
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dispensa Giusy, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2017 del R.G.E.

promossa da

INTESA SAN PAOLO S.P.A.
Codice fiscale: 10810700152

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Catusi Ciccianera.....	3
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Catusi Ciccianera.....	3
Lotto 1	3
Titolarità	3
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	5
Lotto 2	6
Titolarità	6
Consistenza	6
Dati Catastali	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Stima / Formazione lotti	8
Lotto 1	8
Lotto 2	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto 1	10
Lotto 2	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2017 del R.G.E.....	11
Lotto 1	11
Lotto 2	11



INCARICO

All'udienza del 07/06/2018 il sottoscritto Arch. Dispenza Giusy, con studio in Via Mario Gori, 29 - 93100 - Caltanissetta (CL), email giusydisp@hotmail.it, PEC giusy.dispenza@archiworldpec.it, Tel. 320 1146727, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Catusi Ciccianera
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Catusi Ciccianera

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CATUSI CICCIANERA

Terreno sito in Caltanissetta in Contrada Catusi Ciccianera, Fg. 86 particella 656 consistenza 65 are.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CATUSI CICCIANERA

Terreno sito in Caltanissetta in Contrada Catusi Ciccianera Fg. 86 particella 657

consistenza 13 are e 22 centiare


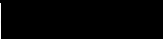

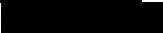
LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Catusi Ciccianera

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- 
Codice fiscale: 0 
- 
Codice fiscale: 0 



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	6.500 mq	0,00 mq	0,00	6.500 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6.500 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6.500 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
86	656				Seminativo	2	0 65 00	33,57	10,07	

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1997	[REDACTED]	ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROMANO SALVATORE	03/11/1998	155566	
Dal 12/01/2001	[REDACTED] 6	ATTO PUBBLICO / COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROMANO SALVATORE	28/11/2001	199818	
Dal 14/12/2007	[REDACTED]	ATTO TRA VIVI - FUSIONE SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZARA GASPARE	03/12/2007	17299/6340	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE CALTANISSETTA	14/12/2007	19493	13599
Dal 14/01/2019		ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZARA GASPARE	20/12/2018	28038/13288	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE CALTANISSETTA	14/01/2019	228	200

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CALTANISSETTA aggiornate al 18/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CALTANISSETTA il 10/02/2017
Reg. gen. 1466 - Reg. part. 1287
A favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 6534 rilasciato dal Comune di Caltanissetta si evince che:

- Fg. di mappa 86 p.lla 656 ricade in parte in Zona D4 " Aree della centralità territoriale" in parte Strada di P.R.G. ed in parte Verde Stradale
- Che la zona D4 è normata dagli artt. 33 e 37,....Verde Stradale e Strada P.R.G. dagli artt. 50 e 51 delle norme di attuazione della variante generale....

Le suddette particelle ricadono nel paesaggio locale n.8 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta senza livello di tutela....."



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Catusi Ciccianera

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	1.322mq	0,00 mq	0,00	1.322 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1.322mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				1.322 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
86	657				ULIVETO	2	0 13 22	7,51	4,78	

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1997	[REDACTED]	ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROMANO SALVATORE	03/11/1998	155566	
Dal 12/01/2001	[REDACTED]	ATTO PUBBLICO / COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROMANO SALVATORE	28/11/2001	199818	
Dal 03/12/2007	[REDACTED]	ATTO TRA VIVI - FUSIONE SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZARA GASPARE	03/12/2007	17299/6340	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE CALTANISSETTA	14/12/2007	19493	13599
Dal 14/01/2019	[REDACTED]	ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZARA GASPARE	20/12/2018	28038/13288	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE CALTANISSETTA	14/01/2019	228	200

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CALTANISSETTA aggiornate al 18/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a CALTANISSETTA il 10/02/2017
 Reg. gen. 1466 - Reg. part. 1287
 A favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A.
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA



Da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 6534 rilasciato dal Comune di Caltanissetta si evince che:

-”Fg. di mappa 86 p.lla 657 ricade in parte in Zona B3 “ Ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica” in parte Strada di P.R.G. ed in parte Verde Stradale
- Che la zona B3 è normata dagli artt. 20 e 23,Verde Stradale e Strada P.R.G. dagli artt. 50 e 51 delle norme di attuazione della variante generale....

Le suddette particelle ricadono nel paesaggio locale n.8 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta senza livello di tutela.....”

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Catusi Ciccianera
Terreno sito in Caltanissetta in Contrada Catusi Ciccianera, Fg. 86 particella 656 consistenza 65 are.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 656, Qualità Seminativo
- Valore di stima del bene: € 73.125,00
valore riferito ad ½ del valore complessivo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Caltanissetta (CL) - Contrada Catusi Ciccianera	3250,00 mq	22.5 €/mq	€ 73.125,00		
				Valore di stima:	€ 73.125,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Catusi Ciccianera
Terreno sito in Caltanissetta in Contrada Catusi Ciccianera Fg. 86 particella 657 consistenza 13 are e 22 centiare
Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 657, Qualità ULIVETO
- Valore di stima del bene: € 13.072,50 valore riferito ad ½ del valore complessivo da cui vengono detratti, dai mq complessivi, mq 160 in quanto ricadenti in Zona B3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 2 - Terreno Caltanissetta (CL) - Contrada Catusi Ciccianera	581,00 mq	22.5€/mq	€ 13.072,50		
				Valore di stima:	€ 13.072,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, li 20/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dispenza Giusy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Catusi Ciccianera
Terreno sito in Caltanissetta in Contrada Catusi Ciccianera, Fg. 86 particella 656 consistenza 65 are COMPLESSIVI.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 656, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 6534 rilasciato dal Comune di Caltanissetta si evince che:
 - Fg. di mappa 86 p.lla 656 ricade in parte in Zona D4 “ Aree della centralità territoriale” in parte Strada di P.R.G. ed in parte Verde Stradale
 - Che la zona D4 è normata dagli artt. 33 e 37,....Verde Stradale e Strada P.R.G. dagli artt. 50 e 51 delle norme di attuazione della variante generale.... Le suddette particelle ricadono nel paesaggio locale n.8 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta senza livello di tutela.....”

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Catusi Ciccianera
Terreno sito in Caltanissetta in Contrada Catusi Ciccianera Fg. 86 particella 657 consistenza 13 are e 22 centiare COMPLESSIVI
Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 657, Qualità ULIVETO
Destinazione urbanistica: Da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 6534 rilasciato dal Comune di Caltanissetta si evince che:
 -”Fg. di mappa 86 p.lla 657 ricade in parte in Zona B3 “ Ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica” in parte Strada di P.R.G. ed in parte Verde Stradale
 - Che la zona B3 è normata dagli artt. 20 e 23,Verde Stradale e Strada P.R.G. dagli artt. 50 e 51 delle norme di attuazione della variante generale.... Le suddette particelle ricadono nel paesaggio locale n.8 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta senza livello di tutela.....”



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Contrada Catusi Ciccianera		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 656, Qualità Seminativo	Superficie	3250,00 mq pari ad ½ di 6.500 mq
Descrizione:	Terreno sito in Caltanissetta in Contrada Catusi Ciccianera, Fg. 86 particella 656 consistenza complessiva 65 are.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Contrada Catusi Ciccianera		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 657, Qualità ULIVETO	Superficie	661.00 mq pari ad 1/2 di 1.322 mq
Descrizione:	Terreno sito in Caltanissetta in Contrada Catusi Ciccianera Fg. 86 particella 657 consistenza complessiva 13 are e 22 centiare		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

