

ORIGINALE

TRIBUNALE di COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n°72/1989 RE

Banca Intesa BCI SpA

Stima Immobile in loc. ta Vaglio Lise di Cosenza

RAPPORTO PERITALE

TRIBUNALE DI COSENZA  
CANCELLERIA SEGRETERIA IMMOBILIARI  
DEPOSITATA IN CANCELLERIA  
ESSEI..... 2.1. MAR. 2005..  
II CANCELLIERE  
IL CANCELLIERE B3  
Dott. Giovanni De Stefano

II C.T.U.

Ing. Giulio PALMIERI

STUDIO TECNICO

Ing. GIULIO PALMIERI

Via Sabotino, 49 - Cosenza - ☎/Fax 0984/

## Relazione

Il sottoscritto Ing. Giulio PALMIERI, in riferimento all'incarico di consulenza tecnica d'ufficio relativamente all'esecuzione immobiliare promossa dalla INTESA BCI S.p.A. già Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania e con successivi interventi della Banca Nazionale del Lavoro, del Banco di Sicilia S.p.A., del Condominio "Palazzo \_\_\_\_\_", della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., della Cassa San Giacomo S.p.A., nei confronti del Signor \_\_\_\_\_ da Caltanissetta, conferito dal Giudice della Esecuzione del Tribunale di Cosenza, Dott.ssa Nicoletta CURCI, in data 14.12.2004, per la stima dell'unità immobiliare posta al piano secondo del fabbricato sito alla via Popilia 8<sup>a</sup> Str., 6, in località Vaglio Lise del Comune di Cosenza, oggetto di esecuzione, ha proceduto a sopralluogo il 24.2.2005 (All.1), previo avviso nelle vie brevi al custode giudiziario Dott. \_\_\_\_\_, rilievi e ricerche per dedurre tutti gli elementi che occorrono all'espletamento dei quesiti posti.

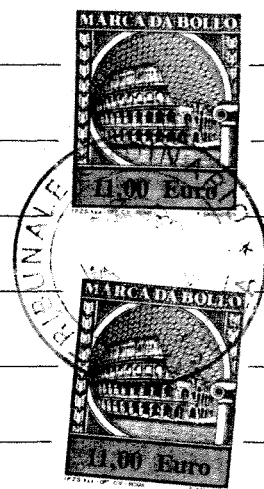
### ► Premessa

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Sig. Giudice, espone qui di seguito i risultati delle operazioni.

Trattasi d'appartamento sito al piano secondo, di un fabbricato ad uso residenziale, con struttura portante in c.a. a sei piani fuori terra, realizzato negli anni 60-70.

Detto fabbricato è stato realizzato in virtù della nota del Sindaco del \_\_\_\_\_ 15.7.1965 n°11287 di protocollo (All.2) inviata ai Sigg.ri \_\_\_\_\_

, richiedenti "La costruzione di un fabbricato per \_\_\_\_\_"



civile abitazione", che ha di fatto costituito, per come in seguito illustrato, Concessione ad Edificare.

L'area, in prossimità del fiume Crati, ricade in zona "B4: Aree di completamento e ristrutturazione semi-intensive" del vigente P.R.G. (All.3.1-3.2).

Il fabbricato ubicato nei pressi del citato corso d'acqua, in una zona servita da infrastrutture con reti e servizi, edificata con tipologia residenziale-commerciale, un tempo area periferica e di edilizia economica e popolare, oggi, con la realizzazione di Viale Mancini, limitrofa al centro cittadino e di grande espansione edilizia, infatti proprio di fronte è in costruzione un nuovo complesso edilizio.

➤ **Provenienza**

L'esecutato, il signor L \_\_\_\_\_ è pervenuto in proprietà dell'immobile, con atto di compravendita dalla Sig.ra \_\_\_\_\_, per rogito del notaio Maria Mancini di Cosenza il 27.4.1979 al n°48249 di Rep. e n°2766 di Raccolta, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 3.5.1979 al n°168058 R.S.(All.4).

➤ **Descrizione e Consistenza**

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è un ampio appartamento, con esposizione Nord-Ovest-Sud, costituito da ingresso, ampio salone, cucina-soggiorno, un bagno, due vani letto e due balconi, il tutto correttamente disimpegnato per una superficie complessiva lorda di mq. 162.40 circa con altezza utile di mt.2.90. L'accesso dal corpo scala e vano ascensore è posto sul lato Nord.

L'appartamento, si presenta in ottime condizioni con rifiniture

medie, pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate, rivestimenti di cucina e bagno, infissi interni ed esterni in legno con avvolgibili in plastica, portoncino d'ingresso blindato; è servito da impianto video-citofonico, n°2 pompe di calore costituiscono l'impianto caldo-freddo.

