

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

 <p>COMUNE MONTALTO UFFUGO</p>	<p><b>COMUNE DI MONTALTO UFFUGO</b> <b>(Provincia di Cosenza)</b></p>
---	---

**PROCEDURA ESECUTIVA: n° 174/2009 R.G. Esec. Imm.**

- **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO**  
**(Ente Creditore)**  
Avv. \_\_\_\_\_
  
- **(Parte debitrice)**  
Avv. ti \_\_\_\_\_

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

*Relazione ed Allegati*

**IL C.T.U.**

LUZZI, h 18/10/2012

Ing. Manuela Cairo

TRIBUNALE DI COSENZA  
CANCELLERIA ESECUCIONI IMMOBILIARI  
Depositato in Cancelleria  
Oggi 12 OTT. 2012  
Il Cancelliere



Studio di Ingegneria - Ing. Manuela CAIRO  
C/da Cavoni n° 49 - 87040 Luzzi (CS) - Tel. e Fax 0984.543748 - Cell. 328.9440281

## RELAZIONE DI PERIZIA

### **PROCEDURA ESECUTIVA n° 174/2009 R.G. Esec. Imm.**

➤ BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO in persona del Suo  
Presidente, legale rappresentante p.t., con sede legale in Crotona alla via  
del Napoli n° 60 – rappresentata e difesa dall' Avv. \_\_\_\_\_ ed  
elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Cosenza via Mari  
n° 8 (*Ente Creditore*).

➤ \_\_\_\_\_ (*Parte  
debitrice*).

### **1 – PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO**

La sottoscritta Ing. Manuela CAIRO, nata a Cosenza il 19/09/1975 e  
residente a Bisignano (CS) in C/da Bellosguardo n° 1, iscritto all'Ordine degli  
Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4395, nominata C.T.U., in data  
08/05/2012 dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Giuseppe GRECO, redige la  
seguente perizia relativamente alla proc. esec. iscritta al n° 174/09 del R.G.  
Esec. Imm., promossa da BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO  
rappresentata e difesa Avv. \_\_\_\_\_ contro la Sig.ra \_\_\_\_\_

La sottoscritta C.T.U., dopo aver esaminato gli atti e tutta la documentazione  
prodotta, recatasi sui luoghi di causa, con la presente relazione di perizia e  
gli elaborati di studio allegati, si propone di stimare fedelmente gli immobili



oggetto di causa rispondendo puntualmente ai quesiti posti dall'III.mo Sig.

Giudice. Tali quesiti sono di seguito elencati:

1) Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

La descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

a) ubicazione;

b) caratteri generali e tipologici;

c) estensione;

d) identificazione catastale;

e) confini;

f) natura del diritto in capo al venditore e provenienza dell' immobile;

g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e

situazione di possesso;

h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici

in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di

edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso,

ristrutturazione, ecc;

2) accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell' eventuale condono edilizio);



- 3) stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni, legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);
- 4) determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;
- 5) suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi ;
- 6) indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall' esecutato;
- 7) redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:
- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
  - b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.



## 2 – SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Con una mail PEC spedita in data 08 Ottobre 2012 la sottoscritta C.T.U. comunicava, all' Avv. \_\_\_\_\_ presso il quale l'esecutato, Sig.ra \_\_\_\_\_ elegge domicilio ed al legale del creditore procedente Avv. \_\_\_\_\_ tramite fax, che in data 15 Ottobre 2012 alle ore 9:30 avrebbe svolto il sopralluogo dell'immobile pignorato, sito nel Comune di Montalto Uffugo alla Località Sant'Antonello, c/da Torrepinta n. SN.

Al sopralluogo, erano presenti la Sig.ra \_\_\_\_\_ (Parte debitrice), il Sig. \_\_\_\_\_ marito dell' esecutata.

La sottoscritta ha preso visione dei luoghi e dei beni oggetto di pignoramento, effettuando un quadro conoscitivo degli aspetti caratterizzanti sia lo stabile, a cui fa capo l'immobile oggetto di causa, sia il contesto urbano in cui è inserito, nonché si è provveduto a effettuare la necessaria documentazione fotografica ed a verificare la rispondenza tra planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi.

Tale sopralluogo si è svolto regolarmente (*Vedi Allegato A: Verbale di inizio delle operazioni peritali*) permettendomi di acquisire tutte le informazioni necessarie relative all'appartamento in oggetto.

