

Studio Tecnico
Geom. Antonino Tornatore
Via Ugo la Malfa n° 1
89010 Scido (R.C.)
Tel e Fax 0966/964257



TRIBUNALE CIVILE DI PALMI (R.C.)
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Esecutivo n° 80 / 97 R.G.E.

**OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Causa Civile promossa da NOVALTO spa
(Creditore procedente) CONTRO [REDACTED] (Debitore).**

Incarico conferito dal G.E. Dott.ssa Emanuela Ruscio con Ordinanza del 25.06.2003.

ELABORATI

- Perizia Giudiziale (Relazione Finale).
- Verbale di Deposito.
- Verbale di Sopralluogo.
- Elaborati Grafici.
- Documentazione Fotografica.
- Scheda A.
- Scheda B.
- Bozza di Ordinanza.
- Avviso di Cancelleria
- Parcella.

Scido li 05 novembre 2004

Geom. Antonino Tornatore
Antonino Tornatore

RELAZIONE FINALE

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N° 80 / 97 R.G.E.

Premessa

A seguito della verifica della Scheda Preliminare del Procedimento Esecutivo n° 80/97 nella Vertenza tra NOVALTO spa (Creditore procedente) contro [REDACTED], depositata in cancelleria il 01.09.2003 con ESITO POSITIVO , in data 30.09.2003 il G.E. ordina al sottoscritto C.T.U. nominato, di proseguire nell'attività precedente , rispondendo agli ulteriori quesiti dell'ordinanza di conferimento incarico.

Il sottoscritto C.T.U. provvede ad esaminare gli atti del procedimento , ed ha dare inizio alle operazioni peritali , ritenute necessarie per lo svolgimento dell'incarico ricevuto .

Altresi' , il giorno 28.01.2004 , mi perviene una comunicazione da parte di codesto Tribunale , dove c'è allegata una Scheda Preliminare di Perizia a firma del CTU Arch. Antonino Surace di Cittanova (R.C.) , il quale era stato incaricato nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 150/97 R.G.E. , promosso dalla Banca Popolare di Novara contro [REDACTED] con udienza il 05.05.04 , dove il G.O.T. Dott.ssa E. Ruscio in data 13.01.2004 disponeva la RIUNIONE della procedura esecutiva n° 150/97 alla procedura n° 80/97 , per rilevati evidenti motivi di connessione sia soggettivi che oggettivi , e dispone la cancelleria per comunicarmi questa riunione di procedimenti, in modo che il sottoscritto CTU prenda atto della riunione ed esamini tutti gli ulteriori documenti del procedimento n° 150/97 R.G.E. .

Subito , il sottoscritto CTU si reca in cancelleria , per prendere visione della documentazione del procedimento n° 150/97 ed si evince che c'è l'ulteriore presenza di altri n° 3 creditori intervenuti (si allega copia dei relativi ricorsi di intervento) , e si procede nella continuazione dello svolgimento dell'incarico ricevuto.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI, SOPRALLUOGHI, RILIEVI ED INDAGINI VARI.

L'inizio delle operazioni peritali avveniva il giorno 01.12.2003 alle ore 8,30 , presso i luoghi di causa (come da comunicazione trasmessa con Raccomandata A.R. sia al Creditore Procedente Novalto spa con sede a Milano , tramite il proprio procuratore Avv. Rosario Casella di Cittanova (R.C.) , che al Creditore Intervento Banca Antoniana Popolare Veneta scarl con sede a Padova , tramite il proprio procuratore Avv. Francesco Napoli di Palmi (R.C.) , nonche' al debitore Signor [REDACTED] .

All' inizio delle operazioni peritali erano presenti : per la parte Debitrice [REDACTED] con il proprio procuratore Avv. Antonino Freni di Oppido Mamertina (R.C.) .

Le operazioni svolte dal sottoscritto CTU sono state le seguenti : Rilievo dell'immobile in oggetto , sia all'esterno che all'interno , si effettua il rilievo fotografico e quant'altro occorra per l'espletamento dell'incarico ricevuto (Vedi Verbale di sopralluogo allegato) .

