

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Giudice: Dott.ssa Assunta GIOIA**

**C.T.U**

**Ing. Vittorio GAGLIARDI**

**RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

PROCEDURA N. 119/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Marzo 2024

Ing. Vittorio GAGLIARDI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Data, Timbro, Firma

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>SOPRALLUOGHI E INDAGINI .....</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°1 .....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°2 .....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°3 .....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°4 .....</b>	<b>16</b>
6.1	Ubicazione.....	16
6.2	Caratteri generali e tipologici dell'area.....	16
6.3	Bene N. 1 .....	17
6.4	Bene N. 2 .....	20
6.5	Bene N. 3 .....	21
6.6	Bene N. 4 .....	22
6.7	Bene N. 5 .....	23
6.8	Bene N. 6 .....	23
6.9	Bene N. 7 .....	24
6.10	Bene N. 8 .....	24
6.11	Calcolo della superficie.....	25
<b>7</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°5 .....</b>	<b>27</b>
7.1	Identificazione Catastale .....	27
	Bene N. 1 .....	27
	Bene N. 2 .....	27
	Bene N. 3 .....	28
	Bene N. 4 .....	28
	Bene N. 5 .....	28
	Bene N. 6 .....	28
	Bene N. 7 .....	29
	Bene N. 8 .....	29
7.2	Confini .....	30
	Bene N. 1 .....	30
	Bene N. 2 .....	30
	Bene N. 3 .....	30
	Bene N. 4 .....	30
	Bene N. 6 .....	31

---

	Bene N. 7 .....	31
	Bene N. 8 .....	31
7.3	Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile .....	32
<b>8</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°6 .....</b>	<b>34</b>
	Bene N. 1 .....	34
	Bene N. 2 .....	35
	Bene N. 3 .....	35
<b>9</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°7 .....</b>	<b>35</b>
<b>10</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°8 .....</b>	<b>35</b>
<b>11</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°9 .....</b>	<b>37</b>
<b>12</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°10 .....</b>	<b>38</b>
<b>13</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°11 .....</b>	<b>39</b>
<b>14</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°12 .....</b>	<b>39</b>
<b>15</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°13 .....</b>	<b>39</b>
<b>16</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°13 BIS .....</b>	<b>39</b>
<b>17</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°14 .....</b>	<b>40</b>
17.1	Bene N. 1 .....	40
17.2	Bene N. 2 .....	42
17.3	Bene N. 3 .....	42
17.4	Bene N. 4 .....	45
17.5	Bene N. 5 .....	45
17.6	Bene N. 6 .....	46
17.7	Bene N. 7 .....	46
17.8	Bene N. 8 .....	46
<b>18</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°15 .....</b>	<b>47</b>
<b>19</b>	<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>57</b>

## ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1:** Verbale di sopralluogo del 10/01/2024 e del 18/03/2024;
- ALLEGATO N. 2:** Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale;
- ALLEGATO N. 3:** Visure Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza;
- ALLEGATO N. 4:** Estratto C.T.R. Regione Calabria (Elementi 551033 e 551074);
- ALLEGATO N. 5:** OrtoFoto Colore 2012 - Inquadramento generale (Fonte: Portale Cartografico Nazionale);
- ALLEGATO N. 6:** OrtoFoto Colore 2012 / Cartografia Catastale - Inquadramento generale (Fonte: Portale Cartografico Nazionale e Agenzia delle Entrate);
- ALLEGATO N. 7:** Visure Catastali / Estratto di Mappa / Elaborato Planimetrico;
- ALLEGATO N. 8:** Richieste accesso atti amministrativi del 27/12/2024 al Comune di Mongrassano (CS)
- ALLEGATO N. 9:** Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del Comune di Mongrassano (CS) in data 23/02/2024
- ALLEGATO N. 10:** Documentazione rilasciata dal Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del Comune di Domanico (CS) del Area Tecnica – Settore Edilizia Urbanistica del Comune di Mongrassano (CS)
- ALLEGATO N. 11:** Estratto Mappa Catastale del 1933 rilasciata dal Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del Comune di Domanico (CS) del Area Tecnica – Settore Edilizia Urbanistica del Comune di Mongrassano (CS)
- ALLEGATO N. 12:** Copia Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gissonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829;
- ALLEGATO N. 13:** V.A.M. – Valori Agricoli Medi della Provincia di Cosenza (CS);
- ALLEGATO N. 14:** Quotazioni Immobiliari – Anno 2023/Semestre II;
- ALLEGATO N. 15:** Documentazione Fotografica (N. 176 Foto);
- ALLEGATO N. 16:** Rilievo Planimetrico;

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice: Dott. Ssa Assunta GIOIA**

**PROC. N. 139/2022:**

**1 PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Vittorio GAGLIARDI con studio in Cosenza, in Viale della Repubblica N. 77, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al N. 2453 dal febbraio 1998 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al N. 2790 dal 20/04/1998, in data 18/12/2023 tramite Portale Servizi Telematici ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico di esperto stimatore per la procedura N. 119/2023.

Nel particolare, il giudice dell'esecuzione ha affidato l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di*

pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della

*relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

- 4) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la*

*sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

*7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e*



*le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*

- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso*

*si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*

11) *accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore*

*locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;*

12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

13 bis) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

14) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla*

*data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*

- 15) *riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).*

Il procedimento riguarda un atto di pignoramento immobiliare, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 12/08/2023 Rep. 2474 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 11/09/2023 al N. 22637 di R.P. ed al N. 28925 di R.G., in danno

I beni interessati dal suddetto atto di pignoramento sono degli immobili siti nel Comune di MONGRASSANO (CS), ed identificati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) come di seguito indicato:

- (Bene N. 1)

**Foglio N. 2, P.IIa N. 275, Categoria A/3** sito in C.da Princivalle Piano T – 1;

- (Bene N. 2)

**Foglio N. 2, P.IIa N. 409, Sub. 1, Categoria C/2** sito in C.da Princivalle Piano T;

- (Bene N. 3)

**Foglio N. 2, P.IIa N. 478, Sub. 1, Categoria C/6** sito in C.da Princivalle Piano T;

e nel N.C.T. (Catasto Terreni) come di seguito indicato:

- (Bene N. 4)

**Foglio N. 2, P.IIa 31, Qualità Uliveto;**

- (Bene N. 5)

**Foglio N. 2, P.IIa 32, Qualità Uliveto;**

- (Bene N. 6)

**Foglio N. 2, P.IIa 87, Qualità Seminativo / Pascolo Arb.;**

- (Bene N. 7)

**Foglio N. 2, P.IIa 89, Qualità Seminativo Arbor. / Uliveto;**

- (Bene N. 8)

**Foglio N. 2, P.IIa 408, Qualità Seminativo Arbor. / Uliveto.;**

## **2 SOPRALLUOGHI E INDAGINI**

Innanzitutto è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., successivamente sono stati effettuati una serie di indagini presso i competenti uffici pubblici e alcuni sopralluoghi finalizzati al rilievo e alle valutazioni dei beni oggetto del pignoramento.

Più precisamente, il sottoscritto si è recato:

- il **08/01/2024** presso i beni oggetto di pignoramento per una ricognizione generale dei luoghi;
- il **08/01/2024** presso il Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del Comune di Mongrassano (CS) per una valutazione della richiesta di accesso alla documentazione tecnica (concessione edilizia, certificato di abitabilità e/o agibilità, elaborati di progetto, ecc.) relativa all'immobile oggetto del pignoramento ed inoltrata dal sottoscritto (a mezzo PEC) in data 29/12/2023 ed acquisita con Protocollo Num. 0007399/2023;
- il **10/01/2024** previa convocazione delle parti, è stato effettuato il sopralluogo per l'ispezione ed il rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento. Il "Verbale di Sopralluogo" è fornito in Allegato N. 1 e la relativa "Documentazione Fotografica" in Allegato N. 15;
- il **20/02/2024** presso il Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del Comune di Mongrassano (CS) per il ritiro della documentazione richiesta (Allegato N.

10, Allegato N. 11) e del Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato N. 9);

- il **18/03/2024** è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per l'ispezione ed il rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento. Il "Verbale di Sopralluogo" è fornito in Allegato N. 1 e la relativa "Documentazione Fotografica" in Allegato N. 15;

In relazione all'incarico affidatomi, il sottoscritto Ing. Vittorio GAGLIARDI, assolve il mandato conferitogli fornendo per i quesiti posti dalla S.V.III.ma, le risposte riportate nelle sezioni successive.

### **3 RISPOSTA AL QUESITO N°1**

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. attraverso il CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI e rilasciato dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 13/09/2023 (Allegato N. 2). Il sottoscritto ha in ogni caso provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare (Allegato N. 3).

### **4 RISPOSTA AL QUESITO N°2**

Il bene immobiliare risulta pervenuto

, in virtù di atto notarile pubblico di  
COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gissonna Maria, Notaio in Rende, del

15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza risulta che, nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare, sui tutti i beni immobiliari oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. ISCRIZIONE TRO del 16/12/2014 - Registro Particolare 2587 Registro Generale 29339 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7823/5803 del 15/12/2014;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2023 - Registro Particolare 22637 Registro Generale 28925 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2474 del 12/08/2023;

Per la descrizione dei gravami ricadenti sul bene oggetto di perizia si rimanda alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari riportate in Allegato N. 3 a tutto il 10/04/2023.

## **5 RISPOSTA AL QUESITO N°3**

Si rimanda all'Allegato N. 7, per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 9 per il "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dal Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del Comune di Mongrassano (CS) in data 23/02/2024.



## **6 RISPOSTA AL QUESITO N°4**

### **6.1 Ubicazione**

I beni immobiliari oggetto di perizia sono localizzati in C.da. “Princivalle” nel Comune di Mongrassano (CS) a quota di circa 160 m s.l.m.. La C.da “Princivalle” è a Nord-Est del centro del Comune di Mongrassano dal quale dista circa 10,0 Km ed è raggiungibile attraverso la S.P. 108 e/o la S.P. 94. La zona, il cui contesto è essenzialmente agricolo, non risulta servita da attività commerciali nelle immediate vicinanze. Anche scuole, strutture sanitarie ed uffici pubblici non risultano immediatamente raggiungibili.

Dalla C.da “Princivalle”, attraverso la S.P. 108 e/o la S.S. 19, è possibile raggiungere lo svincolo “Torano C. – Bisignano” dell’Autostrada A2 dal quale dista in direzione SUD circa 10,0 Km. La città di Cosenza dal quale lo svincolo “Torano C. – Bisignano” è distante, in direzione SUD, circa 25,0 km è raggiungibile percorrendo l’Autostrada A2. Analogamente, anche la città di Rende dal quale lo svincolo “Torano C. – Bisignano” è distante circa 19,0 km è raggiungibile percorrendo l’Autostrada A2 in direzione SUD.

Per l’inquadramento generale dei luoghi si rimanda agli Allegati N. 4, N. 5 e N. 6.

### **6.2 Caratteri generali e tipologici dell’area**

L’area, che ospita i beni immobiliari oggetto di perizia, è ubicata come già indicato in C.da “Princivalle” a Nord-Est del Comune di Mongrassano (CS) e risulta prossima alla S.P. 108 nonché in posizione panoramica rispetto al contesto circostante.

L'accesso all'area, con ingresso mediante cancello automatico in ferro a margine della S.P. 108, è garantito da un breve viale alberato che attraversa parzialmente i Beni N. 7 e N. 8 e che conduce ai Beni N. 1 e N. 2 ed alle relative aree di pertinenza.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 7 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 15 per la "Documentazione Fotografica".

### 6.3 Bene N. 1

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mongrassano (CS) con Foglio N. 2, P.III N. 275.

E' un fabbricato, con strutture portanti in muratura, adibito a civile abitazione che si sviluppa su due piani abitativi comunicanti tramite scala interna: Piano Terra e Piano Primo.

L'immobile, che ha altezza interna pari a circa 2.80 m per entrambi i livelli, presenta una superficie calpestabile interna complessiva pari a circa 277,0 mq distribuita come di seguito indicato:

#### Piano Terra:

- ✓ Ingresso/Disimpegno: 8,60 mq;
- ✓ Cucina (abitabile): 33,80 mq;
- ✓ Corridoio: 19,70 mq
- ✓ Bagno: 5,0 mq;
- ✓ Letto 1: 14,75 mq;
- ✓ Letto 2: 17,80 mq;
- ✓ Salone 1: 22,55 mq;

- ✓ Salone 2: 16,90 mq;

Piano Primo:

- ✓ Cucina (abitabile): 22,50 mq;
- ✓ Corridoio/Disimpegno: 27,35 mq
- ✓ Bagno: 5,25 mq;
- ✓ Letto 1: 14,30 mq;
- ✓ Letto 2: 17,60 mq;
- ✓ Letto 3: 17,10 mq;
- ✓ Salone: 33,80 mq;
- ✓ Balcone: 18,30 mq;

L'ingresso principale dell'immobile è posto sul lato Sud-Est. Un secondo ingresso è invece presente sul lato Nord-Est.

Sul fabbricato risultano realizzati, interventi di "Manutenzione Straordinaria" a seguito di presentazione di D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) in data 08/05/2006 ed acquisita dal Comune di Mongrassano con Prot. N. 02101.

A seguito della suddetta D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) non risulta disponibile, dalla documentazione recuperata presso il Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del Comune di Mongrassano, la successiva domanda di rilascio del "Certificato di Agibilità".

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda all'Allegato N. 10.

La Superficie Commerciale (Sc) complessiva, ovvero compreso anche l'ingombro dei muri perimetrali e di quelli interni, risulta pari a circa 350,0 mq. Per la distribuzione degli spazi interni e per le destinazioni d'uso dei singoli vani si rimanda al "Rilievo Planimetrico" (Allegato N. 16).

L'immobile ispezionato è risultato essere in buon stato di conservazione. Gli interni hanno un grado di rifinitura adeguato e risultano in ottimo stato gli infissi interni (in legno) ed esterni (in alluminio), sanitari bagni e cucina/salone e gli impianti idrici ed elettrici. L'immobile risulta dotato inoltre di impianto TV, di impianto di riscaldamento autonomo alimentato con radiatori in alluminio. L'immobile è altresì provvisto di N. 2 camini al Piano Terra e di N. 1 camino al Piano Primo. Le rifiniture generali dell'immobile sono adeguate alla destinazione dello stesso. Dalla porta di ingresso al Piano Terra si accede, mediante un disimpegno che ospita la scala interna, ad un unico ambiente ampio e luminoso che ospita la cucina abitabile. Dall'ambiente descritto si accede attraverso agli altri vani dell'immobile. Al Piano Terra sono inoltre presenti N. 2 camere da letto, N. 2 salone e N. 1 bagno. La qualità delle rifiniture e dei materiali confrontabile con quella del salone/cucina e del resto dell'immobile. I pavimenti, di tipologia diversa, presentano dimensioni di circa 25x25 cm.

Dal Piano Terra si accede, mediante scala interna, al Piano Primo dove sono presenti N. 1 cucina abitabile, N. 1 salone e N. 3 camere da letto.

In entrambi i bagni le pareti presentano, per un'altezza di circa 2.20 m un rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm e di tipologia simile a quello dei pavimenti. Entrambi i bagni sono provvisti di aerazione naturale.

Le soglie ed i davanzali, relativamente all'intero immobile, sono in marmo. Inoltre, pareti e soffitti risultano tinteggiati con pittura lavabile. All'unico balcone presente, esposto a Sud-Est, è possibile accedere dal salone e dalla cucina posti al Piano Primo.

La copertura, realizzata in coppi, presenta N. 2 falde.

E' parere del sottoscritto che l'attuale categoria catastale dell'appartamento, "A/3 – Abitazioni di tipo economico", non sia corrispondente ed adeguata al livello di rifiniture e materiali impiegati. La categoria catastale "A/2 - Abitazioni di tipo civile" risulterebbe, a parere del sottoscritto, più adeguata al livello di rifiniture e materiali riscontrati in fase di sopralluogo.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 7 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 12 per la "Documentazione Fotografica".

Per ogni eventuale difformità rispetto alla "Planimetria Catastale" in atti e/o rispetto agli elaborati relativi al titolo edilizio si rimanda al "Paragrafo 8 – Risposta al Quesito N. 6".

#### 6.4 Bene N. 2

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mongrassano (CS) con Foglio N. 2, P.IIIa N. 409, Sub. 1.

E' un immobile, con strutture portanti in muratura, adibito a deposito e che si sviluppa su un unico livello. Presenta N. 2 locali, entrambi con altezza interna di circa di circa 3.00 m, dotati di proprio ingresso al quale si accede dalla corte di pertinenza. Gli infissi esterni, di porte d'ingresso e finestre, sono realizzati in ferro. L'immobile, il cui stato di conservazione è da ritenersi discreto, è nelle immediate vicinanze del Bene N. 1.

La copertura, realizzata in tegole, presenta N. 2 falde.

La Superficie Commerciale (Sc) complessiva, ovvero compreso anche l'ingombro dei muri perimetrali e di quelli interni, risulta pari a circa 56,0 mq.

E' parere del sottoscritto che l'attuale categoria catastale dell'immobile, "C/2: Magazzini e locali di deposito", sia corrispondente ed adeguata al livello di rifiniture, materiali impiegati e destinazione riscontrati in fase di sopralluogo.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 7 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 12 per la "Documentazione Fotografica".

Per ogni eventuale difformità rispetto alla "Planimetria Catastale" in atti e/o rispetto agli elaborati relativi al titolo edilizio si rimanda al "Paragrafo 8 – Risposta al Quesito N. 6".

#### 6.5 Bene N. 3

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mongrassano (CS) con Foglio N. 2, P.III N. 478, Sub. 1.

E' un immobile, con strutture portanti in muratura ed in stato di degrado, adibito a ricovero animali e che si sviluppa su un unico livello. Presenta N. 2 locali, entrambi con altezza interna di circa di circa 2.70 m, dotati di proprio ingresso ma comunicanti. Gli infissi esterni, di porte d'ingresso e finestre, sono realizzati in legno e risultato in pessimo stato di conservazione.

L'immobile, localizzato più a Sud rispetto al Bene N .1 e Bene N. 2 e dai quali dista circa 150 m, risulta raggiungibile attraversando il Bene N. 8 e/o percorrendo strada privata (non riportata nella mappa catastale) che attraversa altra proprietà.

La Superficie Commerciale (Sc) complessiva, ovvero compreso anche l'ingombro dei muri perimetrali e di quelli interni, risulta pari a circa 64,0 mq.

E' parere del sottoscritto che l'attuale categoria catastale dell'immobile, "C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse", sia corrispondente ed adeguata al livello di rifiniture, materiali impiegati e destinazione riscontrati in fase di sopralluogo.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 7 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 15 per la "Documentazione Fotografica".

Per ogni eventuale difformità rispetto alla "Planimetria Catastale" in atti e/o rispetto agli elaborati relativi al titolo edilizio si rimanda al "Paragrafo 8 – Risposta al Quesito N. 6".

#### 6.6 Bene N. 4

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Mongrassano (CS) con Foglio N. 2, P.IIIa N. 31.

E' un lotto di terreno, complessivamente di circa 880 mq, destinato attualmente ad uliveto che è parte dell'area all'interno della quale si trovano in Bene N. 1 ed il Bene N. 2 e rispetto ai quali è collocato leggermente più a Nord. Presenta forma essenzialmente regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili. L'accesso al lotto di terreno, in quanto non confinante con la viabilità di zona, non è garantito direttamente ma esclusivamente attraversando uno degli altri beni oggetti di stima.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 7 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 15 per la "Documentazione Fotografica".

#### 6.7 Bene N. 5

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Mongrassano (CS) con Foglio N. 2, P.IIIa N. 32.

E' un lotto di terreno, di circa 6020,0 mq, destinato attualmente ad uliveto che è parte dell'area all'interno della quale si trovano in Bene N. 1 ed il Bene N. 2 e rispetto ai quali è collocato a Nord-Ovest. Presenta forma irregolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza. E' attraversato, in prossimità del confine a Nord, dalla viabilità della zona (S.P. 108) che ne garantisce quindi l'accesso diretto. I limiti di proprietà lungo i confini Nord ed Ovest risultano individuabili e realizzati con recinzione in rete metallica con paletti in cemento.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 7 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 15 per la "Documentazione Fotografica".

#### 6.8 Bene N. 6

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Mongrassano (CS) con Foglio N. 2, P.IIIa N. 87.

E' un lotto di terreno, di circa 2020 mq, destinato essenzialmente ad uliveto che è parte dell'area all'interno della quale si trovano in Bene N. 1 ed il Bene N. 2 rispetto ai quali si trova leggermente più a Nord. Presenta forma irregolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza. E' attraversato, in prossimità del confine a Nord, dalla viabilità della zona (S.P. 108) che ne garantisce quindi l'accesso diretto. I limiti di proprietà lungo il confine Nord risultano individuabili e realizzati con recinzione in rete metallica con paletti in cemento.



Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 7 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 15 per la "Documentazione Fotografica".

#### 6.9 Bene N. 7

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Mongrassano (CS) con Foglio N. 2, P.IIIa N. 89.

E' un lotto di terreno, di circa 6610 mq, destinato parzialmente ad uliveto che è parte dell'area all'interno della quale si trovano in Bene N. 1 ed il Bene N. 2 rispetto ai quali si trova leggermente più a Nord-Est. Presenta forma irregolare e si estende su un versante collinare in discreta pendenza. E' attraversato dalla viabilità della zona (S.P. 108) che ne garantisce quindi l'accesso diretto. Inoltre, risulta attraversato anche dal viale alberato che conduce al Bene N. 1 ed al Bene N. 2. I limiti di proprietà lungo il lato a Sx, procedendo verso Nord, della S.P. 108 risultano individuabili e realizzati con recinzione in rete metallica con paletti in cemento.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 7 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 15 per la "Documentazione Fotografica".

#### 6.10 Bene N. 8

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Mongrassano (CS) con Foglio N. 2, P.IIIa N. 408.

E' un lotto di terreno, di circa 20158 mq, destinato parzialmente ad uliveto che è parte dell'area all'interno della quale si trovano in Bene N. 1 ed il Bene N. 2 e

che ne risultano circondati. Presenta forma irregolare e si estende su un versante collinare in discreta pendenza. E' attraversato, verso il confine Est, dalla viabilità della zona (S.P. 108) che ne garantisce quindi l'accesso diretto. I limiti di proprietà lungo il lato a Sx, procedendo verso Nord, della S.P. 108 risultano individuabili e realizzati con recinzione in rete metallica con paletti in cemento.

In prossimità del confine Nord-Ovest è presente un piccolo locale deposito che non risulta rappresentato nella mappa catastale e per il quale non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo. E' necessario una ulteriore verifica presso il Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del Comune di Mongrassano (CS) al fine di verificare la possibilità di una sanatoria o eventualmente di valutare il ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 7 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 15 per la "Documentazione Fotografica".

#### 6.11 Calcolo della superficie

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" sono stati utilizzati i criteri indicati nel D.P.R. N. 138/98 - *"Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, N. 662, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"* nonché nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI

DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia delle Entrate.

Attualmente la "Superficie Commerciale" è comunque assimilata alla "Superficie Catastale" dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sulla base delle indicazioni del D.P.R. N. 138/98 e, dal 09/11/2015 la superficie catastale degli immobili di tipo A, B e C è consultabile attraverso visura catastale.

Per i beni immobiliari oggetto di stima, a seguito di sopralluogo e rilievo effettuato, si riporta quanto determinato relativamente alla "Superficie Commerciale":

<b>BENE N. 1</b> (Foglio N. 2, P.IIa N. 275)	Superficie Commerciale/Catastale
Superficie Totale [mq]	350,0

E' parere del sottoscritto che la "Superficie Commerciale/Catastale" indicata nella visura castale (Allegato N. 7) e pari a 269,0 mq risulti sottostimata e non coerente con lo stato dei luoghi e con i rilievi effettuati.

Per ogni eventuale difformità rispetto alla "Planimetria Catastale" in atti e/o rispetto agli elaborati relativi al titolo edilizio si rimanda al "Paragrafo 8 – Risposta al Quesito N. 6".

