

2025

Tribunale di Gela

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

SIGNOR GIUDICE: Dott.ssa Patrizia Castellano

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n° **27/2024** promossa da **AMCO ASSET MANAGEMENT COMP S.p.A**, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Donvito, contro i Sig.ri **LA BELLA GIUSEPPE SALVATORE** e **PERGOLA MARIA CRISTINA**

NOTIFICHE ESEGUITE:

Avv. Antonio Donvito (antonio.donvito@milano.pecavvocati.it)	email del 15.04.2025
Sig. La Bella Giuseppe S e Pergola Maria Cristina (Racc A/R)	del 15.04.2025

IL C.T.U. : Arch. Marco M. M. Insulla

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18
93012 G E L A (CL)
Cell. 393 5101990

marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it

Procedura Esecutiva:	N. 27/2024 R.E.
Nei confronti di:	Sig. La Bella Giuseppe S. +1.

Giudice delle Esecuzioni:	Dott.ssa Patrizia Castellano
Procuratore:	Avv. Antonio Donvito
Perito (C.T.U.)	Arch. Marco M. M. Insulla

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Stima beni immobili

LOTTI N. 1

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

2

1.	Premessa	4
2.	Operazioni Peritali	8

LOTTO N. 1

3.	Descrizione	9
4.	Peculiarità costruttive	10
5.	Dati identificativi catastali	11
6.	Titoli di proprietà	13
7.	Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio	13
8.	Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla conservatoria	13
9	Destinazione urbanistica	13
10	Regolarità amministrativa fabbricato	14
11	Rispondenza alla planimetria catastale	14
12	Disponibilità dell'immobile	14
13	Confini dell'immobile	15
14	Convenzione matrimoniale	15
15	Dati ipocatastali	15
16	Assoggettamento IVA alla vendita	15
17	Valutazione dell'immobile	15
18	Criteri di formazione dei lotti	17
19	Regolarità atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione	18
20	Regolarità energetica dell'immobile	18
21	Allegati	19



1.PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco M. M. Insulla, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta al n° 495 con studio in Via Cicerone n° 85, in data 24 gennaio 2025 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- *Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:*
- *prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:*
- *qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*
- *qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;*
- *nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;*
- *a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.*
- *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal*

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

4

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;

- *provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;*
- *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- *provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

5

- *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- *evidenzi 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; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- *determini 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; del costo dell'eventuale sanatoria; lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali insolute;*
- *indichi 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, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

6

- *allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulta comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- *accerti 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;*
- *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- *indichi 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, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- *allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati,*
- *provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

7

- *Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*
- *L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*
- *Inoltre l'esperto verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- *Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.*
- *infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto.*

2 OPERAZIONI PERITALI

Avvisate a mezzo posta certificata e raccomandate A.R. del 13.02.2025, le parti interessate venivano convocate, in data 25 febbraio 2025, con appuntamento presso i luoghi dell'accertamento per dare inizio alle operazioni peritali. Preso atto della presenza dei signori La Bella Giuseppe Salvatore e Pergola Maria Cristina (debitori esecutati e dell'avv, Rosaria

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

8

Caputo (Custode dei beni pignorati giusta nomina del 25 gennaio 2025, procedeva ad una ricognizione generale dell'immobile di proprietà dei debitori, eseguendo tutti gli accertamenti e i rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento del mandato e riservandomi di ritornare sui luoghi per ulteriori indagini (vedasi "All A" di perizia). Nello stesso giorno fissato per l'appuntamento non era presente nessun rappresentante della parte procedente.

Per rendere più completa ed esauriente la presente relazione, lo scrivente ha acquisito ogni elemento utile dai fascicoli di causa, ha acquisito altra utile documentazione e informazione presso pubblici uffici, compiendone le relative elaborazioni.

LOTTO N. 1

3. DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un appartamento posto a secondo piano, facente parte di un edificio composto da quattro piani fuori terra che, al momento delle operazioni di sopralluogo, risulta abitato dai debitori esecutati.