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

DATI CATASTALI

L'identificazione del bene pignorato e' la seguente : l'immobile e' riscontrabile catastalmente al F° 39 part.IIa n° 492 del Comune di Oppido Mamertina (R.C.) . trattasi di un appezzamento di terreno con annesso fabbricato (come da Visure Catastali del NCT di RC) il quale Lotto di terreno misura mq 690,00 con fabbricato annesso di mq 247,25 , con corte laterale (Sub n° 2) .

Fabbricato con struttura in c.a., a quattro piani fuori terra, il Piano Terra e' adibito a Ristorante, il 1 e il 2 Piano sono adibiti ad Albergo (Sub n° 8), ed il 3° Piano (Mansardato) allo stato attuale e' in corso di costruzione (Sub n° 6)

CONFINI

I confini dell'intero appezzamento con fabbricato annesso sono i seguenti: A NORD confina con proprieta' [redacted], con appezzamento ditta [redacted] A SUD con proprieta' [redacted] e strada Comunale LI CEPPI; a OVEST con strada Comunale LI CEPPI; a EST con proprieta' [redacted] salvo altri.

DESCRIZIONE

L'appezzamento di terreno (F° 39 part. IIa 492 di Ha 0.06.90) e' ubicato nel Comune di Oppido Mamertina (R.C.) in C.da "LI CEPPI".

Il lotto si presenta recintato in tutti i lati dei suoi confini (laterali, frontali e dietrostanti Vedi planimetria e foto allegate), con recinzione in rete metallica e muretto sottostante sui confini laterali che dietrostante, invece nella parte anteriore lateralmente vi sono delle porte in ferro (Passi carrai) da dove si entra con i vari mezzi nel lotto in oggetto per le varie necessita', invece nella parte centrale del confine anteriore, vi e' una scalinata la quale serve come ingresso al ristorante ubicato al piano terra dell'immobile, ed il resto del confine anteriore con muretto sottostante e ringhiera in ferro lavorato a mano, il quale serve come ingresso principale del ristorante ed albergo.

All'interno del lotto vi e' ubicato il fabbricato, ad uso ristorante al piano terra, al primo e secondo piano ad albergo, al terzo piano (mansarda) ancora e' in corso di costruzione.

La struttura portante del fabbricato in oggetto e' realizzata in cemento armato, le tamponature esterne che quelle interne sono realizzate con muratura in latero-cementizio, con mattoni forati da 30 e da 8 fori legati tra loro con malta cementizia.

La facciata esterna dell'intero fabbricato, completa di tamponature perimetrali e' intonacata con intonaco per civile abitazione a tre strati, con infissi esterni in alluminio anodizzato al piano terra 1° e 2°, tranne il terzo piano essendo ancora in corso di costruzione, ringhiere in ferro per i balconi esterni di tutti i 3 piani e pavimentazione degli stessi con mattonelle in monocottura, come la scala d'ingresso ed il davanzale del ristorante al piano terra.

Soltanto il Piano terra, adibito a ristorante, sia la facciata esterna che l'interno del piano si presentano ultimate, la facciata esterna, si presenta ultimata con tonachino ed tinteggiata (color grallo paglierino) all'interno del ristorante vi e' subito entrando un atrietto e la sala grande (H=3.40), la quale si presenta con una pavimentazione in marmo granito, le pareti con tinteggiature chiare del tipo lavabile con decorazioni sulle pareti laterali e sul tetto, con caminetto a legna (solo ornamentale) con climatizzatore e riscaldamento a gas per tutto l'immobile, con lampade ornamentali e d'emergenza ecc..., come d'altronde il vano cucina pavimentato e rivestito con mattonelle in maiolica bianca, ed anche i bagni ed i wc con i vari accessori, le pareti ed i soffitti con tinteggiatura lavabile, con varie uscite secondarie e d'emergenza. Dall'atrio alla scala principale, per salire ai vari piani superiori.

La quale scala si presenta con una pavimentazione in marmo granito per tutta la sua estensione con ringhiera in ferro e passamano in legno, con le varie aperture d'emergenza che portano alla scala esterna di emergenza ed antincendio, la quale e' nella parte dietrostante il fabbricato ed e' in ferro.