<b>BENE N. 2</b> (Foglio N. 2, P.IIa N. 409, Sub. 1)	Superficie Commerciale/Catastale
Superficie Totale [mq]	56,0

Per ogni eventuale difformità rispetto alla "Planimetria Catastale" in atti e/o rispetto agli elaborati relativi al titolo edilizio si rimanda al "Paragrafo 8 – Risposta al Quesito N. 6".

<b>BENE N. 3</b> (Foglio N. 2, P.III N. 478, Sub. 1)	Superficie Commerciale/Catastale
Superficie Totale [mq]	64,0

Per ogni eventuale difformità rispetto alla “Planimetria Catastale” in atti e/o rispetto agli elaborati relativi al titolo edilizio si rimanda al “Paragrafo 8 – Risposta al Quesito N. 6”.

## 7 RISPOSTA AL QUESITO N°5

### 7.1 Identificazione Catastale

#### Bene N. 1

Il bene immobile risulta censito nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) del Comune di Mongrassano (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 2, P.III N. 275, Categoria A/3, CONTRADA PRINCIVALLE, Piano T-1, Consistenza: 8 vani;

I dati catastali (Allegato N. 7) corrispondono a quelli indicati nell’atto di pignoramento.

#### Bene N. 2

Il bene immobile risulta censito nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) del Comune di Mongrassano (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 2, P.III N. 409, Categoria C/2, CONTRADA PRINCIVALLE, Piano T, Consistenza: 38 mq;

I dati catastali (Allegato N. 7) corrispondono a quelli indicati nell’atto di pignoramento.

### Bene N. 3

Il bene immobile risulta censito nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) del Comune di Mongrassano (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 2, P.IIIa N. 478, Sub .1, Categoria: C/6, CONTRADA PRINCIVALLE, Piano T, Consistenza 50 mq;

I dati catastali (Allegato N. 7) corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### Bene N. 4

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Mongrassano (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 2, P.IIIa N. 31, Qualità: Uliveto, Superficie: 880 mq;

I dati catastali (Allegato N. 7) corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### Bene N. 5

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Mongrassano (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 2, P.IIIa N. 32, Qualità: Uliveto, Superficie: 6.020 mq;

I dati catastali (Allegato N. 7) corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### Bene N. 6

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di

Mongrassano (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 2, P.IIa N. 87, Qualità: Seminativo/Pascolo Arb., Superficie: 2.020 mq;

I dati catastali (Allegato N. 7) corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

#### Bene N. 7

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Mongrassano (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 2, P.IIa N. 89, Qualità: Seminativo Arb./Uliveto, Superficie: 6.610 mq;

I dati catastali (Allegato N. 7) corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

#### Bene N. 8

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Mongrassano (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 2, P.IIa N. 408, Qualità: Seminativo Arb./Uliveto, Superficie: 20.158 mq;

I dati catastali (Allegato N. 7) corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 7.2 Confini

### Bene N. 1

E' confinate (Allegato N. 7):

- ✓ Esclusivamente con il Bene N. 8;

### Bene N. 2

E' confinate (Allegato N. 7):

- ✓ Esclusivamente con il Bene N. 8;

### Bene N. 3

E' confinate (Allegato N. 7):

- ✓ a Sud-Ovest con immobili che risultano identificati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) del Comune di Mongrassano (CS) con il Foglio 2, Particella 72, Particella 73;
- ✓ con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Mongrassano (CS) con il Foglio 2, Particella 74 e Particella 419;

### Bene N. 4

E' confinate (Allegato N. 7):

- ✓ a Nord-Est con il Bene N. 6;
- ✓ a Sud-Est con il Bene N. 8;
- ✓ a Ovest con il Bene N. 2;

### Bene N. 5

E' confinate (Allegato N. 7):

- ✓ a Nord-Est con il Bene N. 6;
- ✓ a Sud-Est con il Bene N. 3;
- ✓ a Sud con il Bene N. 8;
- ✓ a Ovest con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Mongrassano (CS) con il Foglio 2, Particella 197;
- ✓ a Nord con strada vicinale;

#### Bene N. 6

E' confinate (Allegato N. 7):

- ✓ a Nord-Est con strada vicinale;
- ✓ a Sud-Est con il Bene N. 7;
- ✓ a Ovest con il Bene N. 4 e Bene N. 5;

#### Bene N. 7

E' confinate (Allegato N. 7):

- ✓ a Nord-Ovest con il Bene N. 6;
- ✓ a Nord con strada vicinale;
- ✓ a Sud-Est con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Mongrassano (CS) con il Foglio 2, Particella 34;

#### Bene N. 8

E' confinate (Allegato N. 7):

- ✓ a Nord-Est con il Bene N. 7;
- ✓ a Nord-Ovest con il Bene N. 4 ed il Bene N. 5;
- ✓ con strada vicinale;



- ✓ a Sud-Est con immobili che risultano identificati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Mongrassano (CS) con il Foglio 2, Particella 34, Particella 46, Particella 41, Particella 74, Particella 419, Particella 430;

### 7.3 Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

Con riferimento ai beni immobiliari, di seguito si riporta la proprietà ed il relativo titolo:

Immobile	Proprietà	Titolo
<p align="center"><b>Bene N. 1</b> (Foglio N. 2, P.Illa N. 275)</p>		<p>Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gisonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829</p>
<p align="center"><b>Bene N. 2</b> (Foglio N. 2, P.Illa N. 409, Sub. 1)</p>		<p>Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gisonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829</p>
<p align="center"><b>Bene N. 3</b> (Foglio N. 2, P.Illa N. 478, Sub. 1)</p>		<p>Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gisonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829</p>

<p style="text-align: center;"><b>Bene N. 4</b> (Foglio N. 2, P.IIa N. 31)</p>		<p>Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gisonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829</p>
<p style="text-align: center;"><b>Bene N. 5</b> (Foglio N. 2, P.IIa N. 32)</p>		<p>Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gisonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829</p>
<p style="text-align: center;"><b>Bene N. 6</b> (Foglio N. 2, P.IIa N. 87)</p>		<p>Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gisonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829</p>
<p style="text-align: center;"><b>Bene N. 7</b> (Foglio N. 2, P.IIa N. 89)</p>		<p>Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gisonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829</p>
<p style="text-align: center;"><b>Bene N. 8</b> (Foglio N. 2, P.IIa N. 408)</p>		<p>Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gisonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829</p>

Il titolo che legittima la proprietà, per ognuno dei beni, ha data anteriore a quella del pignoramento.

## **8 RISPOSTA AL QUESITO N°6**

Dall'esito dei sopralluoghi effettuati si riporta, dove applicabile, quanto di seguito:

### Bene N. 1

Le superfici e la distribuzione degli spazi interni risultano essenzialmente conformi rispetto a quelle indicate dalla "Planimetria Catastale" in atti e risalente al 1993 (Allegato N. 7) e dagli elaborati allegati alla D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) presentata in data 08/05/2006 ed acquisita dal Comune di Mongrassano con Prot. N. 02101 per interventi di "Manutenzione Straordinaria". Sono presenti delle lievi difformità relative alla posizione di alcune porte intere al Piano Primo.

Risultano invece non conformi le reali destinazioni d'uso dei vani con quelle indicate nella "Planimetria Catastale" in atti. In particolare, al Piano Terra la "Planimetria Catastale" in atti riporta esclusivamente dei vani accessori. Al Piano Terra la destinazione d'uso dei vani nella "Planimetria Catastale" in atti non risulta invece riportata.

E' parere del sottoscritto che la "Superficie Commerciale" (Sc) non sia quindi coerente con lo stato dei luoghi proprio per la non conformità tra le reali destinazioni d'uso dei vani con quelle indicate nella "Planimetria Catastale" in atti.

Il sottoscritto ha provveduto al rilievo dell'immobile ed ha stimato una "Superficie Commerciale" (Sc) pari a circa 350,0 mq.

E' necessario procedere con l'aggiornamento della "Planimetria Catastale" con conseguente e probabile aumento della rendita catastale.

Il sottoscritto quantifica in via sommaria il costo per l'aggiornamento della "Planimetria Catastale", limitatamente alla sola procedura DOCFA, in Euro 750.00

(settecentocinquanta) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge. La suddetta stima sarà eventualmente aggiornata solo al completamento della procedura DOCFA.

### Bene N. 2

Le superfici e la distribuzione degli spazi interni, nonché le destinazioni d'uso dei vani, risultano essenzialmente conformi rispetto a quelle indicate dalla "Planimetria catastale" in atti e risalente al 2008 (Allegato N. 7).

### Bene N. 3

Le superfici e la distribuzione degli spazi interni, nonché le destinazioni d'uso dei vani, risultano essenzialmente conformi rispetto a quelle indicate dalla "Planimetria catastale" in atti e risalente al 2014 (Allegato N. 7).

## **9 RISPOSTA AL QUESITO N°7**

I beni oggetto di pignoramento risultano su area ricadente in "Zona Agricola - E" in base al vigente Programma di ("Variante Generale" e "Variante Parziale Integrativa) del Comune di Mongrassano (CS) e vista la Determina N. 16 – Settore N. 2 – del 10/3/2003, di conformazione del vigente strumento urbanistico alla Legge Regionale 16/4/2002, N. 19.

Si rimanda al "Certificato di Destinazione Urbanistica" (Allegato N. 9) rilasciato dal Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del Comune di Mongrassano (CS) in data 23/02/2024 (Prot. N. 0001268).

## **10 RISPOSTA AL QUESITO N°8**

Per i beni immobiliari oggetto di stima, il sottoscritto ha inoltrato richiesta

(Allegato N. 8) di accesso ai documenti amministrativi contenuti nelle relative pratiche edilizie (Licenze/Concessioni Edilizie, Licenze/Concessioni Edilizie di eventuali varianti, Certificato/Permesso Abitabilità/Agibilità, D.I.A./S.C.I.A., Condonò, Certificato di Destinazione Urbanistica, Ecc..) al Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del Comune di Mongrassano (CS) mediante PEC in data 27/12/2023. Attraverso la suddetta richiesta, ed acquisita con Protocollo N. 7399 del 29/12/2023, al fine di identificare gli immobili il sottoscritto ha fornito Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del Comune di Mongrassano (CS):

- ✓ Identificativi catastali;
- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Visure storiche;
- ✓ Estremi dell'attuale proprietà;

Esclusivamente per il Bene N. 1 è risultata disponibile la D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) presentata in data 08/05/2006 ed acquisita dal Comune di Mongrassano con Prot. N. 02101 per interventi di “Manutenzione Straordinaria” (Allegato N. 10).

Non risulta quindi disponibile, per i Beni N.1, N. 2 e N. 3, la richiesta di alcun titolo abilitativo presso il Comune di Mongrassano (Allegato N. 10). Nell'atto COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gissonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802 è riportata la dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/200 che la costruzione dei beni oggetto di pignoramento è stata avviata prima del 01/09/1967 e quindi senza la necessità di titolo abilitativo in quanto esterni al centro abitato o a zone di espansione del P.R.G.. La suddetta dichiarazione, che certamente rappresenta una semplificazione messa a

disposizione dal Legislatore, non può sostituire con efficacia un titolo abilitativo e non solleva altresì il dichiarante dalle responsabilità e dagli oneri relativi alla legittimazione urbanistica degli immobili. Ugualmente, non esenta il dichiarante dall'obbligo di dimostrare la realizzazione e consistenza degli immobili alla suddetta data. Il sottoscritto, attraverso la consultazione del catalogo dei geoprodotti dell'I.G.M.I. (Istituto Geografico Militare Italiano), non ha individuato date utili tra quelle disponibili per confermare o meno l'esistenza degli immobili alla data indicata. Gli immobili risultano certamente presenti in occasione del volo eseguito nel 2007 per la redazione della Carta Tecnica Regionale della Regione Calabria (Allegato N. 4) e non risultano rappresentati nell'estratto di mappa del 1933 (riproduzione nel 1955) fornito dal Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del Comune di Mongrassano (Allegato N. 11).

A seguito della suddetta D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) non risulta disponibile, dalla documentazione recuperata presso il Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del Comune di Mongrassano, la successiva domanda di rilascio del "Certificato di Agibilità".

## **11 RISPOSTA AL QUESITO N°9**

La possibilità di vendita dei beni pignorati per lotti separati, in funzione delle caratteristiche planimetriche, di esposizione e di accessibilità, è praticabile a giudizio del sottoscritto almeno come di seguito indicato:

### **LOTTO N. 1:**

- ✓ **Bene N. 1:** N.C.E.U., Foglio N. 2, P.IIIa N. 275, Categoria A/3, CONTRADA PRINCIVALLE, Piano T-1, Consistenza: 8 vani;

- ✓ **Bene N. 2**: N.C.E.U., Foglio N. 2, P.Illa N. 409, Categoria C/2, CONTRADA PRINCIVALLE, Piano T, Consistenza: 38 mq.
- ✓ **Bene N. 7**: N.C.T., Foglio N. 2, P.Illa N. 89, Qualità: Seminativo Arb./Uliveto., Superficie: 6.610 mq;
- ✓ **Bene N. 8**: N.C.T., Foglio N. 2, P.Illa N. 408, Qualità: Seminativo Arb./Uliveto, Superficie: 20.158 mq;

**LOTTO N. 2:**

- ✓ **Bene N. 4**: N.C.T., Foglio N. 2, P.Illa N. 31, Qualità: Uliveto, Superficie: 880 mq;
- ✓ **Bene N. 5**: N.C.T., Foglio N. 2, P.Illa N. 32, Qualità: Uliveto, Superficie: 6.020 mq;
- ✓ **Bene N. 6**: N.C.T., Foglio N. 2, P.Illa N. 87, Qualità: Seminativo/Pascolo Arb., Superficie: 2.020 mq;

**LOTTO N. 3:**

- ✓ **Bene N. 3**: N.C.E.U., Foglio N. 2, P.Illa N. 478, Sub .1, Categoria: C/6, CONTRADA PRINCIVALLE, Piano T, Consistenza 50 mq;

La possibile vendita in lotti dei beni pignorati si presta naturalmente ad altre e diverse possibili soluzioni che, dovessero prevedere il frazionamento dei terreni e l'eventuale costituzione di servitù di passaggio.

**12 RISPOSTA AL QUESITO N°10**

Gli immobili oggetto di stima non risultano pignorati solo *pro quota* e, risultano posseduti in piena proprietà

### **13 RISPOSTA AL QUESITO N°11**

Dalle indagini eseguite non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati per nessuno dei beni oggetto di stima. Inoltre, il Bene N. 1 risulta abitazione di residenza per la famiglia

### **14 RISPOSTA AL QUESITO N°12**

Non applicabile.

### **15 RISPOSTA AL QUESITO N°13**

Dalle indagini eseguite non sono stati rinvenuti;

- ✓ vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- ✓ diritti demaniali o usi civici;

durante il sopralluogo del 10/01/2024, ha confermato la mancanza di vincoli o oneri di natura condominiale.

L'intera area, che ospita gli immobili oggetti di perizia, come da indicazioni riportate nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Mongrassano (CS), ricade "Zona Agricola - E" e non risulta interessata da:

- P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) della Regione Calabria;
- P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale;

### **16 RISPOSTA AL QUESITO N°13 BIS**

Non applicabile.



## 17 RISPOSTA AL QUESITO N°14

### Immobili identificati al N.C.E.U.

Relativamente ai suddetti beni immobiliari oggetto del pignoramento, al fine di valutare il più probabile valore di mercato “*Vpp*” il sottoscritto ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo.

Con questo metodo si è individuato il valore del costo medio unitario del parametro più usato, praticato nel mercato locale e riferito ad immobili di medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale parametro, per tener conto di eventuali particolarità (comodi o scomodi) è stato poi moltiplicato per un coefficiente di merito.

Atteso quanto sopra, in considerazione che il più probabile valore di mercato (*Vpp*) altro non è che il valore nominale (*Vn*) arrotondato – per eccesso o per difetto – ad 1,0 Euro, questo è determinato attraverso la relazione

$$Vn = Cp \times Sc \times Cm$$

dove:

- *Cp*: costo del parametro più usato;
- *Sc*: superficie commerciale dell’immobile stimata sulla base delle indicazioni del P.R. n 138/98;
- *Cm*: coefficiente di merito;

### 17.1 Bene N. 1

Il parametro più usato per la compravendita di tali tipi di immobili è il metro quadrato (mq) il cui costo medio, per immobili di paragonabili caratteristiche, da indagini eseguite in loco, è stato quantificato in 300,00 Euro al mq riferito alla

superficie commerciale.

L'entità del costo medio al metro quadrato è stata confrontata e validata attraverso la consultazione delle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (<http://www.agenziaentrate.gov.it/>) e riferite all'ultimo semestre pubblicato (II° Semestre 2023) (Allegato N. 14).

Tale consultazione, con riferimento ai seguenti parametri e relativi al Bene N .1:

Provincia: COSENZA  
 Comune: MONGRASSANO  
 Semestre: 2 - 2023  
 Fascia/zona: EXTRAURBANA/AREE RURALI  
 Destinazione: Residenziale

ha fornito il seguente valore di mercato (riferito alla superficie catastale):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	250	340	L

Per quanto riguarda invece la determinazione del coefficiente di merito, sulla base delle considerazioni riportate, è stato attribuito un punteggio pari a 0,90. Sulla base di quanto esposto, è stato determinato il seguente Valore nominale, considerato che la "Superficie Commerciale" (Sc) è pari a circa 350,00 mq:

$$V_n = S_c \times C_p \times C_m = 350,00 \times 300,00 \times 0,90 = 94500,00 \text{ Euro}$$

Sulla base delle disposizioni ricevute con la formulazione del presente quesito, il precedente Valore nominale è ridotto forfettariamente del 15% e degli eventuali costi di sanatoria/demolizione sopra indicati (Quesito N. 8). Di conseguenza, il Valore finale dell'immobile è:

$$V_f = V_n - 15\%(V_n) - 750,00 \text{ Euro} = \mathbf{79575,00 \text{ Euro}}$$

### 17.2 Bene N. 2

Per il Bene N. 2, per la cui tipologia non risultano disponibili le quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si è fatto riferimento ad indagini di mercato (molto ridotto) che hanno fornito il seguente valore di mercato (riferito alla superficie catastale):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Depositi	NORMALE	120	150	L

Per quanto riguarda invece la determinazione del coefficiente di merito, sulla base delle considerazioni riportate, è stato attribuito un punteggio pari a 0,90. Sulla base di quanto esposto, è stato determinato il seguente "Valore Nominale", considerato che la "Superficie Commerciale" ( $S_c$ ) è pari a circa 56,00 mq:

$$V_n = S_c \times C_p \times C_m = 56,00 \times 150,00 \times 0,90 = 7560,00 \text{ Euro}$$

Sulla base delle disposizioni ricevute con la formulazione del presente quesito, il precedente "Valore Nominale" è ridotto forfettariamente del 15% e degli eventuali costi di sanatoria/demolizione sopra indicati (Quesito N. 8). Di conseguenza, il "Valore Finale" dell'immobile è:

$$V_f = V_n - 15\%(V_n) = \mathbf{6426,00 \text{ Euro}}$$

### 17.3 Bene N. 3

Per il Bene N. 3, per la cui tipologia non risultano disponibili le quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si è fatto riferimento ad indagini di mercato (molto ridotto) che hanno fornito il seguente valore di

mercato (riferito alla superficie catastale):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini non commerciali	NORMALE	75	100	L

Per quanto riguarda invece la determinazione del coefficiente di merito, sulla base delle considerazioni riportate, è stato attribuito un punteggio pari a 0,60. Sulla base di quanto esposto, è stato determinato il seguente "Valore Nominale", considerato che la "Superficie Commerciale" ( $Sc$ ) è pari a circa 64,00 mq:

$$V_n = Sc \times C_p \times C_m = 64,00 \times 100,00 \times 0,60 = 3840,00 \text{ Euro}$$

Sulla base delle disposizioni ricevute con la formulazione del presente quesito, il precedente "Valore Nominale" è ridotto forfettariamente del 15% e degli eventuali costi di sanatoria/demolizione sopra indicati (Quesito N. 8). Di conseguenza, il "Valore Finale" dell'immobile è:

$$V_f = V_n - 15\%(V_n) = \mathbf{3264,00 \text{ Euro}}$$

#### Immobili identificati al N.C.T.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla stima dei suddetti immobili utilizzando come parametro di riferimento i V.A.M. (Valori Agricoli Medi) regolamentati dalla seguente normativa:

- ✓ D.P.R. 8/6/2001, N. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)";
- ✓ L. 22-10-1971 N. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Sulla base degli ultimi V.A.M., pubblicati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Cosenza (BURC del 10/07/2013 Parte III - Sezione unica - Annunzi Legali/Avvisi di concorso - pag. 5625) e relativi all'anno 2012 (ancora invariati), il Comune di Mongrassano ricade nella Regione Agraria N. 12 – Medio Crati Occidentale (Allegato N. 13).

Si riportano di seguito i “Valori Agricoli Medi”, espressi in Euro per ettaro ed in Euro per mq, e per le colture relative ai terreni oggetto di stima (Allegato N. 13) e per la Regione Agraria di interesse:

<b>QUALITA'/COLTURA</b>	<b>V.A.M. [Euro/ha]</b>	<b>V.A.M. [Euro/mq]</b>
ULIVETO	16.777,70	1,6778
SEMINATIVO	8.984,19	0,898
PASCOLO ARB.	7.793,51	0,779
SEMINATIVO ARB.	9.741,89	0,974

I suddetti valori sono coerenti con quanto riportato in “INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA - RAPPORTO REGIONALE 2022” pubblicato dal CREA – Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria.

Per svincolarsi dal carattere generale dei “Valori Agricoli Medi”, anche in virtù della Sentenza della Corte Costituzionale N. 181/2011, ed essere coerenti con il valore di mercato (in realtà poco attivo) il sottoscritto ritiene opportuno anche in questo caso l'utilizzo di un coefficiente di merito che tenga conto delle caratteristiche estrinseche *Cme* (posizione geografica, accessibilità, ecc..) ed intrinseche *Cmi* (estensione, giacitura, esposizione, ecc..) dei terreni al fine di stimare il relativo “Valore Nominale”. Sulla base delle disposizioni ricevute con la

formulazione del presente quesito, il suddetto “Valore Nominale” è ridotto forfettariamente del 15% al fine di stimare il “Valore Finale”.

E’ parere del sottoscritto, esaminate le caratteristiche dei terreni, che sia coerente adottare i seguenti valori dei suddetti coefficienti di merito:

$$Cme = 1,25 \text{ e } Cmi = 1,25$$

per i Beni N. 4, N. 5, N. 6, N. 7 e N. 8.

Si riportano di seguito, il “Valore Nominale” ed il “Valore Finale”, per ognuno dei beni immobiliari identificati nel N.C.T.:

#### 17.4 Bene N. 4

<b>COLTURA</b>	<b>Superficie [mq]</b>	<b>V.A.M. [Euro/mq]</b>	<b>V.A.M.*Cme*Cmi [Euro/mq]</b>
ULIVETO	880,0	1,678	2,622
Valore Nominale (VN) [Euro]			2306,93
<b>Valore Finale (VF) [Euro]</b>			<b>1960,89</b>

#### 17.5 Bene N. 5

<b>COLTURA</b>	<b>Superficie [mq]</b>	<b>V.A.M. [Euro/mq]</b>	<b>V.A.M.*Cme*Cmi [Euro/mq]</b>
ULIVETO	6.020	1,678	2,622
Valore Nominale (VN)			15781,52
<b>Valore Finale (VF)</b>			<b>13414,30</b>

17.6 Bene N. 6

<b>COLTURA</b>	<b>Superficie [mq]</b>	<b>V.A.M. [Euro/mq]</b>	<b>V.A.M.*Cme*Cmi [Euro/mq]</b>
SEMINATIVO (Porzione AA)	1.713,00	0,898	1,404
PASCOLO ARB. (Porzione AB)	307	0,779	1,218
Valore Nominale (VN) [Euro]			2778,52
<b>Valore Finale (VF) [Euro]</b>			<b>2361,74</b>

17.7 Bene N. 7

<b>COLTURA</b>	<b>Superficie [mq]</b>	<b>V.A.M. [Euro/mq]</b>	<b>V.A.M.*Cme*Cmi [Euro/mq]</b>
SEMINATIVO ARBOR. (Porzione AA)	4.834,00	0,974	1,522
ULIVETO (Porzione AB)	1.776	1,678	2,622
Valore Nominale (VN) [Euro]			12013,98
<b>Valore Finale (VF) [Euro]</b>			<b>10211,89</b>

17.8 Bene N. 8

<b>COLTURA</b>	<b>Superficie [mq]</b>	<b>V.A.M. [Euro/mq]</b>	<b>V.A.M.*Cme*Cmi [Euro/mq]</b>
SEMINATIVO ARBOR.	4.645,00	0,974	1,522

(Porzione AA)			
ULIVETO (Porzione AB)	15.513,00	1,678	2,622
Valore Nominale (VN) [Euro]			47738,05
<b>Valore Finale (VF) [Euro]</b>			<b>40577,35</b>

Ne deriva che il valore complessivo di tutti i beni immobili oggetto di pignoramento è pari a **157.791,16 Euro** (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di sanatoria/demolizione come da richiesta del G.E.).

