



Ing. VINCENZO FIORELLINO

Via Michele Berardelli n.4

87100 COSENZA

e-mail: fiorellino.vincenzo@libero.it

PEC: vincenzo.fiorellino.e2865@ingpec.eu

## IL TRIBUNALE DI COSENZA

**PROCEDURA N. 7/14 R.G.A.C.**

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Data: 27/09/2019

Il Tecnico

Ing. Vincenzo Fiorellino



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto, ing. Vincenzo Fiorellino, nato a Cosenza il 20.02.1978 C.F. FRLVCN78B20D086Y, con studio in Cosenza alla via Michele Berardelli n. 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3727, su richiesta del Dottor Pierpaolo Galimi, ha redatto la presente relazione tecnica descrittiva degli aggiornamenti catastali effettuati su parte degli immobili rientranti nel concordato preventivo 07/2014 R.C.P., \*\*\*. srl in liquidazione, necessari a sanare le difformità catastali emerse nelle perizie di stima stilate dal C.T.U. incaricato, ing. Giuseppe Funaro.

Le operazioni si sono rese necessarie per poter procedere alle vendite giudiziarie a mezzo di procedura competitiva ai sensi dell'art.107 comma 1 della legge fallimentare. Il tutto fermo restando l'obbligo, a carico del futuro acquirente di procedere a quanto necessario per sanare e/o superare gli abusi edilizi in questione.

Di seguito si descriveranno gli aggiornamenti catastali effettuati sui singoli immobili suddivisi per lotti come da numerazione assegnata dal C.T.U. ing. Giuseppe Funaro.

## 2. LOTTO N. 10 - Immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Rende (CS) al Foglio n. 6 Particella n. 364 Sub. n. 2

Trattasi di unità immobiliare destinata ad attività commerciale di vendita ed assistenza autoveicoli posta al piano terra del fabbricato e composta dalle seguenti zone funzionali:

- zona di esposizione e vendita autoveicoli;
- servizi igienici;
- officina;
- deposito ricambi;
- n. 2 soppalchi utilizzati come deposito, non assentiti nel progetto e non accatastati.

Al fine di poter effettuare le vendite giudiziarie a mezzo di procedura competitiva ai sensi dell'art.107 comma 1 della legge fallimentare, si è proceduto alla redazione di un documento DOCFA atto a censire i soppalchi presenti, individuandoli nelle planimetrie catastali (*cf. Allegato 1 - planimetrie catastali immobili*).

L'immobile risulta così variato:

- Foglio 6, part.lla 364, sub. 2 - Categoria Catastale D/7 - Rendita 10.400,00.

Si è proceduto, inoltre, alla redazione di un documento DOCFA per l'accatastamento dei tre locali deposito presenti sotto la rampa carrabile di accesso al primo piano del fabbricato, riportati nel progetto assentito ma mai accatastati. I tre locali sono stati così censiti:

- Foglio 6, part.lla 364, sub. 31 - Categoria Catastale C/2 - Consistenza mq 19 - Rendita 50,04;
- Foglio 6, part.lla 364, sub. 32 - Categoria Catastale C/2 - Consistenza mq 12 - Rendita 31,61;
- Foglio 6, part.lla 364, sub. 33 - Categoria Catastale C/2 - Consistenza mq 51 - Rendita 118,53  
(*cfr. Allegato 1 - planimetrie catastali immobili*).

### **3. LOTTO N. 11 - Immobili individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Rende (CS) al Foglio n. 6 Part.lla n. 364 Sub. n. 11, 12, 13**

Trattasi di tre unità immobiliari, destinate ad attività commerciale di vendita ed assistenza autoveicoli, poste al piano terra del fabbricato, catastalmente distinte ma concretamente interconnesse tra di loro:

