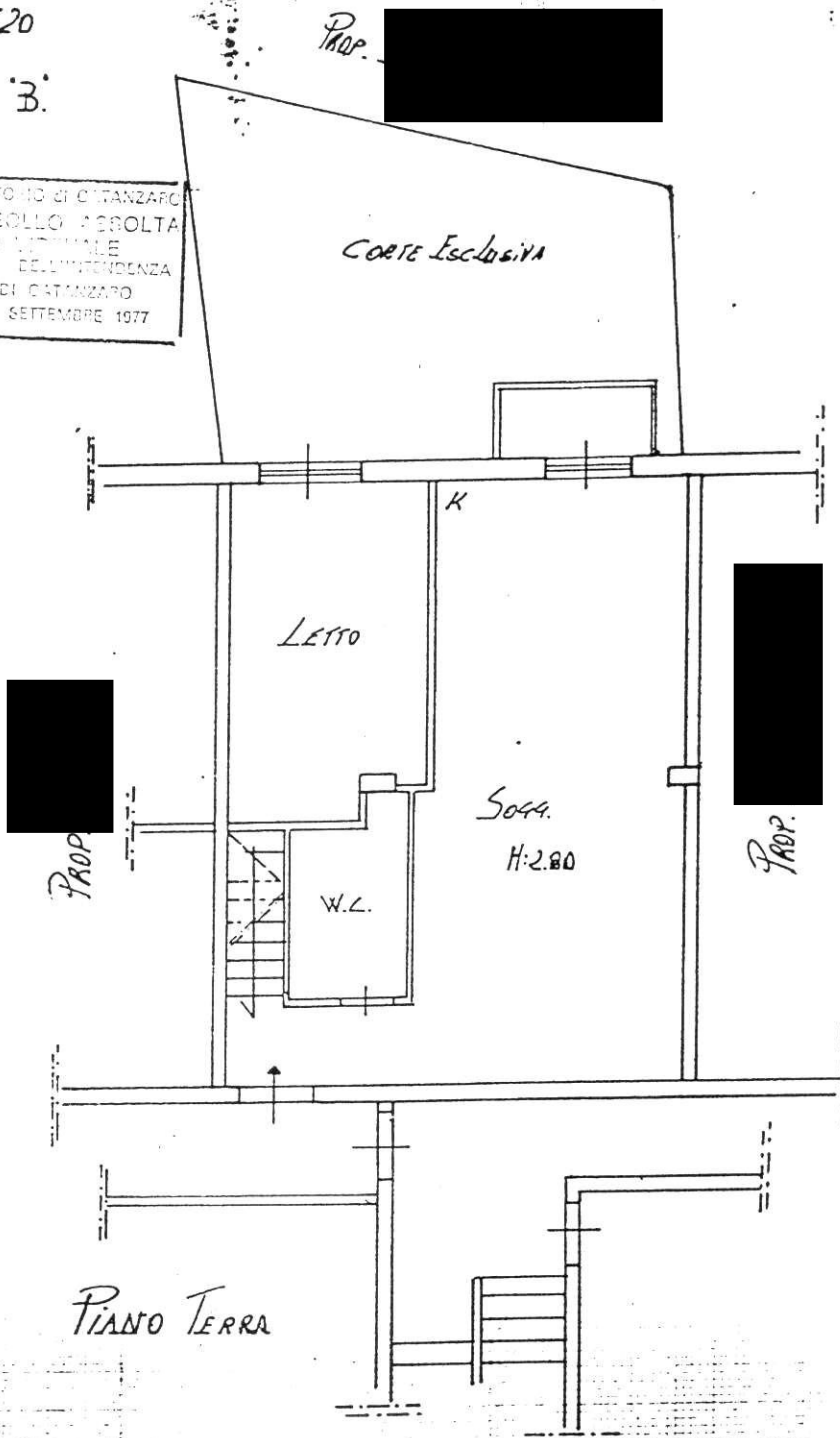


CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di TAVERNA via VILLA S. GIULIA civ. ....

RESIDENZA N° 20  
CORPO 2-SCALA B.

UFFICIO DEL TERRITORIO DI CATANZARO  
IMPOSTA DI BOLLO RESOLTA  
IN MODO UFFICIALE  
AUTORIZZAZIONE DELL'INTENDENZA  
DI FIRMANZA DI CATANZARO  
N. 10524 DEL 2 SETTEMBRE 1977



F.L. N° 35  
PART. II N° 514  
SUB N° 28  
INT. N° 103/B.

