

31



TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Processo civile : Credito Fondiario ed Industriale - Fonspa - contro [REDACTED]

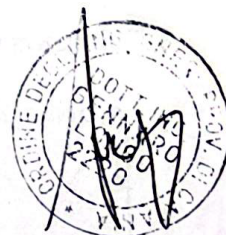
Ruolo : N° 872/93

G. E. : Dott.ssa Marletta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

La stesura della consulenza tecnica si compone delle seguenti parti :

- 1) PREMESSA-MANDATO
- 2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
 - 2.a) Descrizione ed ubicazione
 - 2.b) Coerenze
 - 2.c) Dati catastali
 - 2.d) Proprietà
 - 2.e) Regolarità edilizia
 - 2.f) Libertà degli immobili
- 3) VALUTAZIONI DEGLI IMMOBILI
 - 3.a) Criteri e metodi di stima
 - 3.b) Valutazione degli immobili
 - 3.c) Utilizzo degli immobili
- 4) VENDITA DEGLI IMMOBILI
- 5) TRASFERIMENTO DEI BENI PIGNORATI
- 6) VALUTAZIONE AI FINI INVIM
- 7) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI DA CANCELLARE
- 8) CONCLUSIONI PERITALI
- 1) PREMESSA - MANDATO

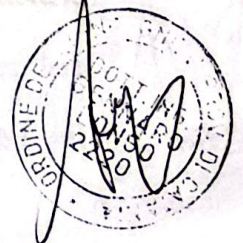


Con ordinanza del 09.10.2000, il G.E. Dott.ssa Marletta nominava il sottoscritto Ing. Gennaro Longo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n°2220, con studio in Catania via E. D'Angiò 7, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Processo Civile tra Credito Fondiario ed Industriale - Fonspa - contro



In tale data ho ricevuto il seguente mandato :

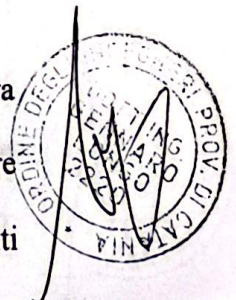
- a) Identificare esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno, accertare l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e precisando, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante ;
- b) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- c) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di obiezione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisare se esistano procedura amministrative e sanzionatorie;



- d) Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone praticato, la sua congruità e la scadenza dei relativi contratti;
- e) Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione etc.);
- f) Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento;
- g) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti;
- h) Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;
- i) Accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso; -
- j) Accertare altresì tutti gli elementi necessari per l'INVIM, fornendo i dati per la relativa dichiarazione, pur senza quantificarne l'importo;

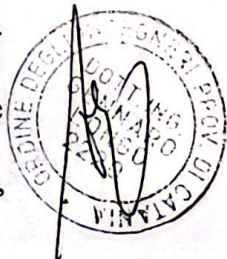
Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver proceduto ad un attento esame dei fascicoli, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno del 21.11.2000 ho convocato le parti per dare inizio alle operazioni di consulenza per il giorno 30.11.2000, presso gli immobili siti



in S. Gregorio di Catania via Carrubazza n°50, ora via Leonardo da Vinci n°20 . In tale data per l'assenza delle parti ho rinviato le operazioni di consulenza a data da destinarsi. Successivamente con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno del 01.12.2000 ho convocato le parti per il giorno 12.12.2000 , ma anche in tale data per l'assenza delle parti sono state rinviate le operazioni di consulenza a data da destinarsi. Allo stesso tempo lo scrivente mandava in data 13.12.2000, comunicazione all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Marletta al fine di effettuare i provvedimenti del caso. Viene fissata una udienza delle parti nella quale il Sig. Giudice invita il sottoscritto a contattare per l'accesso il procuratore della debitrice [REDACTED]

