

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Oggetto: esecuzione immobiliare n. 71/08 promossa da

B.N.L

CONTRO

(A) + (B)

**INDICE**

1. premessa:.....	pag.2
2. pignoramento immobiliare n.71/08 .....	pag.2
3. verbale di primo sopralluogo del 26.11.08 .....	pag.3
4. lotto (A) .....	pag.4
5. lotto (B) .....	pag.6
6. lotto (C) .....	pag.8
7. Conclusioni: .....	da pag.11
8. allegati: .....	da pag.13

## **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

*ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE*

### **DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.**

Oggetto: esecuzione immobiliare n. 71/08 promossa da

B.N.L S.p.A

CONTRO

(A) + (B)

#### **PREMESSA:**

Con decreto di nomina del 22.10.2008 e successivamente giurato in data 04.11.2008, la s.v, nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante consulente tecnico d'ufficio con l'incarico di stimare tutti gli immobili elencati nell'atto di pignoramento immobiliare n.71/08.

#### **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N.71/08**

##### **(Beni in comproprietà degli esecutati (A+B))**

Nell'atto di pignoramento immobiliare n.71/08, i beni pignorati sono stati elencati alle voci A e B, dove (A), rappresenta una casa per civile abitazione in Palagonia (CT) via degli Orti n.22 e 24 piano terra, piano primo e terrazzo al p.2, in catasto al foglio 23 particella 2181 sub.1 e sub.3, vani catastali 5,5 e (B) rappresenta un garage a piano terra in Palagonia, via Degli Orti n.26 di mq. 43 in catasto al foglio 23 particella 2181

sub.2.

Per quanto sopra elencato, visto che i subalterni sono 3 e che ognuno identifica uno specifico immobile autonomo, nella presente relazione, i lotti saranno tre, ovvero:

**Lotto A**

garage a piano terra in Palagonia via Degli Orti n.26 censito al C.E.U. al foglio 23 part.lla 2181 sub.2.

**Lotto B**

locale a piano terra in Palagonia via Degli Orti n.22 censito al C.E.U. al foglio 23 part.lla 2181 sub.1

**Lotto C**

appartamento a piano primo e secondo in Palagonia via Degli Orti n.24 censito al C.E.U. al foglio 23 part.lla 2181 sub.3.

**VERBALE PRIMO SOPRALLUOGO:**

Per la data del 26.11.2008, previo avviso delle parti con raccomandate del 15.11.2008, mi sono recato sul posto fissato per l'appuntamento, sito in Palagonia, via Degli Orti n.24.

sul posto, per l'ora stabilita delle ore 9,00, vi era l'esecutata signora B.

a questo punto, ho proceduto ad ispezionare l'intero immobile pignorato, che ho successivamente rilevato e fotografato per intero.

Alle ore 10,00, le operazioni peritali venivano sospese.

////////////////////////////////////

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **Lotto A**

Garage a piano terra in Palagonia via Degli Orti n.26  
al C.E.U foglio 23 particella 2181 sub.2.

Il lotto A, si trova ubicato in Palagonia, via degli Orti n.26 ed è costituito da un locale vetusto a piano terra di mq. 43 (catastali) di forma trapezoidale e con larghezza di mt. 3,10, adibito precedentemente ad attività commerciale, vedi planimetria allegata.

Il suddetto locale, ha l'ingresso dato da un porta con vetrata al civico n.26 e l'altezza interna è pari a mt. 3,65, vedi foto n.1.

All'interno del suddetto locale è stata fatta una separazione degli ambienti nel seguente modo: a mt.4,00 dall'ingresso, vi è un muretto con porta ed adiacente apertura per la separazione degli ambienti ed a mt.7,30 vi è un piccolo servizio igienico con adiacente ripostiglio, vedi planimetria allegata e foto n.4 + 5.

All'interno del suddetto locale, vi è una porta interna che collega il garage al limitrofo locale pignorato a piano terra, identificato nel lotto B, vedi planimetria.

I dati catastali attuali sono i seguenti: C.E.U. : Palagonia

ditta: (A) + (B)

foglio: 23

particella: 2181

subalterno: 2

Categoria: C/6

classe: 2

rendita: €.91,05

consistenza: 43 mq.

ubicazione: via degli Orti n.26 piano terra

**CONFORMITA' URBANISTICA:**

L'immobile pignorato, vista la vetustà nonché le tecnologie costruttive e la dichiarazione fatta nell'atto di provenienza del 01.09.2004 rogato dal Notaio Marco Cannizzo in Catania, è da ritenersi conforme.