- L'immobile censito con il sub. 11 è composto da uno spazio destinato ad officina revisione autoveicoli, dai servizi igienici, da un piccolo ufficio e da un soppalco destinato a deposito, non assentito in progetto e non accatastato. L'unità immobiliare è connessa tramite una porta all'immobile indicato con il sub. 13;
- L'immobile censito con il sub 12 è composto da uno spazio destinato ad esposizione e vendita autoveicoli, da un deposito e dai servizi igienici. Sopra i servizi igienici ed i box vendita è presente un soppalco, non assentito in progetto e non accatastato, da cui si accede unicamente dal sub. 2 del Lotto n. 10; tale soppalco è stato catastalmente sanato e riportato nelle planimetrie catastali del sub 2. L'unità immobiliare è connessa a quella indicata con il sub. 13 tramite un varco presente nel muro che divide i due immobili;
- L'immobile censito con il sub. 13 è composto da uno spazio destinato ad officina, da spazi destinati a deposito materiale ed una zona destinata ad ufficio. L'immobile è connesso sia all'unità immobiliare indicata con il sub 11 che quella indicata con il sub 12.

Le tre unità immobiliari appena descritte, dunque, sono di fatto interconnesse tra di loro e formano un unico immobile. Al fine di effettuare le vendite giudiziarie a mezzo di procedura competitiva ai sensi dell'art.107 comma 1 della legge fallimentare, si è proceduto quindi alla redazione di un documento DOCFA atto a unificare le tre unità immobiliari ed a censire i soppalchi presenti. Dall'unificazione dei

tre immobili sono state soppresse le unità indicate con i sub. 11, 12 e 13 ed è stata creata una nuova unità immobiliare così individuata:

- Foglio 6, part.IIIa 364, sub. 30 - Categoria Catastale D/7 - Rendita 10.687,00; (*cfr. Allegato 1 - planimetrie catastali immobili*).

#### **4. Corte comune al fabbricato - Foglio n. 6 Part.IIIa n. 364 Sub. n. 28**

Si è proceduto ad avviare la pratica di frazionamento della porzione di corte circostante l'immobile individuato al Foglio 6 Part. IIIa 364 sub. 29 facente parte del lotto n. 12. Da tale frazionamento si creeranno altre due particelle distinte, rispettivamente di 597 e 30 mq, e ne deriverà che la corte comune del fabbricato, attualmente indicata con il sub. 28, sarà in proporzione ridotta e rinumerata.