[REDACTED] Come da accordi telefonici con il dott. [REDACTED] dello studio dell'avv. [REDACTED] si fissa di effettuare un sopralluogo per il giorno 26.07.2001 alle ore 16.00 con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno del 18.07.2001. Ma anche in tale data per l'assenza delle parti non sono in grado di effettuare il sopralluogo. Quindi in data 27.07.2001 comunico all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Marletta la necessità di una ulteriore proroga e dei necessari provvedimenti per l'accesso presso gli immobili. A seguito quindi di una proroga di 60 gg in data 05.09.2001, fisso un nuovo sopralluogo per il giorno 16.10.2001 alle ore 15.30, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno del 06.10.2001 . In tale data do inizio alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio. Nel corso del sopralluogo, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] madre della esecutata, ho preso visione dell'appartamento siti in S. Gregorio di Catania, via Leonardo da Vinci n°20 a piano rialzato, e del garage a piano seminterrato; sono stati eseguiti i rilievi metrici per eseguire le relative planimetrie, prendendo nota della situazione dei luoghi in separato foglio, e i rilievi fotografici delle zone esterne dell'edificio, non si è potuto accedere al garage per l'impossibilità di aprire la saracinesca esterna . E' stato inoltre fissato, per completare i rilievi fotografici, un successivo sopralluogo per il giorno 29.10.2001 alle ore 15,30,





con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno del 19.10.2001; ma non si è potuto procedere per l'assenza delle parti, e quindi vengono conclusi i sopralluoghi, ritenendo il sottoscritto sufficiente le informazioni rilevate, ed essendo a breve termine la proroga concessami.

Inoltre lo scrivente eseguiva accurate indagini presso l' U.T.C. di S. Gregorio di Catania per accertare la situazione urbanistica degli immobili, presso l'Ufficio del Territorio di Catania (Conservazione del Catasto), per verificare la posizione catastale, e presso l'Archivio Notarile di Catania.

Sulla base della documentazione acquisita e degli accertamenti effettuati presso i luoghi, il sottoscritto espone quanto nel seguito descritto.

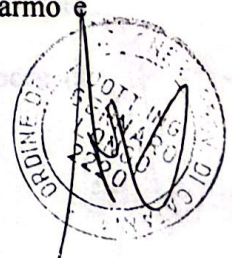
2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili in esame fanno parte di un edificio con ingresso principale dalla via Leonardo da Vinci del comune di S. Gregorio di Catania, nella zona sud a confine con il comune di Catania. Dall'ingresso esterno sia pedonale che carrabile (Foto nn. 7-9), si accede ad un cortile condominiale (Foto n.10, 12)), dove di fronte all'ingresso sono ubicati i garages, e sulla sinistra vi è l'ingresso agli appartamenti.(Foto nn. 13-14).

L'edificio è costituito da tre elevazioni fuori terra destinate per civile abitazione.(Foto nn.1-9)

L'ingresso principale è costituito da un cancello in ferro e vetro. E da questo si accede all'androne condominiale con pavimenti in ceramica 15x15cm e le pareti tinteggiate a ducotone.(Foto nn. 14-15).

Dall'androne si accede alla scala condominiale anch'essa con pavimenti in ceramica 15x15cm nei pianerottoli, mentre le rampe sono in marmo, zoccoletti in marmo e ringhiera in ferro.



2.1) Appartamento per civile abitazione sito in S. Gregorio di Catania via Leonardo da Vinci n°20, piano rialzato, in catasto partita 1001830, foglio 3, particella 188, sub 1.

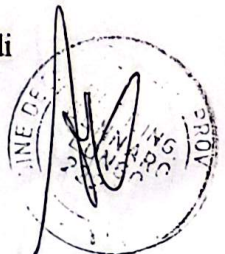
2.1.a) Descrizione ed ubicazione .

L'appartamento, oggetto di pignoramento, si trova al piano rialzato, seconda elevazione fuori terra. L'immobile, come risulta dalla planimetria Allegato "A", è un appartamento di 7 vani più accessori, comprendenti due bagni, l'ingresso, due disimpegni, una lavanderia, e una cucina, per una superficie utile al netto dei muri perimetrali e interni di ca mq 158.00 . L'altezza interna tra piano calpestio e intradosso solaio è di 3.00ml. Risultano di pertinenza esclusiva del suddetto appartamento due ballatoi posti sul lato sud , per una superficie utile di ca. mq20.00, ed una terrazza sul lato nord per una superficie utile di ca 170mq . (Foto nn. 3-6; 9; 16)

La pavimentazione di alcuni vani è realizzata con moquette, mentre altri vani sono pavimentati con mattonelle in ceramica, e le pareti sono in parte rivestite con carta da parati e in parte tinteggiate a ducotone; i bagni sono pavimentati uno con pavimenti in ceramica 20x10cm e rivestimenti 15x15cm fino ad altezza di 2.10ml, e l'altro con ceramica 20x25 e rivestimenti 20x25cm fino ad una altezza di 2.45ml, quest'ultimo ha inoltre i lavabi e il vano doccia in muratura. La lavanderia ha pavimenti in ceramica 20x10cm e rivestimenti 15x15cm con h=2.10ml, ed infine la cucina con pavimenti in ceramica 33x33cm e rivestimenti 15x15cm e h=2.10 .