L'immobile, presenta discrete rifiniture esterne e buone interne adibito a civile abitazione, distinto in catasto al foglio di mappa 157 part.IIIa n° 945 sub 14, Piano 2°, di proprietà per 1/2 del sig. LA BELLA GIUSEPPE SALVATORE, nato a Butera (CL) il 05.07.1966 e per 1/2 della sig.ra PERGOLA MARIA CRISTINA nata a Mazzarino (CL) , sito nel Comune di Butera provincia di Caltanissetta in Via Trento n. 12.

L'appartamento è composto da:

- Ingresso-
- Salone;
- Cucina;
- Bagno;
- Corridoio;
- 2 balconi;
- 2 camere da letto;
- Lavanderia
- Ripostiglio.

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

9

L'edificio, che incorpora l'appartamento dei debitori, è prospiciente la Via Trento, strada in pieno centro dell'abitato del Comune di Butera, dove è possibile accedere tramite portone d'ingresso in alluminio e vetro dal quale tramite una scala a doppia pensili in conglomerato di cemento armato, ben areata e illuminata, si può entrare nell'appartamento oggetto di perizia.

Da quanto verificato in sede di sopralluogo i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi.

Tale immobile, è abitato, presentando discrete rifiniture, infissi in buono stato, con struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco di tipo idrofugo.

Pertinenze

L'immobile in oggetto (part.IIa n° 945 sub 14 Piano 2°, NON include alcuna pertinenza.

Consistenza

In ordine alla consistenza dell'immobile (part.IIa n° 945 sub 14 Piano 2° di che trattasi, premesso che:

- l'altezza è stata misurata direttamente;
- le superfici sono state ottenute- al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne

in appresso, con separato riferimento alle differenti tipologie costruttive e relative destinazioni d'uso, se ne espongono i dati:

Destinazione	Sup. lorda [Mq]	Coeff. *	Superficie convenzionale [Mq]
Appartamento piano secondo	104,04	1,00	104,04
Balconi	20,75	0,25	5,19
TOTALE SUPER. CONVENZIONALE			109,23 mq

Altezza interna dell'immobile:

Piano secondo, altezza: ml. 2,71;

4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

10

CESPITE N.1- L'immobile, oggetto del pignoramento è un appartamento ad uso residenziale rifinito in tutte le sue parti ed è composto come segue:

- La struttura è di tipo intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e orizzontamenti misti in latero-cemento.
- L'immobile oggetto di causa si trova in buono stato di conservazione; i muri composti da mattoni forati dello spessore di 10 cm, costituiscono i divisori dell'appartamento.
- Le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile mentre il prospetto esterno è ricoperto da intonaco per esterni di tipo idrofugo, in buono stato di conservazione.
- La porta d'ingresso è blindata, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e le porte interne sono in legno tamburato; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia.
- La pavimentazione è omogenea in ceramica, tipo monocottura di tipo opaca, i bagni presentano una pavimentazione in ceramica con diversa pezzatura e caratteristiche.

L'immobile non presenta impianto di riscaldamento con acqua calda sanitaria tramite scaldino elettrico e manca l'impianto di climatizzazione estiva.

Gli ambienti costituiscono un volume articolato che compongono dei locali limitati e distribuiti.

La zona in cui è inserito il fabbricato, che incorpora l'immobile oggetto di stima, si trova in una posizione centrale rispetto l'abitato del Comune di Niscemi ed è servita dai servizi comuni della cittadinanza quali scuole, farmacie, supermercati e dai mezzi pubblici di comunicazione.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare nel complesso sono buone, considerato l'epoca di realizzazione del fabbricato. Visibili sono i segni di una successiva ristrutturazione interna vista la qualità media delle finiture e dei materiali utilizzati.

Caratteristiche costruttive e condizioni dell'appartamento in oggetto sono visivamente evidenziate dalle allegate FOTO NN. 1/12 (“**AII. B**”)

5.DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

11

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (vedasi visure allegate e denominate **ALL. "D/D1"**), con riferimento al Comune di Butera (CL), risulta quanto segue.