### 3 – OGGETTO DI CAUSA

L'oggetto di causa è il pignoramento e l'istanza di vendita dell'immobile ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Località Sant'Antonello, C/da Torrepinta n. SN è così identificato:

- foglio di mappa n° 62 part. 719 sub 4, piano primo interno 1, zona



censuaria 2, cat. A/2, classe 1, consistenza 6 vani, e rendita 464.81 €

(Abitazioni di tipo civile) (Vedi Allegato B: Visura per immobile e Allegato C: Estratto di Mappa).

Il pignoramento e l'istanza di vendita sono state avanzate da BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO a seguito del mancato pagamento della 2° quota, corrispondente al cespite oggetto di pignoramento, relativa al mutuo fondiario rinegoziato e concesso alla ditta \_\_\_\_\_ dalla BANCA POPOLARE DI CROTONE S.p.A., con atto per Notar Maria Gissonna di ricognizione di debito e quietanza, modificativo della durata, del tasso e consenso a frazionamento di ipoteca stipulato in data 23 Febbraio 2007.

In data 27 Marzo 2007, con atto di compravendita stipulato per Notar Leucio Gissonna, la sig.ra \_\_\_\_\_ acquistava dalla ditta \_\_\_\_\_

un'unità immobiliare identificata al foglio di mappa 62 part. 719 sub 4, versando una quota in denaro e la restante parte con accollo della 2° quota, ammontante a € 68.000,00 del mutuo fondiario rinegoziato e stipulato da \_\_\_\_\_ con la BANCA POPOLARE DI CROTONE S.p.A..

La BANCA POPOLARE DI CROTONE S.p.A. con Atto in data 22 Ottobre 2008 e la BANCA POPOLARE DEL MATERANO si sono fuse, dando luogo alla BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO, trasferendo al nuovo soggetto diritti attivi e passivi.

#### 4 - RISPOSTA AL QUESITO n° 1

Il bene oggetto di pignoramento, incorporato in un fabbricato di maggiore



consistenza, è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla alla Località Sant'Antonello, c/da Torrepinta n. SN.

Esso è un appartamento posto al piano primo, interno 1, di un edificio a destinazione residenziale, vi si accede tramite scala condominiale posta sul lato est dello stesso e corte comune (part. 719 sub 11), e gode del diritto di tenere e mantenere un posto auto scoperto ubicato nel terreno residuo di proprietà della

Il bene oggetto di stima confina con appartamento di cui alla part. 719 sub 5, scala condominiale ed in proiezione per tre lati con corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento sub 2 . La sua distribuzione interna è organizzata in modo da avere un ingresso-soggiorno-pranzo, una cucina abitabile, due camere, due bagni ed un ripostiglio e un terrazzo. Il tutto come da planimetria catastale allegata (*Vedi Allegato D: Planimetria Catastale*).

L'appartamento così composto ha una superficie calpestabile pari a 77.40 mq, una superficie di 19.00 mq di terrazzo, mentre la superficie lorda e quindi commerciale è di 107.20 mq comprensiva del terrazzo, con un'altezza utile di 2.70 Mt. La struttura portante è realizzata in c.a. ed i solai sono del tipo latero-cementizio, le pareti esterne, realizzate con intonaco civile e tinteggiatura, presentano uno stato conservativo discreto e godono di affacci e disposizioni buone come si evince dalla documentazione fotografica allegata (*Vedi Allegato E: Documentazione fotografica*). Per quanto riguarda le finiture interne abbiamo, pavimenti realizzati in monocottura, rivestimenti con piastrelle in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate, mentre gli



infissi sono in alluminio dotate di ante esterne alla veneziana mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

L'appartamento oggetto di stima è dotato di allaccio alla rete idrica e fognaria comunale rispondenti alle norme vigenti in materia, ed è dotato di un impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. L'immobile è ubicato in una zona semiperiferica ed i servizi offerti dal Comune di Montalto Uffugo trovasi a circa 2 km, nella c/da Settimo, inoltre l'immobile oggetto di stima è posto a circa 1 Km dalla Strada Statale 19, e percorrendola per circa 4 km si raggiunge l'uscita dell'autostrada A3 Salerno - Reggio Calabria, Montalto Uffugo - Rose.

Il fabbricato oggetto di pignoramento attualmente è identificato catastalmente al foglio di mappa n° 62 part. 719 sub 4, piano primo interno 1, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 1, consistenza 6 vani e rendita € 464.81.