Cosenza, li 27.09.2019

Il Tecnico

Ing. Vincenzo FIORELLINO



ALLEGATO 1 - Planimetrie catastali immobili

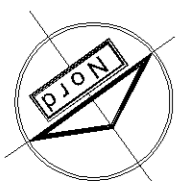
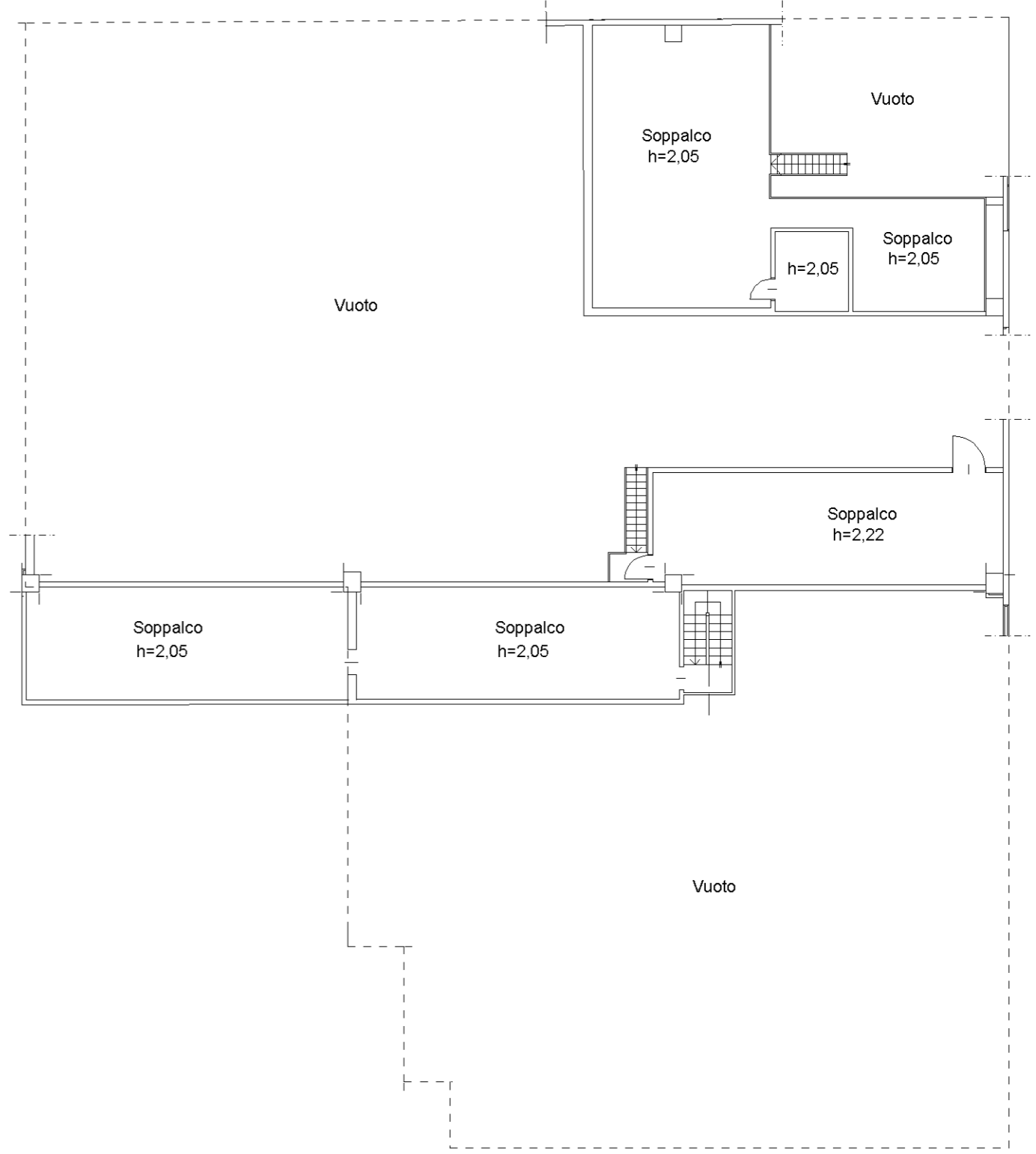
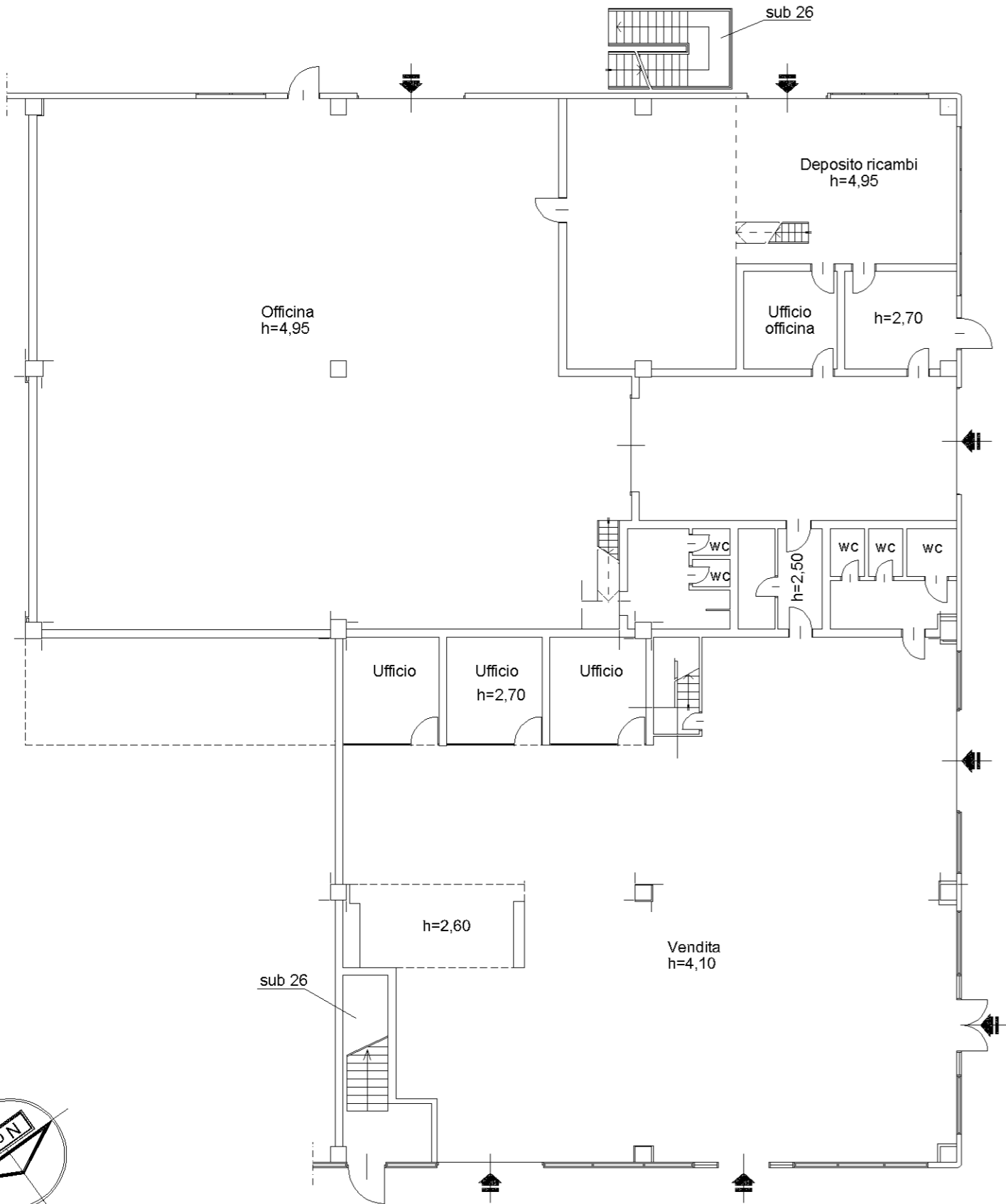
Data: 29/09/2019 - n. 1  
 Totale schede: 1  
 Ultima planimetria in atti  
 n. 1  
 TI 4869 - Richiedente: FRLVCN78B20D086Y  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Data: 29/09/2019 - n. 1  
 TI 4869 - Richiedente: FRLVCN78B20D086Y