CESPITE N. 1

In catasto fabbricati:

Foglio n°157;

- **Particella n° 945 sub 14**

Categoria: A/3;

Classe: 2;

Consistenza Catastale: 5,0 vani;

Rendita: Euro 271,14;

P2°

Intestazione: **LA BELLA GIUSEPPE SALVATORE nato a Butera (CL) il 05.07.1966**, Cod. Fisc. LBLGPP66L05B302G proprietà 1/2 e **PERGOLA MARIA CRISTINA nata a Mazzarino (CL) il 26.11.1968** Cod. Fisc. PRGMCR68S66F065U proprietà 1/2

6. TITOLI DI PROPRIETA'

Sulla scorta della documentazione ipo-catastale acquisita, risulta che i beni di cui trattasi così costituiti:

LOTTO N. 1

A- LA BELLA GIUSEPPE SALVATORE nato a Butera (CL) il 05.07.1966, proprietà 1/2 e PERGOLA MARIA CRISTINA nata a Mazzarino (CL) il 26.11.1968 proprietà 1/2

- a) immobile di proprietà a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Dott. Bartoli Andrea notaio di Gela in data 06 dicembre 2010, Rep. n. 10679/5246 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Caltanissetta il 10 dicembre 2010 Reg.Gen. n. 16561 e R.P. n. 12546 da potere di **LOMBARDO GIUSEPPE nato a Butera il 11.10.1968** (vedasi documentazione allegata e denominata "**All. C**")

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

12

7. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

Sulla scorta della documentazione in esame, sussiste continuità delle trascrizioni.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RISCOINTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALLA CONSERVATORIA

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo 1996 – 03 febbraio 2025:

- **Trascrizione a favore del 10.12.2010 Registro Particolare 12546 R.G. 16561** pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Rep. n° 10679/5246 del 06.12.2010- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- **Iscrizione contro del 13.12.2010 Registro Particolare 2517 R.G. 16579** pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Rep. n° 10680/5247 del 06.12.2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **Trascrizione contro del 05.06.2024 Registro Particolare 5375 R.G. 6447** pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Rep. n° 493 del 30.04.2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Butera prevedono che l'immobile **CESPITE N. 1**, ricade in zona territoriale omogenea "C1" (Zona di espansione residenziale), del P.R.G.

In questa zona è prescritto una densità edilizia di 2,5mc/mq con un rapporto massimo di copertura del 30% non sono ammessi, salvo deroghe per

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

13

planovolumetria d'insieme da convenzionare e trascrivere, più di cinque piani fuori terra per un'altezza massima di m. 17,50.

Distanza dai confini min. 10,00 metri. Distanza tra edifici dello stesso lotto m. 20,00

10. REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO

L'accertamento della regolarità amministrativa, dell'immobile oggetto di disamina, ha consentito di verificare che:

- La costruzione, di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, è stata realizzata in base a licenza di costruzione n° 16/1997 a favore della Ditta Lombardo Giuseppe nato a Butera il 11.10.1968 ed ivi residente in Via dei Mille n. 160 nella qualità di titolare dell'omonima impresa edile, per "La costruzione di un edificio per civile abitazione a 4 piani fuori terra, in Butera nella Via Trieste, nell'area distinta in Catasto del Comune di Butera al Foglio di mappa n. 157 part.IIa n. 137".(vedasi "ALL. E").

Per quanto riguarda la diversa divisione interna, eseguita dai debitori senza Comunicazione Inizio Opere va pagata una sanzione amministrativa secondo il Regolamento Edilizio del Comune di Butera.

11. RISPONDEZZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Gli elaborati planimetrici catastali dell'immobile oggetto della presente stima NON sono congruenti con lo stato dei luoghi per la presenza di un locale ripostiglio creato all'interno della cucina e il restringimento di quest'ultima a favore del locale salone.

12. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'immobile **CESPITE N. 1** Via Trento n. 12 piano secondo, risulta in buono stato di conservazione. La proprietà dell'immobile è

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

14

nella disponibilità per 1/2 del sig. LA BELLA GIUSEPPE SALVATORE nato a Butera (CL) il 05.07.1966 e per 1/2 della sig.ra PERGOLA MARIA CRISTINA nata a Mazzarino (CL) il 26.11.1968.

13. CONFINI DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione catastale acquisita, l'immobile in oggetto chiamato **CESPITE N. 1** (Foglio n°157 particella n° 945 sub 14), partendo da nord e andando in senso orario nel complesso confina: con: Area libera (parcheggio), spazio di distanziamento con la part.Ila 527, la Via Trento e col distanziamento dalla particella 160.

14. CONVENZIONE MATRIMONIALE

Il debitore sig. LA BELLA GIUSEPPE SALVATORE, nato a Butera il 05.07.1966 C.F. n° LBLGPP66L05B302G allo stato attuale risulta coniugato in regime della comunione legale dei beni con la sig.ra PERGOLA MARIA CRISTINA nata a Mazzarino (CL) il 26.11.1968 Cod. Fisc. PRGMCR68S66F065U (vedasi Estratto di Atto di Matrimonio allegato alla presente denom. "ALL. F").

15. DATI IPOCATASTALI

Come da punto 8. – "Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria" – che precede.

16. ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA

In base alle verifiche svolte quanto in esame, NON risulta soggetto ad I.V.A.

17. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

15

Essendo l'immobile in questione (**CESPITI n.1**) adibito a un uso civile-residenziale, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato è stato ricercato mediante **stima per confronto diretto o comparativa**.

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Per applicare tale metodo si sono dovuti, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello in oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti nonché i dati fornito dall'Agenzia delle Entrate. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale il metro quadrato.

Tali valori hanno consentito la costruzione della serie omogenea dei prezzi unitari dove, poi, sono stati collocati i beni oggetto della presente relazione, apportando le eventuali aggiunte e/o detrazioni in relazione alla peculiarità propria degli immobili oggetto di stima. Nella costruzione della serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, e in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nel suo complesso e dell'attività svolta in esso, si ricaveranno i valori per unità di confronto.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

16

compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, e in base al procedimento sopra descritto, considerato l'immobile nella sua complessità si è ricavato il seguente valore per metro quadrato, per immobili a uso residenziale, che è di € 450/mq, pertanto si ha:

CESPITE N. 1: € 750,00 x mq 109,23= € 82.000,00 (valore medio non definitivo del piano secondo)

€ 82.000,00 – 0.5% per vetustà e regolarizzazione edilizia (pari a 1.000,00€)= €77.000,00 (valore finale dell'immobile CESPITE N. 1)

VALORE DELL'IMMOBILE

PRIMO e UNICO LOTTO, CESPITE N 1 - formato da un appartamento sito in Butera in Via Trento n. 12 piano secondo, distinto in Catasto al foglio di mappa numero 157 particella n° 945 sub 14 Categ. A/3, Classe 2, consistenza 5,0 vani, Rendita. €271,14;

PREZZO BASE: EURO 77.000,00

18. CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI

La peculiarità del bene oggetto di procedura – composto da un appartamento monofamiliare a piano secondo (proprietà per 1/2 per ciascun debitore) hanno indotto lo scrivente alla formazione di un singolo lotto.

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

17

19. REGOLARITA' ATTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione prodotta e allo stato dei luoghi.

All'istanza di pignoramento risulta allegata, la seguente documentazione:

- Trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari dell'atto di pignoramento del 05/06/2024;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.

La documentazione presente al fascicolo di causa, relativa all'immobile di proprietà dei Sig ri LA BELLA GIUSEPPE SALVATORE e PERGOLA MARIA CRISTINA è conforme a quanto si è evinto dall'esame degli atti, acquisiti presso pubblici uffici e necessari per compiere le relative elaborazioni.

Nella procedura in oggetto, al momento del ritiro dei fascicoli di parte, NON vi sono altri soggetti intervenuti oltre quello riportato nella Nota di Trascrizione consistente.