Prof. N. 194302  
del .....  
Riscosse L. 32.50

CATANZARO  
24 NOV. 1999

IL CAPO PARTITO 3°  
(Dr. Ing. Giorgio Cipolla)  
*Rom*



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Chiarazione di N.C.   
Annullamento di variazione

Compilata dal DOMENICO PALUMBO  
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei Geometri DOMENICO PALUMBO  
della provincia di SALERNO n. 124 iscritto all'albo  
data 05.05.83 Firma [Signature] Geometri di Salerno  
al N. 124 del 1983

RISERVATO ALL'UFFICIO

3182/93

Identificativi catastali  
35  
514 sub. 28



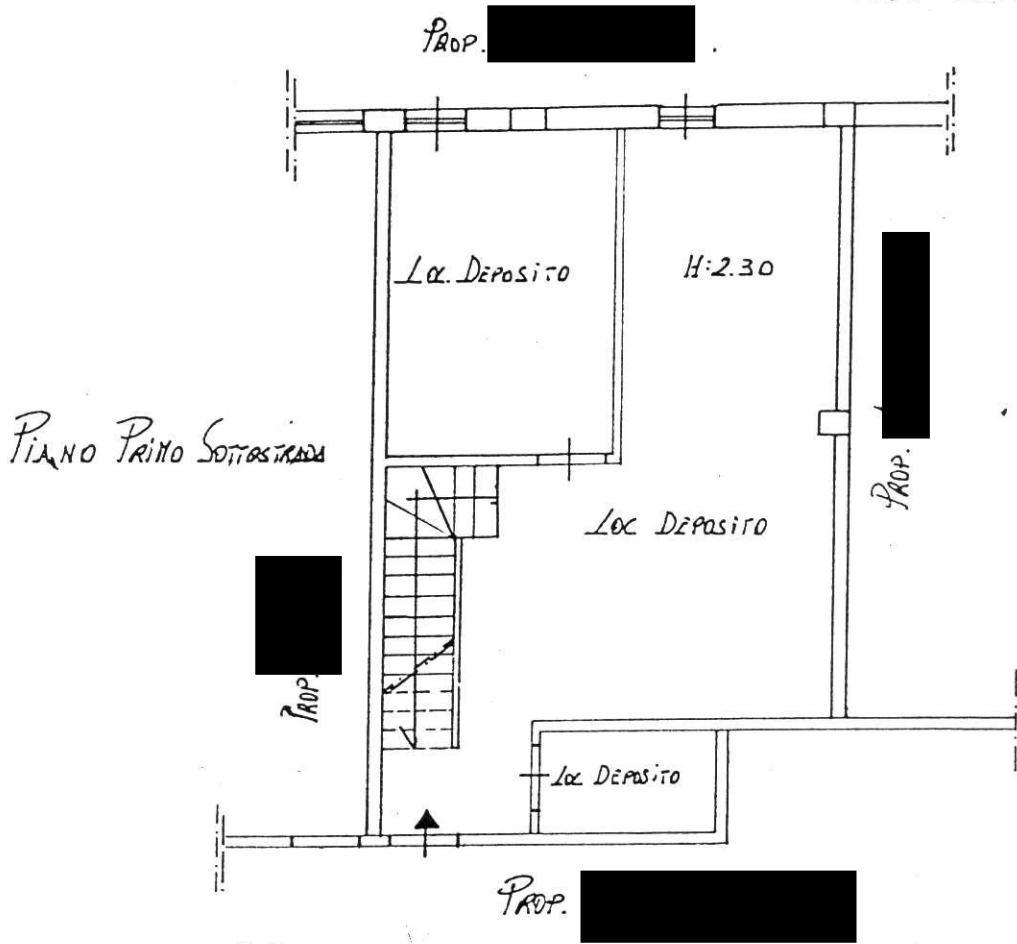
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TAVERNA via VILL. CATTURA civ. ....

RESIDENZE 20  
CORPO 2 SCALA "B"

Fgl. N° 35  
PART. II N° 514  
SUB N° 9  
INT. 2/B



Ufficio del Territorio di Catanzaro  
IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA  
IN MODO VIRTUALE

Autorizzazione dell'Intendenza di Finanza  
di Catanzaro N. 13534 del 2 Settembre 1977

PROTOCOLLO N. 197306

TRIBUTI SPECIALI L. 32.500

IMPOSTA DI BOLLO L. 20.000

TOTALE L. 52.500

24 NOV. 1999

Catanzaro,

IL CAPO RIPARTO 3°  
(Dr. Ing. Gio. C. POLLA)

Roma



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. PALUMBO  
(Titolo, cognome e nome)