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento , elettrico e idrico-sanitario.

Nell'insieme le finiture si possono considerare di buon livello. Lo stato manutentivo è buono, e non sono state rilevate lesioni nelle murature o tracce di infiltrazione d'acqua nelle pareti.



2.1.b) Coerenze .

L'immobile, da informazioni rilevate sui luoghi confina a nord con terrapieno, ad est con proprietà altra ditta e cortile condominiale, a sud e ovest con proprietà altra ditta.

2.1.c) Dati catastali .

L'immobile è censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di S. Gregorio di Catania, alla partita 1001830, foglio 3, particella 188, sub 1, via Carrubazza n°50, piano rialzato, cat. A/2, classe 3, cons. 10 vani catastali, rendita £ 900.000.

L'immobile risulta intestato a [REDACTED]

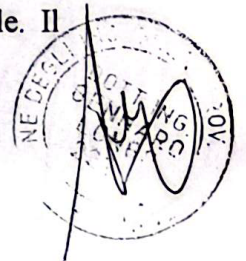
2.1.d) Proprietà .

Il proprietario dell'immobile, come da atto di vendita a rogito del notaio Nicolò La Rosa di Adrano del 15.03.1990, trascritto il 28.03.1990 ai nn. 12270/9757, e come risulta dalla visura ipocatastale allegata, è la Sig.ra [REDACTED]

2.2) Garage sito in S. Gregorio di Catania via Leonardo da Vinci n°20, piano seminterrato, indicato con la lettera "A", in catasto partita 1001830, foglio 3, particella 188, sub 8.(Foto nn.10-11)

2.2.a) Descrizione ed ubicazione .

Il garage oggetto di pignoramento, si trova al piano seminterrato, con ingresso dalla via Leonardo da Vinci n°20. Si accede all'immobile dal cortile condominiale. L'immobile, come risulta dalla planimetria Allegato "B", viene denominato con la lettera "A", ed è il primo garage sulla destra posto sul lato del cortile condominiale di fronte all'ingresso esterno dell'edificio. Per problemi alla saracinesca a scorrimento verticale del garage, non è stato possibile effettuare un sopralluogo all'interno e quindi le relative notizie possono essere tratte dal progetto e dalla piantina catastale. Il



garage ha una altezza interna tra piano calpestio e solaio di copertura di 2.70ml , e la superficie utile è di circa 28mq .

L'accesso al garage avviene attraverso un infisso metallico del tipo a saracinesca a scorrimento verticale, e come si deduce dalla documentazione allegata ha una forma trapezoidale.

2.2.b) Coerenze .

L'immobile, da informazioni rilevate sui luoghi confina a nord con terrapieno, ad est con proprietà altra ditta, a sud con cortile condominiale , e ad ovest con garage di proprietà altra ditta denominato con la lettera "B".

2.2.c) Dati catastali .

L'immobile è censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di S. Gregorio di Catania, alla partita 1001830, foglio 3, particella 188, sub 8, via Carrubazza n°50, piano 1SS, cat. C/6, classe 4 , cons. 28mq, rendita £ 95.200. L'immobile risulta intestato a [REDACTED]

2.2.d) Proprietà .

Il proprietario dell'immobile, come da atto di vendita a rogito del notaio Nicolò La Rosa di Adrano del 15.03.1990, trascritto il 28.03.1990 ai nn. 12270/9757 , e come risulta dalla visura ipocatastale allegata, è la Sig.ra [REDACTED]

2.e) Regolarità edilizia.