20. REGOLARITA' ENERGETICA DELL'IMMOBILE

La classe energetica globale dell'immobile di proprietà dei sig.ri LA BELLA GIUSEPPE SALVATORE e PERGOLA MARIA CRISTINA con **85,71 kWh/m² * anno** è uguale alla categoria **E** (vedi "All.H).

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

18

21. ALLEGATI

- *Allegato "A"*: Verbale di Operazioni Peritali del 25.02.2025;
- *Allegato "B"*: Foto da 1 a 12;
- *Allegato "C"*: Visure ipocatastali;
- *Allegato "D"*: Planimetria catastale;
- *Allegato "D1"*: Visura catastale;
- *Allegato "E"* . Progetto presente al Comune di Butera;
- *Allegato "E1"* Stralcio PRG;
- *Allegato "F"*. Atto di matrimonio;
- *Allegato "G"*. Rilievo dell'immobile;
- *Allegato "H"*. *Attestazione Prestazione Energetica* dell'immobile;
- *Allegato "I"*. *Attestazione notifica relazione alle parti.*



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Autorità giudicante: TRIBUNALE DI GELA, Dott.ssa P. Castellano.
 Relativa alla Procedura Esecutiva n° 27/2024 R. G. Esecuzioni Immobiliari promossa da: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. nei confronti del sig. LA BELLA GIUSEPPE SALVATORE +1



VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Oggi ²⁵13 febbraio 2025 alle ore 15:30 in Butera (CL) presso i luoghi oggetto di causa siti in Butera (CL) Via Trento n. 12 / P2 foglio 157 part.IIa 945 sub 14 in conformità a quanto stabilito dal Signor Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Castellano, all'udienza del 24.01.2025, hanno inizio le operazioni di perizia relative alla procedura su indicata previo avviso dato alle parti tramite raccomandata A/R e PEC del 13.02.2025.



ALL'APPUNTAMENTO OLTRE IL SOTTOSCRITTO
 CTU ARCH. MARCO INSULLA SONO PRESENTI
 I SIGNORI: AVV. ROSARIA CAPUTO
 (CUSTODE GIUSTA NOMINA DEL 24.01.2025)
 SIG. LA BELLA G. SALVATORE (DEBITORE
 ESECUTATO) E SIG. RA PERGOLA MARIA
 CRISTINA (DEBITRICE). ALLA PRESENZA
 COSTANTE DEGLI INTERVENUTI SI
 SONO EFFETTUATI TUTTI GLI ACCERTAMENTI
 METRICI E FOTOGRAFICI UTILI
 AL MANDATO. A LE ORE 16:30 SI
 CHIUDE IL PRESENTE VERBALE
 RISERVANDOSI DI RITORNARE



Pagina 1 di 4

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

20



SULLI LUOGHI PER DETERMINAZIONE
INDAGARE

L.C.S.

(S.V. ROSARIA CAPUTO) *forse*
(S.G. LA BECA S. SALVATORE) *La Nella Grippa*
(S.G. RA FERGOLA MANA CRISTINA) *Paola Maria Carbone*

IL GTU

Marco Insulla



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Pagina 3 di 4

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

22

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INSULLA MARCO MARIA MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e32632e28c647d8a3c29d4c2951edf8



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Pagina 4 di 4

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

23

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INSULLA MARCO MARIA MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e3326332e28c647d8a3c29d4c2951edf8



Allegato "B"