## 18 RISPOSTA AL QUESITO N°15

Per il bene immobiliari oggetto di perizia è fornito il seguente prospetto riassuntivo per i singoli beni:

PROSPETTO RIASSUNTIVO	
<b><u>BENE IMMOBILE N. 1</u></b>	
Identificazione Catastale	N.C.E.U., Foglio N. 2, P.III N. 275, Categoria A/3, CONTRADA PRINCIVALLE, Piano T-1, Consistenza: 8 vani;
Ubicazione	C.da "Princivalle" nel Comune di Mongrassano (CS).
Descrizione	<p>E' un fabbricato, con strutture portanti in muratura, adibito a civile abitazione che si sviluppa su due piani abitativi comunicanti tramite scala interna: Piano Terra e Piano Primo.</p> <p>L'immobile, che ha altezza interna pari a circa 2.80 m per entrambi i livelli, presenta una superficie calpestabile complessiva pari a circa 277,00 mq.</p> <p>Sul fabbricato risultano realizzati, interventi di "Manutenzione Straordinaria" a seguito di presentazione di D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) in data 08/05/2006 ed acquisita dal Comune di Mongrassano con Prot. N. 02101.</p> <p>A seguito della suddetta D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) non risulta disponibile, dalla documentazione recuperata presso il Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del Comune di Mongrassano, la</p>



	<p>successiva domanda di rilascio del “Certificato di Agibilità”.</p> <p>La “Superficie Commerciale” (Sc) complessiva, ovvero compreso anche l’ingombro dei muri perimetrali e di quelli interni, risulta pari a circa 350,0 mq.</p> <p>Le superfici e la distribuzione degli spazi interni risultano essenzialmente conformi rispetto a quelle indicate dalla “Planimetria Catastale” in atti e risalente al 1993 (Allegato N. 7) e dagli elaborati allegati alla D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) presentata in data 08/05/2006 ed acquisita dal Comune di Mongrassano con Prot. N. 02101 per interventi di “Manutenzione Straordinaria”.</p> <p>Risultano invece non conformi le reali destinazioni d’uso dei vani con quelle indicate nella “Planimetria Catastale” in atti. In particolare, al Piano Terra la “Planimetria Catastale” in atti riporta esclusivamente dei vani accessori. Al Piano Terra la destinazione d’uso dei vani nella “Planimetria Catastale” in atti non risulta invece riportata.</p> <p>E’ parere del sottoscritto che la “Superficie Commerciale” (Sc) non sia quindi coerente con lo stato dei luoghi proprio per la non conformità tra le reali destinazioni d’uso dei vani con quelle indicate nella “Planimetria Catastale” in atti.</p> <p>Il sottoscritto ha provveduto al rilievo dell’immobile ed ha stimato una “Superficie Commerciale” (Sc) pari a circa 350,0 mq.</p> <p>E’ necessario procedere con l’aggiornamento della “Planimetria Catastale” con conseguente e probabile aumento della rendita catastale.</p> <p>Il sottoscritto quantifica in via sommaria il costo per l’aggiornamento della “Planimetria Catastale”, limitatamente alla sola procedura DOCFA, in Euro 750.00 (settecentocinquanta) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge. La suddetta stima sarà eventualmente aggiornata solo al completamento della procedura DOCFA.</p>
Proprietà	
Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gissonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell’abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di sanatoria/demolizione come da richiesta del G.E.)	<b>79.575,00 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>BENE IMMOBILE N. 2</u></b>	
Identificazione Catastale	N.C.E.U., Foglio N. 2, P.Illa N. 409, Categoria C/2, CONTRADA PRINCIVALLE, Piano T, Consistenza: 38 mq.
Ubicazione	C.da "Princivalle" nel Comune di Mongrassano (CS).
Descrizione	<p>E' un immobile, con strutture portanti in muratura, adibito a deposito e che si sviluppa su un unico livello. Presenta N. 2 locali, entrambi con altezza interna di circa di circa 3.00 m, dotati di proprio ingresso al quale si accede dalla corte di pertinenza. Gli infissi esterni, di porte d'ingresso e finestre, sono realizzati in ferro. L'immobile, il cui stato di conservazione è da ritenersi discreto, è nelle immediate vicinanze del Bene N. 1.</p> <p>La copertura, realizzata in tegole, presenta N. 2 falde.</p> <p>E' parere del sottoscritto che l'attuale categoria catastale dell'immobile, "C/2: Magazzini e locali di deposito", sia corrispondente ed adeguata al livello di rifiniture, materiali impiegati e destinazione riscontrati in fase di sopralluogo.</p> <p>La Superficie Commerciale (Sc) complessiva, ovvero compreso anche l'ingombro dei muri perimetrali e di quelli interni, risulta pari a circa 56,0 mq.</p> <p>Le superfici e la distribuzione degli spazi interni, nonché le destinazioni d'uso dei vani, risultano essenzialmente conformi rispetto a quelle indicate dalla "Planimetria catastale" in atti e risalente al 2008 (Allegato N. 7).</p>
Proprietà	
Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gissonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di sanatoria/demolizione come da richiesta del G.E.)	<b>6.426,00 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>BENE IMMOBILE N. 3</u></b>	
Identificazione Catastale	N.C.E.U., Foglio N. 2, P.III N. 478, Sub .1, Categoria: C/6, CONTRADA PRINCIVALLE, Piano T, Consistenza 50 mq;
Ubicazione	C.da "Princivalle" nel Comune di Mongrassano (CS).
Descrizione	<p>E' un immobile, con strutture portanti in muratura ed in stato di degrado, adibito a ricovero animali e che si sviluppa su un unico livello. Presenta N. 2 locali, entrambi con altezza interna di circa di circa 2.70 m, dotati di proprio ingresso ma comunicanti. Gli infissi esterni, di porte d'ingresso e finestre, sono realizzati in legno e risultato in pessimo stato di conservazione.</p> <p>L'immobile, localizzato più a Sud rispetto al Bene N .1 e Bene N. 2 e dai quali dista circa 150 m, risulta raggiungibile attraversando il Bene N. 8 e/o percorrendo strada privata (non riportata nella mappa catastale) che attraversa altra proprietà.</p> <p>E' parere del sottoscritto che l'attuale categoria catastale dell'immobile, "C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse", sia corrispondente ed adeguata al livello di rifiniture, materiali impiegati e destinazione riscontrati in fase di sopralluogo.</p> <p>La Superficie Commerciale (Sc) complessiva, ovvero compreso anche l'ingombro dei muri perimetrali e di quelli interni, risulta pari a circa 64,0 mq.</p> <p>Le superfici e la distribuzione degli spazi interni, nonché le destinazioni d'uso dei vani, risultano essenzialmente conformi rispetto a quelle indicate dalla "Planimetria catastale" in atti e risalente al 2014 (Allegato N. 7).</p>
Proprietà	
Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gissonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di sanatoria/demolizione come da richiesta del G.E.)	<b>3.264,00 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>BENE IMMOBILE N. 4</u></b>	
Identificazione Catastale	N.C.T., Foglio N. 2, P.Illa N. 31, Qualità: Uliveto, Superficie: 880 mq;
Ubicazione	C.da "Princivalle" nel Comune di Mongrassano (CS).
Descrizione	E' un lotto di terreno, complessivamente di circa 880 mq, destinato attualmente ad uliveto che è parte dell'area all'interno della quale si trovano in Bene N. 1 ed il Bene N. 2 e rispetto ai quali è collocato leggermente più a Nord. Presenta forma essenzialmente regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili. L'accesso al lotto di terreno, in quanto non confinante con la viabilità di zona, non è garantito direttamente ma esclusivamente attraversando uno degli altri beni oggetti di stima.
Proprietà	
Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gisonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di sanatoria/demolizione come da richiesta del G.E.)	<b>1.960,89 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>BENE IMMOBILE N. 5</u></b>	
Identificazione Catastale	N.C.T., Foglio N. 2, P.Illa N. 32, Qualità: Uliveto, Superficie: 6.020 mq;
Ubicazione	C.da "Princivalle" nel Comune di Mongrassano (CS).
Descrizione	E' un lotto di terreno, di circa 6020,0 mq, destinato attualmente ad uliveto che è parte dell'area all'interno della quale si trovano in Bene N. 1 ed il Bene N. 2 e rispetto ai quali è collocato a Nord-Ovest. Presenta forma irregolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza. E' attraversato, in prossimità del confine a Nord, dalla viabilità della zona (S.P. 108) che ne garantisce quindi l'accesso diretto. I limiti di proprietà lungo i confini Nord ed Ovest risultano individuabili e realizzati con recinzione in rete metallica con paletti in cemento.
Proprietà	
Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gissonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di sanatoria/demolizione come da richiesta del G.E.)	<b>13.414,30 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b>BENE IMMOBILE N. 6</b>	
Identificazione Catastale	N.C.T., Foglio N. 2, P.III N. 87, Qualità: Seminativo/Pascolo Arb., Superficie: 2.020 mq;
Ubicazione	C.da "Princivalle" nel Comune di Mongrassano (CS).
Descrizione	E' un lotto di terreno, di circa 2020 mq, destinato essenzialmente ad uliveto che è parte dell'area all'interno della quale si trovano in Bene N. 1 ed il Bene N. 2 rispetto ai quali si trova leggermente più a Nord. Presenta forma irregolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza. E' attraversato, in prossimità del confine a Nord, dalla viabilità della zona (S.P. 108) che ne garantisce quindi l'accesso diretto. I limiti di proprietà lungo il confine Nord risultano individuabili e realizzati con recinzione in rete metallica con paletti in cemento.
Proprietà	
Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gissona Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di sanatoria/demolizione come da richiesta del G.E.)	<b>2.361,74 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>BENE IMMOBILE N. 7</u></b>	
Identificazione Catastale	N.C.T., Foglio N. 2, P.Illa N. 89, Qualità: Seminativo Arb./Uliveto., Superficie: 6.610 mq;
Ubicazione	C.da "Princivalle" nel Comune di Mongrassano (CS).
Descrizione	E' un lotto di terreno, di circa 6610 mq, destinato parzialmente ad uliveto che è parte dell'area all'interno della quale si trovano in Bene N. 1 ed il Bene N. 2 rispetto ai quali si trova leggermente più a Nord-Est. Presenta forma irregolare e si estende su un versante collinare in discreta pendenza. E' attraversato dalla viabilità della zona (S.P. 108) che ne garantisce quindi l'accesso diretto. Inoltre, risulta attraversato anche dal viale alberato che conduce al Bene N. 1 ed al Bene N. 2. I limiti di proprietà lungo il lato a Sx, procedendo verso Nord, della S.P. 108 risultano individuabili e realizzati con recinzione in rete metallica con paletti in cemento.
Proprietà	
Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gissonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di sanatoria/demolizione come da richiesta del G.E.)	<b>10.211,89 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>BENE IMMOBILE N. 8</u></b>	
Identificazione Catastale	N.C.T., Foglio N. 2, P.IIa N. 408, Qualità: Seminativo Arb./Uliveto, Superficie: 20.158 mq
Ubicazione	C.da "Princivalle" nel Comune di Mongrassano (CS).
Descrizione	<p>E' un lotto di terreno, di circa 20158 mq, destinato parzialmente ad uliveto che è parte dell'area all'interno della quale si trovano in Bene N. 1 ed il Bene N. 2 e che ne risultano circondati. Presenta forma irregolare e si estende su un versante collinare in discreta pendenza. E' attraversato, verso il confine Est, dalla viabilità della zona (S.P. 108) che ne garantisce quindi l'accesso diretto. I limiti di proprietà lungo il lato a Sx, procedendo verso Nord, della S.P. 108 risultano individuabili e realizzati con recinzione in rete metallica con paletti in cemento.</p> <p>In prossimità del confine Nord-Ovest è presente un piccolo locale deposito che non risulta rappresentato nella mappa catastale e per il quale non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo. E' necessario una ulteriore verifica presso il Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del Comune di Mongrassano (CS) al fine di verificare la possibilità di una sanatoria o eventualmente di valutare il ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione.</p>
Proprietà	
Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gisonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014 Repertorio N. 7822/5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 16/12/2024 con Reg. Gen. N. 29338 e Reg. Part. N. 23829
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di sanatoria/demolizione come da richiesta del G.E.)	<b>40.577,35 Euro</b>



e per i singoli Lotti individuati:

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>LOTTO N. 1</u></b>	
Identificazione Catastale	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Bene N. 1:</b> N.C.E.U., Foglio N. 2, P.IIa N. 275, Categoria A/3, CONTRADA PRINCIVALLE, Piano T-1, Consistenza: 8 vani;</li> <li>✓ <b>Bene N. 2:</b> N.C.E.U., Foglio N. 2, P.IIa N. 409, Categoria C/2, CONTRADA PRINCIVALLE, Piano T, Consistenza: 38 mq.</li> <li>✓ <b>Bene N. 7:</b> N.C.T., Foglio N. 2, P.IIa N. 89, Qualità: Seminativo Arb./Uliveto., Superficie: 6.610 mq;</li> <li>✓ <b>Bene N. 8:</b> N.C.T., Foglio N. 2, P.IIa N. 408, Qualità: Seminativo Arb./Uliveto, Superficie: 20.158 mq</li> </ul>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di sanatoria/demolizione come da richiesta del G.E.)	<b>136.790,23 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>LOTTO N. 2</u></b>	
Identificazione Catastale	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Bene N. 4:</b> N.C.T., Foglio N. 2, P.IIa N. 31, Qualità: Uliveto, Superficie: 880 mq;</li> <li>✓ <b>Bene N. 5:</b> N.C.T., Foglio N. 2, P.IIa N. 32, Qualità: Uliveto, Superficie: 6.020 mq;</li> <li>✓ <b>Bene N. 6:</b> N.C.T., Foglio N. 2, P.IIa N. 87, Qualità: Seminativo/Pascolo Arb., Superficie: 2.020 mq;</li> </ul>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di sanatoria/demolizione come da richiesta del G.E.)	<b>17.736,93 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>LOTTO N. 3</u></b>	
Identificazione Catastale	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Bene N. 3:</b> N.C.E.U., Foglio N. 2, P.IIa N. 478, Sub .1, Categoria: C/6, CONTRADA PRINCIVALLE, Piano T, Consistenza 50 mq;</li> </ul>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di sanatoria/demolizione come da richiesta del G.E.)	<b>3.264,00 Euro</b>

## **19 CONCLUSIONI**

Ad espletamento dell'incarico conferitomi si rassegna la presente relazione costituita da N. 57 pagine e N. 16 Allegati che ne costituiscono parte sostanziale ed integrante.

Il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cosenza, 15/04/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Vittorio GAGLIARDI

# **ALLEGATO N. 1**

Verbale di sopralluogo del 10/01/2024 e del 18/03/2024

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**Esecuzione Immobiliare N. 119/2023**

**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

Il sottoscritto Ing. Vittorio Gagliardi, nella qualità di C.T.U. della procedura N. 119/2023 | come da nomina del magistrato G.E. Dott.ssa Assunta Gioia, dopo avere preso visione degli atti della procedura e convocato mediante raccomandata A.R. e/o comunicazione a mezzo P.E.C. le parti, è presente in data 10/01/2024 alle ore .....10..... : 30..... nel Comune di MONGRASSANO (CS), in C.da "Princivalle" al fine di dare inizio alle operazioni di sopralluogo dei seguenti immobili siti nel Comune di MONGRASSANO (CS), ed identificati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) come di seguito indicato:

- Foglio N. 2, P.IIa N. 275;
- Foglio N. 2, P.IIa N. 409, Sub. 1;
- Foglio N. 2, P.IIa N. 478, Sub. 1;

e nel C.T. (Catasto Terreni) come di seguito indicato:

- Foglio N. 2, P.IIe 31, 32, 87, 89, 408;

Sono presenti, oltre al sottoscritto ing. Vittorio Gagliardi:

- .....
- .....

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni di perizia consistenti in:

- Ricognizione esterna ed interna degli immobili;
- Rilievo planimetrico degli immobili;
- Rilievo fotografico degli immobili;
- Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
- .....
- .....
- .....

Dopo aver provveduto ai rilievi dei beni immobiliari, il sottoscritto ha chiesto

- a) La natura e gli estremi del titolo di proprietà dei suddetti beni immobiliari;
- b) L'eventuale presenza di vincoli locativi (con indicazione della data del contratto e della registrazione);
- c) L'eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
- d) .....
- e) .....



f) .....

In merito alle suddette richieste del C.T.U.:

a) ~~non~~ ha / ha fornito tutti gli estremi del/i titolo/i che il C.T.U. provvederà a riportare in relazione;

b) ha dichiarato che non sono presenti / sono presenti vincoli locativi;

c) ha dichiarato che non sono presenti / sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale;

d) .....

e) .....

f) .....

Eventuali osservazioni/dichiarazioni:

.....

Infine, poiché il sottoscritto non ha nulla più da esaminare o misurare, né altri hanno da aggiungere dichiarazioni/osservazioni, il presente verbale è chiuso alle ore 12:00.

Letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Mongrassano (CS), 10/01/2024

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**Esecuzione Immobiliare N. 119/2023**

**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

Il sottoscritto **Ing. Vittorio Gagliardi**, nella qualità di C.T.U. della procedura N. 119/2023 come da nomina del magistrato G.E. Dott.ssa Assunta Gioia, dopo avere preso visione degli atti della procedura e convocato mediante raccomandata A.R. e/o comunicazione a mezzo P.E.C. le parti, è presente in data **18/03/2024** alle ore **09** : **00** nel Comune di MONGRASSANO (CS), in C.da "Principalle" al fine di dare inizio alle operazioni di sopralluogo dei seguenti immobili siti nel Comune di MONGRASSANO (CS), ed identificati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) come di seguito indicato:

- Foglio N. 2, P.IIa N. 275;
- Foglio N. 2, P.IIa N. 409, Sub. 1;
- Foglio N. 2, P.IIa N. 478, Sub. 1;

e nel C.T. (Catasto Terreni) come di seguito indicato:

- Foglio N. 2, P.IIe 31, 32, 87, 89, 408;

Sono presenti, oltre al sottoscritto ing. Vittorio Gagliardi:

- 
- Sig. ....
- Avv. ....
- Avv. ....
- Sig. / Sig.ra .....
- Sig. / Sig.ra .....
- Sig. / Sig.ra .....





\* .....

\* .....

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni di perizia consistenti in:

- Ricognizione esterna ed interna degli immobili;

- Rilievo planimetrico degli immobili;

- Rilievo fotografico degli immobili;

- Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;

- .....

- .....

- .....

Dopo aver provveduto ai rilievi dei beni immobiliari, il sottoscritto ha chiesto

a) La natura e gli estremi del titolo di proprietà dei suddetti beni immobiliari;

b) L'eventuale presenza di vincoli locativi (con indicazione della data del contratto e della registrazione);

c) L'eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

d) .....

.....

e) .....

.....



f) .....

In merito alle suddette richieste del C.T.U.

a) non ha / ha fornito tutti gli estremi del/i titolo/i che il C.T.U. provvederà a riportare in relazione;

b) ha dichiarato che non sono presenti / sono presenti vincoli locativi;

c) ha dichiarato che non sono presenti / sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale;

d) .....

e) .....

f) .....

Eventuali osservazioni/dichiarazioni:

.....



.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Infine, poiché il sottoscritto non ha nulla più da esaminare o misurare, né altri hanno da aggiungere dichiarazioni/osservazioni, il presente verbale è chiuso alle ore .....:.....

Letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Mongrassano (CS), 18/03/2024

.....  
.....  
.....  
.....

## **ALLEGATO N. 2**

*Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale*

**STUDIO LEGALE COMMERCIALE VILLECCO E ASSOCIATI**  
**via Beato Umile 14 – 87100 COSENZA**  
**tel: 0984391002 – fax. 098433081**  
**PEC: slcv@cert.legalmail.it**

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

**Proc. N. 119/2023 R.G.E.**

**G.E. Dott.ssa Assunta Gioia**

**Nota di deposito**

**PER**

**CONTRO**

- *Creditore precedente* -

- *Debitori eseguiti* -

**DEPOSITA**

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale con mappa, del 13/09/2023 a firma del Notaio Dott. Tiecco.

Cosenza li 19/09/2023

Avv. Alessandra Villecco



**CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICA-  
TO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998  
IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E  
FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBU-  
TO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)**

**Oggetto:**

Pignoramento trascritto il 11/09/2023 al n. 22637  
di finalità.

**Elenco immobili:**

Comune di Mongrassano:

**Catasto Terreni:**

= Foglio 2 particella 31; uliveto, classe 2, di

Are 9 Ca 80, R.D. Euro 2,50, R.A. Euro 2,27.

- Foglio 2 particella 32; uliveto, classe 2, di

Are 60 Ca 23, R.D. Euro 17,10, R.A. Euro 15,55.

= Foglio 2 particella 87; seminativo pascolo, di

Are 20 Ca 20, R.D. Euro 4,42, R.A. Euro 0,41.

- Foglio 2 particella 89; seminativo uliveto, di

Are 66 Ca 10, R.D. Euro 9,24, R.A. Euro 9,63.

= Foglio 2 particella 408; seminativo uliveto, di

Are 20 Are 1 Ca 58, R.D. Euro 20,79, R.A. Euro  
89,12.

Comune di Mongrassano, Contrada Princivalle:

**Catasto Fabbricati:**

= Foglio 2 particella 275; p.T-1, cat.A/3, classe

2, di vani 8, rendita di Euro 355,32.

- Foglio 2 particella 409 sub 1; p. T, cat.C/2,  
classe .., di mq. 30, rendita di Euro 84,39.

- Foglio 2 particella 478 sub 1; p. T, cat.C/6,  
classe I, di mq. 50, rendita di Euro 123,95.