Confina a Nord con corpo scala-vano ascensore e chiostrina su ingresso principale, a Sud ed Ovest con corte comune infine ad Est con altra proprietà (All.5).

L'intero fabbricato, tutto ultimato, presenta buone rifiniture e discreto stato di conservazione anche se recentemente non ha subito interventi manutentivi.

All'atto del sopralluogo l'appartamento, come riportato nel verbale, risulta occupato.

L'area non è sottoposta ad alcun vincolo.

#### ► Dati Catastali

L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Cosenza in Via Popilia, 162 - Località Vaglio Lise - piano 2° - in Ditta:

\_\_\_\_\_ , con i seguenti dati identificativi:

• Fg.15 - P.lla 709 - Sub 8 - Z.C.2ª - Ctg. A/3 - Cl.3ª - Cons. 6,5 vani - Rendita € 503,55.

Si allega estratto del foglio di mappa (All.6.1) - planimetria catastale (All.6.2) e visura catastale (All.6.3).

Si precisa che la diversità degli indirizzi, Via Popilia 162 riportato nei dati catastali invece dell'effettivo Via Popilia 8ª Str., n°6, è dovuto alla variazione della toponomastica negli anni.

Dal confronto della planimetria catastale e il rilievo, non emergono particolari discordanze.

➤ **Legittimità della costruzione**

La dichiarazione del Sindaco di Cosenza in data 18.3.1977, con la quale, preso atto della sentenza del Pretore di Cosenza del 12.7.1967 e confermata dal Tribunale di Cosenza il 23.2.1968 (All.5), la succitata nota del Sindaco (All.2) era da considerarsi Concessione ad Edificare per la "La costruzione di un fabbricato per civile abitazione" in località Vaglio Lise in Ditta

Nelle more di quanto sopra, il fabbricato realizzato nelle sole strutture portanti in c.a., veniva acquistato dalla Sig.ra che lo ultimava e completava.

In data 15.2.1979 la Prefettura di Cosenza rilasciava il certificato d'uso dell'immobile (All.8).

Dal riscontro del progetto autorizzato (All.9.1-9.2) rispetto a quanto realizzato, rilievo, emerge soltanto una diversa distribuzione dei vani.

Detta difformità, comunque è sanabile ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n°380/2001 già art.13 della L.47/85, i cui oneri, presumibilmente, ammontano complessivamente a circa € 516,00 al netto delle spese tecniche e quant'altro.

➤ **Gravami**

Da visure ipotecarie sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (All.10):

✓ Quota di mutuo di £. 22.000.000, derivante dal frazionamento dell'Ipoteca di £. 450.000.000 (capitale £. 250.000.000) a favore della

Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, contro <sup>1</sup>

iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 29.4.1977 ai nn°7284 R.G. e 4719 R.S., in virtù di contratto di mutuo a rogito Notaio Luigi Testa del 28.4.1977 rep. n°39674; rinnovata in data 22.4.1997 ai nn°8498 R.G. e 809 R.S.;

√ Ipoteca Giudiziale di £. 250.000.000 a favore del Banco di Roma con sede in Roma, contro \_\_\_\_\_, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 1.10.1988 ai nn°18729 R.G. e 9123 R.S.;

√ Ipoteca Giudiziale di £. 250.000.000 a favore del Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena, contro \_\_\_\_\_, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 1.10.1988 ai nn°18766 R.G. e 9131 R.S.; rinnovata in data 20.6.2003 ed iscritta ai nn° 16060 R.G. e 2401 R.S.;

√ Ipoteca Giudiziale di £. 110.000.000 a favore della Banca Agricola di Ragusa Srl con sede a Ragusa, contro \_\_\_\_\_, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 8.10.1986 ai nn°19255 R.G. e 9169 R.S.;

√ Ipoteca Giudiziale di £. 149.701.955 a favore della Banca Nazionale del Lavoro con sede a Roma, contro \_\_\_\_\_, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 9.10.1986 ai nn°19374 R.G. e 9176 R.S.;

√ Ipoteca Giudiziale di £. 440.000.000 a favore della Banca Popolare di Santa Venere con sede a Acireale, contro \_\_\_\_\_, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data \_\_\_\_\_

10.10.1986 ai nn°19485 R.G. e 9184 R.S.;

√ Sequestro conservativo a favore del Consorzio Regionale Fidi dell'Apindustrie (APIFIDI) Srl con sede a Catania, contro \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 24.12.1986 ai nn°26017 R.G. e 144817 R.S.;

√ Pignoramento immobiliare a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede a Cosenza, contro \_\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 20.4.1989 ai nn°11478 R.G. e 199316 R.S.;

➤ **Stima**

Si determina, qui di seguito, il valore dell'immobile mediante il criterio di stima comparativo, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Dalle indagini effettuate, considerando l'ubicazione, l'estensione, l'età, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e manutenzione, i prezzi medi correnti per le vendite di costruzioni analoghe e della zona (ricavati presso studi notarili, studi commerciali, studi tecnici), le possibilità commerciali, e tutte le altre caratteristiche, confrontate anche con i dati dei maggiori operatori del settore della zona, sono emersi valori tra i 950 ed i 1050 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame.