Nell'atto di pignoramento, fermo restante foglio di mappa, particella e sub, è riportato l'originario classamento attribuito all'atto dell'accatastamento in data 18 Dicembre 2006, ma successivamente il 2 luglio 2007 è stata fatta ad opera dell'Agenzia del Territorio una variazione di classamento da cui scaturiscono gli attuali dati catastali. In definitiva, originariamente tale immobile era classato come cat. A/3, classe 3, rendita € 371.85, ad oggi il cespite oggetto di pignoramento è classato cat. A/2, classe 1 e rendita € 464.81.

Inoltre per quanto attiene la planimetria catastale vi è rispondenza con lo stato di fatto.



Il cespite in oggetto è di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_ (piena proprietà) pervenutogli con atto di Compravendita a rogito Notaio Leucio Gissona, stipulato in data 27 Marzo 2007 con rep. n. 305156.

Il bene immobile, oggetto della presente procedura esecutiva è occupato a pieno diritto dalla proprietaria Sig.ra \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni, e dal marito \_\_\_\_\_.

Lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Montalto Uffugo è il P.R.G.. L'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte il cespite da stimare ha destinazione urbanistica B/1 – Zona di Completamento e Ristrutturazione – dove sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale;
- Attività Commerciali al dettaglio;
- Servizi sociali pubblici o privati;
- Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- Sedi di Enti Pubblici ed Istituzionali, o, comunque, esercenti un pubblico servizio;
- Strutture o attrezzature a carattere religioso;
- Ristoranti, bar, locali di divertimento e per il tempo libero, inclusi teatri e cinematografi;
- Uffici, studi professionali ed attività direzionali e terziarie in genere, ad esclusione di quelle incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale delle suddette aree, per una superficie lorda di pavimento comunque non superiore al 30% di quella totale



dell'edificio;

- Autorimesse pubbliche e private;
- Alberghi e pensioni;
- Turistico-recettiva direzionale;
- Sanitaria;
- Artigianato di Servizio, ad esclusione di quelle nocive o, comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile, destinata alla lavorazione, non superiore a 200 mq.

Per cui l'utilizzazione del bene oggetto di pignoramento di cui alla presente è conforme alla destinazione d'uso prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale.

Per quanto riguarda le opportunità di edificazione e/o ampliamento non sono possibili perché la volumetria che scaturisce dalla superficie del lotto, su cui è ubicato l'immobile, in funzione dei dettami del P.R.G., è stata tutta sfruttata per la realizzazione dello stesso. Il cambio di destinazione d'uso è possibile perché diverse sono le destinazioni d'uso previste per la destinazione urbanistica B/1 – Zona di Completamento e Ristrutturazione –, in cui ricade il cespite, per come si evince dalle N.T.A., che inoltre non danno limitazioni su ristrutturazioni e risanamenti.

#### 5 – RISPOSTA AL QUESITO n° 2

Il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fa parte il bene oggetto della presente procedura esecutiva, è stato regolarmente autorizzato con il



Permesso di Costruire n°107 del 20 Ottobre 2005 per la realizzazione di due fabbricati, di cui uno ad un unico livello ed il secondo a tre livelli, destinati a civile abitazione con strutture portanti in c.a.. Il cespite oggetto di stima risulta conforme all'opera licenziata ma non presenta certificato di agibilità.

### 6 - RISPOSTA AL QUESITO n° 3

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del cod. proc. civ., si evince che essa è completa ed idonea, e vi è la presenza di certificato notarile sostitutivo della certificazione ipocatastale e catastale nel ventennio, redatto dal Notaio Stefano CAMILLERI, in data 17 Dicembre 2009 .

Sulla base dei documenti in atti, si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali):

#### a) Ipoteca volontaria:

Derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 17 Marzo 2006 ai nn. 9884 RG 1722 RP;

A FAVORE: **Banca Popolare di Crotone S.p.A;**

CONTRO: *(Parte debitrice e datrice di ipoteca);*

Ipoteca di Euro 700.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 350.000,00 gravante su terreni in Montalto Uffugo, con entrostante fabbricato censiti al foglio 62 part. 51 di are 15.85, part. 309 ente urbano di are 05.50, e su fabbricato foglio 62 part. 309 di vani 4, annotata di frazionamento in quota