Foto n° 1 Vista dello stabile in cui è inserito l'immobile oggetto di stima

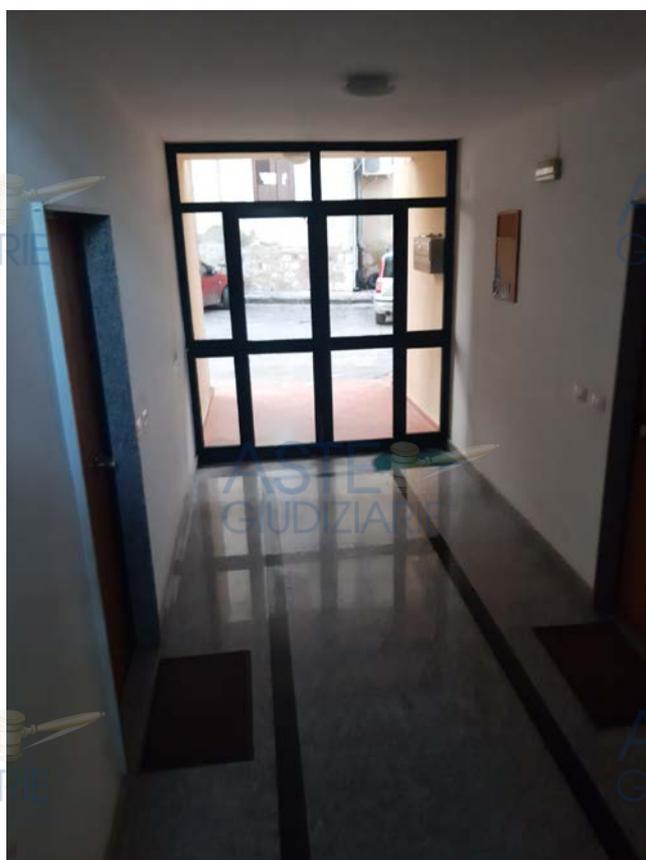


Foto n° 2 Vista dal portone d'accesso dello stabile e dell'androne.

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

24



Foto n° 3 Vista del salone con l'ingresso- pranzo



Foto n° 4 Vista della porta d'accesso all'appartamento e della zona pranzo.