n. 1      Scala 1: 200

**PIANO TERRA**

**PIANO TERRA SOPPALCHI**



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0110889 del 26/09/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Rende**

**Contrada Coda Di Volpe**

civ. **SNC**

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: **6**  
Particella: **364**  
Subalterno: **31**

Compilata da:  
**Fiorellino Vincenzo**

Iscritto all'albo:  
**Ingegneri**

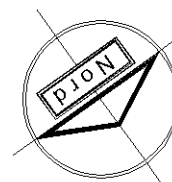
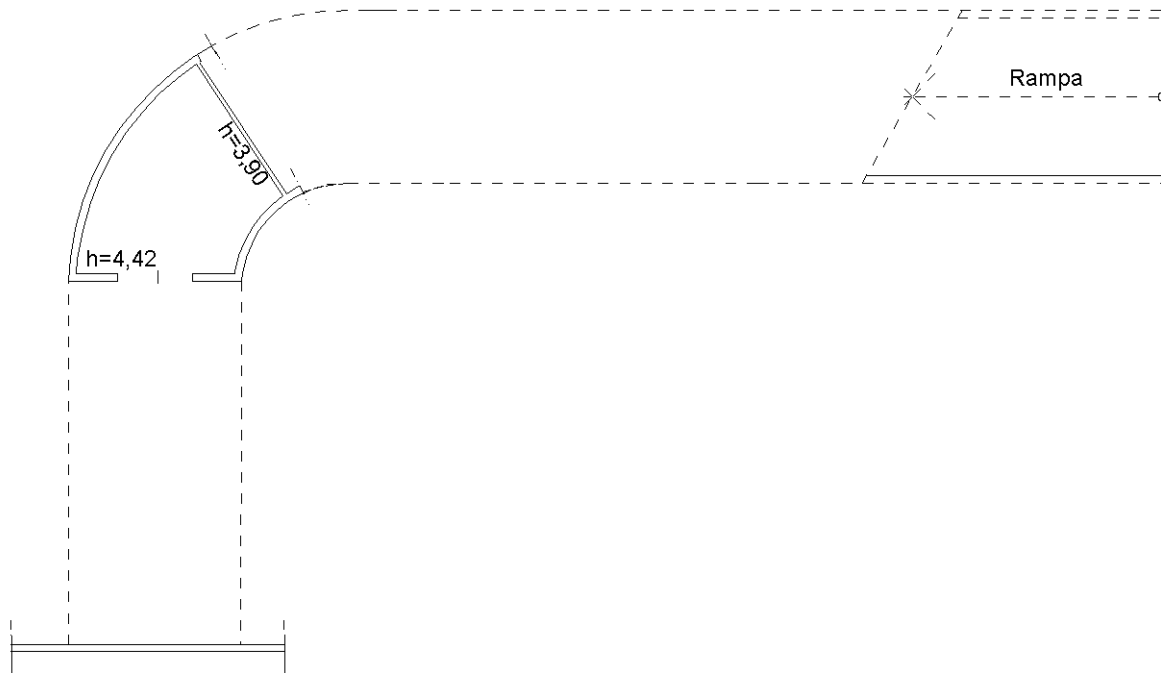
Prov. **Cosenza**

