

dott. Michele A. Giardina  
ingegnere

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**  
**SEZIONE CIVILE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Causa civile n°23/2008 R.G.Es

Promossa da

Banca San Francesco Credito Cooperativo

(Avv. V. Contrino)

Contro

Giudice Esecutore dott.ssa P. Miranda

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**  
**RELAZIONE**

Caltanissetta giugno 2011

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

via cittadella n°52 tel.3393586256 caltanissetta

dott. Michele A. Giardina  
ingegnere

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA - sezione civile -

Causa civile n°23/2008 R.G.Es. promossa da Banca San Francesco Credito Cooperativo -  
rappresentata e difesa dall'Avv. \_\_\_\_\_ - contro \_\_\_\_\_

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

La presente relazione è stata redatta dal sottoscritto dott. ing. Michele Giardina, iscritto all'albo  
professionale degli ingegneri della provincia di Caltanissetta al n°298, su incarico ricevuto  
dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa P. Mirinda.

\*\*\*\*\*

**PREMESSA.**

Oggetto della presente perizia risulta essere:

- a) identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal 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;
- b) verificare la proprietà dei beni in capo al debitore;
- c) accertare l'esatta provenienza dei beni;
- d) precisare l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione mancante;
- e) accertare se gli immobili risultano accatastati;
- f) accertare se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- g) indicare la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G.;
- h) accertare per i fabbricati la conformità urbanistico edilizia;
- i) accertare se i beni pignorati sono occupati dal debitore;
- j) evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita;
- k) determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali valori di mercato;
- l) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti;
- m) allegare idonea documentazione fotografica;
- n) accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore csecutato;
- o) accertare se il trasferimento dei beni pignorati sono soggetti al pagamento dell'IVA;
- p) verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

dott. Michele A. Giardina  
ingegnere

\*\*\*\*\*

## INDICE

1. Descrizione dei luoghi;
2. risposta ai quesiti
3. conclusioni

\*\*\*\*\*

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data: 18.02.2010-10.05.2011-23.06.2011

\*\*\*\*\*

### 1. Descrizione del bene.

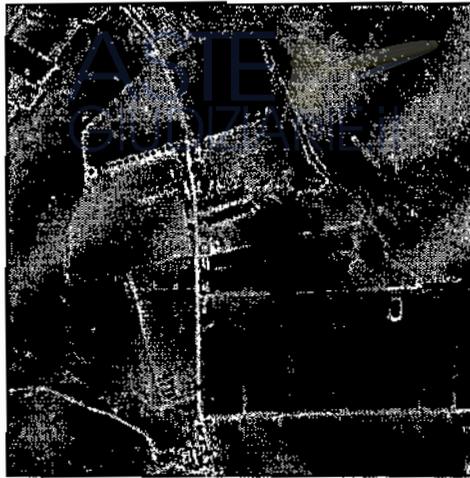
Gli immobili pignorati sono 3 lotti di terreno, indipendenti e separati composti da una o più particelle, ed hanno accesso diretto dalla strada intepoderale Porrazzata.

1- contrada Deliella agro di Caltanissetta foglio 269 part.147 di ha 0.35.90;

3- contrada Deliella agro di Caltanissetta foglio 269 part.152, 200 e 201 di ha 2.10.20.

\*\*\*\*\*

### aerofotogrammetria



1) **Terreno in contrada Deliella agro di Caltanissetta foglio 269 part.147.**

Il terreno in oggetto ricade a circa Km.6 dal perimetro urbano della città di Delia, agro di Caltanissetta, lungo la strada poderale che trova innesto nella SP133 ed è titolato dal P.R.G. vigente "zona rurale".