**PROVENIENZA VENTENNALE:**

**DICHIARAZIONE DEL NOTAIO**

Il sottoscritto Dott. **Niccolò Tiecco**, Notaio in Fe-  
rugia, esaminati i documenti e consultati i regi-  
stri del Catasto e dell'Ufficio del Territo-  
rio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Cosenza**

**DICHIARA**



(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

Perugia, 13/09/2023

(Dott. Niccolò Tiecco, Notaio)

N=45E00

L=21000

Direzione Provinciale di Consenze Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIUSEPPE SIFONDI



P.D. RILASCIATO

ETAS (M1 (0.90 euro))

Fondo (CS) MONGRASSANO  
Foglio. 2

Scala originale 1:2000  
Dimensione cartina: 534.000 x 376.000 metri esat. alla pratica T.449173025

15/01/2025 8.45.6

## **ALLEGATO N. 3**

*Visure Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza:*

Direzione Provinciale di COSENZA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 10/04/2024 Ora 16:40:22  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T310462 del 10/04/2024

per dati anagrafici  
Richiedente GGLVTR

---

**Dati della richiesta**

Codice fiscale:  
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 10/04/2024  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 10/04/2024

---

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal	18/12/1990	al	10/04/2024
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1977	al	17/12/1990

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Elenco omonimi**

---

**Elenco sintetico delle formalità**

---

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 10/04/2024 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 17/12/1990

- 
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/12/2014 - Registro Particolare 23829 Registro Generale 29338  
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7822/5802 del 15/12/2014  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MONGRASSANO(CS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2014 - Registro Particolare 2587 Registro Generale 29339  
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7823/5803 del 15/12/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in MONGRASSANO(CS)  
SOGGETTO DEBITORE

Direzione Provinciale di COSENZA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 10/04/2024 Ora 16:40:22  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T310462 del 10/04/2024

per dati anagrafici  
Richiedente GGLVTR

---

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2023 - Registro Particolare 22637 Registro Generale 28925  
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2474 del 12/08/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MONGRASSANO(CS)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalità presente.**

## **ALLEGATO N. 4**

Estratto C.T.R. Regione Calabria (Elementi 551033 e 551074)

REGIONE CALABRIA  
Comune di Mongrassano  
Provincia di Cosenza

# CATALDO

IMMOBILE N. 6

IMMOBILE N. 4

IMMOBILE N. 5

IMMOBILE N. 7

IMMOBILE N. 2

# PRINCIVALLE

IMMOBILE N. 8

IMMOBILE N. 1

IMMOBILE N. 3

Casa Argontizzo

Casa  
De Bernardis

Descrizione: Estratto C.T.R. Regione Calabria (Elemento 551033 - 551074)

Ing. Vittorio Gagliardi

Proc. 119/2023

Data: Marzo 2024

Formato tavola: A3

Scala: 1:2000

N° Tav.: 01

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI. Questo documento è di proprietà esclusiva dell'ing. Vittorio Gagliardi sul quale si riserva ogni qualiasi diritto, nemmeno per fini sperimentali, senza autorizzazione scritta dell'ing. Vittorio Gagliardi e su richiesta esso dovrà essere prontamente restituito.

ALL RIGHTS RESERVED. This document is exclusive property of the Ing. Vittorio Gagliardi which reserves all rights therein. Any use, even for experimental purposes, without the written authorization of the municipality of the Ing. Vittorio Gagliardi and on request it must be promptly returned.

## **ALLEGATO N. 5**

OrtoFoto Colore 2012 - Inquadramento generale (Fonte: Portale Cartografico Nazionale)



REGIONE CALABRIA  
Comune di Mongrassano  
Provincia di Cosenza

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI. Questo documento è di proprietà esclusiva dell'ing. Vittorio Gagliardi sul quale si riserva ogni qualsiasi maniera, nemmeno per fini sperimentali, senza autorizzazione scritta dall'ing. Vittorio Gagliardi e su richiesta essa dovrà essere prontamente restituita.

ALL RIGHTS RESERVED. This document is exclusive property of the Ing. Vittorio Gagliardi and on request it must be promptly returned, without inscription authorization of the municipality of Mongrassano.



IMMOBILE N. 5  
IMMOBILE N. 4  
IMMOBILE N. 5  
IMMOBILE N. 7  
IMMOBILE N. 2  
IMMOBILE N. 8  
IMMOBILE N. 3  
IMMOBILE N. 1

Descrizione: OrtoFoto Colone 2012 - Inquadramento generale (Fonte: Portale Cartografico Nazionale)

Ing. Vittorio Gagliardi

Proc. 119/2023

Data: Marzo 2024

Formato tavolo: A3

Scala: 1:2000

N° Tav: 02

## **ALLEGATO N. 6**

OrtoFoto Colore 2012 / Cartografia Catastale - Inquadramento generale (Fonte:  
Portale Cartografico Nazionale e Agenzia delle Entrate)

REGIONE CALABRIA  
Comune di Mongrassano  
Provincia di Cosenza

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI. Questo documento è di proprietà esclusiva dell'ing. Vittorio Gagliardi sul quale si riserva ogni qualsiasi maniera, nemmeno per fini sperimentali, senza autorizzazione scritta dall'ing. Vittorio Gagliardi e su richiesta essa dovrà essere prontamente restituita.

ALL RIGHTS RESERVED. This document is exclusive property of the Ing. Vittorio Gagliardi which reserved all rights thereon. Any use, even for experimental purposes, without the written authorization of the Ing. Vittorio Gagliardi and on request it must be promptly returned.



- IMMOBILE N. 6
- IMMOBILE N. 4
- IMMOBILE N. 5
- IMMOBILE N. 7
- IMMOBILE N. 2
- IMMOBILE N. 8
- IMMOBILE N. 3
- IMMOBILE N. 1

Descrizione: OrtoFoto Colore 2012 / Cartografia Catastale - Inquadramento generale  
(Fonte: Portale Cartografico Nazionale e Agenzia delle Entrate)

Ing. Vittorio Gagliardi		Proc. 119/2023	
Data: Marzo 2024	Formato tavolo: A3	Scala: 1:2000	N° Tav: 03

## **ALLEGATO N. 7**

*Visure Catastali / Estratto di Mappa / Elaborato Planimetrico:*



Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2023



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/12/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella **275**

Partita: **792**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella **275**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 355,32**

Rendita: **Lire 688.000**

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **8 vani**

Foglio 2 Particella **275**

**Indirizzo:** CONTRADA PRINCIVALLE Piano T-1

**Dati di superficie:** Totale: **269 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **269 m<sup>2</sup>**

---

➤ **Dati identificativi**

 dal **27/09/1993**

**Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella **275**

COSTITUZIONE del 27/09/1993 in atti dal 20/09/1999  
CLS. D'UFF. (n. 1499.1/1993)

Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

---

› **Indirizzo**

📅 **dal 27/09/1993** COSTITUZIONE del 27/09/1993 in atti dal 20/09/1999  
CLS. D`UFF. (n. 1499.1/1993)  
**Immobile attuale**  
Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**  
Foglio **2** Particella **275**  
CONTRADA PRINCIVALLE Piano T-1  
Partita: **792**

---

› **Dati di classamento**

📅 **dal 27/09/1993** COSTITUZIONE del 27/09/1993 in atti dal 20/09/1999  
CLS. D`UFF. (n. 1499.1/1993) Notifica in corso con  
protocollo n. 20645 del 02/11/1999  
**Immobile attuale**  
Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**  
Foglio **2** Particella **275**  
Rendita: **Euro 355,32**  
Rendita: **Lire 688.000**  
Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **8,0 vani**  
Partita: **792**

---

› **Dati di superficie**

📅 **dal 09/11/2015** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
27/09/1993, prot. n. 000001499  
**Immobile attuale**  
Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**  
Foglio **2** Particella **275**  
Totale: **269 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte : **269 m<sup>2</sup>**

---

› **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di **MONGRASSANO (F370)(CS)** Foglio **2** Particella **275**



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/12/2023  
Ora: 16:37:28  
Numero Pratica: T312745/2023  
Pag: 3 - Fine

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico*
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*  
*- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico*



Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2023



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/12/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **409** Subalterno **1**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **409**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 84,39**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **38 m<sup>2</sup>**

Foglio **2** Particella **409** Subalterno **1**

**Indirizzo:** CONTRADA PRINCIVALLE Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **56 m<sup>2</sup>**

---

➤ **Dati identificativi**

📅 **dal 01/07/2008**

**Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **409** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 01/07/2008 Pratica n. CS0292521  
in atti dal 01/07/2008 COSTITUZIONE (n. 4266.1/2008)

Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

---

### › Indirizzo

📅 **dal 01/07/2008** COSTITUZIONE del 01/07/2008 Pratica n. CS0292521  
in atti dal 01/07/2008 COSTITUZIONE (n. 4266.1/2008)  
**Immobile attuale**  
Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**  
Foglio **2** Particella **409** Subalterno **1**  
CONTRADA PRINCIVALLE Piano T

---

### › Dati di classamento

📅 **dal 01/07/2008 al 01/07/2009** COSTITUZIONE del 01/07/2008 Pratica n. CS0292521  
in atti dal 01/07/2008 COSTITUZIONE (n. 4266.1/2008)  
**Immobile attuale**  
Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**  
Foglio **2** Particella **409** Subalterno **1**  
Rendita: **Euro 84,39**  
Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **38 m<sup>2</sup>**

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 **dal 01/07/2009** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/07/2009  
Pratica n. CS0270854 in atti dal 01/07/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27158.1/2009)  
**Immobile attuale**  
Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**  
Foglio **2** Particella **409** Subalterno **1**  
Rendita: **Euro 84,39**  
Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **38 m<sup>2</sup>**

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

---

### › Dati di superficie

📅 **dal 09/11/2015** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
**Immobile attuale** Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
01/07/2008, prot. n. CS0292521  
Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**  
Foglio **2** Particella **409** Subalterno **1**  
Totale: **56 m<sup>2</sup>**



Data: 18/12/2023  
Ora: 16:36:47  
Numero Pratica: T312272/2023  
Pag: 3 - Fine

Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## ➤ Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di MONGRASSANO (F370)(CS) Foglio 2 Particella 409 Sub.  
1

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) C/2: Magazzini e locali di deposito*

Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2023



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/12/2023

**Dati identificativi:** Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella **478** Subalterno 1

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella **478**

### Classamento:

Rendita: **Euro 123,95**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **50 m<sup>2</sup>**

Foglio 2 Particella **478** Subalterno 1

**Indirizzo:** CONTRADA PRINCIVALLE n. SN Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **64 m<sup>2</sup>**

---

### › **Dati identificativi**

 **dal 01/12/2014**

#### **Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella **478** Subalterno 1

COSTITUZIONE del 01/12/2014 Pratica n. CS0257083  
in atti dal 01/12/2014 COSTITUZIONE (n. 3017.1/2014)

Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

---

› **Indirizzo**

📅 **dal 01/12/2014** COSTITUZIONE del 01/12/2014 Pratica n. CS0257083  
in atti dal 01/12/2014 COSTITUZIONE (n. 3017.1/2014)  
**Immobile attuale**  
Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**  
Foglio **2** Particella **478** Subalterno **1**  
CONTRADA PRINCIVALLE n. SN Piano T

---

› **Dati di classamento**

📅 **dal 01/12/2014 al 01/12/2015** COSTITUZIONE del 01/12/2014 Pratica n. CS0257083  
in atti dal 01/12/2014 COSTITUZIONE (n. 3017.1/2014)  
**Immobile attuale**  
Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**  
Foglio **2** Particella **478** Subalterno **1**  
Rendita: **Euro 123,95**  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **50 m<sup>2</sup>**

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 **dal 01/12/2015** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2015  
Pratica n. CS0224016 in atti dal 01/12/2015  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 90053.1/2015)  
**Immobile attuale**  
Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**  
Foglio **2** Particella **478** Subalterno **1**  
Rendita: **Euro 123,95**  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **50 m<sup>2</sup>**

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

---

› **Dati di superficie**

📅 **dal 09/11/2015** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
**Immobile attuale**  
Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**  
Foglio **2** Particella **478** Subalterno **1**  
Totale: **64 m<sup>2</sup>**  
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
01/12/2014, prot. n. CS0257083



Data: 18/12/2023  
Ora: 16:36:17  
Numero Pratica: T311941/2023  
Pag: 3 - Fine

Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*

Catasto terreni  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2023



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/12/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella 31

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 2,50**

agrario **Euro 2,27**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 2

Superficie: **880 m<sup>2</sup>**

› **Dati identificativi**

📅 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 16/04/1985

**Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella 31

› **Dati di classamento**

📅 **dall'impianto al 16/12/2016**

Impianto meccanografico del 16/04/1985

**Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella 31

**Redditi:** dominicale **Euro 2,27 Lire 4.400**

agrario **Euro 2,27 Lire 4.400**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe 03

Superficie: **880 m<sup>2</sup>**

Partita: **153**

Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

📅 dal 16/12/2016 al 14/12/2017

**Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **31**

Redditi: dominicale **Euro 1,36**

agrario **Euro 0,91**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **03**  
Superficie: **880 m<sup>2</sup>**

TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2016 Pratica n. CS0227657 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8219.1/2016)

Annotazioni: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2016 all'organismo pagatore arcea con la domanda arcea.adu.2016.0137368 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. arcea.caa4868.2016.0001450)

📅 dal 14/12/2017

**Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **31**

Redditi: dominicale **Euro 2,50**

agrario **Euro 2,27**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **02**  
Superficie: **880 m<sup>2</sup>**

TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2017 Pratica n. CS0221556 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 7232.1/2017)

Annotazioni: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 27/05/2017 all'organismo pagatore arcea con la domanda arcea.adu.2017.0031765 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. arcea.caa4868.2017.0000697)

---

➤ **Altre variazioni**

📅 dal 01/02/2005 al 16/12/2016

**Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **31**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01/02/2005 Pratica n. CS0034892 in atti dal 01/02/2005 (n. 4254.1/2005)

---

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)** Foglio **2** Particella **31**





Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/12/2023  
Ora: 16:38:05  
Numero Pratica: T313160/2023  
Pag: 3 - Fine

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

Catasto terreni  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2023



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/12/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella 32

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 17,10**

agrario **Euro 15,55**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 2

Superficie: **6.020 m<sup>2</sup>**

---

› **Intestati catastali**

---

› **Dati identificativi**

📅 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 16/04/1985

**Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella 32

---

› **Dati di classamento**

📅 **dall'impianto al 16/12/2016**

Impianto meccanografico del 16/04/1985

**Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella 32

**Redditi:** dominicale **Euro 9,33 Lire 18.060**

agrario **Euro 6,22 Lire 12.040**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 03

Superficie: **6.020 m<sup>2</sup>**

Partita: **153**

Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

📅 dal **16/12/2016**

**Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **32**

Redditi: dominicale **Euro 17,10**

agrario **Euro 15,55**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **02**  
Superficie: **6.020 m<sup>2</sup>**

TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2016 Pratica n. CS0227658 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8220.1/2016)

Annotazioni: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2016 all'organismo pagatore arcea con la domanda arcea.adu.2016.0137368 (scheda validazione/fascicolo prot. n. arcea.caa4868.2016.0001450)

---

➤ **Altre variazioni**

📅 dal **04/02/2005** al **16/12/2016**

**Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **32**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/02/2005 Pratica n. CS0039375 in atti dal 04/02/2005 (n. 5280.1/2005)

---

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)** Foglio **2** Particella **32**



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/12/2023  
Ora: 16:38:31  
Numero Pratica: T313448/2023  
Pag: 3 - Fine

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Catasto terreni

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/12/2023

**Dati identificativi:** Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **87**

#### Classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 2,92**

agrario **Euro 1,91**

Superficie: **2.020** m<sup>2</sup>

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 2,65	Euro 0,27
Reddito agrario	Euro 1,77	Euro 0,14
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	1.713	307
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO ARB
Classe	3	U

### Intestati catastali

### Dati identificativi

 **dall'impianto**

**Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **87**

Impianto meccanografico del 16/04/1985

Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## ➤ Dati di classamento

### 📅 dall'impianto al 16/12/2016

Impianto meccanografico del 16/04/1985

#### Immobile attuale

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **87**

Redditi: dominicale **Euro 1,77 Lire 3.434**  
agrario **Euro 0,94 Lire 1.818**

Particella con qualità: **PASCOLO ARB** di classe **U**  
Superficie: **2.020 m<sup>2</sup>**

Partita: **153**

### 📅 dal 16/12/2016

#### Immobile attuale

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **87**

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 2,92**  
agrario **Euro 1,91**

Superficie: **2.020 m<sup>2</sup>**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2016 Pratica n. CS0227659 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8221.1/2016)

Annotazioni: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2016 all'organismo pagatore arcea con la domanda arcea.adu.2016.0137368 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. arcea.caa4868.2016.0001450)

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 2,65	Euro 0,27
Reddito agrario	Euro 1,77	Euro 0,14
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	1.713	307
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO ARB
Classe	3	U



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/12/2023  
Ora: 16:39:12  
Numero Pratica: T313903/2023  
Pag: 3 - Segue

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di MONGRASSANO (F370) (CS) Foglio 2 Particella 87



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/12/2023  
Ora: 16:39:12  
Numero Pratica: T313903/2023  
Pag: 4 - Fine

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Catasto terreni

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/12/2023

**Dati identificativi:** Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **89**

#### Classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 11,28**

agrario **Euro 7,59**

Superficie: **6.610** m<sup>2</sup>

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 6,24	Euro 5,04
Reddito agrario	Euro 3,00	Euro 4,59
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	4.834	1.776
Qualità	SEMIN ARBOR	ULIVETO
Classe	4	2

### › Intestati catastali

### › Dati identificativi

 dall'impianto

**Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **89**

Impianto meccanografico del 16/04/1985

Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## ➤ Dati di classamento

### 📅 dall'impianto al 23/11/2020

Impianto meccanografico del 16/04/1985

#### Immobile attuale

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **89**

Redditi: dominicale **Euro 8,53 Lire 16.525**  
agrario **Euro 4,10 Lire 7.932**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **04**  
Superficie: **6.610 m<sup>2</sup>**

Partita: **153**

### 📅 dal 23/11/2020

#### Immobile attuale

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **89**

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 11,28**  
agrario **Euro 7,59**

Superficie: **6.610 m<sup>2</sup>**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

TABELLA DI VARIAZIONE del 31/05/2020 Pratica n. CS0114784 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 23588.1/2020)

Annotazioni: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 31/05/2020 all'organismo pagatore arcea con la domanda arcea.adu.2020.0087682 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. arcea.caa6378.2020.0001107)

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 6,24	Euro 5,04
Reddito agrario	Euro 3,00	Euro 4,59
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	4.834	1.776
Qualità	SEMIN ARBOR	ULIVETO
Classe	4	2



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/12/2023  
Ora: 16:39:42  
Numero Pratica: T314235/2023  
Pag: 3 - Segue

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di MONGRASSANO (F370) (CS) Foglio 2 Particella 89



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/12/2023  
Ora: 16:39:42  
Numero Pratica: T314235/2023  
Pag: 4 - Fine

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Catasto terreni

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2023



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/12/2023

**Dati identificativi:** Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **408**

#### Classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 59,65**

agrario **Euro 44,86**

Superficie: **20.158** m<sup>2</sup>

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 15,59	Euro 44,06
Reddito agrario	Euro 4,80	Euro 40,06
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	4.645	15.513
Qualità	SEMIN ARBOR	ULIVETO
Classe	2	2

### › **Dati identificativi**

 **dall'impianto al 27/08/2001**

Impianto meccanografico del 16/04/1985

**Immobile predecessore**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **88**

Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

📅 dal 27/08/2001 al 23/06/2008

**Immobile predecessore**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella 274

TIPO MAPPALE del 26/07/1993 Pratica n. 257569 in atti dal 27/08/2001 (n. 4039.1/1993)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella 88

Foglio 2 Particella 275

📅 dal 23/06/2008

**Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella 408

Tipo Mappale del 23/06/2008 Pratica n. CS0277133 in atti dal 23/06/2008 (n. 277133.1/2008)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella 409

Foglio 2 Particella 274

---

## ➤ Dati di classamento

📅 dall'impianto al 27/08/2001

**Immobile predecessore**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella 88

Redditi: dominicale **Euro 69,56 Lire 134.680**

agrario **Euro 21,40 Lire 41.440**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**

Superficie: **20.720 m<sup>2</sup>**

Partita: **153**

Impianto meccanografico del 16/04/1985

📅 dal 27/08/2001 al 23/06/2008

**Immobile predecessore**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella 274

Redditi: dominicale **Euro 68,16 Lire 131.970**

agrario **Euro 20,97 Lire 40.606**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**

Superficie: **20.303 m<sup>2</sup>**

TIPO MAPPALE del 26/07/1993 Pratica n. 257569 in atti dal 27/08/2001 (n. 4039.1/1993)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella 88

Foglio 2 Particella 275

📅 dal 23/06/2008 al 23/11/2020

**Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio 2 Particella 408

Redditi: dominicale **Euro 67,67**

agrario **Euro 20,82**

Tipo Mappale del 23/06/2008 Pratica n. CS0277133 in atti dal 23/06/2008 (n. 277133.1/2008)

Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**  
Superficie: **20.158 m<sup>2</sup>**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **MONGRASSANO (F370) (CS)**  
*Foglio 2 Particella 409*  
*Foglio 2 Particella 274*

 **dal 23/11/2020**

**Immobile attuale**

Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**

Foglio **2** Particella **408**

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 59,65**

agrario **Euro 44,86**

Superficie: **20.158 m<sup>2</sup>**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

TABELLA DI VARIAZIONE del 31/05/2020 Pratica n. CS0114790 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 23594.1/2020)

Annotazioni: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 31/05/2020 all'organismo pagatore arcea con la domanda arcea.adu.2020.0087682 (scheda validazione/fascicolo prot. n. arcea.caa6378.2020.0001107)

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 15,59	Euro 44,06
Reddito agrario	Euro 4,80	Euro 40,06
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	4.645	15.513
Qualità	SEMIN ARBOR	ULIVETO
Classe	2	2



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/12/2023  
Ora: 16:40:12  
Numero Pratica: T314545/2023  
Pag: 4 - Segue

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di MONGRASSANO (F370) (CS) Foglio 2 Particella 274

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di MONGRASSANO (F370) (CS) Foglio 2 Particella 408





Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/12/2023  
Ora: 16:40:12  
Numero Pratica: T314545/2023  
Pag: 5 - Fine

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

MOD. 910  
F. sig. 1010 487



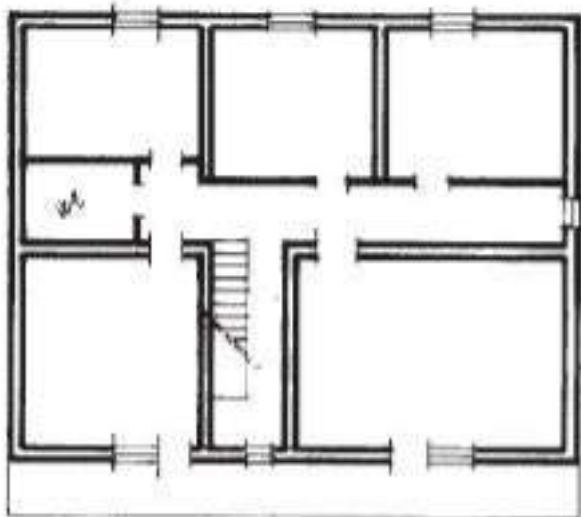
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 910 (CEU)

LIRE  
**250**

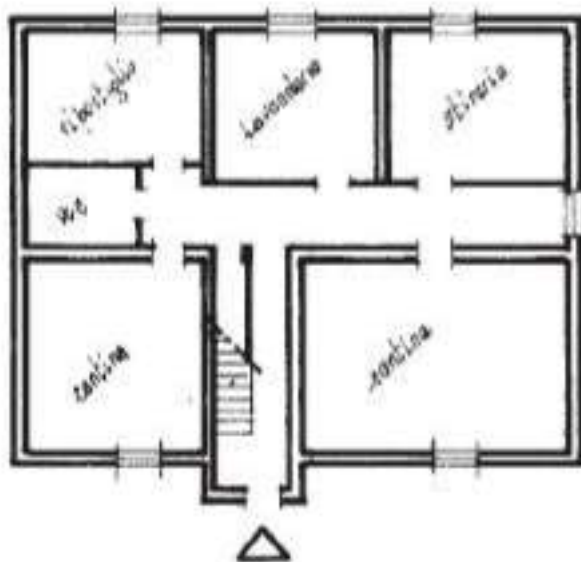
Planimetria di u.i.u. in Comune di **MONGRASSANO** via **Loc. PRINCIVALLE** CIV. ....