Dalle indagini espletate presso l'U.T.C. del comune di S. Gregorio di Catania, è risultato che l'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, ha avuto le seguenti certificazioni:

- a) Progetto approvato dal Sindaco del comune di S. Gregorio di Catania in data 02.08.1968;





- b) Licenza per esecuzione lavori edili n°713 rilasciata dal Sindaco del comune di S. Gregorio di Catania nell'agosto 1968 , che si allega in copia;
- c) Progetto di variante approvato dal Sindaco del comune di S. Gregorio di Catania il 31.10.1972, che si allega in copia
- d) Autorizzazione di abitabilità , che si allega in copia, rilasciato dal Sindaco del comune di S. Gregorio di Catania al Sig. [REDACTED]

2.f) Libertà degli immobili

Per quanto concerne la libertà degli immobili pignorati di proprietà della Sig.ra [REDACTED] sulla scorta delle visure ipocatastali allegate, si riporta quanto segue:

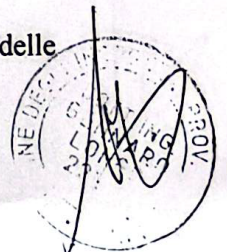
- Ipoteca giudiziale nascente da mutuo del 21.06.1991, in notar Grassi , iscritto il 25.06.1991 ai nn. 26705/3488, per L. 270.000.000 (s.c. L 100.000.000 a favore del Credito Fondiario S.p.A. di Roma;
- Pignoramento del 26.07.1993 , trascritto il 16.10.1993 ai nn. 34735/26261 a favore del Credito Fondiario ed Industriale - Fonspa - di Roma.

3) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

3.a) Criteri e metodi di stima .

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato, si farà uso di due diversi metodi di stima.

Il primo metodo di stima, detto "sintetico-comparativo" , conduce al più probabile valore di mercato attraverso indagini rivolte ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche similari a quello preso in esame, in modo che il perito venga a trovarsi nelle condizioni più idonee per costruire una scala parametrica di valori. Su questa, previa opportuna scelta, si colloca l'immobile oggetto della stima, per poi procedere alle dovute aggiunte e detrazioni in funzione delle



caratteristiche proprie, intrinseche ed estrinseche, giungendo attraverso opportuni conteggi al "più probabile valore di mercato".

Nell'ambito del mercato immobiliare di S. Gregorio di Catania, le compravendite si effettuano sovente su valutazioni basate sul valore "al vano" utile abitabile.

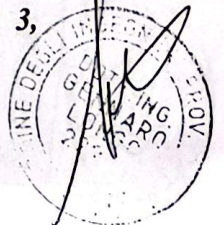
Il sottoscritto ritiene, tuttavia, opportuno pervenire al valore di mercato basandosi sul costo unitario "al metro quadrato", che permette di tener conto, in maniera certamente più corretta e razionale, delle superfici realmente utilizzabili degli immobili, in particolare, per quanto riguarda gli appartamenti, in presenza, come nel caso in esame, di vani aventi dimensioni superiori agli standards medi.

Per mezzo di una indagine conoscitiva in zona per immobili di analoghe caratteristiche e consistenza, si è pervenuti all'acquisizione dei valori riferiti sia al "vano utile", sia "al metro quadrato"; una successiva rielaborazione dei dati acquisiti, effettuata anche confrontando e ponderando le superfici degli immobili oggetto di contrattazione, ha consentito di pervenire ad un valore unitario, riferito "al metro quadrato di superficie utile".

Il secondo metodo, detto "analitico", consente di giungere alla valutazione del bene tramite la capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di fornire, in relazione al mercato delle locazioni della zona.

Gli immobili ricadono in una zona periferica, a sud del centro abitato del comune di S. Gregorio di Catania, ma al confine nord del comune di Catania, dove hanno sede unità a ville mono o plurifamiliari. La zona è ottimamente collegata con il resto della città ed è dotata di tutti i servizi necessari.

3.b.1) Appartamento per civile abitazione sito in S. Gregorio di Catania via Leonardo da Vinci n°20, piano rialzato, in catasto partita 1001830, foglio 3, particella 188, sub 1.



Considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile, l'area urbana in cui ricade, l'esposizione, le finiture, lo stato manutentivo generale ed ogni ulteriore elemento determinante per la valutazione, ed inoltre da una indagine di mercato svolta nella zona si è potuto dedurre che il valore al "metro quadrato" di superficie utile per immobili di caratteristiche, consistenza, finiture e vetustà analoghe a quello dell'appartamento oggetto di esecuzione, è valutabile in circa £ 1.700.000 .

Anche la valutazione del canone di locazione, stabilito in £ 1.200.000 mensili, è frutto di una accurata indagine di mercato in zona, riferita ad immobili di analoghe caratteristiche e finiture. Il secondo valore dell'immobile, pertanto, viene dedotto tramite la capitalizzazione del reddito netto presunto ottenibile, presupponendo l'ammontare delle spese per tasse, manutenzione ed amministrazione pari al 20% del reddito annuo lordo.

Metodo comparativo :

$$\text{mq} (158.00 + 0.15 \times 170) \times \text{£/mq } 1.700.000 = \text{£ } 311.950.000$$

Metodo analitico :

Canone locativo mensile : £ 1.200.000

Canone annuo lordo : £ 1.200.000 x 12 = £ 14.400.000

Canone annuo netto : £ 14.400.000 - £ 2.880.000 = £ 11.520.000

Capitalizzando al tasso del 3,5% si ottiene un secondo valore pari a £ 329.143.000

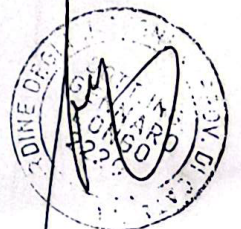
Mediando tra i due metodi si ottiene :

$$(\text{£ } 311.950.000 + \text{£ } 329.143.000) / 2 = \text{£ } 320.500.000 \text{ (arrotondato)}$$

Valore di mercato dell'immobile : £ 320.500.000

3.c.1) Utilizzo degli immobili

L'immobile sottoposto a pignoramento attualmente è utilizzato come abitazione dalla famiglia della Sig.ra [REDACTED]



3.b.2) Garage sito in S. Gregorio di Catania via Leonardo da Vinci n°20, piano seminterrato, indicato con la lettera "A", in catasto partita 1001830, foglio 3, particella 188, sub 8.

Considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile, l'area urbana in cui ricade, l'esposizione, le finiture, lo stato manutentivo generale ed ogni ulteriore elemento determinante per la valutazione, ed inoltre da una indagine di mercato svolta nella zona, si è potuto dedurre che il valore al "metro quadrato" di superficie utile per immobili di caratteristiche, consistenza, finiture e vetustà analoghe a quello del garage oggetto di esecuzione, è valutabile in circa £ 1.000.000.

Anche la valutazione del canone di locazione, stabilito in £ 100.000 mensili, è frutto di una accurata indagine di mercato in zona, riferita ad immobili di analoghe caratteristiche e finiture. Il secondo valore dell'immobile, pertanto, viene dedotto tramite la capitalizzazione del reddito netto presunto ottenibile, presupponendo l'ammontare delle spese per tasse, manutenzione ed amministrazione pari al 20% del reddito annuo lordo.

Metodo comparativo :

$$\text{mq } 28.00 \times \text{£/mq } 1.000.000 = \text{£ } 28.000.000$$

Metodo analitico :

Canone locativo mensile : £ 100.000

Canone annuo lordo : £ 100.000 x 12 = £ 1.200.000

Canone annuo netto : £ 1.200.000 - £ 240.000 = £ 960.000

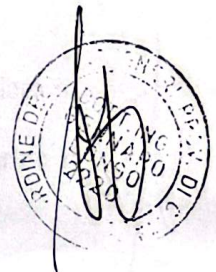
Capitalizzando al tasso del 3,5% si ottiene un secondo valore pari a £ 27.429.000

Mediando tra i due metodi si ottiene :

$$(\text{£ } 28.000.000 + \text{£ } 27.429.000) / 2 = \text{£ } 28.000.000 \text{ (arrotondato)}$$

Valore di mercato dell'immobile : £ 28.000.000

3.c.2) Utilizzo degli immobili





L'immobile sottoposto a pignoramento attualmente è utilizzato come garage dalla famiglia della Sig.ra [REDACTED]

4) VENDITA DEGLI IMMOBILI

Il piano di vendita degli immobili pignorati di proprietà della Sig.ra [REDACTED] prevede due lotti di vendita e precisamente :

1° Lotto : Il primo lotto comprende l'appartamento per civile abitazione sito in S. Gregorio di Catania via Leonardo da Vinci n°20, piano rialzato, in catasto partita 1001830, foglio 3, particella 188, sub 1.