N. **3727**

Scheda n. **1**

Scala **1:200**

**PIANO TERRA**



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0110889 del 26/09/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Rende**

**Contrada Coda Di Volpe**

civ. **SNC**

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: **6**

Particella: **364**

Subalterno: **32**

Compilata da:

**Fiorellino Vincenzo**

Iscritto all'albo:

**Ingegneri**

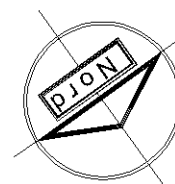
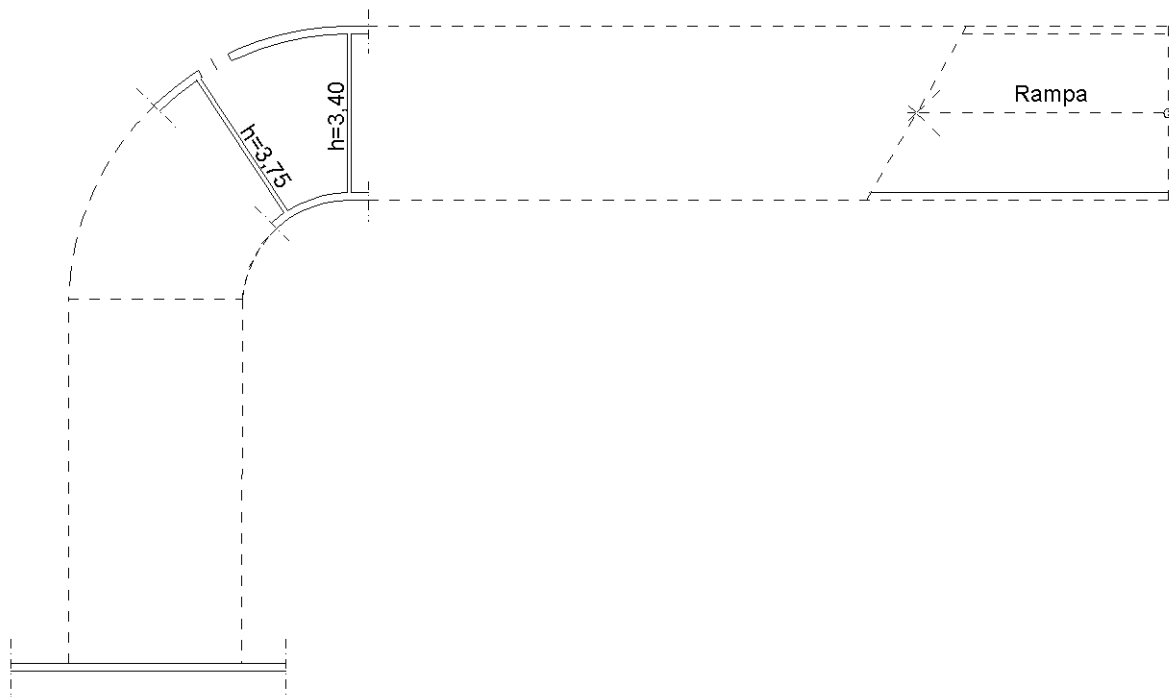
Prov. **Cosenza**