IL primo piano e' composto da n° 10 camere con vari posti letto e 8 bagni. La pavimentazione delle camere e' con mattonelle di semi gress, le pareti ed i soffitti con tinteggiatura lavabile, i bagni sono con pavimenti e rivestimenti con mattonelle in maiolica

bianca e colorata. Le camere sono composte, a secondo i posti letto, con lettini, comodini ed armadi in legno (arte povera), con grandezza secondo il numero dei posti letto.

Il secondo piano e' uguale al primo.

Il terzo piano (mansardato) e' ancora in corso di costruzione, si presenta con le tamponature perimetrali esterne in muratura, intonacate solo all'esterno, invece all'interno sono allo stato rustico, come d'altronde tutte le tamponature interne, realizzate con mattoni da otto fori (10 cm.) legati con malta cementizia ancora senza intonaco, con i falsi telai (opere morte) per quanto riguarda le porte e finestre, per i vari impianti, impianto elettrico, idrico e termico ecc... sono ancora da realizzare.

Il tetto del fabbricato e' in latero-cementizio a 2 falde, con trattamento per le infiltrazioni d'acqua, prima con catrame liquido e poi con uno strato di guaina bituminosa ed alluminio liquido a protezione dagli agenti atmosferici per l'infiltrazioni d'acqua, che in queste zone, neve e pioggia sono di un livello abbastanza consistente.

Nella parte dietrostante vi e' la scala antincendio, realizzata in ferro, con le uscite d'emergenza ad ogni piano, il tutto a norma di legge.

Tutta la corte al piano terra e' pavimentata con cls a quadri di mt.4*4 circa, effettuata ad opera d'arte..

L'albergo e' classificato da "tre stelle".

VIOLAZIONI IN MATERIA URBANISTICO—EDILIZIA

Per il lotto in oggetto (F° 39 part.IIa 492 comune di Oppido M.) ed il fabbricato annesso, NON VI E' ALCUNA PROCEDURA in materia di Violazioni Urbanistico- Edilizie, da come si evince dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Oppido Mamertina (R.C.). In quanto, per il fabbricato in oggetto era stata rilasciata una prima Concessione Edilizia n° 6/82 del 16/02/1982 per la realizzazione di un fabbricato in c.a. a tre piani fuori terra, e poi successivamente in data 12/09/1991 veniva rilasciata una ulteriore Concessione Edilizia n° 30/91 per la sopraelevazione di un quarto piano sul fabbricato esistente. (Vedi copie delle concessioni edilizie n° 6/82 e 30/91 e certificato di destinazione urbanistica allegati).

OCCUPAZIONE IMMOBILE

Dagli accertamenti effettuati, si evince che i beni in oggetto, NON sono NE' affittati e NE' Locati. In quanto sono gestiti e diretti dal titolare [redacted] e i propri figli (essendo la moglie [redacted], i quali occupano l'immobile.

VALUTAZIONE, STIMA E CONCLUSIONI

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Foglio n° 39 particella n° 492 Comune di Oppido Mamertina (R.C.).

Superficie Lotto terreno Ha 0.06.90.

Calcolo superficie fabbricato

MI 11,00 * 8,60 / 2 = mq 47,30

MI 17,20 * 11,00 = mq 189,20

Totale mq 236,50

Superficie lotto mq 690,00 -
Superficie fabbricato mq 236,50 =

Superficie corte mq 453,50



Si ha : Superficie Lotto Intero mq 690,00
Superficie Fabbricato al Piano Terra mq 236,50
Superficie corte al Piano Terra mq 453,50

VALUTAZIONE CORTE

Si e' arrivati ad effettuare questa valutazione tenendo conto di quanto sopra descritto , e facendo riferimento sia al Quadro d'Insieme dei Valori Agricoli Medi nelle singole regioni (Reg. Agr. N° 4 , cui Oppido Mam. fa' parte) della provincia di Reggio Calabria ai sensi della Legge 22/10/71 n° 865 Art. 16 , modificata dalla Legge 28/01/1977 n° 10 Art. 14 ed al Quadro d'Insieme dei Valori Venali Medi Compresi nella Circostrizione di Palmi (R.C.) in cui le parcelle in oggetto fanno parte , è soprattutto allo " Stato di fatto " ed al Valore del " MERCATO LOCALE", si e' arrivati alle conclusioni qui di seguito riportate .