2° lotto : Il secondo lotto comprende il garage sito in S. Gregorio di Catania via Leonardo da Vinci n°20, piano seminterrato, in catasto partita 1001830, foglio 3, particella 188, sub 8.

5) TRASFERIMENTO DEI BENI PIGNORATI

Per quanto concerne il trasferimento degli immobili pignorati, si ritiene che non debba essere pagata IVA da parte dell'aggiudicatario, in quanto il debitore non svolge attività di impresa di costruzioni. Viene fatto riferimento all'art. 13 della legge 02.07.1949 n°408, per determinare se l'immobile abbia le caratteristiche di lusso, citate nel D.M. 07.01.1950 . Gli immobili oggetto della presente relazione non possiedono le caratteristiche per essere considerati abitazioni di lusso.

6) VALUTAZIONE AI FINI DELL'INVIM

L'imposta sull'incremento del valore degli immobili (INVIM), istituita con D.P.R. n° 643 del 26 ottobre 1972, è entrata in vigore in data 1 gennaio 1973, con essa si fa obbligo al venditore di un immobile di dichiarare il valore iniziale dello stesso immobile e se l'acquisto è antecedente alla data 1 gennaio 1963, si riferisce il probabile valore a questa data.

Tenuto conto che è stato effettuato un atto di compravendita, che si allega in copia, a rogito del notaio Nicolò La Rosa di Adrano del 15.03.1990, trascritto il



28.03.1990 ai nn. 12270/9757 per un valore complessivo di L. 46.000.000 , di cui L. 40.500.000 per l'appartamento sito in S. Gregorio di Catania via Leonardo da Vinci n°20, ex via Carrubazza n°50 , piano rialzato, in catasto foglio 3, particella 188 , sub 1, e L. 5.500.000 per il garage, piano seminterrato, in catasto foglio 3, particella 188, sub 8 , si possono assegnare tali valori come valori iniziali per gli immobili.

7) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI DA CANCELLARE

Le formalità da cancellare, relative agli immobili pignorati, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] come da visure ipocatastali allegate, sono le seguenti :

- Ipoteca giudiziale nascente da mutuo del 21.06.1991, in notar Grassi , iscritto il 25.06.1991 ai nn. 26705/3488, per L. 270.000.000 (s.c. L 100.000.000 a favore del Credito Fondiario S.p.A. di Roma;
- Pignoramento del 26.07.1993 , trascritto il 16.10.1993 ai nn. 34735/26261 a favore del Credito Fondiario ed Industriale - Fonspa - di Roma.

8) CONCLUSIONI PERITALI .

Per quanto esposto, "Il più probabile valore di mercato" degli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti :

Appartamento per civile abitazione sito in S. Gregorio di Catania via Leonardo da Vinci n°20, piano rialzato, in catasto partita 1001830, foglio 3, particella 188, sub 1.

£ 320.500.000 (lire Trecentoventimilionicinquecentomila)

Garage sito in S. Gregorio di Catania via Leonardo da Vinci n°20, piano seminterrato, indicato con la lettera "A", in catasto partita 1001830, foglio 3, particella 188, sub 8.

£ 28.000.000 (lire Ventottomilioni)

Tanto si rassegna in adempimento del mandato avuto, ringraziando per la fiducia riposta.



Catania, 31.10.2001-

Il C.T.U.

Sono allegati alla presente relazione:

(dott. ing. Gennaro Longo)



A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Longo".

- N° 2 allegati - Planimetrie immobili
- Licenza per esecuzione lavori edili dell' agosto 1968
- Progetto di variante del 31.10 1972
- Autorizzazione di abitabilità
- Visure ipocatastali
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Copia atto di compravendita Notaio Nicolò La Rosa del 15.03.1990
- Verbale di sopralluogo
- Onorario e nota spese .

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
CATANIA 31 OTT. 2001
IL CANCELLIERE CI

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the cancelliere.