29 Novembre 2007 al n. 5361, con il quale all' appartamento descritto in oggetto è stata assegnata la quota mutuo di Euro 68.000,00 e relativa quota di ipoteca di Euro 136.000,00;

b) **Ipoteca volontaria:**

Derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 29 Marzo 2007 ai nn. 12899 RG 2768 RP;

A FAVORE: **Banca Nuova S.p.A** con sede in Palermo;

CONTRO:

(*Parte debitrice e datrice di ipoteca*), per i diritti di 1/1

di proprietà;

Ipoteca di Euro 160.000,00 a garanzia della somma capitale di Euro 80.000,00 – durata 30 anni – gravante, sul cespite nel Comune di Montalto Uffugo, foglio di mappa n° 62 part. 719 sub 4.

c) **Verbale di pignoramento immobili:**

Tribunale di Cosenza del 19/09/2009 rep. n° 1858, trascritto in data 08/10/2009 ai nn. 31012 R.G. 21814 R.P.;

A FAVORE: **Banca Popolare del Mezzogiorno** con sede in Crotone;

CONTRO:

per i diritti di 1/1 di proprietà;



**7 – RISPOSTA AL QUESITO n° 4**

Relativamente al quadro metodologico di stima, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente, precedentemente descritto, si adotta la stima sintetica comparativa (stima diretta) assumendo come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita; tutto ciò tenendo conto della zona di ubicazione (servizi presenti, tipologie urbanistiche, qualità ambientali, ecc.), dell'accessibilità, dello stato conservativo, degli affacci, dell'esposizione, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e ad eventuali pertinenze esterne.

Nella zona di nostro interesse, gli appartamenti con le caratteristiche storico-costruttive, tipologiche, conservative, planimetriche, ubicazionali simili all'immobile oggetto di stima, vengono mediamente trattati ad € 750,00 al mq di superficie lorda.

Per l'immobile in esame abbiamo:

- superficie lorda comprensiva di terrazzo pari a 107.20 mq;
- superficie terrazzo 19 mq;
- superficie lorda al netto del terrazzo:  $107.20 \text{ mq} - 19 \text{ mq} = 88.20 \text{ mq}$

Considerando il 20% della superficie del terrazzo cioè:

$(0.20 * 19 \text{ mq}) = 3.80 \text{ mq}$  ottengo:

$$750,00 \text{ €/mq} * (88.20 \text{ mq} + 3.80 \text{ mq}) = \text{€ } 69.000,00$$

Pertanto si può concludere che il valore di mercato è stimato in **Euro**

**69.000,00** (euro sessantanovemila/00).

Il bene pignorato consiste in un appartamento non divisibile di esclusiva



proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_ (proprietà 1000/1000), quindi  
esso non è pignorato pro quota.

#### 8 – RISPOSTA AL QUESITO n° 5

Il bene pignorato consiste in un appartamento, non divisibile in lotti, pertanto  
la vendita sarà effettuata dell'intero ed unico lotto.

#### 9 – RISPOSTA AL QUESITO n° 6

Il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento  
del bene oggetto di stima è l'imposta di registro (Vedi Allegato F:

*Dichiarazione rilasciata dall'esecutata Sig.ra*

#### 10 – RISPOSTA AL QUESITO n° 7

Prospetto riassuntivo del bene oggetto di pignoramento:

il bene oggetto di pignoramento è di proprietà della Sig.ra

\_\_\_\_\_ (piena proprietà) \_\_\_\_\_ ed è ubicato nel

Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Località Sant'Antonello, C/da  
Torrepinta n. SN.

Esso è un appartamento posto al piano primo, interno 1, di un edificio a  
destinazione residenziale, vi si accede tramite scala condominiale posta sul  
lato est dello stesso e corte comune, e gode del diritto di tenere e mantenere  
un posto auto scoperto .

La sua distribuzione interna è organizzata in modo da avere un ingresso-



soggiorno-pranzo, una cucina abitabile, due camere, due bagni ed un ripostiglio, e un terrazzo. L'appartamento così composto ha una superficie calpestabile pari a 77.40 mq, una superficie di 19.00 mq di terrazzo, mentre la superficie lorda e quindi commerciale è di 107.20 mq comprensiva del terrazzo, con un'altezza utile di 2.70 Mt. Per quanto riguarda le finiture interne abbiamo, pavimenti realizzati in monocottura, rivestimenti con piastrelle in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate, mentre gli infissi sono in alluminio dotate di ante esterne alla veneziana mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

L'appartamento oggetto di stima è dotato di impianto elettrico, idrico, termico e fognario.