Quindi , considerando il Valore del Terreno (edificabile) + i lavori di pavimentazione in asfalto , per la corte laterale e dietrostante il fabbricato , si ha : un valore di Euro /mq

Mq 393,50 * Euro/mq 206,58 = Euro 81.290,32

all'ingresso + terreno+ lavori di pavimentazione in cls e pavimentazione in cotto .

Mq 60,00 * Euro/mq 309,87 = Euro 18.592,45

recinzione laterale con muretto di H= 1,00 + recinzione in ferro lavorato a mano

scavo a sez. obbligata ml 12,00*0,50*0,50 = mc 3,00 * Euro 7,75 = Euro 23,24

per fondazione ml 12,00*0,50*0,50 = mc 3,00 * Euro 103,29 = Euro 309,87

per muretto in
recinzione

ml 12,00 * 1,00*0,30 = mc 3,60 * Euro 129,11 = Euro 464,81

recinzione in ferro

lavorato a mano

ml 12,00 * 1,00 = ml 12,00 * Euro /ml 232,40= Euro 2.788,87

recinzione in ferro

all'ingresso

N° 2 * (ml 4,00 * H= 2 mt) = mq 16 * Euro/mq 154,94 = Euro 2.478,99

recinzione laterale

con muretto da 1,00mt

recinzione in ferro .

ml 29,00 + 31,00 = ml 60,00

per scavo a sez. obbligata ml 60,00 * 0,50 * 0,50 = mc 15,00 * Euro 7,75 = Euro 103,29

cls per fondazione ml 60,00 * 0,50 * 0,50 = mc. 15,00 * Euro 103,29 = Euro 1.549,37

cls per muretto in elevazione ml 60,00 * 1,00 * 0,20 = mc 12,00 * Euro 129,11 = Euro 1.549,37

recinzione in ferro lavorato a mano ml 60,00 * 1,00 = ml 60,00 * Euro 77,47 = Euro 4.648,11

per un valore totale della corte di Euro 114.160,21.

VALUTAZIONE FABBRICATO AL PIANO TERRA

Superficie del fabbricato compreso i muri perimetrali , escluso le scale esterne .
Si valuta l'atrio ,il ristorante , la cucina, i wc e la scala interna.

Mq. 236,50 * Euro/mq 774,68 = Euro 183.213,08

VALUTAZIONE FABBRICATO AL PRIMO PIANO

Albergo con Camere n° 10 + 8 bagni .

Superficie del fabbricato compresi i muri perimetrali + balconi e verande e scala interna .

Superficie totale Mq 264,99 + mq 54,79 (balconi e verande) = mq 319,78

Superficie fabbricato mq 264,99 * Euro/mq 619,75 = Euro 164.227,09 +

Superficie balconi e verande mq 54,79 * Euro /mq 516,45 = Euro 28.296,67 =

Totale EURO 192.523,77

VALUTAZIONE FABBRICATO AL SECONDO PIANO

Superficie come il precedente piano primo .

Superficie fabbricato mq 264,99 * Euro /mq 723,04 = Euro 191.598,28

Superficie balconi e verande mq 54,79 * Euro /mq 619,75 = Euro 33.956,01

Totale EURO 225.554,29

VALUTAZIONE FABBRICATO AL TERZO PIANO (In corso di costruzione)

Superficie totale compreso balconi e verande = mq 319,78 * Euro/mq 413,16 = Euro 132.122,07

VALUTAZIONE e STIMA GENERALE



liquidazione generale del Lotto con annesso Fabbricato, e' pari a Euro 847.573,43 (1.641.131.000).