N. **3727**

Scheda n. **1**

Scala **1:200**

**PIANO TERRA**



Ultima planimetria in atti

Data: 29/09/2019 - n. T14872 - Richiedente: FRLVCN78B20D086Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2019 - Comune di RENDE (H235) - < Foglio: 6 - Particella: 364 - Subalterno: 32 >  
CONTRADA CODA DI VOLPE SNC piano: T;



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0110889 del 26/09/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Rende**

**Contrada Coda Di Volpe**

civ. **SNC**

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: **6**  
Particella: **364**  
Subalterno: **33**

Compilata da:  
**Fiorellino Vincenzo**

Iscritto all'albo:  
**Ingegneri**

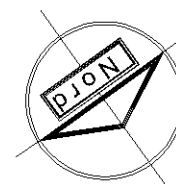
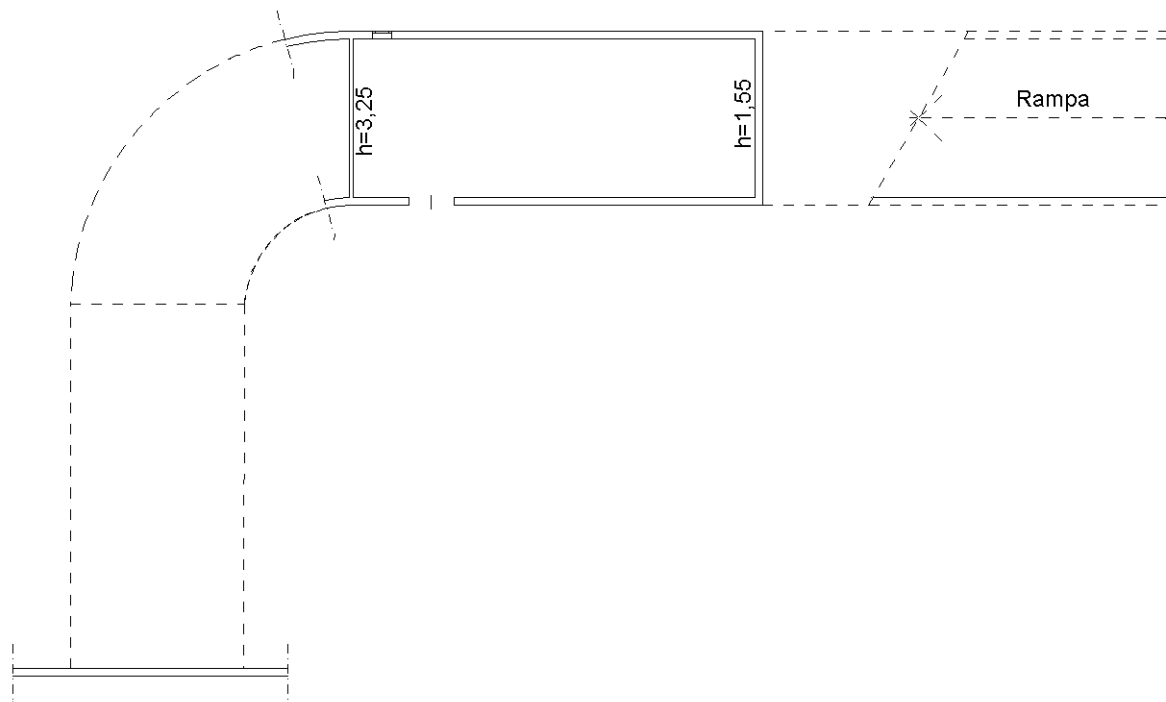
Prov. **Cosenza**