*piano primo*



*h = mt 2.80*

*piano terra*



*h = mt 2.80*

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2024 - Comune di MONGRASSANO (F370) - < Foglio 2 - Particella 275 - Subalterno >  
CONTRADA PRINCIVALLE Piano T-1

Dichiarazione di N.C.   
Planimetria in variazione

Compilata dal **Geom. ACETO Florinda**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0292521 del 01/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mongrassano

Contrada Princivalle

CIV.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 2  
Particella: 409  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Baldino Crestano  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cosenza

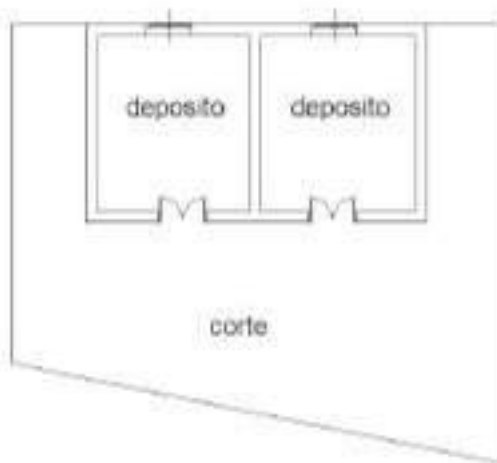
N. 2258

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H= 3,00 m



Catsto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2024 - Comune di MONGRASSANO(F370) - < Foglio 2 - Particella 409 - Subalterno 1 >  
CONTRADA PRINCIVALLE Piano T

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. CS0257083 del 01/12/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mongrassano

Contrada Princivalle

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 478

Subalterno: 1

Compilata da:

**Baldino Orestano**

Iscritto all'albo:

**Geometri**

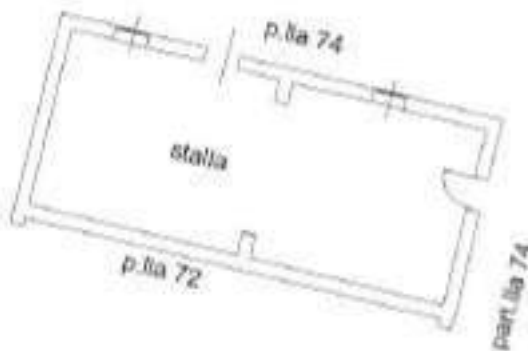
Prov. Cosenza

n. 02258

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
H= 2,70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2024 - Comune di MONGRASSANO(F370) - < Foglio 2 - Particella 478 - Subalterno 1 >  
CONTRADA PRINCIVALLE n. SN Piano T



Ultima planimetria in atti

## **ALLEGATO N. 8**

Richieste accesso atti amministrativi del 27/12/2023 al Comune di Mongrassano  
(CS)

**Conferma avvenuta protocollazione " POSTA CERTIFICATA: RICHIESTA  
ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI"**

---

**Da** sindaco.mongrassano@asmepec.it <sindaco.mongrassano@asmepec.it>

**A** vittoriogagliardi@pec.it <vittoriogagliardi@pec.it>

**Data** venerdì 29 dicembre 2023 - 09:25

---

Con la presente le notificiamo che in data 29/12/2023 09:25:50 la sua email avente in oggetto POSTA CERTIFICATA: RICHIESTA ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI e' stata protocollata con numero 0007399/2023

Questo e' un messaggio generato in automatico dal sistema informatico, si prega di non rispondere.

Grazie Cordiali saluti

Spett. Le

**Comune di MONGRASSANO**

P.zza Tavolaro, 2

87040 – Mongrassano (CS)

Telefono: 0984 - 527209

**SERVIZIO N. 2 - TECNICO**

**c.a Avv. FERRUCCIO MARIANI**

PEC: [sindaco.mongrassano@asmepec.it](mailto:sindaco.mongrassano@asmepec.it)

**Oggetto:** Domanda per l'accesso ai documenti amministrativi  
(ai sensi della Legge 241 del 07.08.90 e D.P.R. n.184/2006).

Il sottoscritto **ING. VITTORIO GAGLIARDI** nato a Cosenza (CS) il 31/03/1969, residente a Cosenza (CS) in Viale della Repubblica N. 77, C.F.: GGLVTR69C31D086G,

### **CONSAPEVOLE**

che le dichiarazioni rese con la presente istanza sono sostitutive di atti di notorietà, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47 e seguenti del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, e che in caso di dichiarazione mendace o di falsità della sottoscrizione verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, le sanzioni previste dal Codice Penale (art. 483) e dalle leggi penali in materia di falsità negli atti oltre alle conseguenze amministrative legate all'istanza,

### **DICHIARA**

di essere legittimato in qualità di C.T.U. della Procedura N. 119/2023 come da nomina del magistrato G.E. Dott.ssa Assunta Gioia e pertanto

### **CHIEDE**

di esercitare l'accesso, mediante rilascio di copia conforme agli originali e/o in originale, dei documenti amministrativi contenuti nelle pratiche edilizie (*Licenze/Concessioni Edilizie, Licenze/Concessioni Edilizie di eventuali varianti, Certificato/Permesso Abitabilità/Agibilità, D.I.A./S.C.I.A., Condono, Certificato di Destinazione Urbanistica, Ecc..*) relative agli

immobili siti nel Comune di MONGRASSANO (CS), ed identificati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) come di seguito indicato:

- Foglio N. 2, P.IIa N. 275;
- Foglio N. 2, P.IIa N. 409, Sub. 1;
- Foglio N. 2, P.IIa N. 478, Sub. 1;

e nel C.T. (Catasto Terreni) come di seguito indicato:

- Foglio N. 2, P.IIe 31, 32, 87, 89, 408;

In attesa di Vs riscontro invio cordiali saluti.

Cosenza, 27/12/2023

*Ai sensi della L. 675/1996 ss.mm.ii. e D. Lgs. N° 196/2003 ss.mm.ii., il sottoscritto fornisce il consenso per il trattamento dei propri dati personali i quali saranno utilizzati, da parte del Settore Tecnico del Comune di Mongrassano esclusivamente per l'espletamento delle procedure legate alla presente richiesta.*



## **ALLEGATO N. 9**

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Settore N. 2 – Ufficio Tecnico  
del Comune di Mongrassano (CS) in data 23/02/2024



**Comune di Mongrassano**  
**Provincia di Cosenza**  
**Settore N°2 - Ufficio Tecnico**

Diritti di segreteria €60,00  
Identificativo versamento  
SEZ 20 UFF 55111 TER 00011086  
del 28/01/2024

Marca da bollo Identificativo  
01220243207606  
del 16/02/2024

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**Il Responsabile del Servizio**

A richiesta dell'Ing. Vittorio Gagliardi Prot. N°769 del 05/02/2024;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/6/2001, n° 380 e ss.mm.ii.;

Visto l'art. 50, comma 6, della legge regionale 16/4/2002, n° 19 e ss.mm.ii.;

Vista la deliberazione del Consiglio regionale n° 106 del 10/11/2006, pubblicata sul B.U.R.C. supplemento straordinario n° 1 del 04/12/2006, al n° 22 del 01/12/2006, con cui sono state adottate le linee guida della pianificazione regionale di cui all'art. 17, comma 5, della legge regionale n° 19/2004 e ss.mm.ii.;

Visto il vigente Regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione (variante generale e variante parziale integrativa) e Determina n° 16 - Settore n° 2 - del 10/3/2003, di conformazione del vigente strumento urbanistico alla legge regionale 16/4/2002, n° 19;

Vista la delibera di Giunta Municipale 01/2021;

Visti gli atti d'Ufficio;

**Certifica**

Che i terreni distinti in catasto di questo Comune come di seguito identificati:

- Foglio 2 particelle 31, 32, 87, 89, 408;

hanno la seguente destinazione urbanistica:

A) Destinazione urbanistica: **Zona agricola "E"**;

B) Prescrizioni: Standards di edificabilità per le residenze m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> 0,013 - Standards di edificabilità per annessi agricoli m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> 0,10 - Altezza massima degli edifici per residenza mt. 7,50 - Distacco minimo assoluto: dai confini mt. 5,00 - dai fabbricati mt. 10,00 - da strade di tipo "A" mt. 60,00 - da strade di tipo "B" mt. 40,00 - da strade di tipo "C" mt. 30,00 - da strade di tipo "F" mt. 20,00 - da strade vicinali di tipo "F" mt. 10,00. Ai fini del calcolo della superficie edificabile, in conformità alla Circolare dell'Assessorato all'Urbanistica n° 2 dell'aprile 87, si può tenere conto dei terreni non contigui purché siano collegati dal punto di vista delle comunicazioni interne o della viabilità esterna. Tale accorpamento deve essere comunque regolamentato secondo i seguenti criteri: A) La superficie da accorpare ai fini della volumetria realizzabile non potrà comunque eccedere il triplo della superficie fondiaria direttamente interessata dall'edificazione; B) La stessa superficie da accorpare, come limite massimo, non potrà essere comunque superiore a m<sup>2</sup> 10.000; C) I terreni da accorpare non dovranno essere posti ad una distanza superiore a ml. 3.000 dal terreno su cui deve insistere l'edificazione. A tal fine gli interessati dovranno stipulare idoneo atto di asservimento per i terreni da accorpare. Sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, così come stabilito dal Titolo IV della legge 457/78. Sono inoltre ammesse costruzioni abitative secondo le prescrizioni di seguito riportate: lotto minimo m<sup>2</sup> 3.000 costituito prima dell'entrata in vigore della legge n°10/1997; la costruzione abitativa dovrà avere caratteristiche legali di "prima casa"; Le caratteristiche tipologiche dovranno essere confacenti alle caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni previste dagli articoli 42 e 43 della legge 457/78. È vietata l'edificazione di volume per annesso agricoli ai piani superiori al piano terra. Essi potranno dunque essere realizzati o al piano terra o al piano seminterrato degli edifici o completamente staccati da essi, in maniera del tutto indipendente.

Altresì si certifica che i mappali 275, 409 e 478 del foglio 2 sono fabbricati e registrati alla sezione urbano ricadenti nella medesima zona agricola E.

**Il Responsabile del Servizio**

**Ing. Albenso Caparelli**

Firmato digitalmente



## **ALLEGATO N. 10**

Documentazione rilasciata dal Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del Comune di Domanico (CS) del Area Tecnica – Settore Edilizia Urbanistica del Comune di Mongrassano (CS)

COMUNE DI MONGRASSANO (PROVINCIA DI CUNEO)		
08.05.06	02101	
CAT. ....	CL. ....	FASC. ....

**AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
SETTORE EDILIZIA URBANISTICA DEL  
COMUNE DI MONGRASSANO**

**OGGETTO: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA AI SENSI DELL'ART.  
N° 23 DEL D.P.R. N° 380/2001 e, successive modifiche ed integrazioni .**

## DENUNCIA

Che trascorsi trenta giorni dal deposito della presente darà inizio all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, meglio descritti nell'allegata relazione asseverata.

## DICHIARA

- che all'esterno del cantiere sarà esposto fin dall'inizio dei lavori e per tutta la durata degli stessi, regolare cartello contenente: il nome del denunciante, del progettista e del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice;
- che i lavori saranno eseguiti conformemente a quanto descritto nell'allegata relazione di asseverazione;
- che i diritti dei terzi sono salvi e riservati in ogni fase d'esecuzione dei lavori;
- che copia della presente denuncia sarà tenuta a disposizione in cantiere per tutta la durata dei lavori, da poter essere esibita ad ogni richiesta del personale addetto alla vigilanza urbanistica;

- che non saranno ingombrati le vie e spazi pubblici adiacenti, saranno adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e cose;
- che per eventuali occupazioni di spazi sarà chiesta all'Amministrazione regolare autorizzazione;
- che ogni variazione del nominativo dell'impresa e del direttore dei lavori sarà tempestivamente comunicata all'Ufficio Tecnico Comunale.

#### ALLEGA

- 1) pianta dell'immobile;
- 2) planimetria catastale;
- 3) relazione tecnica asseverata;
- 4) relazione e disegni fossa Imhoff;
- 5) relazione previsione inerti.

Mongrassano li 8 MAG. 2006

LA DENUNCIANTE

IL TECNICO

**COMUNE DI MONGRASSANO**  
**(Prov. Di Cosenza)**

**OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
FABBRICATO SITO IN LOCALITA' PRINCIVALLE"**

**COMMITTENTE:**

COMUNE DI MONGRASSANO (PROVINCIA DI COSENZA)	
08.05.06	02101
CAT. ....	CL. .... FASC. ....

**ELABORATI: - RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA**

**IL TECNICO**

**DATA 17 08 MA**

## RELAZIONE TECNICA

### Premessa

La presente si riferisce ai lavori di manutenzione straordinaria ad un fabbricato per la committente

L'immobile cui trattasi è ubicato in agro del Comune di Mongrassano alla c.da Princivalle n. 154, meglio distinto nel N.C.E. U. al foglio 2 particella n. 275.

Esso ricade secondo il vigente regolamento Edilizio in zona agricola generica (E) ed in base all'utilizzazione fondiaria di cui alle N.T.A. sul lotto in esame è possibile realizzare interventi sia di manutenzione straordinaria sia di recupero degli edifici esistenti.

### DESCRIZIONE DELLE OPERE DI PROGETTO

Il progetto prevede un intervento di manutenzione straordinaria necessarie al miglioramento delle condizioni di abitabilità con rifacimento di tutte le opere di finitura nonché, degli impianti tecnologici.

- Spicconatura e rifacimento degli intonaci del tipo a doppio strato rifinito a frattazzo fino;
- asportazione e messa in opera del pavimento in mattonelle di monocottura applicati su legante idoneo;
- sostituzione porte esterne in lega d'alluminio;
- gli impianti tecnologici saranno eseguiti con tubazione polipropilene a sezione idonea, gli scarichi con tubi in pvc;
- messa in opera di fossa biologica del tipo Imhoff per lo smaltimento degli scarichi fognari e relativo pozzo assorbente, in quanto l'immobile non è asservito dalla rete fognante;

### ASSEVERAZIONE

Che la denunciante ha titolo in quanto comproprietario, come risulta dall'allegata visura catastale.

---

Che l'opera descritta in precedenza:

- rientra negli interventi subordinati a denuncia di attività di cui agli artt. 22 e 23 del T.U.;
- non viola alcuna prescrizione urbanistica contenuta negli strumenti adottati dal Comune di Mongrassano;
- non reca modifiche alla sagoma e prospetti né aumento di superfici utili,
- non reca pregiudizio e rispettano le norme di sicurezza vigenti con esplicito riferimento ai DD.MM. 16.02.82, 01.02.86 e 06.05.87, succ. mod ed integrazioni;
- non interessano immobili vincolati ai sensi del T.U. n. 490 (ex LL. 1497 -1089 e 431/1985), ovvero, non sono assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologico, storico-artistiche, storico-architettonico e storico-testimoniali.

#### DICHIARA ALTRESI'

Ai sensi degli artt. 373 e 481 del C.P. e visto l'art. 3 del D.P.R n. 380/01 (ex art. 31 lett. b della Legge n. 457/78) che: le opere possono essere ricondotte nel complesso fra gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA; che il progetto cui si riferisce la presente relazione asseverata è stato redatto in conformità delle norme edilizie, urbanistiche, sanitarie e di sicurezza.

Mongrassano li ~~17-8~~ ~~MAG. 2006~~



COMUNE DI MONGRASSANO  
(Prov. Di Cosenza)

OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
FABBRICATO SITO IN LOCALITA' PRINCIVALLE"

COMMITTENTE:

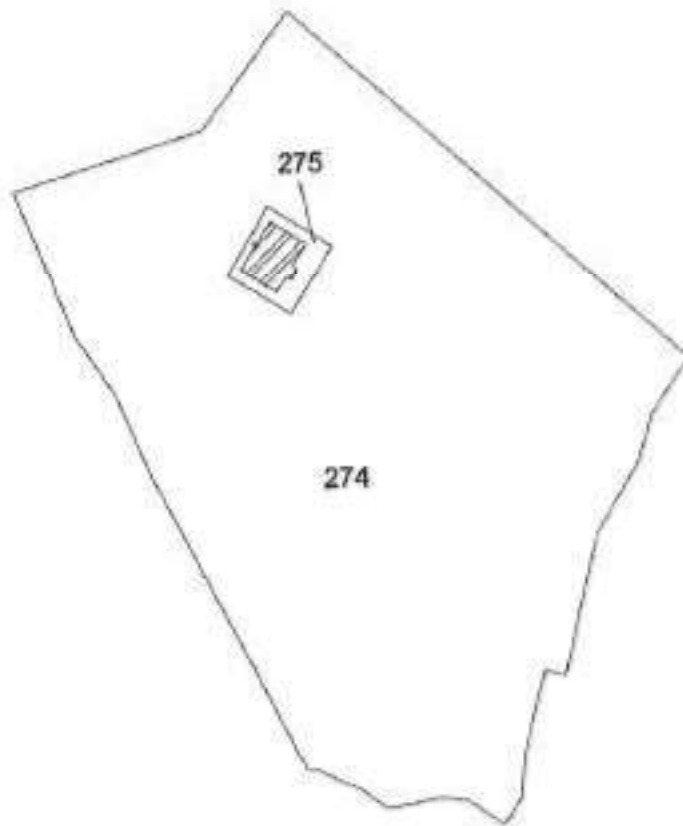
ELABORATI: - PLANIMETRIA CATASTALE

COMUNE DI MONGRASSANO (PROVINCIA DI COSENZA)	
08.05.06	02101
CAT. ....	DI ..... FASC. ....

DATA 08 MAG. 2006

# PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio n. 2 part.IIa 275



COMUNE DI MONGRASSANO

(Prov. Di Cosenza)

OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
FABBRICATO SITO IN LOCALITA' PRINCIVALLE"

COMMITTENTE:

ELABORATI: - RELAZIONE DI PREVISIONE INERTI

COMUNE DI MONGRASSANO (PROVINCIA DI COSENZA)	
08.05.06	02101
CAT. ....	CL. .... FASC. ....

IL TECNICO

DATA 8 MAG 2006

RELAZIONE DI PREVISIONE DEGLI INERTI

REGIONE CALABRIA

(ORDINANZA N. 1495 DEL 03.07.01 COMMISSARIO DEL. EMERGENZA RIFIUTI)

COMUNE DI: MONGRASSANO

DITTA:

LAVORI: MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATO

LOCALITA': PRINCIVALLE

DICHIARA

Che gli inerti risultante dall'esecuzione dei lavori sono quantificabili in mc. 1,00 (uno virgola zero zero).

Mongrassano li 8 MAG. 2000

DICHIARAZIONE DI AUTOCERTIFICAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIETA'
--

(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Valendosi delle disposizioni di cui all'art. 4 della legge n. 15/68, come sostituita dal D.P.R. n. 445/2000. Consapevole delle pene previste per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli artt. 483, 485, 495, 496 del C.P, sotto la propria responsabilità.

DICHIARA

Che gli inerti derivanti dai lavori, così come quantificati nella relazione tecnica a firma del progettista geom. Orestano Baldino saranno riutilizzati per l'esecuzione dei vespai e la parte in eccedenza sarà conferita e smaltita in apposita discarica autorizzata.

li \_\_\_\_\_

La presente dichiarazione ai sensi del DPR. N. 545/2000 art. 47, non necessita dell'autenticazione della firma e sostituisce a tutti gli effetti le normali certificazioni richieste o destinate ad una pubblica amministrazione nonché ai gestori di pubblici servizi e ai privati che vi consentono.
--

COMUNITÀ EUROPEA  
REPUBBLICA ITALIANA



PASSAPORTO

COMUNE DI MONGRASSANO

(Prov. Di Cosenza)

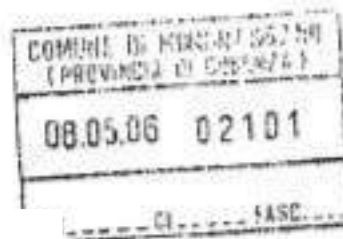
OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
FABBRICATO SITO IN LOCALITA' PRINCIVALLE"

COMMITTENTE:

ELABORATI: - PIANTA DELL'IMMOBILE

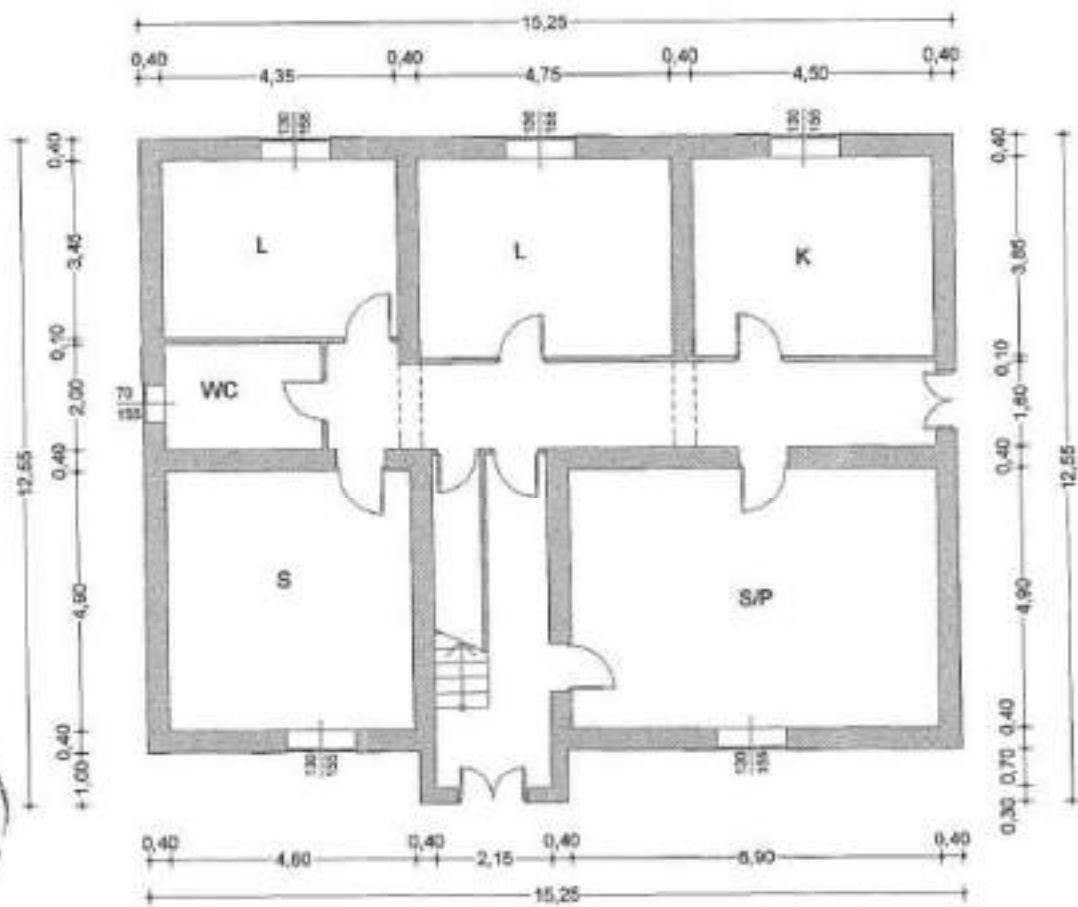
scala 1:100

IL TECNICO



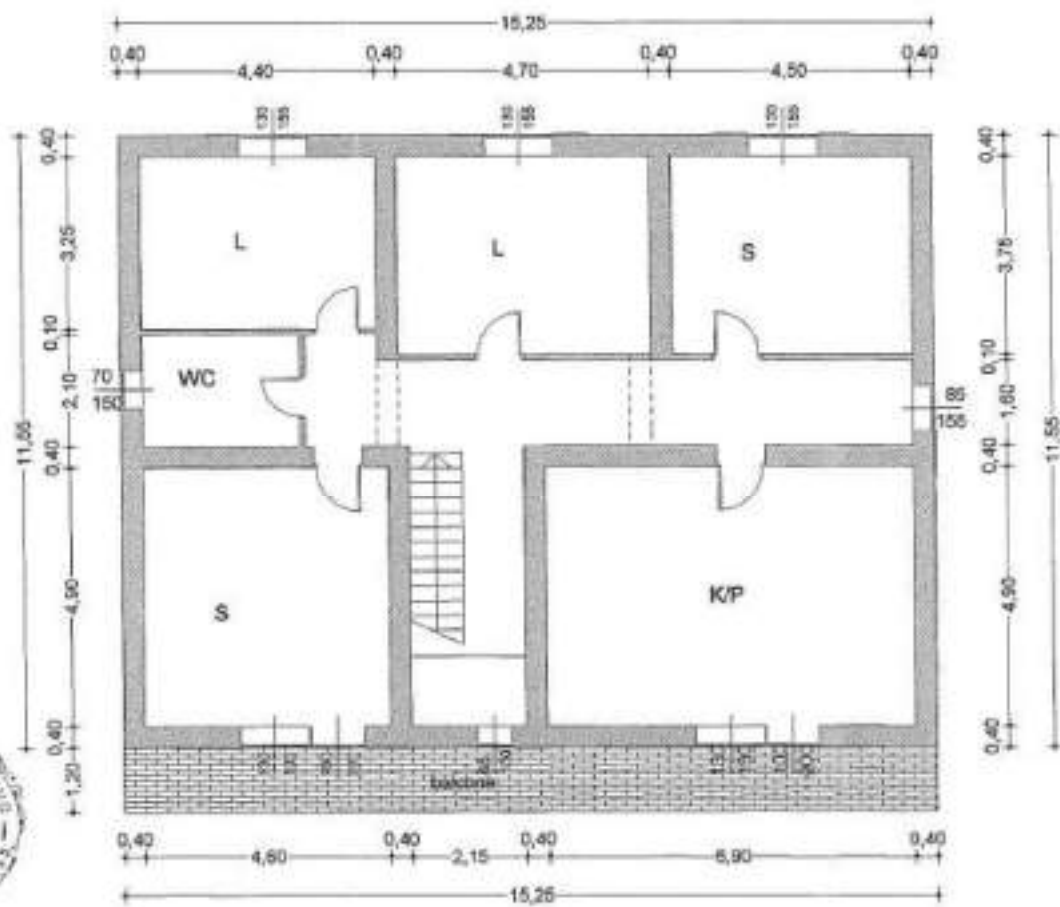
DATA 8 MAG. 2006

PIANO TERRA h = 2,80 m





PIANO PRIMO h= 2,80 m



**COMUNE DI MONGRASSANO**  
**(Prov. Di Cosenza)**

**OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
FABBRICATO SITO IN LOCALITA' PRINCIVALLE"**

**COMMITTENTE:**

**ELABORATI: - DISEGNI FOSSA BIOLOGICA**

IL TECNICO



DATA 8 MAG. 2006

## RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Fossa biologica, prefabbricata, tipo "Zeta", ad elementi sovrapposti e capacità variabile, funzionamento tipo Imhoff.