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

25



Foto n° 5 Vista della cucina



Foto n° 6 Vista del corridoio

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

26

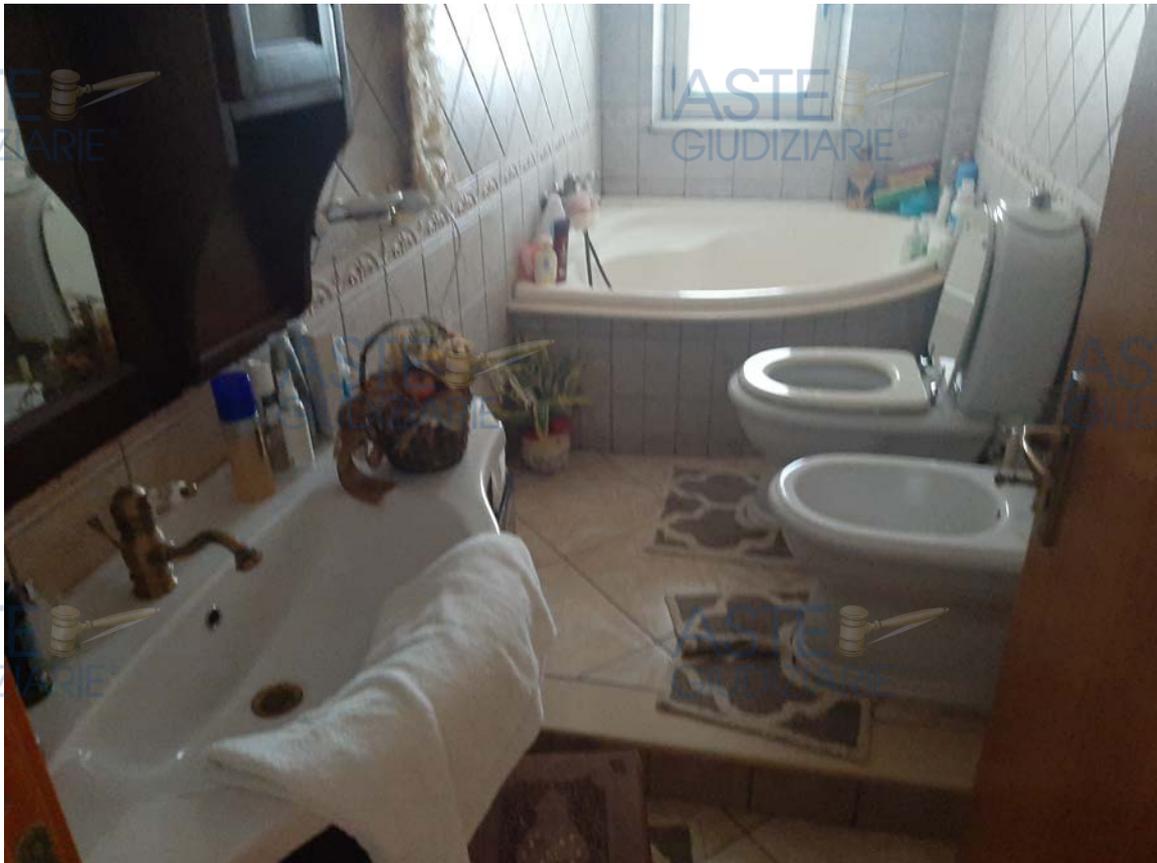


Foto n° 7 Vista del bagno



Foto n° 8 Vista della cameretta.

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

27

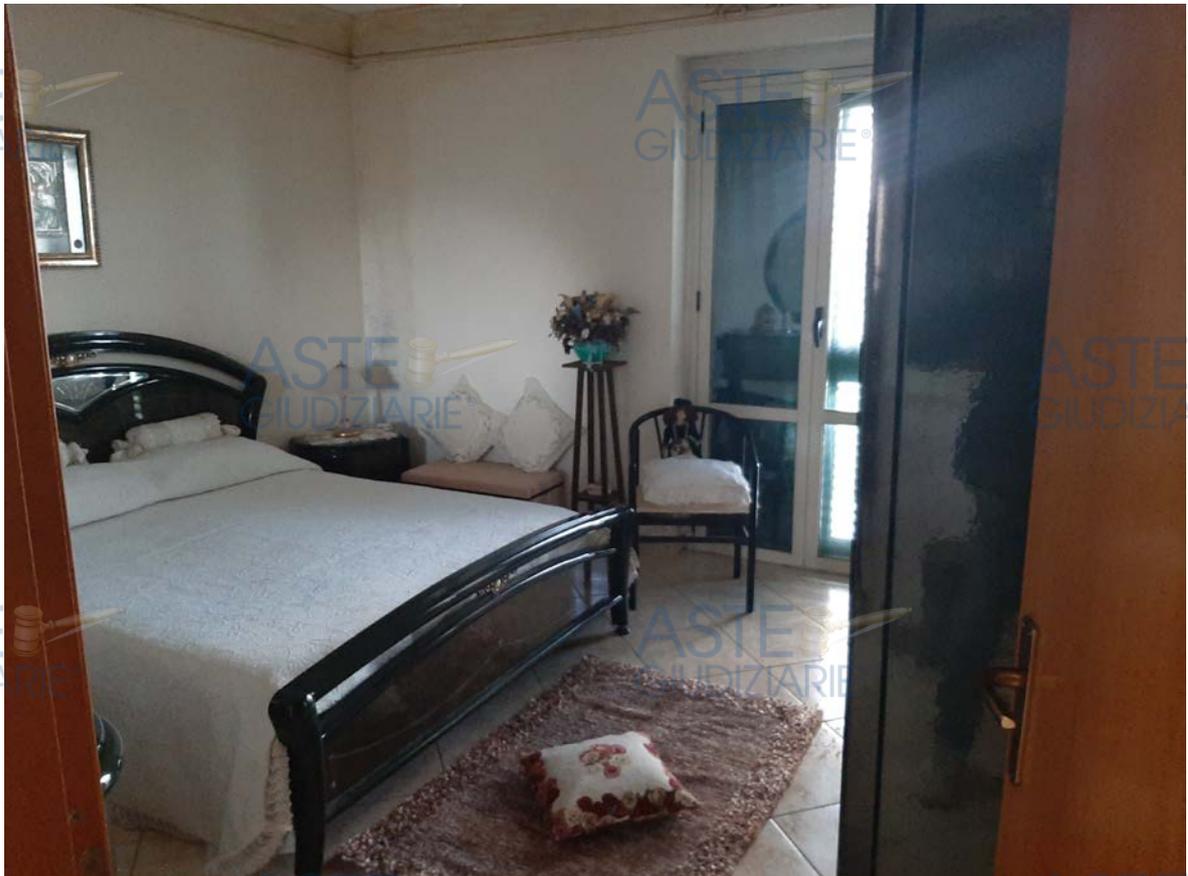


Foto n° 9 Vista della camera da letto matrimoniale.