DETERMINAZIONE VALORE QUOTA PIGNORATA

Il tutto l'immobile, specificatamente: il lotto di terreno con il fabbricato annesso, sono beni attualmente indivisi tra loro e' cioe': sono comproprietari per le rispettive quote, il sig. [redacted], con i rispettivi figli, [redacted] e [redacted] per 2/18 (essendo morta la signora [redacted]). I beni in oggetto sarebbero divisibili (per piani). Il valore della quota pignorata e' di Euro 202.852,77 + Interessi, more, Onorari, spese fino al soddisfo e pagamento a saldo effettivo.

Il valore di tale quota pignorata deriva dalle seguenti:

A favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, per Euro 61.037,25 al 24.03.1997 data del Decreto Ingiuntivo + Interessi maturati + le spese sostenute, fino al pagamento a saldo effettivo.

A favore della Banca Popolare di Novara s.c. arl, per Euro 52.815,61 alla data del 30.05.2001 rate non pagate + Interessi, spese, onorari, fino al pagamento a saldo effettivo.

A favore del Banco di Napoli spa, per Euro 21.401,96 fino alla data del 31.12.1997 + Interessi + spese, + onorari fino al soddisfo a al pagamento a saldo effettivo.

A favore della NOVALTO spa, che agisce quale concessionaria di credito della Milano Mutui spa gia' Milano Centrale Mutui spa, per Euro 46.433,70 fino alla data 10.03.1997, + interessi + spese + onorari ulteriori fino al pagamento a saldo effettivo.

A favore della Banca Antoniana Popolare Veneta Sca arl per la somma di Euro 21.164,25 + Interessi e spese ulteriori dal 27.05.1987 fino al soddisfo e saldo effettivo.

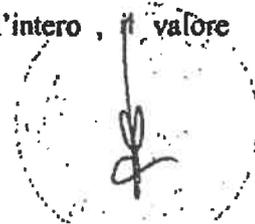
Per un totale di Euro 202.852,77 + Interessi + more + onorari + spese successive ed ulteriori fino al soddisfo e pagamento definitivo.

N.B. Relativamente ai punti 3 e 5 di cui sopra, alla data del 22.08.2003 non si riscontra alcuna formalita' registrata (Iscrizione, Trascrizione o altro) alla CC.RR.II di Reggio Calabria.

Quindi la quota pignorata e' di Euro 202.852,77 + interessi + more + onorari + spese successive ed ulteriori fino al soddisfo e pagamento a saldo effettivo, in percentuale e' pari al 23,93% + Interessi + more + onorari + spese ecc... dell'intero (Euro 847.573,43).

Il bene in oggetto e' in comproprietari ed indiviso attualmente, (vedi successione della sig.ra [redacted], moglie e madre), quindi le quote di proprieta' spettanti ai debitori sarebbero le seguenti:

per [redacted] (marito e padre) proprietario per 12/18 dell'intero, il valore commerciale della propria quota e pari a Euro 565.048,95.



Per [redacted] (figlio) proprietario per 2/18 dell'intero, il valore commerciale della propria quota è pari a Euro 94.174,83.

Per [redacted] (figlia) proprietaria per 2/18 dell'intero, il valore commerciale della propria quota è pari a Euro 94.174,83.

Per [redacted] (figlio) proprietario per 2/18 dell'intero, il valore commerciale della propria quota è pari a Euro 94.174,83.

Potrebbe essere possibile effettuare la vendita per lotti, essendo un grosso fabbricato a tre piani (1 piano = 1 lotto), dopo aver calcolato tutte le ulteriori spese prodotte fino al soddisfacimento definitivo.

ELEMENTI UTILI PER L'OPERAZIONE DI VENDITA

Gli elementi utili per la futura vendita dell'immobile sono i seguenti:

TIPOLOGIA DEI BENI

Fabbricato singolo con corte e ubicato in Zona classificata come "ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA" (B) nel Vigente Programma di Fabbricazione (Vedi Certif. di Destinazione Urbanistica allegato).

LOCALITA'

Localita' "LI CEPPI" del Comune di Oppido Mamertina (R.C.) e precisamente al Foglio n° 39 particella n° 492.