La fossa biologica di cui all'oggetto, ha un funzionamento alquanto semplice che, come meglio specificato sopra, è del tipo di quello della vasca Imhoff.

Geometricamente la vasca Imhoff è una vasca a sviluppo verticale, cioè con scomparti sovrapposti, mentre la fossa di cui trattasi ha sviluppo di tipo orizzontale, con scomparti affiancati.

Come si può sufficientemente rilevare dai disegni annessi, i liquami arrivano, mediante tubazione di collegamento al foro di ingresso della fossa, nel primo scomparto, in cui avviene il processo primario di separazione dei fanghi pesanti: l'acqua, così primariamente depurata, una volta pieno il primo scomparto, passa, attraversando il setto di separazione dei due scomparti sito più in alto e forato nel secondo scomparto, di capacità molto inferiore a quella del primo, per la migliore quantità di residui che deve contenere, detto di chiarificazione, in cui avviene la decantazione dei fanghi leggeri o chiarificazione.

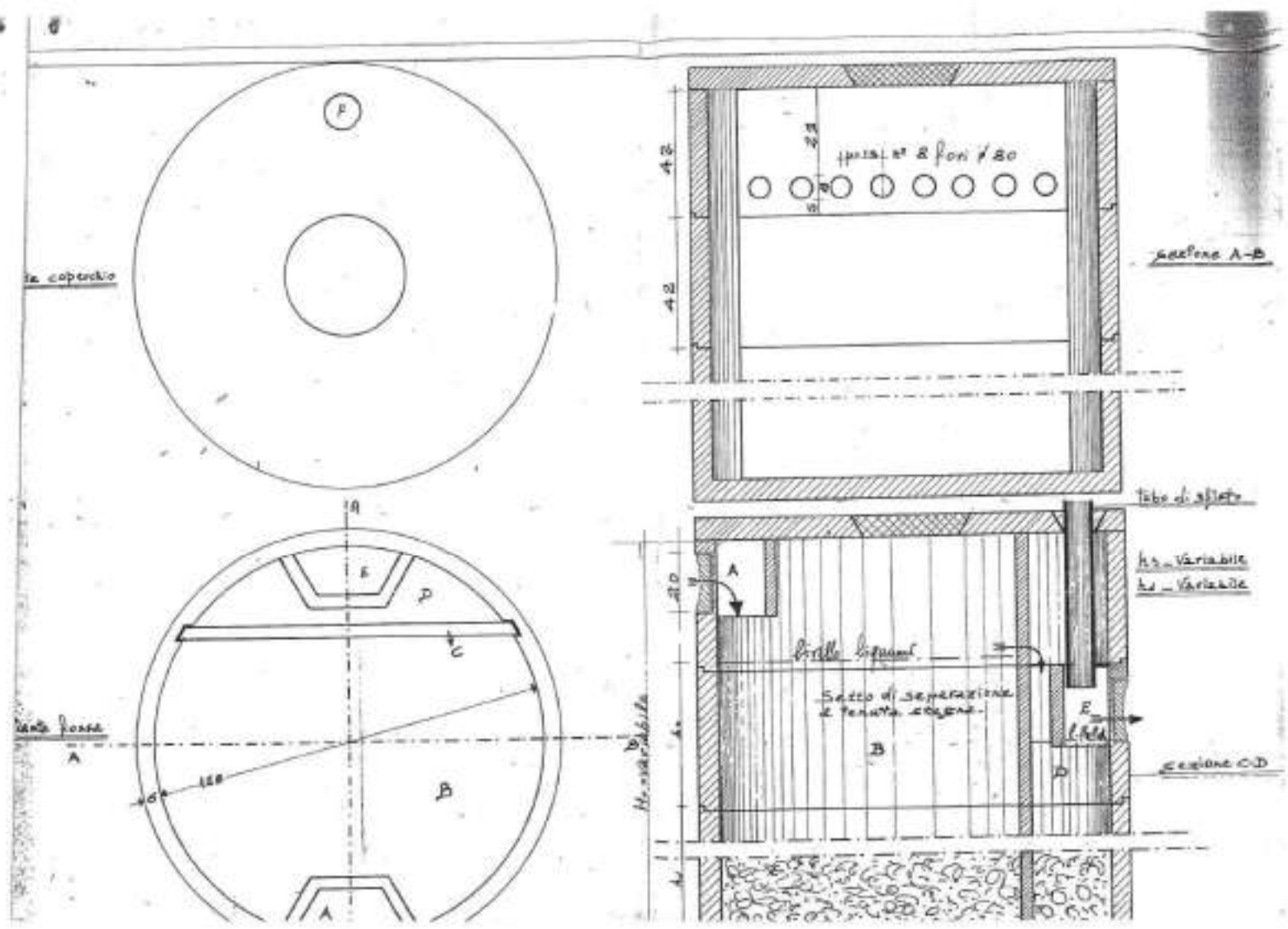
L'acqua, doppiamente depurata, esce dall'apposito foro di uscita della fossa, nel secondo scomparto, e viene avviata, mediante apposita tubazione, al luogo di scarico oppure al diffusore per dispersione nel terreno, se lo stesso è idoneo.

Si noti, dai disegni, il tubo di areazione della fossa inserito nel coperchio della stessa.

Il processo di depurazione è, come quello della vasca Imhoff, un processo meccanico che permette la separazione delle particelle solide in sospensione nei liquami mediante la sosta degli stessi in appositi scomparti in cui avviene la decantazione conseguente.

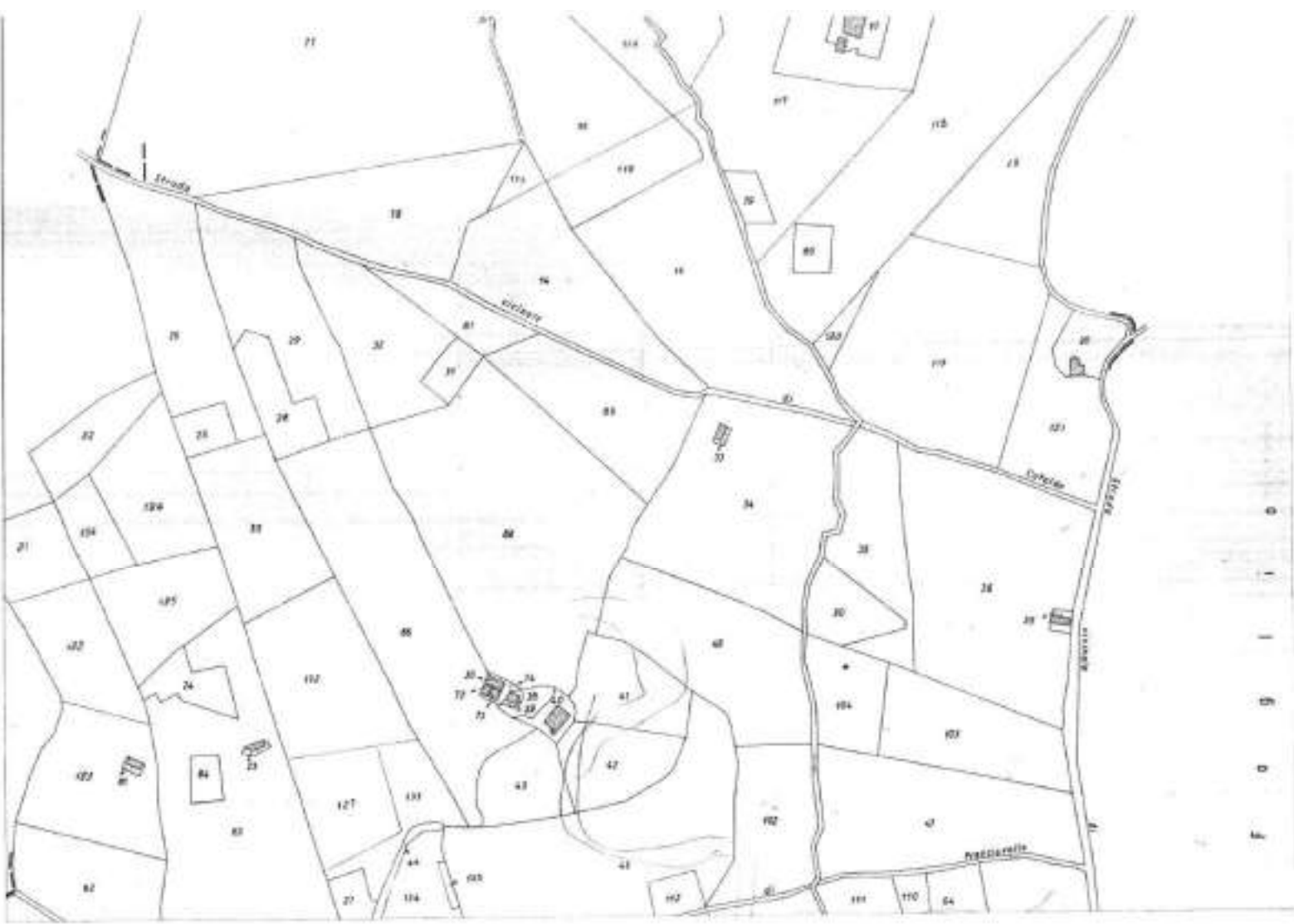
I fanghi depositatisi sul fondo degli scomparti, ne verranno allontanati mediante aspirazione con apposite pompe e trasporto con idonei automezzi esistenti attualmente in ogni località.

Tanto è quanto in fede si ritiene.



## **ALLEGATO N. 11**

Estratto Mappa Catastale del 1933 rilasciata dal Settore N. 2 – Ufficio Tecnico del  
Comune di Domanico (CS) del Area Tecnica – Settore Edilizia Urbanistica del  
Comune di Mongrassano (CS)



## **ALLEGATO N. 12**

Copia Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito della Dott.ssa Gissonna Maria, Notaio in Rende, del 15/12/2014.



Dott.ssa Maria Gisonna  
Notaio

N. 7822 di rep.

N. 5802 di racc.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici il giorno quindici Dicembre

In Spezzano Albanese nei locali del Credito Cooperativo Medio-  
crati.

Avanti a me dott.ssa MARIA GISONNA, Notaio in Rende, iscritto  
presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza,  
Rossano, Paola e Castrovillari,

SONO PERSONALMENTE COMPARI:

Atto registrato e depositato in data 16-12-2014

al n. 12050

Imposta liquidata per € 3.142,00

Il Notaio

Trascritto all'Agencia del  
Territorio di COSENZA

il 16/12/2014

Reg. Cir. II. 22338

Reg. Part. II. 23829





ti immobili siti in Comune di Mongrassano, Contrada Princivalle, e precisamente:

1) - fabbricato costituito da due cantine, stireria, lavanderia, ripostiglio, bagno e due disimpegni al piano terra, cinque vani, bagno e due disimpegni al piano primo e annesso corte di pertinenza esclusiva, il tutto confinante con la particella 408 del foglio 2 per tutti i lati e strada vicinale.

Detto bene risulta censito al NCEU come segue:  
- foglio 2, mappale 275, categoria A/3, classe 2, vani 8, R.C. Euro 355,32;

2) - locale deposito costituito da due vani al piano terra con annessa corte, di pertinenza del fabbricato sopra descritto, confinante con la particella 408 del foglio 2 per tutti i lati.

Detto bene risulta censito al NCEU come segue:  
- foglio 2, mappale 409, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, metri quadri 38, R.C. Euro 84,39;

3) - locale posto al piano terra, di pertinenza del fabbricato sopra descritto, confinante le particella 74, 72, 73 e 419.



Detto bene risulta censito al NCEU come segue: \_\_\_\_\_

- foglio 2, mappale 478, subalterno 1, categoria C/6, classe

1, metri quadri 50, R.C. Euro 123,95; \_\_\_\_\_

4) - appezzamento di terreno esteso ettari tre are cinquanta-

sei e centiare ottantotto, il tutto confinante con strada vi-

cinale e le particelle 197, 430, 419, 74, 413, 422, 41, 46 e

34. \_\_\_\_\_

Detto bene è censito al N.C.T. come segue: \_\_\_\_\_

- foglio 2, mappale 31, vigneto, classe 3, di ettari 00, are

8, centiare 80, R.D. Euro 2,27, R.A. Euro 2,27; \_\_\_\_\_

- foglio 2, mappale 32, seminativo, classe 3, di ettari 00,

are 60, centiare 20, R.D. Euro 9,33, R.A. Euro 6,22; \_\_\_\_\_

- foglio 2, mappale 87, pascolo arb, classe 0, di ettari 00,

are 20, centiare 20, R.D. Euro 1,77, R.A. Euro 0,94; \_\_\_\_\_

- foglio 2, mappale 89, semin arbor, classe 4, di ettari 00,

are 66, centiare 10, R.D. Euro 8,53, R.A. Euro 4,10; \_\_\_\_\_

- foglio 2, mappale 408, semin arbor, classe 2, di ettari 2,

are 1, centiare 58, R.D. Euro 67,67, R.A. Euro 20,82. \_\_\_\_\_

PLANIMETRIE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della

legge 27 febbraio 1985, n. 52 si precisa che: \_\_\_\_\_

- i dati di identificazione catastale, sopra indicati, si ri-

feriscono alle planimetrie depositate in catasto, che in copia

rilasciate dall'UTE di Cosenza in data 3 dicembre 2014 si al-

legano al presente atto sotto le lettere B", C" e D"; \_\_\_\_\_



- la parte alienante dichiara, che lo stato di fatto dei beni in oggetto corrisponde all'identificazione catastale ed alle planimetrie depositate in catasto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sopra indicati.

Io Notaio do atto che l'intestazione catastale delle unita immobiliari urbane in oggetto e conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

La parte acquirente, viste le planimetrie allegare e preso atto della dichiarazione di conformita ad esse, dello stato di fatto dei beni in oggetto, resa dalla parte alienante, dichiara di accettarle.

Detti beni sono venduti ed acquistati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, quote di comproprietà spettanti, sulle parti comune del fabbricato che sono tali per legge e che costituiscono il condominio specie sulla corte, foglio 2 particella 74 del detto fabbricato.

PREZZO E MEDIAZIONE

*[Handwritten signature and circular notary seal]*

Con riferimento al disposto del comma 22 dell'art.35 del Decreto Legge del 4.7.2006 n.223, convertito con modificazione

5383



della legge 4.8.2006 n.248, così come sostituito dalle Legge

27.12.2006 n.296, consapevoli delle sanzioni cui possono anda-

re incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del

D.P.R. 28.12.2000 n.445:

A) le parti dichiarano che:

B)- la parte alienante dichiara che non si è avvalsa, per la vendita in oggetto, di un mediatore:

C)- la parte acquirente dichiara che non si è avvalsa, per l'acquisto in oggetto, di un mediatore.

Essendo stato come sopra regolato il prezzo della vendita la parte alienante rilascia alla parte acquirente quietanza delle somme incassate, con rinuncia all'ipoteca legale.

## VALORE CATASTALE

La parte acquirente ai sensi dell'art.1 comma 497 della legge 23.12.2005 n.266, chiede che, per il presente acquisto, la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore, dei beni in oggetto, determinato ai sensi dell'art.52 commi 4 e 5 del DPR 131/1986, pari ad euro 65.103,00, e la riduzione degli onorari notarili del 30%.

## GARANZIE

La parte venditrice garantisce la piena e pacifica proprietà e disponibilità del venduto, la libertà di esso da pesi, vincoli, gravami, iscrizioni e trascrizioni in pregiudizio.

## DICHIARAZIONI URBANISTICHE

La parte venditrice:

- dichiara che non le è stata notificata e non è stata trascritta alcuna ordinanza che comporti il divieto di disporre del terreno in oggetto ai sensi del settimo comma dell'art.30 del D.P.R. n.380 in data 6.6.2001;
- mi esibisce certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno sopra descritto, rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Mongrassano in data 1.12.2014 prot. n. 0006349, che al presente atto si allega sotto la lettera E";
- mi dichiara che per il terreno in oggetto non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;

- dichiara che il terreno in oggetto non rientra tra le zone il cui soprassuolo sia stato percorso dal fuoco e che quindi non è sottoposto ai vincoli di cui all'art.10 della legge 21.11.2000 n.353;

- dichiara che non le è stata notificata ingiunzione di demolizione, né è stato trascritto per i beni in oggetto accertamento di inottemperanza alla detta ingiunzione di demolizione;

- ai sensi della legge 47/1985 e conscia delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atto e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara che la costruzione dei beni in oggetto è iniziata prima del 1.9.1967.

#### CERTIFICAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La parte acquirente, ai sensi del D.L. del 4.6.2013 n.63, dà atto di avere ricevuto, dalla parte venditrice, le informazioni e la documentazione in ordine all'attestato di prestazione energetica degli edifici.

Detto attestato è stato rilasciato dal geom. Orestano Baldino in data 2 dicembre 2014 e si allega al presente atto sotto la lettera F".

#### CONFORMITA' IMPIANTI

Ai sensi dell'art.13, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, la parte alienante dichiara che gli impianti rispondono alla normativa di sicurezza in vigore all'epoca in cui gli impianti sono sta-



ti realizzati, ma non presta alcuna garanzia per gli eventuali vizi relativi.

POSSESSO

Il possesso, l'utile godimento e tutte le conseguenze utili ed onerose si trasferiscono alla parte acquirente da oggi.

RAPPORTI DI PARENTELA

Le parti dichiarano che tra di esse non intercorrono rapporti di parentela in linea retta.

AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

La parte acquirente per i beni descritti ai nn. 1, 2 e 3, chiede di volere usufruire delle agevolazioni fiscali previste dall'art.3 comma 131 della legge 28.12.1995 n.549, ed a tal fine dichiara:

- di volere stabilire entro diciotto mesi da oggi la propria residenza nel territorio del comune ove è ubicato l'immobile in oggetto;

- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altre case di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile in oggetto;

- di non essere titolare, neppure per quota, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni di cui all'art.3 comma 131





della citata legge e delle leggi e decreti in esso richiamati;  
- che richiede le agevolazioni fiscali previste per l'ottenimento della tassa fissa ipotecaria e catastale.

PROVENIENZA

I beni in oggetto sono pervenuti alla parte alienante con atto per notar Luigi Testa del 15 gennaio 1979 n. 41294 di Rep. trascritto a Cosenza il 6.2.1979 ai nn. 2622/RG e 163890/RP.

SPESE

Le spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti sono a totale carico della parte acquirente.

DISPENSA DALLA LETTURA DEGLI ALLEGATI

Le parti dichiarano di avermi espressamente esonerato dalla lettura degli allegati per averli in precedenza letti e visti.

INFORMATIVA SUI TRATTAMENTI DEI DATI

Le parti, preso atto dell'informativa che io Notaio ho dato loro, ai sensi dei decreti legislativi n.196 del 30.6.2003 e n.231 del 21.11.2007:

- prestano il proprio consenso al trattamento ed alla conservazione dei dati sensibili e dinamici, con mezzi anche non informatici, presso lo studio o strutture delegate ed alla loro comunicazione, per gli adempimenti di legge e per la normativa antiriciclaggio;
- autorizzano me Notaio a rilasciarne copia a richiesta di chiunque.



309



Di quest'atto, scritto in parte a mano da me Notaio ed in parte a macchina da persona di mia fiducia, ho dato lettura, ai comparenti che l'approvano ed in conferma con me Notaio sottoscrivono alle ore

*di sera*

Consta di numero tre fogli per pagine dieci, firme escluse.

351

All. A AL N. 4822 di Ref.



NOTARE

DR. SUSANNE FRANK  
DR. WOLFRAM SCHNEEWEISS

*Preysing Palais*

80333 MÜNCHEN · RESIDENZSTRASSE 27

TEL. 089 / 29 01 41-0 · FAX 089 / 29 63 60

[info@notare-frank-schneeweiss.de](mailto:info@notare-frank-schneeweiss.de)


353

300

**PROCURA SPECIALE**



compravendita, meglio descrivendo gli immobili nella loro esatta ubicazione, con confini e dati catastali anche in ordine a tipi di frazionamento che potrà approvare e sottoscrivere; trasferire proprietà e possesso stabilendone la decorrenza, stabilire il prezzo della vendita rilasciandone quietanza liberatoria a saldo ovvero concedere dilazioni al pagamento con o senza garanzia ipotecaria e



con riserva di proprietà, con rinuncia all'ipoteca legale ed esonero dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare competente da ogni responsabilità al riguardo, introdurre nello stipulando atto, patti, clausole, condizioni e servitù, ottemperare a quanto disposto dalla legge n.47/1985 e successive modifiche e/o integrazioni; fare dichiarazioni ai fini fiscali agli effetti della legge n.151/1975 e dell'art.2659 c.c.; fare quant'altro necessario e/o semplicemente utile per l'espletamento del presente incarico che è a titolo gratuito, ma con obbligo di rendiconto. Con promessa sin d'ora di rato e valido, da esaurirsi in unico contesto.

Monaco di Baviera, 27 ottobre 2014



URNr. 3313 / 2014 F



MODULARIO  
F. 02 (M2, M3)



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. 8N (GRU)

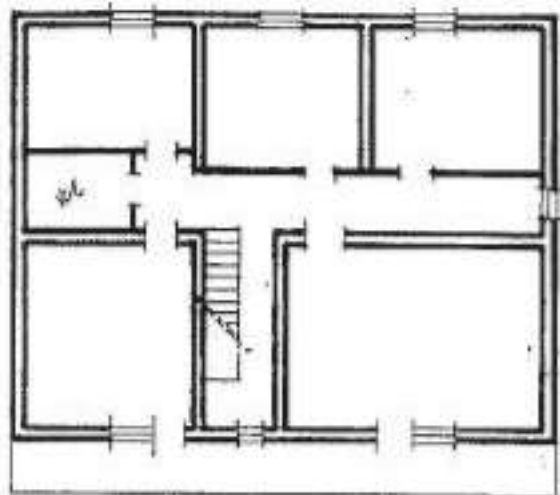
LIRE  
250

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 662)

animitria di u.i.u. in Comune di **MONGRASSANO** via **Loc. PRINCIVALLE** CIV. ....