DOMENICO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di SALERNO DOMENICO PALUMBO

data 05.05.97 Firma [Signature]  
Geometra di Salerno

al N. 107 del Reg. Gen.le

RISERVATO ALL'UFFICIO

3183/93

Identificativi catastali

35  
514 sub. 9



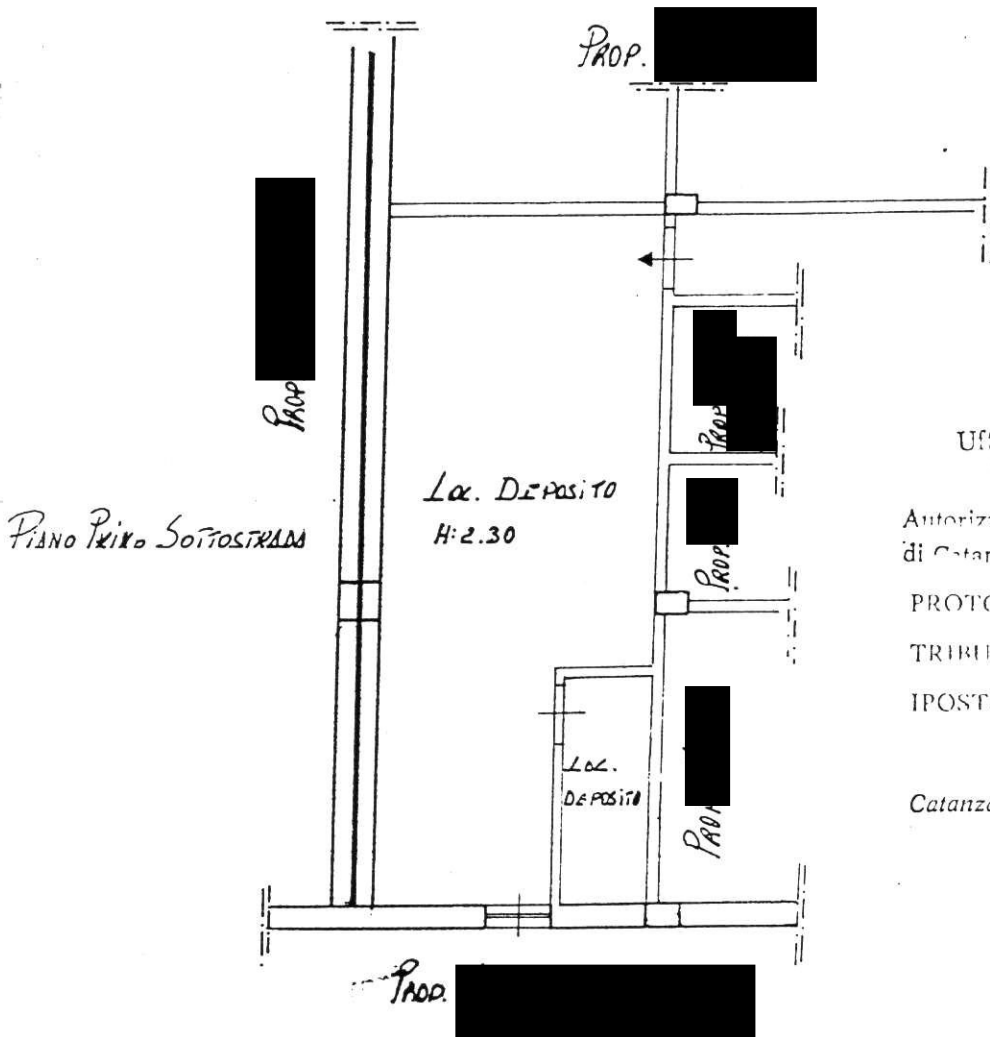
LIRE  
250

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di TAVIGNA via Vill. Palumbo civ. ....

RESIDENZE 20  
CORPO 2 SCALA 'B'

Fol. N° 35  
Part. II n° 514  
Sub. N° 7  
Int. 4/B.



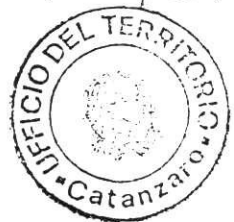
Ufficio del Territorio di Catanzaro  
IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA  
IN MOD. PARTICALE  
Autorizzazione dell'Intendenza di Finanza  
di Catanzaro N. 15534 del 2 Settembre 1977.

PROTOCOLLO	N. 197305
TRIBUTI SPECIALI	L. 32.500
IPOSTA DI BOLLO	L. 20.000
TOTALE L.	52.500

24 NOV. 1999

Catanzaro,

IL CAPO RPARTO 3°  
(Dr. Ing. Gio. CIPOLLA)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. Palumbo  
(Titolo, cognome e nome)

Domenico

Iscritto all'albo de Geometri  
della provincia di Salerno n. iscritto all'albo

data 05.05.83 Firma Domenico Palumbo  
Geom. di Salerno  
al N. 707 del Reg. Gen.