In particolare la part.147 è stata soppressa e sono state originate: la part.276, con coltura chiusa, e la part. 275, ente urbano, ove sono stati edificati, in assenza di concessione, diversi

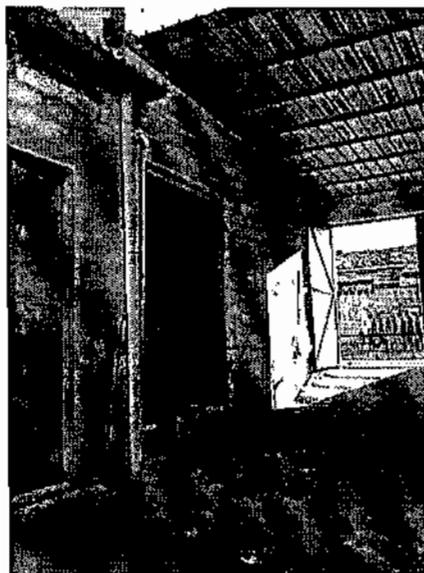
dott. Michele A. Giardina  
ingegnere.

fabbricati destinati all'attività agricola ed in particolare: una stalla, due locali deposito, un pollaio e un ufficio.

Stalla -part.275 sub2- destinata ad ospitare equini, è realizzata con struttura in muratura con copertura in legno ad una falda rivestita con coppi, ha infissi esterni in legno e si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Superficie lorda mq.98,00 hm = mt.4,00



Stalla -part.275 sub2



Magazzini -part.275 sub3

Magazzini - part.275 sub3- destinati in parte ad ospitare attrezzi agricoli e in parte a fienile, è realizzata con struttura in muratura con copertura in legno ad una falda rivestita con coppi, e in parte con struttura intelaiata in c.a., ha infissi esterni in legno e si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. In parte prospiciente nella strada poderale Porrizzata Superficie lorda mq.220,00 hm = mt.3,50



Magazzini -part.275 sub3



Magazzini -part.275 sub3

dott. Michele A. Giardina  
Ingegnere

Ufficio – part.275 sub4- per la direzione aziendale, costituito da un vano con due ripostigli realizzato con struttura in muratura con copertura ad una falda rivestita con coppi, pavimentato e l'integriato con infissi esterni ed interni in legno in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Superficie netta mq. 39,00 superficie lorda mq.50,00 hm = mt.2,70



Ufficio – part.275 sub4

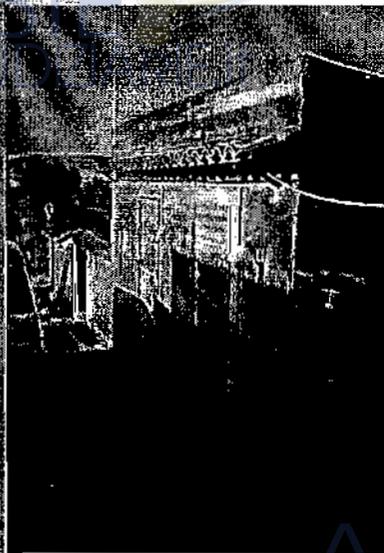
Pollaio – part.275 sub5-, realizzato con struttura in muratura con copertura in legno ad una falda rivestita con coppi, ha infissi esterni in legno e si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Superficie lorda mq.10,00 hm = mt.2,80



Pollaio – part.275 sub5

dott. Michele A. Giardina  
ingegnere

Magazzino - part.275 sub6- destinato ad ospitare attrezzi agricoli, ha forma rettangolare ed è composto da tre corpi di fabbrica disposti in linea non comunicanti. Il corpo centrale, di altezza di mt.2,40 con le due pareti esterne in muratura e in legno, si appoggia ai due corpi di testata che sono realizzati con struttura in muratura con copertura in legno ad una falda rivestita con coppi di altezza di mt.3,50. Il corpo di fabbrica ha infissi esterni in legno e si trova in mediocre condizioni di manutenzione e conservazione. Superficie lorda: corpo centrale mq.40,00 h=mt.2,40; testate mq.30,00 e mq. 26,00 con h=3,50.



Magazzino - part.275 sub6-

#### 1.2 Dati catastali.

I terreni sono censiti nel N.C.T. di Caltanissetta al foglio 269:

part.275, ente urbano di mq. 2.000;

part.276, qualità chiusa di mq. 1.590, intestato a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, concedente, e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ livellario.