*All. B AL N. 7822 di leg.*

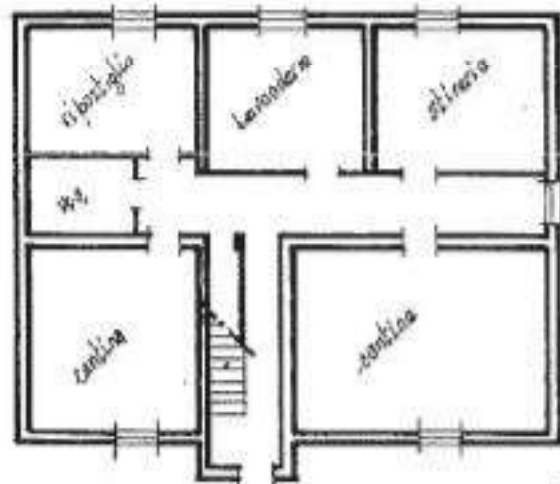
*piano  
primo*



*h = mt 2.80*

10 metri

*piano  
terra*



*h = mt 2.80*

*Floris Ace*  
*Geometra Silvio*



ORIENTAMENTO

Scala di 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Chiarazione di N.C.   
Numerica in atti

Compilata dal **Geom ACETO Florindo**  
(Titolo, soprano e nota)

513

12/2014 - n. T135171 - Richiedente: GSNLCE44A051145V

Agenzia del Territorio  
**ATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza

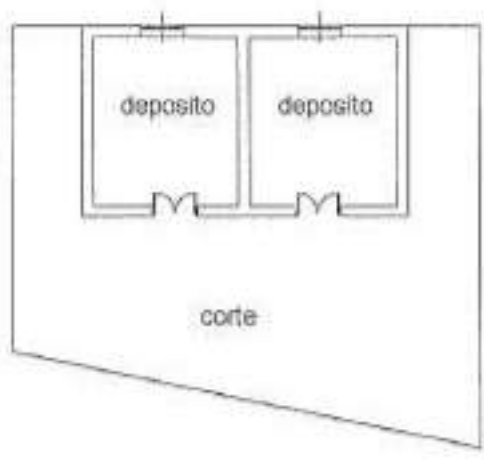
Dichiarazione protocollo n. CS0292521 del 01/07/2008	
Planimetria di u.i.v. in Comune di Mongrassano	
Contrada Princivalle <span style="float: right;">div.</span>	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Serzione:	Baldino Orestano
Foglio: 2	Isritto all'albo:
Particella: 409	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Cosenza <span style="float: right;">N. 2258</span>



n. 1      Scala 1:200

*All. CAL N. 4822 di ref.*

PIANO TERRA  
H= 3,00 m



10 metri



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



planimetria in atti

Agenzia delle Entrate  
ATAS TO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza

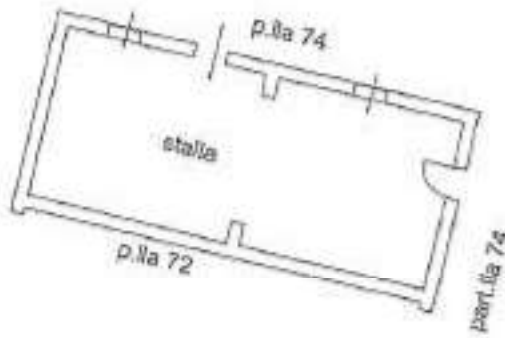


Dichiarazione prototipale n. CS0257083 del 01/12/2014	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mongrassano	
Contrada Princivalle <span style="float: right;">cir. SN</span>	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Baldino Orestano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 2	Prov. Cosenza <span style="float: right;">n. 02258</span>
Particella: 478	
Subalterno: 1	

n. 1      Scala 1:200

*Att. S A L n. 4822 di Ref.*

PIANO TERRA  
H= 2,70 m



10 metri

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

planimetria in atti



Att. E AL n° 4822 di Ref

407

N° 36 del Registro dei diritti di segreteria  
Riscossa € 23,82

# Comune di Mongrassano

Provincia di Cosenza

Settore n° 2 - Ufficio tecnico



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCHA DA SOSTA  
€ 16,00  
SESTIC 1/00  
ntrate  
01/10/2014 08:07:54 0110001  
01/10/2014 19:11:2014 11:55:42  
0578-00008 382616A71FFA352  
IDENTIFICATIVO : 0110019703410

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



Il Responsabile del Servizio

A richiesta di

Comune di Mongrassano

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/6/2001, n° 380 e s.m.i.;

Prot.N. 0006349 del 01/12/2014 - P  
Cat. 6 Cla. 1 UE, Tecnico

Visto l'art. 50, comma 6, della legge regionale 16/4/2002, n° 19 e s.m.i.;



Vista la deliberazione del Consiglio regionale n° 106 del 10/11/2006, pubblicata sul

B.U.R.C. supplemento straordinario n° 1 del 04/12/2006, al n° 22 del 01/12/2006,

con cui sono state adottate le linee guida della pianificazione regionale di cui all'art.

17, comma 5, della legge regionale n° 19/2004 e s.m.i.;

Visto lo strumento urbanistico in vigore: Regolamento edilizio con annesso

programma di fabbricazione (variante generale e variante parziale integrativa) e

Determina n° 16 - Settore n° 2 - del 10/3/2003, di conformazione del vigente

strumento urbanistico alla legge regionale 16/4/2002, n° 19;

Visti gli atti d'Ufficio;

### Certifica

che il terreno distinto in catasto di questo Comune al foglio di mappa n° 2, m² 310

circa della n° 408, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) Destinazione urbanistica: Zona residenziale di completamento estensiva "B5";

B) Prescrizioni: Indice di fabbricabilità fondiaria 0,60 m³/m² - Altezza massima degli

edifici mt. 7,50 - Numero massimo dei piani 2 oltre al sottotetto ed eventuale

seminterrato - Indice di copertura 0,33 m²/m² (1/3) - Distanza minima dei fabbricati

dal confine mt. 5,00 - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale: mt. 5,00 per



403

lato per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00; ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15; ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a mt. 15,00. Da questa normativa è esclusa la viabilità a fondo cieco di servizio dei singoli edifici e/o lotti e le strade pedonali. In ogni caso le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade non sia inferiore all'altezza del fabbricato più alto. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di un piano particolareggiato sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria prevista;

CHE il terreno distinto in catasto di questo Comune al foglio di mappa n° 2, particelle n° 31, n° 32, n° 74, n° 87, n° 89 e restante superficie della particella n° 40B, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) Destinazione urbanistica: Zona agricola "E";

B) Prescrizioni: Standards di edificabilità per le residenze  $m^2/m^2$  0,013 - Standards di edificabilità per annessi agricoli  $m^2/m^2$  0,10 - Altezza massima degli edifici per residenza mt. 7,50 - Distacco minimo assoluto: dai confini mt. 5,00 - dai fabbricati mt. 10,00 - da strade di tipo "A" mt. 60,00 - da strade di tipo "B" mt. 40,00 - da strade di tipo "C" mt. 30,00 - da strade di tipo "F" mt. 20,00 - da strade vicinali di tipo "F" mt. 10,00. Ai fini del calcolo della superficie edificabile, in conformità alla Circolare dell'Assessorato all'Urbanistica n° 2 dell'aprile 87, si può tenere conto dei terreni non contigui purché siano collegati dal punto di vista delle comunicazioni interne o della viabilità esterna. Tale accorpamento deve essere comunque regolamentato secondo i seguenti criteri: A) La superficie da accorpare ai fini della volumetria realizzabile non potrà comunque eccedere il triplo della superficie fondiaria direttamente interessata dall'edificazione; B) La stessa superficie da accorpare, come limite massimo, non potrà essere comunque superiore a  $m^2$



10.000; C) I terreni da accorpate non dovranno essere posti ad una distanza superiore a ml. 3.000 dal terreno su cui deve insistere l'edificazione. A tal fine gli interessati dovranno stipulare idoneo atto di asservimento per i terreni da accorpate. Sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, così come stabilito dal Titolo IV della legge 457/78. Sono inoltre ammesse costruzioni abitative secondo le prescrizioni di seguito riportate: lotto minimo m<sup>2</sup> 3.000 costituito prima dell'entrata in vigore della legge n° 10/1997; la costruzione abitativa dovrà avere caratteristiche legali di "prima casa"; Le caratteristiche tipologiche dovranno essere conformi alle caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni previste dagli articoli 42 e 43 della legge 457/78. È vietata l'edificazione di volume per annesso agricoli ai piani superiori al piano terra. Essi potranno dunque essere realizzati o al piano terra o al piano seminterrato degli edifici o completamente staccati da essi, in maniera del tutto indipendente. -

*Il Responsabile del Servizio*

*Roberto Mangia*



## **ALLEGATO N. 13**

V.A.M. – Valori Agricoli Medi della Provincia di Cosenza (CS)

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI – COSENZA – Anno 2012

Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza.

Tipo di coltura	R.A. N.1	R.A. N.2	R.A. N.3	R.A. N.4	R.A. N.5	R.A. N.6	R.A. N.7	R.A. N.8	R.A. N.9	R.A. N.10	R.A. N.11	R.A. N.12	R.A. N.13	R.A. N.14	R.A. N.15	R.A. N.16	R.A. N.17	R.A. N.18	R.A. N.19
Agrumeto	—	—	—	—	—	—	—	61.373,90	41.457,15	—	43.405,53	26.194,86	52.930,93	37.343,91	47.302,29	62.889,31	47.302,29	35.503,77	49.791,88
Bosco alto fusto	5.845,13	5.628,65	8.334,73	7.577,03	8.875,94	7.144,05	5.845,13	8.334,73	6.494,59	6.494,59	6.169,86	7.468,78	8.984,19	6.386,35	3.355,54	7.468,78	8.010,00	7.468,78	6.927,57
Bosco ceduo	4.979,19	4.762,70	4.005,00	3.896,76	4.979,19	4.546,22	3.463,78	3.572,03	4.113,24	6.386,35	6.169,86	5.845,13	5.303,92	6.494,59	—	4.437,97	4.113,24	4.762,70	—
Bosco misto	—	—	—	5.845,13	—	7.252,30	—	—	6.927,57	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Canneto	—	—	—	—	—	—	11.690,27	12.880,94	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9.958,38
Castagneto da frutto	8.226,48	9.092,43	6.386,35	7.144,05	8.984,19	6.169,86	6.602,84	6.602,84	6.602,84	7.901,75	—	10.174,86	6.927,57	8.984,19	—	6.494,59	6.494,59	6.494,59	—
Ficheto	8.334,73	9.525,40	10.499,59	11.798,51	14.179,86	12.772,70	8.551,21	14.829,32	16.994,18	—	12.339,73	11.149,05	12.339,73	15.911,75	13.530,40	12.339,73	—	18.617,83	13.855,13
Ficodindieto	—	—	—	—	—	—	5.736,89	5.303,92	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Frutteto	—	13.313,92	17.102,43	17.427,16	13.530,40	19.267,29	21.756,89	21.756,89	17.751,89	17.751,89	16.669,46	14.288,10	14.288,10	14.288,10	19.375,54	24.895,94	13.097,43	14.288,10	17.535,40
Frutteto irriguo	—	24.895,94	25.437,16	30.957,56	29.550,40	25.437,16	25.437,16	34.637,83	29.875,13	25.437,16	26.736,07	26.736,07	26.736,07	26.736,07	26.736,07	56.611,20	26.736,07	26.736,07	56.611,20
Incolto produttivo	—	—	2.056,62	—	2.056,62	2.056,62	2.056,62	2.164,86	2.164,86	—	—	2.164,86	2.164,86	—	—	2.164,86	2.164,86	2.164,86	—
Mandorleto	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15.695,27	—	—	—	—
Orto irriguo	22.514,59	17.535,40	18.617,83	29.225,67	32.581,21	23.921,75	27.277,29	28.684,45	33.122,42	18.617,83	47.085,80	30.091,61	58.234,85	41.240,67	49.683,64	66.028,36	49.683,64	37.993,37	52.389,72
Pascolo	3.463,78	3.896,76	5.628,65	4.113,24	4.005,00	4.762,70	2.814,32	2.814,32	3.463,78	3.030,81	3.463,78	4.221,49	4.005,00	4.005,00	3.788,51	5.303,92	5.628,65	3.463,78	7.252,30
Pascolo arb.	5.412,16	6.494,59	5.845,13	4.979,19	5.412,16	5.412,16	5.195,67	6.061,62	6.494,59	5.087,43	5.628,65	7.793,51	6.927,57	6.494,59	7.577,03	8.984,19	8.984,19	6.278,11	6.386,35
Pascolo cespugliato	3.463,78	3.896,76	3.463,78	3.463,78	3.463,78	3.463,78	3.463,78	3.463,78	4.113,24	3.463,78	3.463,78	4.221,49	4.221,49	4.221,49	4.113,24	4.113,24	4.113,24	3.572,03	4.762,70
Pescheto	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	44.812,69	44.812,69	44.812,69	—	—	—	—	—	44.785,63

Tipo di coltura	R. A. N.1	R.A. N.2	R.A. N.3	R.A. N.4	R.A. N.5	R.A. N.6	R.A. N.7	R.A. N.8	R.A. N.9	R.A. N.10	R.A. N.11	R.A. N.12	R.A. N.13	R.A. N.14	R.A. N.15	R.A. N.16	R.A. N.17	R.A. N.18	R.A. N.19
Prato irriguo	10.499,59	9.633,65	11.798,51	10.174,86	10.716,08	10.932,56	11.149,05	10.824,32	10.824,32	10.824,32	11.149,05	11.149,05	11.149,05	11.149,05	9.850,13	10.716,08	10.716,08	10.716,08	10.716,08
Querceto	4.762,70	8.118,24	4.762,70	4.979,19	5.412,16	4.762,70	5.412,16	5.412,16	5.412,16	5.412,16	5.736,89	9.308,92	6.927,57	6.386,35	7.144,05	5.520,40	6.169,86	4.870,94	6.169,86
Seminativo	4.329,73	6.278,11	4.870,94	4.329,73	6.061,62	4.979,19	5.953,38	58.343,09	5.412,16	4.329,73	5.412,16	8.984,19	10.716,08	10.391,35	6.061,62	11.365,54	6.711,08	9.417,16	10.174,86
Seminativo arb.	5.953,38	8.010,00	8.442,97	9.308,92	12.015,00	10.499,59	9.308,92	8.984,19	8.984,19	7.901,75	8.442,97	9.741,89	10.932,56	14.071,62	11.040,81	11.040,81	9.741,89	11.365,54	11.798,51
Seminativo Irr.	10.499,59	8.010,00	10.499,59	10.174,86	10.824,32	9.741,89	10.499,59	11.582,02	9.525,40	10.607,84	12.231,48	12.231,48	17.643,64	25.112,43	16.452,97	23.055,81	14.504,59	12.772,70	17.643,64
Seminativo irr. arborato	10.607,84	9.308,92	12.447,97	13.313,92	14.288,10	13.422,16	18.076,62	15.262,29	15.262,29	13.746,89	20.024,99	15.154,05	20.241,48	23.813,51	21.865,13	19.375,54	20.349,72	16.452,97	20.566,21
Uliveto	13.422,16	15.154,05	14.396,35	14.829,32	16.344,73	16.128,24	15.154,05	14.829,32	14.829,32	14.829,32	18.942,56	16.777,70	18.184,86	19.375,54	18.184,86	22.406,35	21.107,43	19.375,54	17.643,64
Uliveto irriguo	15.154,05	17.427,16	16.994,18	17.860,13	18.617,83	18.401,35	17.427,16	16.994,18	16.994,18	16.994,18	21.540,40	19.159,05	20.782,70	22.189,86	20.782,70	25.653,64	24.138,24	22.189,86	20.241,48
Uliveto-vigneto	—	—	—	—	—	19.808,51	—	—	—	—	—	20.674,45	—	—	—	23.488,78	—	—	—
Vigneto	14.829,32	21.540,40	21.865,13	18.509,59	21.323,91	21.323,91	20.241,48	20.241,48	17.751,89	17.751,89	23.813,51	23.813,51	23.813,51	23.813,51	20.999,18	21.323,91	24.895,94	24.895,94	24.895,94
Vigneto a spalliera	—	28.684,45	26.086,62	—	27.277,29	27.277,29	—	—	—	—	34.204,86	31.174,05	28.576,21	28.576,21	34.204,86	—	34.204,86	34.204,86	34.962,56
Vigneto a tenda	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	46.761,07	—	—	—	46.761,07

<b>Elenco alfabetico dei Comuni per Regioni Agrarie di appartenenza</b>		<i>Comune</i>	<i>R.A. n.</i>
<b>PROVINCIA DI COSENZA</b>		Cellara	6
<i>Comune</i>	<i>R.A. n.</i>	Cerchiara di Calabria	11
Acquaformosa	2	Cerisano	5
Acquappesa	9	Cervicati	12
Acri	3	Cerzeto	12
Aiello Calabro	18	Cetraro	8
Aieta	7	Civita	11
Albidona	15	Cleto	18
Alessandria del Carretto	10	Colosimi	6
Altilia	5	Corigliano	16
Altomonte	12	Cosenza	14
Amantea	18	Cropalati	16
Amendolara	15	Crosia Mirto	16
Aprigliano	6	Diamante	8
Belmonte Calabro	9	Dipignano	5
Belsito	5	Domanico	5
Belvedere Marittimo	8	Fagnano Castello	12
Bianchi	6	Falconara Albanese	9
Bisignano	13	Figline Vegliaturo	6
Bocchigliero	3	Firmo	2
Bonifati	8	Fiumefreddo Bruzio	9
Buonvicino	8	Francavilla Marittima	19
Calopezzati	17	Frascineto	11
Caloveto	16	Fuscaldo	9
Campana	3	Grimaldi	5
Canna	10	Grisolia	7
Cariati	17	Guardia Piemontese	9
Carolei	5	Lago	5
Carpanzano	6	Laino Borgo	1
Casole Bruzio	14	Laino Castello	1
Cassano allo Jonio	19	Lappano	14
Castiglione Cosentino	14	Lattarico	12
Castrolibero	14	Longobardi	9
Castroregio	10	Longobucco	3
Castrovillari	11	Lungro	2
Celico	4	Luzzi	13

<i>Comune</i>	<i>R.A. n.</i>	<i>Comune</i>	<i>R.A. n.</i>
Maierà	8	Roseto Capo Spulico	15
Malito	5	Rossano	16
Malvito	12	Rota Greca	12
Mandatoriccio	17	Rovito	14
Mangone	6	San Basile	2
Marano Marchesato	14	San Benedetto Ullano	12
Marano Principato	5	San Cosmo Albanese	16
Marzi	6	San Demetrio Corone	13
Mendicino	5	San Donato di Ninea	2
Mongrassano	12	San Fili	5
Montalto Uffugo	14	San Giorgio Albanese	16
Montegiordano	15	San Giovanni in Fiore	4
Morano Calabro	1	San Lorenzo Bellizzi	11
Mormanno	1	San Lorenzo del Vallo	19
Mottafollone	2	San Lucido	9
Nocara	15	San Marco Argentano	12
Oriolo Calabro	10	San Martino di Finita	12
Orsomarso	7	San Nicola Arcella	7
Paludi	16	San Pietro in Amantea	18
Panettieri	6	San Pietro in Guarano	4
Paola	9	San Sosti	2
Papasidero	7	San Vincenzo la Costa	5
Parenti	6	Sanginetto	8
Paterno Calabro	5	Santa Caterina Albanese	12
Pedace	4	Santa Domenica di Talao	7
Pedivigliano	6	Santa Maria del Cedro	7
Piane Crati	14	Santa Sofia d'Epiro	13
Pietrafitta	4	Sant'Agata di Esaro	2
Pietrapaola	17	Santo Stefano di Rogliano	6
Plataci	10	Saracena	2
Praia a Mare	7	Scala Coeli	17
Rende	14	Scalea	7
Rocca Imperiale	15	Scigliano	6
Roggiano Gravina	12	Serra d'Aiello	18
Rogliano	6	Serra Pedace	4
Rose	4	Spezzano Albanese	19



<i>Comune</i>	<i>R.A. n.</i>
Spezzano della Sila	4
Spezzano Piccolo	4
Tarsia	13
Terranova da Sibari	19
Terravecchia	17
Torano Castello	12
Tortora	7
Trebisacce	19
Trenta	14
Vaccarizzo Albanese	16
Verbicaro	7
Villapiana	19
Zumpano	14

**COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI  
CROTONE**

**ELENCO DEI COMUNI PER REGIONI AGRARIE**

*Montagna interna*

**Regione agraria n. 1 – Montagna di Savelli:** Caccuri, Castelsilano, Cerenzia, Cotronei, Savelli.

**Regione agraria n. 2 – Sila Piccola di Crotona:** Mesoraca, Petilia Policastro.

**Regione agraria n. 3 – Colline del Lipuda e del Vitrovo:** Carfizzi, Casabona, Pallagorio, San Nicola dell'Alto, Umbriatico, Verzino.

**Regione agraria n. 4 – Medio Neto:** Belvedere di Spinello, Roccabernarda, San Mauro Marchesato, Santa Severina.

*Collina litoranea*

**Regione agraria n. 5 – Colline Litoranee di Cirò:** Cirò, Cirò Marina, Crucoli, Melissa.

*Pianura*

**Regione agraria n. 6 – Piana del Marchesato o di Crotona:** Crotona, Cutro, Isola di Capo Rizzuto, Rocca di Neto, Scandale, Strongoli.