DATI

Il lotto (F° 39 part.lla 492) ha una superficie di mq. 690,00; la superficie del fabbricato al piano terra è di mq. 236,50; la superficie della corte al piano terra è di mq. 453,50.

DESTINAZIONE D'USO

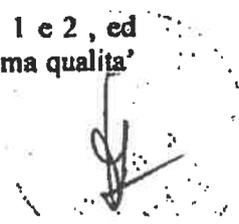
La destinazione d'uso dell'immobile in oggetto è la seguente: Al piano terra = Ristorante; al primo piano = Albergo; al secondo piano = Albergo; al terzo piano (mansarda) attualmente è in corso di costruzione.

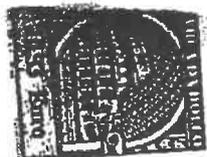
ANNO DI COSTRUZIONE

Prima Concessione Edilizia n° 6/82 del 16/02/1982 per la realizzazione di un fabbricato in c.a. a tre piani fuori terra. Seconda Concessione Edilizia n° 30/91 del 12/09/1991 per la sopraelevazione di un quarto piano mansardato sul fabbricato esistente.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dell'intero immobile (Ristorante al p.t. albergo nei piani 1 e 2, ed anche al 3 piano mansardato), essendo realizzati ad opera d'arte, con materiale di prima qualità





...ndo realizzato il tetto dell'intero fabbricato, quindi non ci sono infiltrazioni d'acqua quindi tutto ecc., lo stato di conservazione e da considerare OTTIMO .

NUMERO VANI

Al piano terra: Vani N°3 (Ristorante , Cucina , atrio e n° 2 wc) + il vano scala (vedi simmetria). Al primo piano: Vani n° 13 (N° 10 camere da letto + n° 8 bagni) + il vano scala
secondo piano: Vani n° 13 (n° 10 camere da letto + n° 8 bagni) + il vano scala. Al terzo piano: mansarda , essendo in corso di costruzione ancora non sono definite le camere da letto ed bagni , o altro .

**VICINANZA DEL LOTTO AD INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E PRIVATE,
UBICAZIONE DELLO STESSO RISPETTO AL CENTRO ABITATO CON
ACCESSIBILITA' ALLE STRADE PUBBLICHE**

Il terreno in oggetto con il fabbricato annesso , e' ubicato in " Zona Periferica " rispetto al centro urbano , con strade pubbliche che passano proprio d'avanti al fabbricato stesso con accessibilita' a tutte le altre strade del centro urbano , con una distanza di circa 500 mt dalle infrastrutture pubbliche che private (Ospedale, scuole, negozi, bar, uffici , ecc...).

**ELENCHI LE FORMALITA' DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA
CANCELLAZIONE DOPO LA VENDITA ED IL COSTO DELLA CANCELLAZIONE.**

Dopo la vendita futura , le formalita' (Iscrizione o trascrizione) per il lotto , essendo indicati tutti i sub con il n° 8 escluso il sub 6 (mansarda in corso di costruzione) da cancellare saranno le seguenti:

- 1 - Trascrizione del 10.08.1994 al n° 6067 di rep del 5.8.1994. (Vincolo di destinazione d'uso per il fabbricato al F° 39 part.IIa 492 sub 3-4-5 a favore della Regione Calabria con sede a Catanzaro cod. fisc n° 8000277092.
- 2 - Iscrizione del 22.09.1992 al n° 3258 di rep. del 17.09.1992 (Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Condizionato a favore dell'Istituto Nazionale di Credito Edilizio spa per il sub n° 3 del fabbricato al F° 39 part.IIa n° 492.
- 3 - Iscrizione del 14.07.1995 al n° 24921 de rep. del 13.07.1995 (Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo a favore di Milano Centrale Mutui spa di milano , riferito al fabbricato F° 39 part.IIa 492 sub 3-6-7.
- 4 - Iscrizione del 08.04.1997 al n° 431 di rep. del 24.03.1997 (Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore del Monte dei Pasqui di Siena spa, con sede in Siena per il fabbricato al f° 39 part.IIa n° 492 sub 3-6-7- e per i terreni al f° 39 part.IIe n° 714-225 .
- 5 - Trascrizione del 07.11.1997 (con atto Giudiziario del 14-10-1997 n° 5585 di rep. a favore della Banca Popolare di Novara scarl con sede a Novara , per il fabbricato al F° 39 part.IIa n° 492 sub 3 .
- 6 - Trascrizione del 18.12.1998 (Atto esecutivo o cautelare , Verbale di pignoramento immobile n° 5888 di rep del 19.11.1998 sul fabbricato al F° 39 part.IIa n° 492 sub 3-6-7- con terreno di mq 690 , su terreno al F° 39 part.IIa n° 714 di mq 350 e su terreno al f° 39 part.IIa 225 di mq 13 , a favore della Banca Monte dei Pasqui di Siena spa .