I fabbricati sono censiti nel N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 269:

part.275 sub 2, categ. C/6 cons. mq.83,00 R.C.265,77 c.da Porrazzata s.n.e. P.T.;

part.275 sub 3, categ. C/2 cons. mq.195,00 R.C.503,54 c.da Porrazzata s.n.c. P.T.;

part.275 sub 4, categ. A/10 vani 2,50 R.C.335,70 c.da Porrazzata s.n.c. P.T.;

part.275 sub 5, categ. C/6 cons. mq.7,00 R.C.26,39 c.da Porrazzata s.n.c. P.T.;

part.275 sub 6, categ. C/2 cons. mq.73,00 R.C.188,51 c.da Porrazzata s.n.c. P.T.;

intestati a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, concedente, c \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, livellario.

dott. Michele A. Giardin  
ingegnere

Le nuove particelle sono state originate con tipo mappale del 09.06.2010 per nuova costruzione, gli immobili della part.275 per costituzione.

All'attuale proprietario \_\_\_\_\_ il terreno originariamente censito nel N.C.T. di Caltanissetta al foglio 269 part.147 (oggi partt.275 e 276) è pervenuto per compravendita del 02.10.1979 da potere di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ trascritto a CL il \_\_\_\_\_ ai n.ri 1791/10072.

Sul bene gravano iscrizioni e trascrizioni in favore di Banca san Francesco Credito Cooperativo.

### 1.3 Riscontro dello stato di legittimità urbanistica.

Per i fabbricati insistenti sulla part.275 (ex part.147) il \_\_\_\_\_ ha presentato al comune di Caltanissetta, in data 27.02.1995, domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.N. n°724/94. In particolare nella richiesta di sanatoria il sig. l. \_\_\_\_\_ ha dichiarato: di avere realizzato in assenza di concessione i seguenti immobili: una stalla, un locale per ricovero delle macchine agricole, un magazzino e un ufficio per la direzione aziendale per una superficie complessiva di mq. 300,00; di avere completato le opere nell'anno 1982; di essere coltivatore diretto; di aver versato in una unica soluzione l'oblazione autodeterminata pari a €3.240.000.

I terreni sono titolati dal P.R.G. vigente come zona E2 "verde agricolo dei Feudi". La zona non è sottoposta ad alcun vincolo.

### 1.4 Vizi oggetto di sanatoria edilizia.

La pratica di sanatoria è stata completata, gli importi a conguaglio sono stati versati dal sig. Nicosia, si deve trascrivere la concessione edilizia in sanatoria e richiedere il certificato di agibilità.

### 1.5 Stato e la regolarità degli impianti tecnologici.

Gli impianti idrico e elettrico sono funzionanti.

### 1.6 Stato detentivo del bene riguardo alla situazione degli occupanti.

I fabbricati e il terreno in atto sono in godimento del proprietario

### 1.7 Valutazione degli immobili.

Per la valutazione dei beni si applicherà il procedimento di stima sintetico.

#### Terreno.

Da indagini eseguite in zona e da notizie raccolte presso gli operatori locali il valore di mercato dei terreni in esame, confrontati anche con i valori agricoli medi, per ettaro e per tipo di coltura, dei terreni compresi nella Regione Agraria n°2 della Provincia di Caltanissetta (riportati nella G.U.R.S. del 31.12.2009), risulta essere:

chiusa: €5.760,00/ha.

valore di mercato:

part.276 del foglio 269: ha 0.15.90 \* €5.760,00 = € 915,84

Prof. Michele A. Giardina  
ingegnere

**fabbricati.**

Il valore di mercato di ogni fabbricato verrà determinato utilizzando il metodo del costo di ricostruzione e come parametro il mq; pertanto il valore stimato a mq. di ogni fabbricato terrà conto del suo stato di conservazione e di manutenzione.

stalla (part.275 sub 2):	mq. 98,00 * € 300,00 =	€ 24.900,00
deposito (part.275 sub 3):	mq. 220,00 * € 400,00 =	€ 88.000,00
ufficio (part.275 sub 4):	mq. 50,00 * € 500,00 =	€ 25.000,00
pollai (part.275 sub 5):	mq. 10,00 * € 200,00 =	€ 2.000,00
deposito (part.275 sub 6):	mq. 96,00 * € 300,00 =	€ 28.800,00
	<b>in uno</b>	<b>€ 168.700,00</b>