Attualmente il bene oggetto di pignoramento è catastalmente così identificato:

foglio di mappa n° 62 part. 719 sub 4, piano primo interno 1, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 1, consistenza 6 vani, e rendita € 464.81, mentre nell'atto di pignoramento è così identificato:

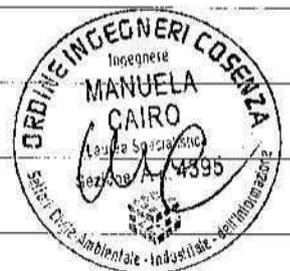
foglio di mappa n° 62 part. 719 sub 4, piano primo interno 1, zona censuaria 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 6 vani, e rendita € 371.85.

I vincoli insistenti sul bene pignorato sono:

d) **ipoteca volontaria:**

Derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 17 Marzo 2006 ai nn. 9884 RG 1722 RP;

A FAVORE: **Banca Popolare di Crotone S.p.A;**



CONTRO:

*(Parte debitrice e datrice*

*di ipoteca);*

Ipoteca di Euro 700.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 350.000,00 gravante su terreni in Montalto Uffugo, con entrostante fabbricato censiti al foglio 62 part. 51 di are 15.85, part. 309 ente urbano di are 05.50, e su fabbricato foglio 62 part. 309 di vani 4, annotata di frazionamento in quota 29 Novembre 2007 al n. 5361, con il quale all' appartamento descritto in oggetto è stata assegnata la quota mutuo di Euro 68.000,00 e relativa quota di ipoteca di Euro 136.000,00;

e) **Ipoteca volontaria:**

Derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 29 Marzo 2007 ai nn. 12899 RG 2768 RP;

A FAVORE: **Banca Nuova S.p.A** con sede in Palermo;

CONTRO:

*(Parte debitrice e datrice di ipoteca), per i diritti di 1/1*

*di proprietà;*

Ipoteca di Euro 160.000,00 a garanzia della somma capitale di Euro 80.000,00 – durata 30 anni – gravante, sul cespite nel Comune di Montalto Uffugo, foglio di mappa n° 62 part. 719 sub 4.

f) **Verbale di pignoramento immobili:**

Tribunale di Cosenza del 19/09/2009 rep. n° 1858, trascritto in data 08/10/2009 ai nn. 31012 R.G. 21814 R.P.;



A FAVORE: **Banca Popolare del Mezzogiorno** con sede in Crotone;

CONTRO:

per i diritti di 1/1 di proprietà;

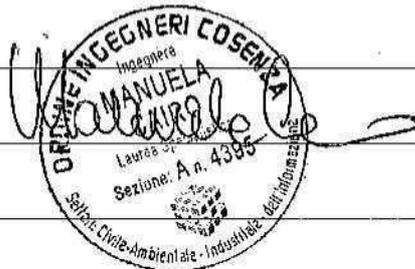
**Il prezzo base di tale bene (unico lotto) è stimato in € 69.000,00 .**

\* \* \* \* \*

Luzzi, li 18/10/2012

Il C.T.U.

Ing. Manuela CAIRO



## **ELENCO ALLEGATI**

- Allegato A: Verbale di inizio delle operazioni peritali;
- Allegato B: Visura catastale;
- Allegato C: Estratto di mappa;
- Allegato D: Planimetria Catastale;
- Allegato E: Documentazione fotografica;
- Allegato F: Dichiarazione dell'esecutata relativa al proprio regime fiscale.



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

Dichiarazione protocollo n. CS0260786 del 18/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo

Via Torrepinta

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 62

Particella: 719

Subalterno: 4

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Architetti

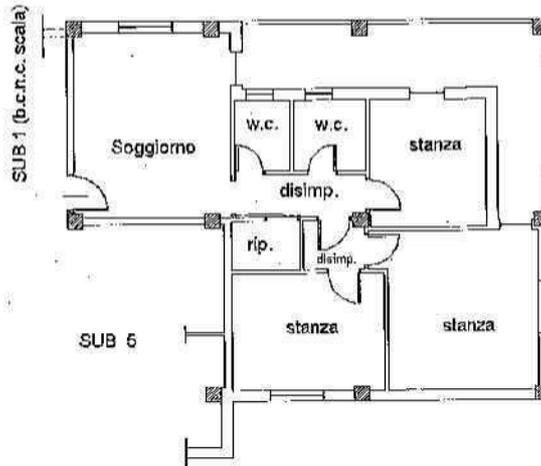
Prov. Cosenza

N. 1068

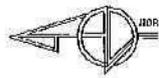
scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO h = 270 cm.