**STIMA:**

Per valutare l'immobile pignorato, si è usato il metodo di stima sintetico per confronto.

Piano terra: mq.43 x €.700 = **€.30.100,00**

**PROVENIENZA:**

L'immobile pignorato, è pervenuto agli esecutati (A) + (B) per atto di vendita del 01.09.2004 rogato a Catania dal Notaio Marco Cannizzo contro i signori [REDACTED]

Ai suddetti venditori [REDACTED], l'immobile era pervenuto per successione legittima in morte di [REDACTED], nata a Palagonia il 14.04.1921 ed ivi deceduta il 24.01.2004, den.n.52, volume n.765 dell'ufficio del registro di Caltagirone del 14.04.2004.

////////////////////////////////////

### **Lotto B**

locale a piano terra in Palagonia via Degli Orti n.22 censito  
al C.E.U. al foglio 23 part.lla 2181 sub.1

Il lotto B, si trova ubicato in Palagonia, via degli Orti n.22 ed è costituito da un locale vetusto a piano terra di mq. 25 circa ed avente forma trapezoidale con larghezza di mt. 2,00 dall'ingresso e mt.2,50 dal lato opposto e lunghezza media di mt.8,40 con annessa piccola superficie ricavata in un sottoscala e nella quale vi è una porta interna che si collega al lotto A precedentemente descritto, vedi planimetria allegata e foto n.1, 2,3.

Il suddetto locale, ha l'ingresso dato da un porta in legno posta al civico n.22 e l'altezza interna è pari a mt. 3,40, vedi foto n.2,3

I dati catastali attuali sono i seguenti: C.E.U. : Palagonia

ditta: (A) + (B)

foglio: 23

particella: 2181

subalterno: 3

Categoria: A/4

classe: 3

rendita: €41,83

consistenza: 1,5 vani

ubicazione: via degli Orti n.22, 24 piano terra

**CONFORMITA' URBANISTICA:**

L'immobile pignorato, vista la vetustà nonché le tecnologie costruttive e la dichiarazione fatta nell'atto di provenienza del 01.09.2004 rogato dal Notaio Marco Cannizzo in Catania, è da ritenersi conforme.

**STIMA:**

Per valutare l'immobile pignorato, si è usato il metodo di stima sintetico per confronto.

Piano terra: mq.25 x €.500 = **€.12.500,00**

**PROVENIENZA:**

L'immobile pignorato, è pervenuto agli esecutati (A) + (B) per atto di vendita del 01.09.2004 rogato a Catania dal Notaio Marco Cannizzo contro i signori [REDACTED]

Ai suddetti venditori [REDACTED]

[REDACTED], l'immobile era pervenuto per successione legittima in morte di Miluzzo Maria, nata a Palagonia il 14.04.1921 ed ivi deceduta il 24.01.2004, den.n.52, volume n.765 dell'ufficio del registro di Caltagirone del 14.04.2004.

////////////////////////////////////

### **Lotto C**

appartamento a piano primo e secondo in Palagonia via Degli Orti n.24 censito al C.E.U. al foglio 23 part.lla 2181 sub.3.

Il lotto C, si trova ubicato in Palagonia con l'ingresso posto al piano terra del civico n.24 di via degli Orti ed è costituito da un appartamento vetusto a piano primo con terrazzo a piano secondo, vedi foto n.1, 6.

Il piano primo, è costituito da cinque vani con annesso servizio igienico, vedi planimetria allegata.

Dal prospetto principale, il primo vano ha misure interne di mt. 4,80 x 3,30 x mt.3,40 d'altezza ed è dotato di ballatoio esterno di mq. 2,08 circa, vedi foto n.7, 1.

Il secondo vano ha misure interne di mt.3,50 x 4,20 x mt.3,50 d'altezza ed è dotato di ballatoio esterno di mq. 2,48 circa, vedi foto n.8, 1.

Il terzo vano, che si trova ubicato alle spalle del primo vano , ha misure interne di mt. 3,60 circa x mt.2,30 circa x mt. 3,50 d'altezza.

Il quarto vano, che si trova alle spalle del secondo vano, ha misure interne di mt.4,15 x 3,50 x mt.3,50 d'altezza.

Il quinto vano, posto alle spalle del suddetto quarto vano, ha misure interne di mt. 3,10 circa x mt. 3,40 circa x mt. 3,50 d'altezza.