RISERVATO ALL'UFFICIO

3182/93

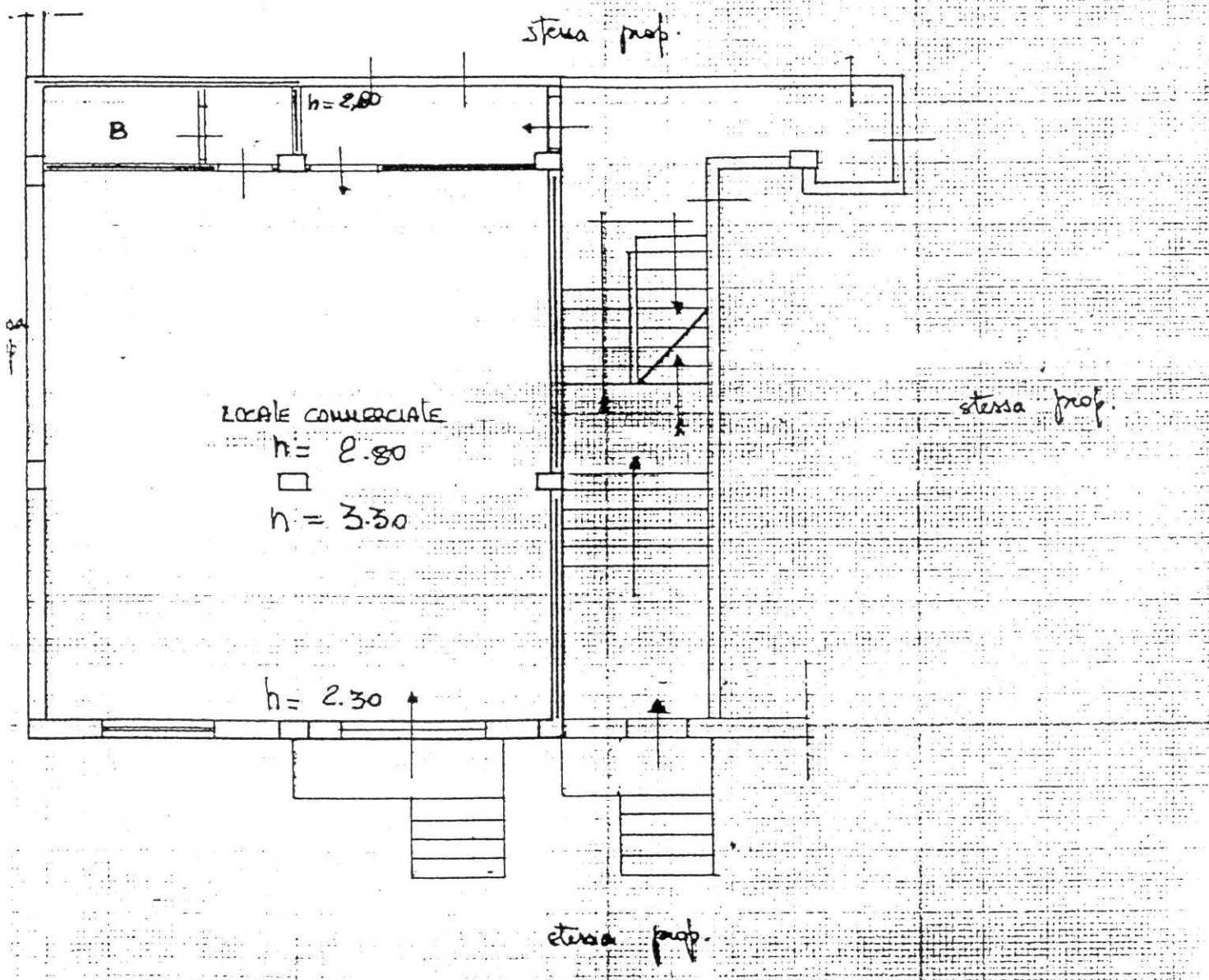
Identificativi catastali  
35  
514 sub. 7



Planimetria di u.i.u. in Comune di TAFERNA via San CUTHURA civ. ....

RES. 20 CORPO I  
SCALA B INT. 101 B

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Chiarazione di N.C.   
denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
DOMENICO PALUMBO  
Iscritto all'albo dei GEOMETRI DOMENICO PALUMBO  
della provincia di SALERNO Salerno  
data 21/5/91 Firma [Signature] al. N. 787 del Reg. Genio

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
35  
514 sub. 35