iscrizione Ipoteca in data 14.05.1997 al n° 3023 di rep. tramite Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palmi con atto esecutivo o Cautelare trascritto all CC.RR.II. il 24.05.1997 reg.part. n° 1234567890 e reg. gen. 7696 cod. 726. Verbale di pignoramento Immobili richiesto dall'avv. Casella Antonio di Cittanova (R.C.) a favore della NOVALTO spa con sede a Milano.

Tutte queste formalita', una volta effettuata la vendita dovranno essere cancellate ed il costo di tale operazione si andra' ad acquisire quando si effettuera' tale cancellazione perche' il costo e' variabile.

Per la vendita degli immobili in oggetto la situazione e la seguente :

Se l'aggiudicatario e' persona fisica sara' sottoposta al pagamento dell'imposta proporzionale di Registro.

Se l'aggiudicatario e' persona giuridica sara' sottoposta al pagamento dell'I.V.A.

Il sottoscritto CTU, ritiene con la presente relazione, che si compone in n° 10 pagine dattiloscritte e n° 2 allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto, rispondendo ai quesiti posti dal C.E., e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Tanto per l'espletamento dell'incarico ricevuto

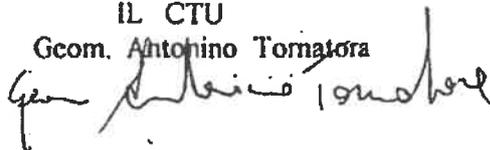
Si allega :

- Copia della Scheda Preliminare
- Copia delle n° 2 Concessioni Edilizie del fabbr. in oggetto
- Copia dei Ricorsi di Intervento degli altri Creditori Intervenuti.
- N° 2 schede A - B.

Scido li 05.04.2004

IL CTU

Geom. Antonino Tornatore



SCHEDA B

DATI NECESSARI PER LA PUBBLICITA' STRAORDINARIA DELLA VENDITA

Caratterizzazione Tipologica :

Fabbricato singolo con corte laterale , è ubicato in Zona classificata come " ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA B " nel Vigente Programma di Fabbricazione .

L'Immobile è riscontrabile catastalmente al F° 39 part.IIa n° 492 , del Comune di Oppido Mamertina (R.C.) , trattasi di un appezzamento di terreno con annesso fabbricato , il quale Lotto terreno misura mq. 690,00 con fabbricato annesso di mq. 247,25 con Corte laterale di mq. 453,50.

Il fabbricato è con struttura portante in cemento armato , con tramezzature esterne ed interne in latero - cementizio , a n° 4 piani fuori terra i quali sono adibiti nel modo seguente : il piano terra e' adibito a Ristorante , il 1° - 2° piano sono adibiti ad Albergho ed il 3° piano (Mansarda) e' attualmente in corso di Costruzione .

L'immobile è sito in Localita' " Li Ceppi " del Comune di Oppido Mamertina (R.C.) al F° 39 part.IIa n° 492.

La prima Concessione Edilizia n° 6/82 del 16/02/1982 per la realizzazione di un fabbricato in c.a. a 3 piani fuori terra, la seconda Concessione Edilizia n° 30/91 del 12/09/1991 per la sopraelevazione di un quarto piano mansardato sul fabbricato esistente .