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 1.000,00 Euro/mq. e dunque il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di Euro 162.400,00

Detto valore è comprensivo delle pertinenze e parti comuni.

**Il citato immobile non è suddivisibile in più lotti e, pertanto, è vendibile in unico lotto.**

➤ **CONCLUSIONI**

Si riporta qui di seguito la descrizione dell'immobile oggetto d'esecuzione e il prezzo base di vendita pari a **€.161.884,00** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €.516,00 costi per la sanatoria.

➤ **Descrizione: Piena Proprietà del 100/100 - Appartamento al piano secondo, nella maggiore consistenza di un fabbricato in c.a. di sei piani fuori terra, alla via Popilia 8<sup>a</sup> Str., 6, in località Vaglio Lise del Comune di Cosenza, composto da ingresso, ampio salone, cucina-soggiorno, un bagno, due vani letto e due balconi, il tutto correttamente disimpegnato per una superficie complessiva lorda di mq. 162.40 circa, altezza utile di mt.2.90, identificato al NCEU di Cosenza in via Popilia, 162, Località Vaglio Lise, P. 2°, in**

**Ditta:** \_\_\_\_\_ , con

**i seguenti dati identificativi:**

**Fg.15 - P.IIa 709 - Sub 8 - Z.C.2<sup>a</sup> - Ctg. A/3 - Cl.3<sup>a</sup> - Cons. 6,5 vani-**

**Rendita €.503,55.**

➤ **Prezzo Base: €.161.884,00**

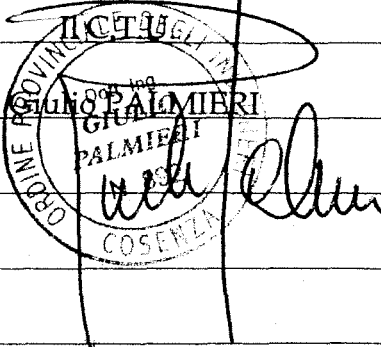
➤ **Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: INTESA BCI S.p.A.**

Si allega documentazione fotografica di n°3 pose (All.11), bozza cartacea dell'ordinanza e dell'avviso di vendita nonché supporto

informatico (cd) contenente relazione peritale e allegati scannerizzati.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatomi rassegno la presente perizia di stima.-