**a detrarre:**

- spese vive per la trascrizione della C.E. in sanatoria e per il rilascio del certificato di agibilità: € 600,00
- spese tecniche comprese ritenute di legge: € 2.500,00

**valore dei fabbricati € 165.600,00**

**valore dei immobili € 166.515,84**

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*omissis*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dott. Michele A. Giardina  
ingegnere

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Quintus*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



dott. Michele A. Gardina  
ingegnere

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pagina 9

dott. Michele A. Giardina  
ingegnere

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Oggetti*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



dott. Michele A. Giardina  
ingegnere

01/01/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

*Quissis*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



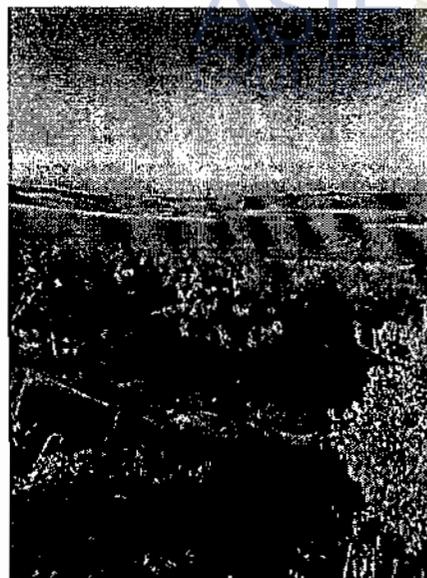
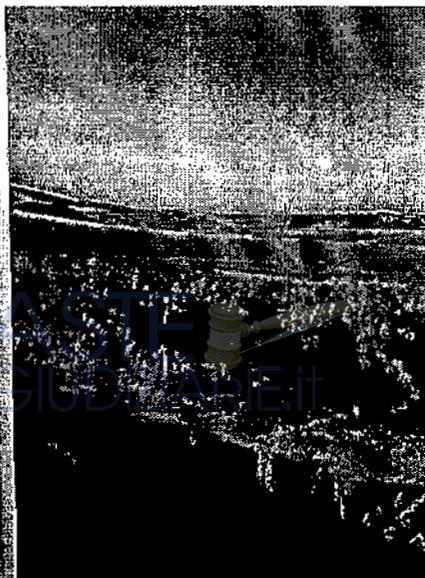
Orizzis

\*\*\*\*\*  
**3.1 Contrada Deliella agro di Caltanissetta foglio 269 part.152, 200 e 201.**

I terreni ricadono in una zona titolata dal P.R.G. vigente "zona rurale" e hanno vocazione prettamente agricola, sono idonei per colture arboree infatti la zona è interamente piantumata con vigneti e pescheti, irrigati da pozzi e/o da laghetti artificiali. I terreni hanno un forma regolare e una giacitura quasi pianeggiante con leggera acclività e risultano coltivati.

- part.152 – coltura frutteto (pescheto) di ha 0.95.20;
- part.200 – coltura frutteto (pescheto) per ha 0.29.11 e frutteto (pescheto) per ha 0.02.49;
- part.201 – coltura frutteto (pescheto) di ha 1.19.40.

dott. Michele A. Giardina  
ingegnere



partt.152 – 200- 201 coltura pescheto

## 2.2 Dati catastali.

I terreni sono censiti nel N.C.T. di Caltanissetta al foglio 269:

- part.152 – coltura frutteto U di ha 0.95.20;

intestato a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ proprietario 1000/1000.

- part.200 – coltura vigneto di I^ per ha 0.29.11 e frutteto per ha 0.02.49;

intestato a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ proprietario 1000/1000.

- part.201 – coltura frutteto U di ha 1.19.40;

intestato a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ proprietario 1000/1000.

All'attuale proprietario \_\_\_\_\_ i terreni censiti nel N.C.T. di Caltanissetta al foglio 269 partt.152, 200 (ex 114/b) e 201 (ex 149/b) sono pervenuti per compravendita del 31.12.1991 da potere di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, trascritto a CL il 28.01.1992 ai n.ri 1813/1677.

Sul bene gravano iscrizioni e trascrizioni in favore di Banca san Francesco Credito Cooperativo.