Il servizio igienico, si trova alle spalle del suddetto quinto vano,



vedi foto n.9, 10.

Il terrazzo del secondo piano, è raggiungibile da un'angusta scala e che conduce in un sotto tetto con forno a legna vetusto ed adiacente ad una porta che dà nel suddetto terrazzo, vedi planimetria allegata e foto n.11.

Il terrazzo ha forma trapezoidale con larghezza di mt. 3,60 e lunghezza di circa mt. 8,80, vedi planimetria e foto n.12.

La superficie utile dell'intero appartamento è di mq. 68,00 mentre la superficie dei balconi e terrazzo è di mq. 36,26 circa.

I dati catastali attuali sono i seguenti: C.E.U. : Palagonia

ditta: (A) + (B)

foglio: 23

particella: 2181

subalterno: 2

Categoria: C/6

classe: 2

rendita: €91,05

consistenza: 43 mq.

ubicazione: via degli Orti n.26 piano terra

#### **CONFORMITA' URBANISTICA:**

L'immobile pignorato, vista la vetustà nonché le tecnologie costruttive e la dichiarazione fatta nell'atto di provenienza del 01.09.2004 rogato dal Notaio Marco Cannizzo in Catania, è da ritenersi conforme.

**STIMA:**

Per valutare l'immobile pignorato, si è usato il metodo di stima sintetico per confronto.

Superficie utile Piano primo: mq.68

Superficie non residenziale: mq.36,26 x 0,60 = mq.18,00

Superficie totale per la stima: mq. 86

Valore: mq.86 X €/mq.700,00 = **€.60.200,00**

**PROVENIENZA:**

L'immobile pignorato, è pervenuto agli esecutati (A) + (B) per atto di vendita del 01.09.2004 rogato a Catania dal Notaio Marco Cannizzo contro i signori [REDACTED]

Ai suddetti venditori [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione legittima in morte di [REDACTED], nata a Palagonia il 14.04.1921 ed ivi deceduta il 24.01.2004, den.n.52, volume n.765 dell'ufficio del registro di Caltagirone del 14.04.2004.

////////////////////////////////////

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- pignoramento immobiliare n.71/08 (nota di trascrizione registro generale n.30444, registro particolare n.20037, presentazione n.229 del 21.05.2008 a favore di : Banca Nazionale del Lavoro S.p.A conto (A) + (B).

////////////////////////////////////

## **CONCLUSIONI:**

### **Lotto A**

**Garage a piano terra in Palagonia via Degli Orti n.26  
al C.E.U foglio 23 particella 2181 sub.2.**

Il lotto A, si trova ubicato in Palagonia, via degli Orti n.26 ed è costituito da un locale vetusto a piano terra di mq. 43 (catastali).

Valore lotto A = **€.30.100,00**

////////////////////////////////////

### **Lotto B**

**locale a piano terra in Palagonia via Degli Orti n.22 censito  
al C.E.U. al foglio 23 part.lla 2181 sub.1**

Il lotto B, si trova ubicato in Palagonia, via degli Orti n.22 ed è costituito da un locale vetusto a piano terra di mq. 25 circa.

Valore lotto B = **€.12.500,00**

////////////////////////////////////

### **Lotto C**

**appartamento a piano primo e secondo in Palagonia via  
Degli Orti n.24 censito al C.E.U. al foglio 23 part. 2181 sub.3**

Il lotto C, si trova ubicato in Palagonia con l'ingresso posto al piano terra del civico n.24 di via degli Orti ed è costituito da un appartamento vetusto a piano primo con terrazzo a piano secondo, vedi foto n.1, 6.

Valore lotto C = **€.60.200,00**

//

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- pignoramento immobiliare n.71/08 (nota di trascrizione registro generale n.30444, registro particolare n.20037, presentazione n.229 del 21.05.2008 a favore di : Banca Nazionale del Lavoro S.p.A conto (A) + (B).

Valore totale pignorato: = €30.100,00 + 12.500,00 + 60.200,00  
= €. 102.700,00

//

Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere. Si allegano: copia conforme titolo di proprietà del 01.09.2004;

- n.3 visure catastali aggiornate;
- n.3 planimetrie dei lotti A, B, C;
- n.1 stralcio catastale foglio 23 all.A;
- n.12 foto 13x18.

Caltagirone li 29.12.2008

*A t.u.*

*Geom. Giuseppe Scacciante*