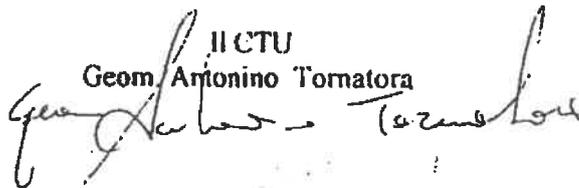
Lo stato di conservazione e' OTTIMO . Il numero dei vani al piano terra e' di : n° 3 (Ristorante , cucina , atrio e n° 2 wc) + il vano scala; al 1° piano : vani n° 13 (N° 10 camere da letto + 8 bagni) + il vano scala ; al 2° piano : Vani n° 13 (n° 10 camere da letto + 8 bagni) + il vano scala ; al 3 ° piano : è in corso di costruzione .

L'immobile in oggetto e' ubicato in "Zona Periferica " con strade che passano d'avanti al fabbricato stesso con accesso a tutte le altre strade del centro urbano, con una distanza di mt. 500 dalle infrastrutture pubbliche che private , si trova in una Zona di edificabilita' e futura espansione edilizia.

Il Valore stimato dell'intero immobile e il seguente: Valutazione della Corte mq 453,50 ; del Piano Terra mq 236,50; del Primo Piano mq 264,99 + mq 54,79 di balconi e verande ; del Secondo Piano mq 264,99 +mq 54,79 di balconi e verande ; del terzo Piano Mansardato compreso balconi e verande di mq 319,78.

Quindi la Valutazione Generale del Lotto con annesso fabbricato e' di EURO 847.573,43 (Lire 1.641.131.000).

Scido li 05.04.2004

Il CTU
Geom. Antonino Tomatora


SCHEDA A

DATI NECESSARI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

Descrizione catastale :

L'immobile e' riscontrabile catastalmente al F° 39 particella n° 492 del Comune di Spido Mamertina (R.C.), trattasi di un appezzamento di terreno con annesso fabbricato, il quale e' composto di terreno misura mq. 690,00 con fabbricato annesso di mq. 247,25 con corte laterale di mq. 13,50.

Con la seguente situazione catastale risultante dalle Visure effettuate alla Conservatoria di RR.II. di Reggio Calabria in data 21.08.2003:

N.C.T.	F° 39	part.IIa n° 492	di Ha 00.06.90	
N.C.E.U.	F° 39	part.IIa n° 492	Sub 3	cat. D Superficie mq 145,00
"	"	"	" 4	" C
"	"	"	" 5	" C
"	"	"	" 6	" C
"	"	"	" 7	" C

con la Corte che si identifica con il Sub 2 comune a tutti gli altri sub.

Catastalmente non risulta la stessa situazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria e' precisamente al UTE di Reggio Calabria in data 21.08.2003 risulta quanto segue:

N.C.T.	F° 39	part.IIa n° 492	di Ha 00.06.90	
N.C.E.U.	F° 39	part. n° 492	Sub 8	cat. D/2 p. T-1-2 per avvenuta Fusione dei Sub 3-4-5-7-
"	"	"	" 6	" 3 In corso di Costruzione

con la Corte che si identifica con il Sub 2 comune a tutti gli altri sub.

I confini dell'intero appezzamento con fabbricato annesso sono i seguenti: A NORD confina con proprieta' [redacted] e con terreno ditta [redacted] e strada comunale " Li Ceppi " ; A OVEST con strada comunale " Li Ceppi " ; A EST con proprieta' [redacted] salvo altri.

Non vi sono , Ne' servitu', ne' locazioni, registrati sull'immobile o altro , e ne' abusi edilizi .

Provenienza da Atto di CompraVendita del 04.03.1981 Voltura n° 1371 2/1981 del 04.03.1981 in Atti dal 21.05.1997 , Repertorio n° 23209, Rogante : [redacted] registrazione al U.R. di Palmi (R.C.) al Volume 100, n° 890 del 20.03.1981

Tutti gli impianti sono conformi alla L.46/90 .

Diritti dell'esecutato sono. Per quota, essendo comproprietario con i propri figli (Dopo la morte della [redacted], moglie e madre)

Scido li 05.04.2004

Il CTU
Geom. Antonino Tornatora

Geo. Antonino Tornatora