N. **3727**

Scheda n. **1**

Scala **1:200**

**PIANO TERRA**



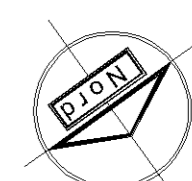
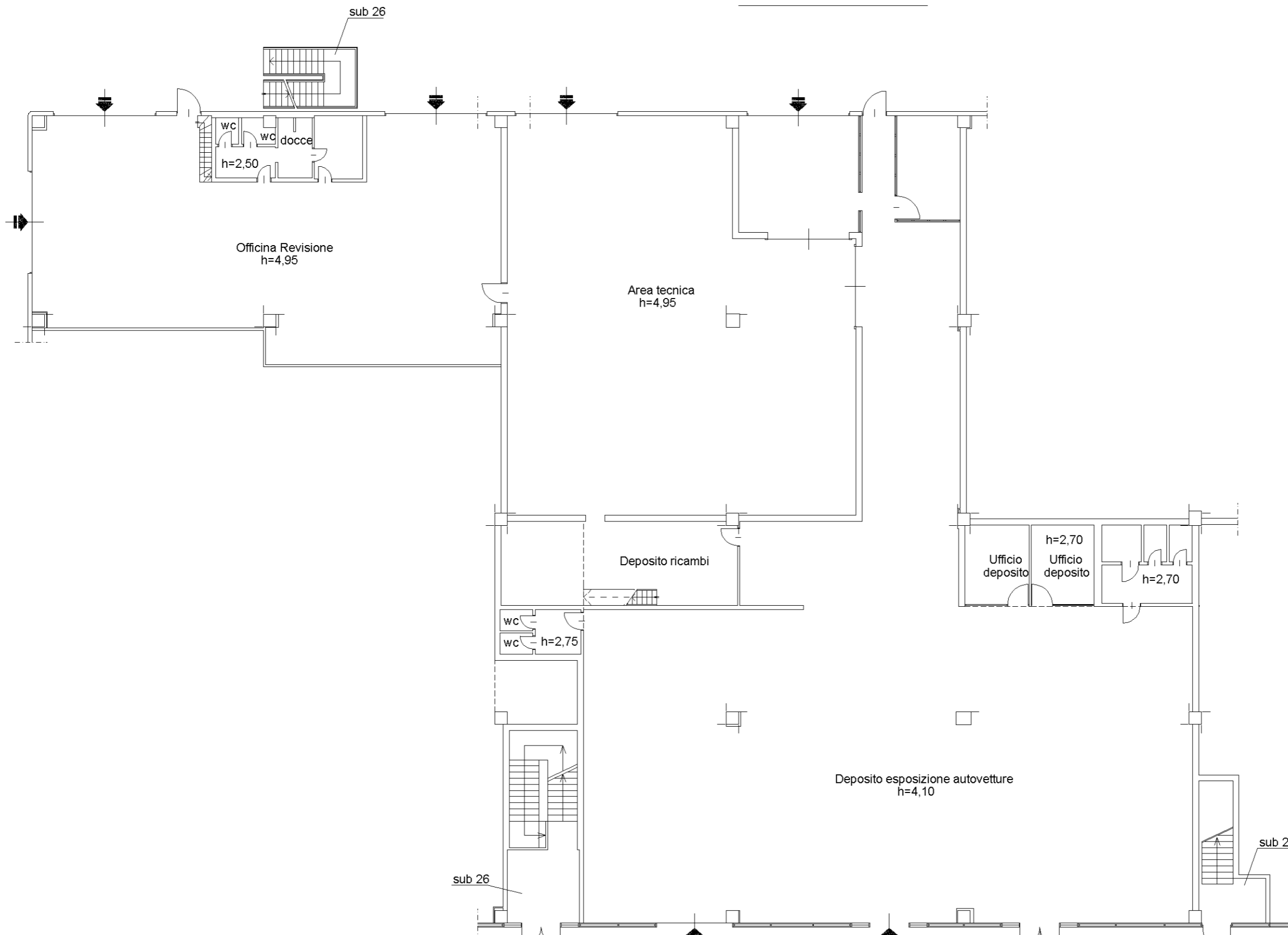
Ultima planimetria in atti

Data: 29/09/2019 - n. T14873 - Richiedente: FRLVCN78B20D086Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2019 - Comune di RENDE (H235) - < Foglio: 6 - Particella: 364 - Subalterno: 33 >  
CONTRADA CODA DI VOLPE SNC piano: T;

**PIANO TERRA**



Data: 29/09/2019 - n. 2  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
**Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0107663 del 19/09/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Rende**

Contrada Coda Di Volpe

civ. **SNC**

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: **6**

Particella: **364**

Subalterno: **30**

Compilata da:

**Fiorellino Vincenzo**

Iscritto all'albo:

**Ingegneri**

Prov. **Cosenza**

N. **3727**

**PIANO TERRA SOPPALCHI**