## 3.3 Riscontro dello stato di legittimità urbanistica.

I terreni sono titolati dal P.R.G. vigente come zona E2 "verde agricolo dei Feudi". La zona non è sottoposta ad alcun vincolo. La coltura esistente corrisponde in parte alla coltura riportata nel certificato catastale.

## 3.4 Vizi oggetto di sanatoria edilizia.

Nessuno.

## 3.6 Stato detentivo del bene riguardo alla situazione degli occupanti.

I terreni in atto sono in possesso del proprietario

dott. Michele A. Giardina  
ingegnere

### 3.7 Valutazione degli immobili.

Per la valutazione dei beni si applicherà il procedimento di stima sintetico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Terreno.

Da indagini eseguite in zona e da notizie raccolte presso gli operatori locali il valore di mercato dei terreni in esame, confrontati anche con i valori agricoli medi, per ettaro e per tipo di coltura, dei terreni compresi nella Regione Agraria n°2 della Provincia di Caltanissetta, riportati nella G.U.R.S. del 31.12.2009, risulta essere:

frutteto: € 19.160,00

valore di mercato:

frutteto:

- part.152:	ha 0.95.20 * €19.160,00 =	€ 18.240,32
- part.200:	ha 0.29.11 * €19.160,00 =	€ 5.577,47
- part.200:	ha 0.02.49 * €19.160,00 =	€ 477,08
- part.201:	ha 1.19.40 * €19.160,00 =	€ 22.877,04
	<b>valore dei terreni</b>	<b>€ 47.171,91</b>

\*\*\*\*\*

#### Conclusioni.

Il valore dei beni pignorati vengono riportati di seguito:

1. contrada Delietta agro di Caltanissetta  
foglio 269 partt.275 e 276 (ex part.147): € 166.515,84

3. contrada Delietta agro di Caltanissetta  
foglio 269 part.152, 200 e 201: € 47.171,91

**valore complessivo**

\*\*\*\*\*

#### Lotto 1

Terreno con coltura chiusa, di Ha 0.15.90, censito nel n.c.t. di CL foglio 269 part.276, sito in C.da Delietta agro di Caltanissetta, a circa km.6 dal perimetro abitato di Delia;

valore di mercato € 915,84

corpi di fabbricati censiti nel n.c.e.u. di CL foglio 269: part.275 sub 2, categ. C/6 STALLA cons. mq.83,00 R.C.265,77 c.da Porrizzata s.n.c. P.T.; part.275 sub 3, categ. C/2 DEPOSITO ATTREZZI cons. mq.195,00 R.C.503,54 c.da Porrizzata s.n.c. P.T.; part.275 sub 4, categ. A/10 UFFICIO vani 2,50 R.C.335,70 c.da Porrizzata s.n.c. P.T.; part.275 sub 5, categ. C/6 POLLAIO cons. mq.7,00 R.C.26,39 c.da Porrizzata s.n.c. P.T.;

e part.275 sub 6, categ. C/2 DEPOSITO ATTREZZI mq.73,00 R.C.188,51 c.da Porrizzata s.n.c. P.T.

valore di mercato € 165.600,00

per un valore complessivo di € 166.515,84

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Occhissis*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 3**

Terreni siti in C.da Deliella agro di Caltanissetta, km.6 dal perimetro abitato di Delia,:

- coltura frutteto U, di Ha 0.95.20, censito nel n.c.t. di CL foglio 269 part.152;
- coltura e frutteto, per Ha 0.29.11 e frutteto per ha 0.02.49, censito nel n.c.t. di CL foglio 269 part.200;
- coltura frutteto U, di Ha 1.19.40, censito nel n.c.t. di CL foglio 269 part.201.

per un valore complessivo di €. 47.171,91

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ingegnere ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli rassegnando così la presente relazione che si compone di n°15 pagine dattiloscritte.

**Allegati:**

- verbale di sopralluogo;
- proposta di parcella;
- visure catastale;
- mappa catastale;
- planimetrie catastali;
- domanda di sanatoria
- calcolo oneri di concessione.

Caltanissetta giugno 2011

IL C.T.U.  
\* ORDINE DEGLI INGEGNERI \*  
dott. ing. Michele A. Giardina

*Michele A. Giardina*  
C.T.U. N. 298  
Michele A. Giardina  
Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it