10 metri



...ma planimetria in atti



— Immobile oggetto di stima

Foto 1



— Immobile oggetto di stima

Foto 2



Immobilie oggetto di stima

Foto 3



Immobilie oggetto di stima

Foto 4

**QUADRO RIASSUNTIVO**  
**PROC. ES. N. 174/2009 R.G.E.**

Parte creditrice:

**Banca Popolare del Mezzogiorno** con sede legale in Crotone alla via Napoli n° 60.

Parte debitrice:

Sig.ra

--

CTU:

Ing. **Manuela Cairo** iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n. 4395.

Prospetto riassuntivo del bene oggetto di pignoramento:

Il bene oggetto di pignoramento è di proprietà della Sig.ra (piena proprietà) nata a Cosenza il 12/07/1974 ed è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Località Sant'Antonello, C/da Torrepinta n. SN.

Esso è un appartamento posto al piano primo, interno 1, di un edificio a destinazione residenziale, vi si accede tramite scala condominiale posta sul lato est dello stesso e corte comune, e gode del diritto di tenere e mantenere un posto auto scoperto .

La sua distribuzione interna è organizzata in modo da avere un ingresso-soggiorno-pranzo, una cucina abitabile, due camere, due bagni ed un ripostiglio e un terrazzo. L'appartamento così composto ha una superficie calpestabile pari a 77.40 mq, una superficie di 19.00 mq di terrazzo, mentre la superficie lorda e quindi commerciale è di 107.20 mq comprensiva del terrazzo, con un'altezza utile di 2.70 Mt. Per quanto riguarda le finiture interne abbiamo, pavimenti realizzati in monocottura, rivestimenti con piastrelle in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate, mentre gli infissi sono in alluminio dotate di ante esterne alla veneziana mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

L'appartamento oggetto di stima è dotato di impianto elettrico, idrico, termico e fognario. Attualmente il bene oggetto di pignoramento è catastalmente così identificato:

foglio di mappa n° 62 part. 719 sub 4, piano primo interno 1, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 1, consistenza 6 vani, e rendita € 464.81, mentre nell'atto di pignoramento è così identificato:

foglio di mappa n° 62 part. 719 sub 4, piano primo interno 1, zona censuaria 2, cat. A/3,

classe 3, consistenza 6 vani, e rendita € 371.85.

I vincoli insistenti sul bene pignorato sono:

a) **Ipoteca volontaria:**

Derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 17 Marzo 2006 ai nn. 9884 RG 1722 RP;

A FAVORE: **Banca Popolare di Crotone S.p.A;**

CONTRO: *(Parte debitrice e datrice di ipoteca);*

Ipoteca di Euro 700.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 350.000,00 gravante su terreni in Montalto Uffugo, con entrostante fabbricato censiti al foglio 62 part. 51 di are 15.85, part. 309 ente urbano di are 05.50, e su fabbricato foglio 62 part. 309 di vani 4, annotata di frazionamento in quota 29 Novembre 2007 al n. 5361, con il quale all' appartamento descritto in oggetto è stata assegnata la quota mutuo di Euro 68.000,00 e relativa quota di ipoteca di Euro 136.000,00;

b) **Ipoteca volontaria:**

Derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 29 Marzo 2007 ai nn. 12899 RG 2768 RP;

A FAVORE: **Banca Nuova S.p.A** con sede in Palermo;

CONTRO:

*(Parte debitrice e datrice di ipoteca)*, per i diritti di 1/1 di proprietà;

Ipoteca di Euro 160.000,00 a garanzia della somma capitale di Euro 80.000,00 – durata 30 anni – gravante, sul cespite nel Comune di Montalto Uffugo, foglio di mappa n° 62 part. 719 sub 4.

c) **Verbale di pignoramento immobili:**

Tribunale di Cosenza del 19/09/2009 rep. n° 1858, trascritto in data 08/10/2009 ai nn. 31012 R.G. 21814 R.P.;

A FAVORE: **Banca Popolare del Mezzogiorno** con sede in Crotone;

CONTRO:

per i diritti di 1/1 di proprietà;

Il prezzo base di tale bene (unico lotto) è stimato in **€ 69.000,00** .

\*\*\*\*\*

Luzzi li 18/10/2012

II CTU