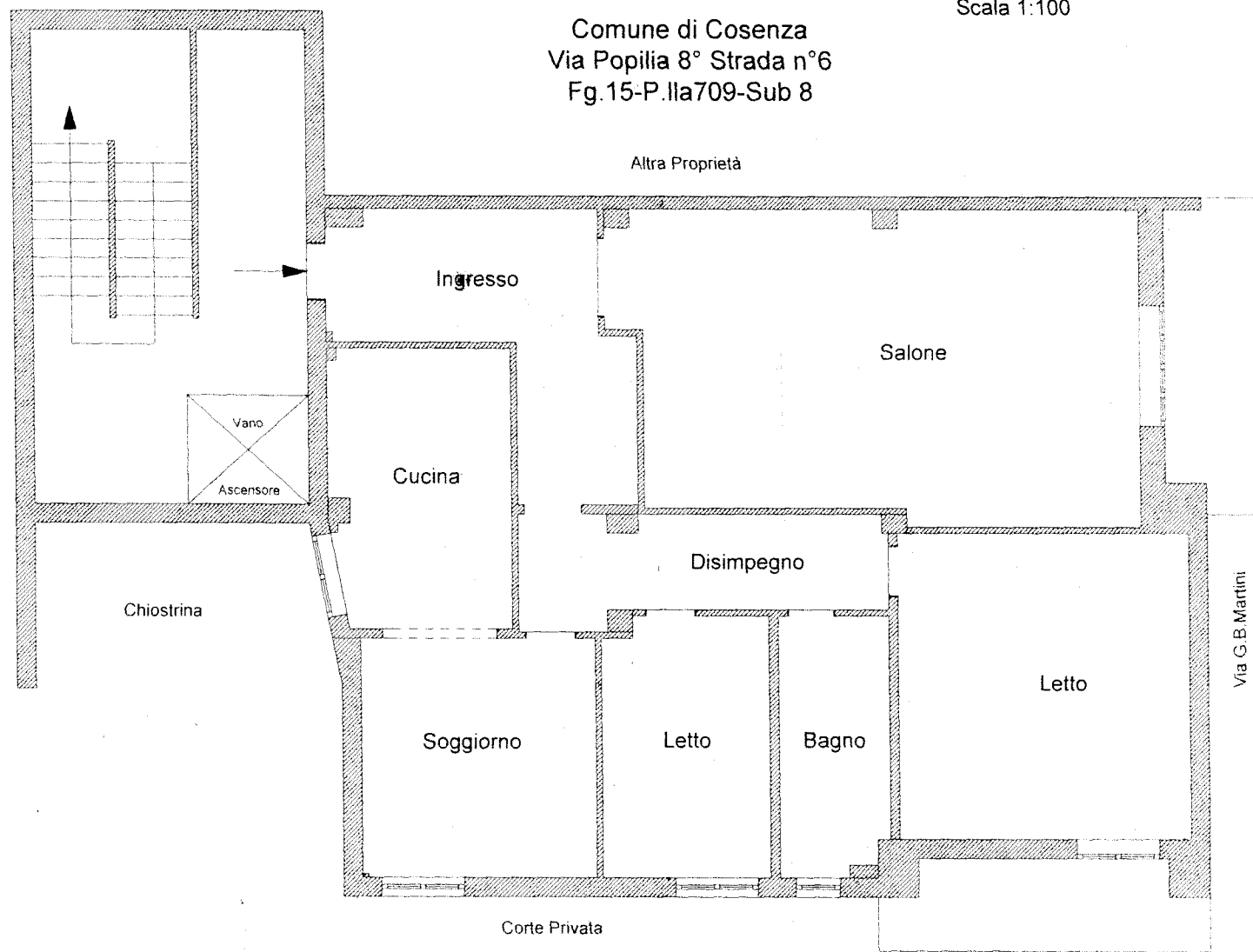
Cosenza 18.3.2005

Ing.  Palmieri

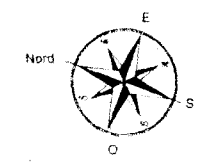
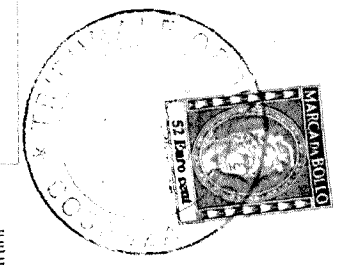
# Rilievo Appartamento

Scala 1:100

Comune di Cosenza  
Via Popilia 8° Strada n°6  
Fg.15-P.IIa709-Sub 8



ORIGINALE



Ing. Giulio Palmieri  
Dott. Ing. GIULIO PALMIERI  
PROV. COSENZA  
N. 892

Att. 3

Data: 12/01/2005 - Ora: 11.34.03

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2005

Visura n.: CS0006933 Pag: 1 Fine

ORIGINALE

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di COSENZA ( Codice: D086)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di COSENZA</b>
	<b>Foglio: 15 Particella: 709 Sub.: 8</b>

## Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		15	709	8	2		A/3	3	6,5 vani		Euro 503,55 L. 975.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Indirizzo</b>		VIA POPILIA n. 162 piano: 2 interno: 3 scala: U;										
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		18109		<b>Mod.58</b>				

## INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Righe utili ai fini della liquidazione n. 17      Ricevuta n. 2530      Importo della liquidazione: Euro 1,29

ALL. 6.3

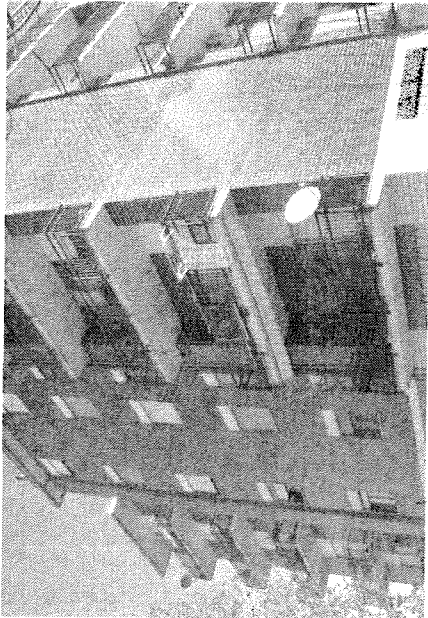
ORIGINALE

ALL. 11

Prospetto Sud-Ovest



Prospetto Ovest



Prospetto Nord-Ovest