*Il Segretario*  
**(Massimo Criscuolo)**

*Il Presidente*  
**(Alessandro Carbone)**

## **ALLEGATO N. 14**

Quotazioni Immobiliari – Anno 2023/Semestre II

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia COSENZA

Categoria IMMOBILIARE

Fascia Anni: Extracategoriale (NOIUE)

Classe di zona: 11

Microarea valutata: 1

Tipologia prevalente: Terreni agrari

Definizione: Riconoscuto

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/%)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/%)
		Min	Max		Min	Max	
Altre zone di tipo agrario	NON NULL	250	340	L			

- La presente Dichiarazione è redatta ai sensi dell'art. 17 del DPR n. 112 del 28.2.2010
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq. Per la superficie Netta (N) ovvero lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq. Per la superficie Netta (N) ovvero lorda (L)
- La presenza del carattere agrario o di altro tipo, specificato nella Tabella, indica che i valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di verifica
- Per la tipologia Dati, l'attuale stato di conservazione non risulta significativo e il costo di ripristino del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Segni, il giudizio D/N (S) è da considerarsi riferito all'esistenza conservativa o non conservativa dell'attuale inventario

Leggenda:

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq. Per la superficie Netta (N) ovvero lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq. Per la superficie Netta (N) ovvero lorda (L)

Nota: la tipologia di mercato, lo stato di conservazione e la conservazione dei segni sono i seguenti: agrari

- Agrari
- Segni
- Qualità

Nota: la descrizione della zona indagata è, in generale, indicativa e non deve essere considerata come definitiva del Comune e ai sensi del DPR n. 746 del 10 marzo 1998

Per maggiori dettagli sul database visitate:

Terme di ricerca di ricerca

## **ALLEGATO N. 15**

Documentazione Fotografica (N. 176 Foto)



**FOTO N. 1:** Ingresso AREA che ospita i Beni N. 1 e N. 2



**FOTO N. 2:** Viale/strada verso i Beni N. 1 e N. 2



FOTO N. 3: Viale/strada verso i Beni N. 1 e N. 2



FOTO N. 4: Prospetto SUD - EST Bene N. 1



FOTO N. 5: Prospetto SUD - EST Bene N. 1



FOTO N. 6: Prospetto SUD - EST Bene N. 1



FOTO N. 7: Prospetto SUD - EST Bene N. 1



FOTO N. 8: Prospetto SUD - EST Bene N. 1





FOTO N. 9: Corte Bene N. 1



FOTO N. 10: Corte Bene N. 1



FOTO N. 11: Prospetto SUD - EST Bene N. 1 (Ingresso)



FOTO N. 12: Prospetto NORD - EST Bene N. 1



FOTO N. 13: Prospetto NORD - OVEST Bene N. 1



FOTO N. 14: Prospetto NORD - OVEST Bene N. 1



FOTO N. 15: Prospetto SUD - OVEST Bene N. 1



FOTO N. 16: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)

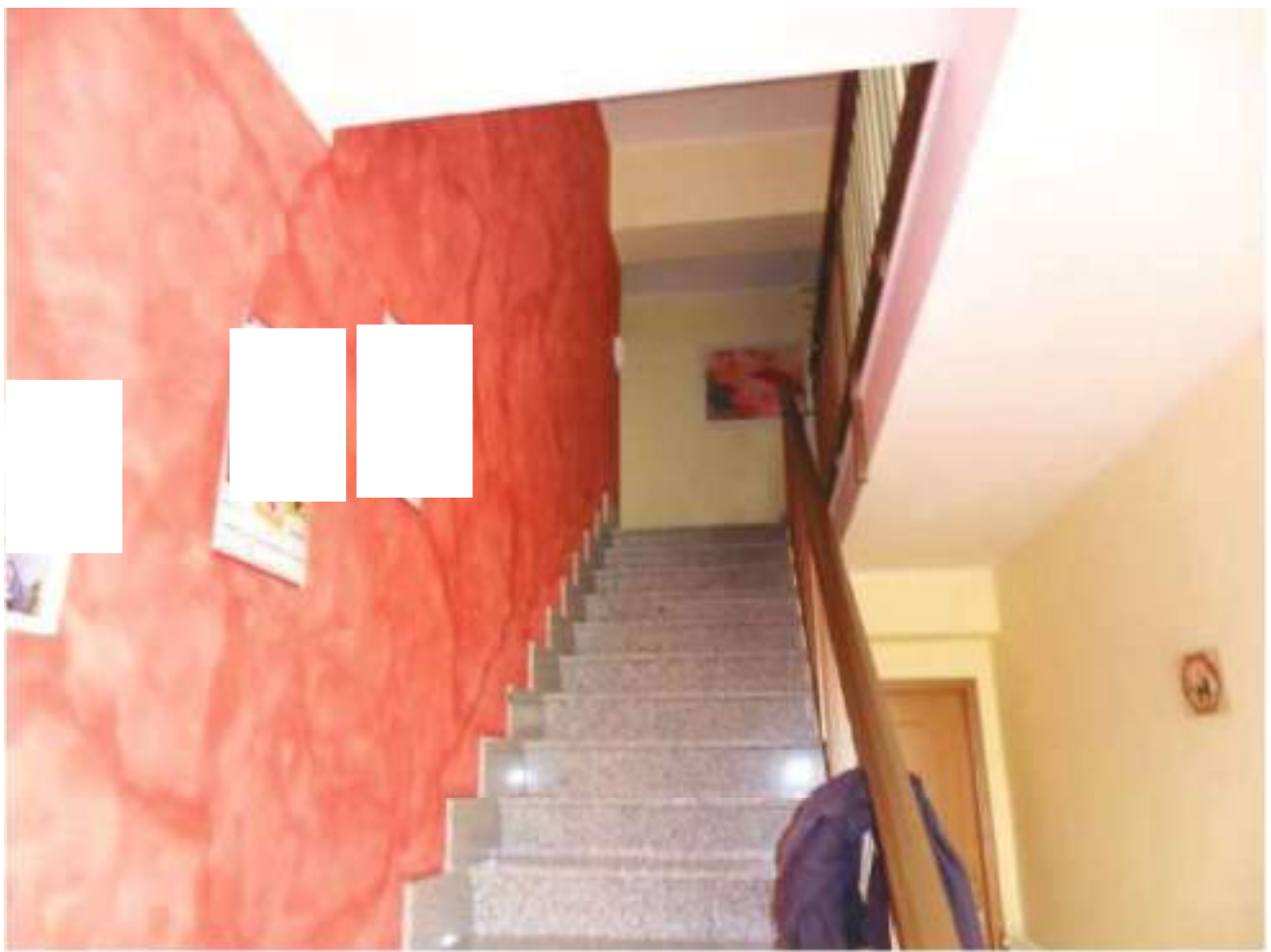


FOTO N. 17: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 18: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 19: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 20: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 21: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 22: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 23: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 24: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)





**FOTO N. 25:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



**FOTO N. 26:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



**FOTO N. 27:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



**FOTO N. 28:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



**FOTO N. 29:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



**FOTO N. 30:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 31: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 32: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 33: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 34: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



**FOTO N. 35:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



**FOTO N. 36:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 37: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 38: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 39: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 40: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)





**FOTO N. 41:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



**FOTO N. 42:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 43: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 44: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



**FOTO N. 45:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



**FOTO N. 46:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 47: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 48: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 49: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 50: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 51: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 52: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



**FOTO N. 53:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



**FOTO N. 54:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 55: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 56: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)





**FOTO N. 57:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



**FOTO N. 58:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 59: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)

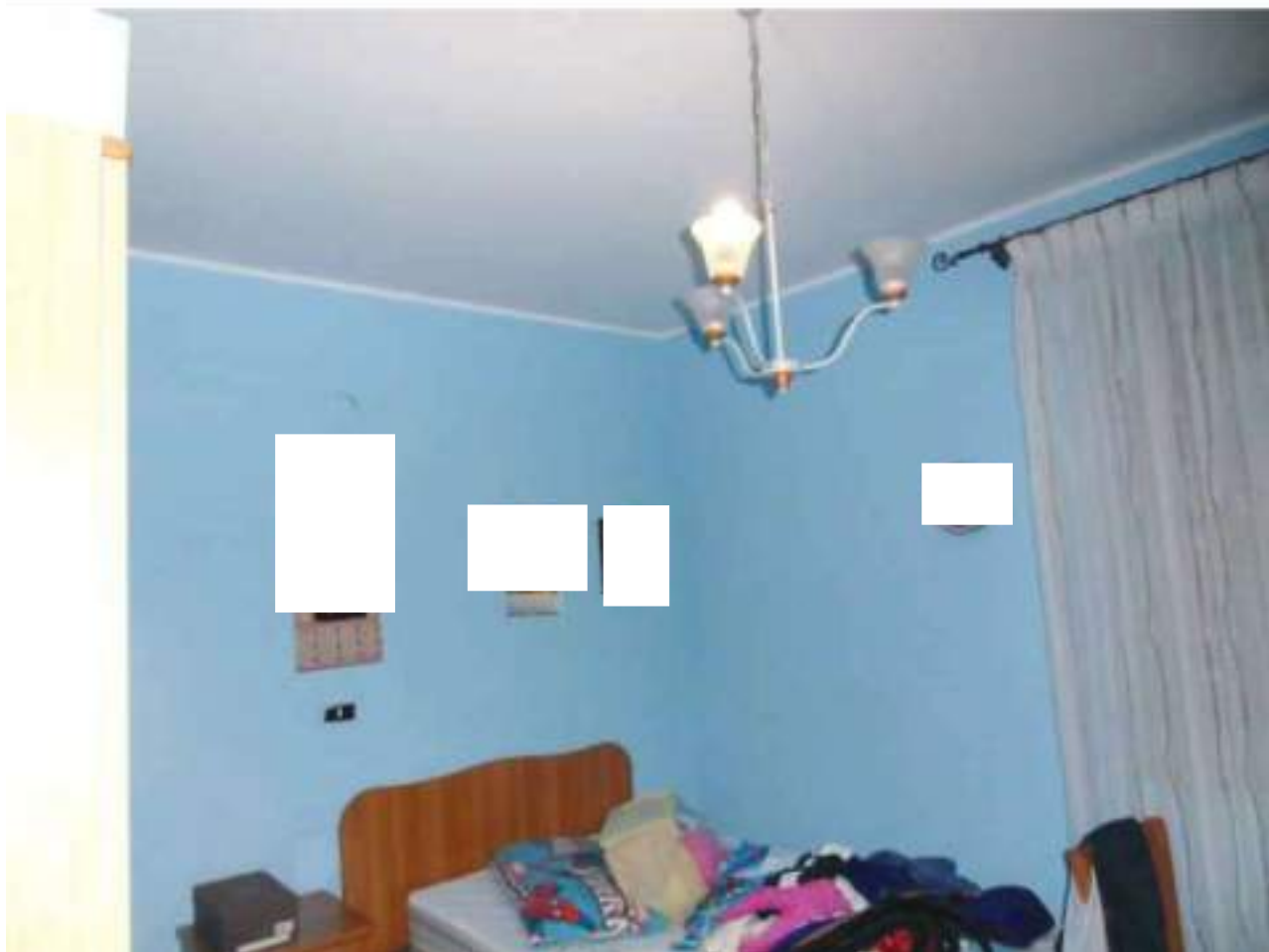


FOTO N. 60: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 61: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



FOTO N. 62: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



**FOTO N. 63:** Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)



**FOTO N. 64:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 65:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 66:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 67:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 68:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 69: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 70: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 71:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 72:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)





FOTO N. 73: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 74: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 75: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 76: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 77: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 78: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 79:** Esterni Bene N. 1 (PIANO PRIMO - Balcone)



**FOTO N. 80:** Vista in direzione SUD da Bene N. 1 (PIANO PRIMO - Balcone)



**FOTO N. 81:** Vista in direzione SUD da Bene N. 1 (PIANO PRIMO - Balcone)



**FOTO N. 82:** Vista in direzione EST da Bene N. 1 (PIANO PRIMO - Balcone)



**FOTO N. 83:** Vista in direzione EST da Bene N. 1 (PIANO PRIMO - Balcone)



**FOTO N. 84:** Vista in direzione NORD da Bene N. 1 (PIANO PRIMO - Balcone)



**FOTO N. 85:** Vista in direzione SUD da Bene N. 1 (PIANO PRIMO - Balcone)



**FOTO N. 86:** Vista in direzione NORD da Bene N. 1 (PIANO PRIMO - Balcone)



**FOTO N. 87:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 88:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)





FOTO N. 89: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 90: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 91:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 92:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 93: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 94: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 95:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 96:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 97: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 98: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 99: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 100: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 101: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)

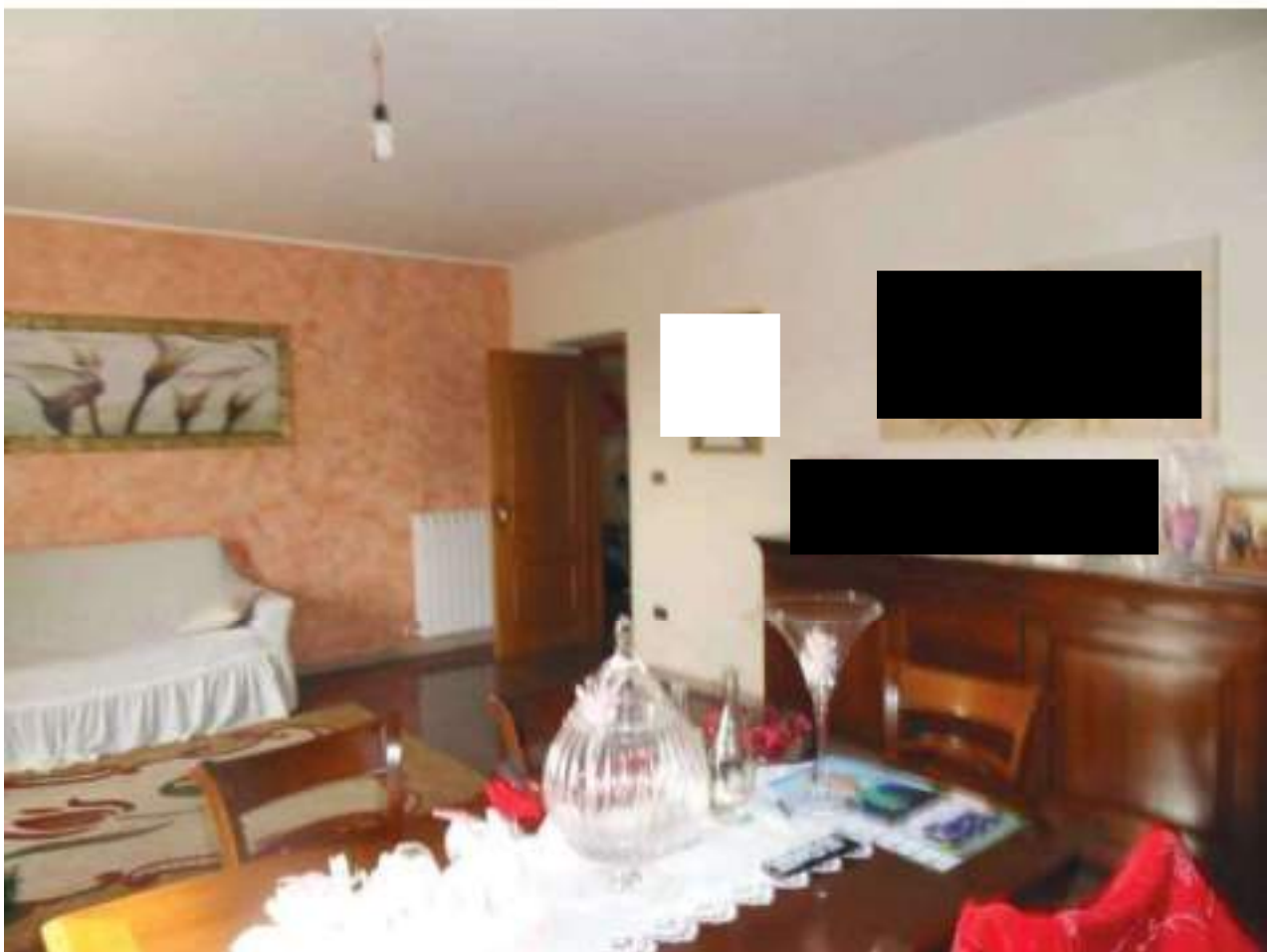


FOTO N. 102: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)

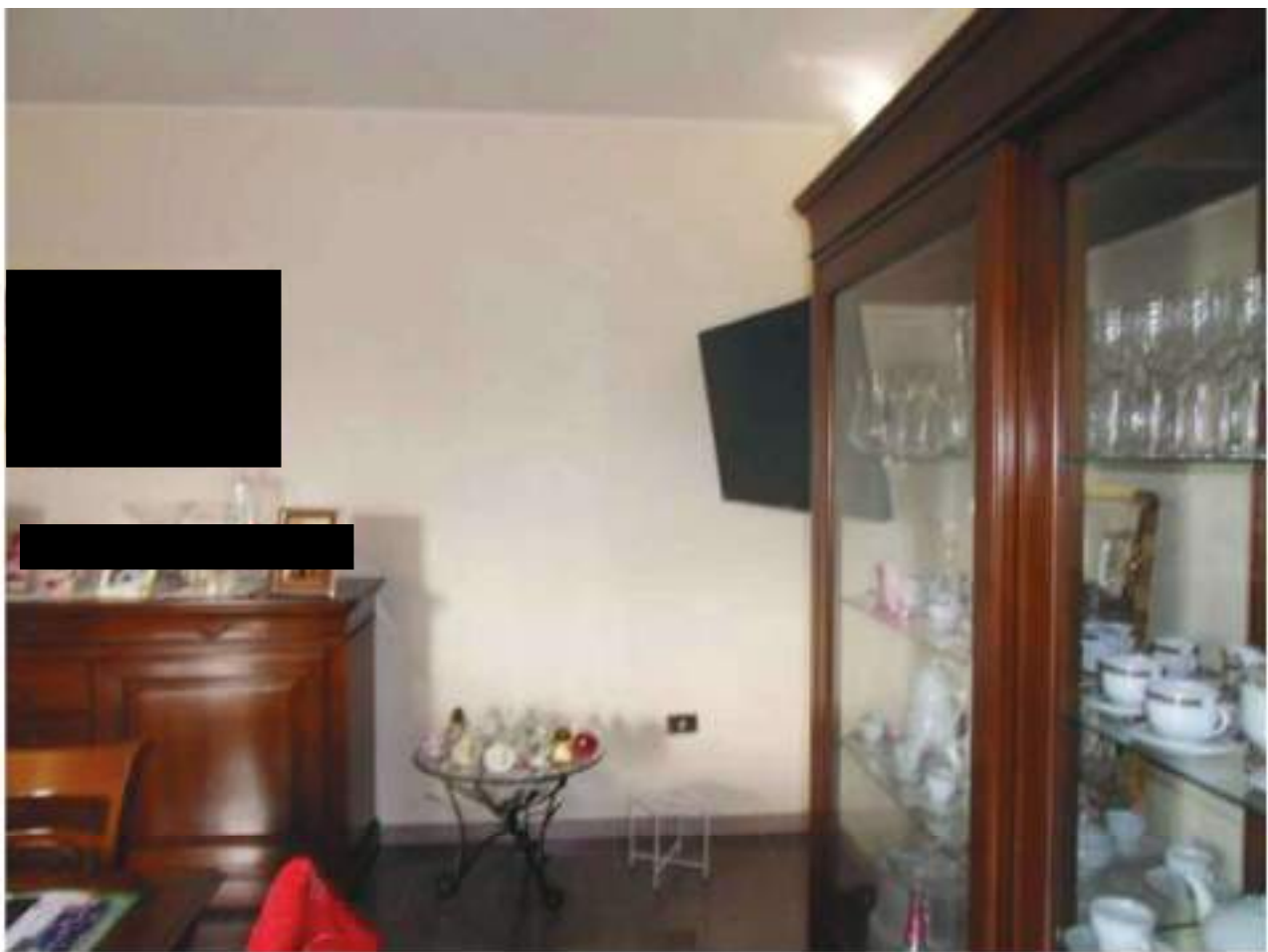


FOTO N. 103: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 104: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)





FOTO N. 105: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 106: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 107: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 108: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 109:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 110:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 111: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 112: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 113: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



FOTO N. 114: Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 115:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 116:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 117:** Interni Bene N. 1 (PIANO PRIMO)



**FOTO N. 118:** Prospetto SUD - EST Bene N. 2



**FOTO N. 119:** Prospetto SUD - EST Bene N. 2



**FOTO N. 120:** Prospetto EST Bene N. 2





**FOTO N. 121:** Prospetto NORD – OVEST Bene N. 2



**FOTO N. 122:** Prospetto EST Bene N. 2



**FOTO N. 123:** Esterni Bene N. 2



**FOTO N. 124:** Esterni Bene N. 2



FOTO N. 125: Interni Bene N. 2



FOTO N. 126: Interni Bene N. 2



**FOTO N. 127:** Interni Bene N. 2



**FOTO N. 128:** Interni Bene N. 2



**FOTO N. 129:** Esterni Bene N. 2



**FOTO N. 130:** Interni Bene N. 2



FOTO N. 131: Interni Bene N. 2



FOTO N. 132: Interni Bene N. 2



FOTO N. 133: Interni Bene N. 2



FOTO N. 134: Interni Bene N. 2



FOTO N. 135: Prospetto NORD – OVEST Bene N. 2



FOTO N. 136: Prospetto SUD Bene N. 2





**FOTO N. 137:** Prospetto SUD – EST Bene N. 3



**FOTO N. 138:** Prospetto SUD – EST Bene N. 3



**FOTO N. 139:** Prospetto NORD – EST Bene N. 3



**FOTO N. 140:** Prospetto NORD – EST Bene N. 3



**FOTO N. 141:** Esterni Bene N. 3



**FOTO N. 142:** Esterni Bene N. 3



**FOTO N. 143:** Esterni Bene N. 3



**FOTO N. 144:** Esterni Bene N. 3



FOTO N. 145: Esterni Bene N. 3



FOTO N. 146: Esterni Bene N. 3



**FOTO N. 147:** Esterni Bene N. 3



**FOTO N. 148:** Esterni Bene N. 3



**FOTO N. 149:** Prospetto SUD – EST Bene N. 3



**FOTO N. 150:** Esterni Bene N. 3



**FOTO N. 151:** Esterni Bene N. 3



**FOTO N. 152:** Vista Bene N. 1 da Bene N. 3





**FOTO N. 153:** Vista Bene N. 1 da Bene N. 3



**FOTO N. 154:** Vista Bene N. 8 da Bene N. 3



**FOTO N. 155:** Vista Bene N. 8 da Bene N. 3



**FOTO N. 156:** Vista Bene N. 1 da Bene N. 3



**FOTO N. 157:** Vista Bene N. 4 e N. 5 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 158:** Vista Bene N. 4 e N. 5 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 159:** Vista Bene N. 4 e N. 5 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 160:** Vista Bene N. 4 e N. 5 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 161:** Vista Bene N. 4 e N. 5 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 162:** Vista Bene N. 6 e N. 7 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 163:** Vista Bene N. 6 e N. 7 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 164:** Vista Bene N. 6 e N. 7 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 165:** Vista Bene N. 8 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 166:** Vista Bene N. 8 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 167:** Vista Bene N. 8 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 168:** Vista Bene N. 8 da Corte Bene N. 1





**FOTO N. 169:** Vista Bene N. 8 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 170:** Vista Bene N. 8 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 171:** Vista Bene N. 8 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 172:** Vista Bene N. 8 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 173:** Vista Bene N. 8 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 174:** Vista Bene N. 8 da Corte Bene N. 1



**FOTO N. 175:** Vista Bene N. 8 da Corte Bene N. 1



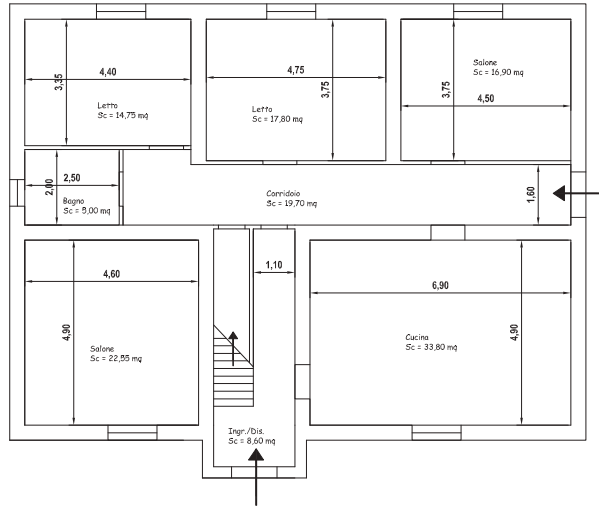
**FOTO N. 176:** Vista Bene N. 8 da Corte Bene N. 1

# **ALLEGATO N. 16**

Rilievo Planimetrico

REGIONE CALABRIA  
Comune di Mongrassano  
Provincia di Cosenza

## PIANO TERRA (h = 2.80 m)



Descrizione: RILIEVO PLANIMETRICO			
Ing. Vittorio Gagliardi		Proc. 119/2023	
Data: Marzo 2023	Formato tavola: A3	Scala: 1:100	N° Tav: 01

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI. Questo documento è di proprietà esclusiva dell'ing. Vittorio Gagliardi ed è vietata espressamente la ristampa, la riproduzione o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dall'ing. Vittorio Gagliardi su richiesta e sotto pena di essere prontamente respinto.

ALL RIGHTS RESERVED. This document is exclusive property of the Ing. Vittorio Gagliardi and is reserved at rights reserved. Any reproduction, copying or use without the express written permission of the Ing. Vittorio Gagliardi is prohibited and will be promptly returned.

REGIONE CALABRIA  
Comune di Mongrassano  
Provincia di Cosenza

## PIANO PRIMO (h = 2.80 m)



Descrizione: RILIEVO PLANIMETRICO			
Ing. Vittorio Gagliardi		Proc. 119/2023	
Data: Marzo 2023	Formato tavola: A3	Scala: 1:100	N° Tav: 02

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI. Questo documento è di proprietà esclusiva dell'ing. Vittorio Gagliardi ed è vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dall'ing. Vittorio Gagliardi su richiesta e sotto pena di essere prontamente respinto.

ALL RIGHTS RESERVED. This document is exclusive property of the Ing. Vittorio Gagliardi and is reserved at rights reserved. Any reproduction or unauthorized use without the written permission of the Ing. Vittorio Gagliardi is expressly prohibited and will be promptly returned.