Foto n° 10 Vista del doppio servizio lavanderia.

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

28

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n° 11 Vista del ripostiglio presente in cucina.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n° 12 Vista dei due balconi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

29

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INSULLA MARCO MARIA MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e32632e28c647d8a3c29d4c2951edf8



Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente GDCRNT

Ispezione n. T269401 del 04/02/2025

Dati della richiesta

Codice fiscale: LBLGPP66L05B302G - Ricerca estesa in AT
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
Periodo informatizzato dal 03/09/1996 al 03/02/2025
Periodo recuperato e validato dal 01/01/1974 al 02/09/1996

Sezione 2:
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1974
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. LA BELLA GIUSEPPE SALVATORE
Luogo di nascita BUTERA (CL)
Data di nascita 05/07/1966 Sesso M Codice fiscale LBLGPP66L05B302G *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 03/09/1996 al 03/02/2025 - Periodo recuperato e validato dal 01/01/1974 al 02/09/1996

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/12/2010 - Registro Particolare 12546 Registro Generale 16561
Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 10679/5246 del 06/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BUTERA (CL)
SOGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2010 - Registro Particolare 2517 Registro Generale 16579
Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 10680/5247 del 06/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

30

Ispezione telematica

Ispezione n. T269401 del 04/02/2025

per dati anagrafici

Richiedente GDCRNT

Immobili siti in BUTERA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2024 - Registro Particolare 5375 Registro Generale 6447
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 493 del 30/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BUTERA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1974

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

ASTE GIUDIZIARIE

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

31

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Ispezione telematica

n. T1 269401 del 04/02/2025

Inizio ispezione 04/02/2025 13:27:54

Tassa versata € 4,00

Richiedente GDCENT

Nota di trascrizione

Registro generale n. 0447

Registro particolare n. 5375

Presentazione n. 23 del 05/06/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 30/04/2024
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA
Sede GELA (CL)
Numero di repertorio 493
Codice fiscale 820 027 80854

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C
Richiedente SOVIME SRL PER AMCO SPA
Indirizzo PIAZZA G. BOVIO, 22 - 80133 NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune B302 - BUTERA (CL)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana Foglio 157
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO
Indirizzo ECONOMICO VIA TRENTO
Piano 2
Particella 945
Consistenza 5 vani
Subalterno 14
N. civico 12

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

32

Ispezione telematica

n. T1 269401 del 04/02/2025

Inizio ispezione 04/02/2025 13:27:54

Richiedente GDCRNT

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6447

Registro particolare n. 5375

Presentazione n. 23 del 05/06/2024

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 05828330638

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome LA BELLA

Nome GIUSEPPE SALVATORE

Nato il 05/07/1966 a BUTERA (CL)

Sesso M Codice fiscale LBL GPP 66L05 B302 G

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome PERGOLA

Nome MARIA CRISTINA

Nata il 26/11/1968 a MAZZARINO (CL)

Sesso F Codice fiscale PRG MCR 68S66 F065 U

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA QUANTO SEGUE:- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 70.214,00 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., CON SEDE IN NAPOLI, ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39 E PER ESSA QUALE MANDATARIA CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. CON SEDE IN BOLOGNA VIA DELLA BEVERARA N. 19 RAPPRESENTATA E DIFESA, DALL' AVV. ANTONIO DONVITO (DNVNTN58A24H199K) DEL FORO DI MILANO PRESSO IL CUI STUDIO IN MILANO, VAI PAOLO ANDREANI N. 4, E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATA

Allegato "D"

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

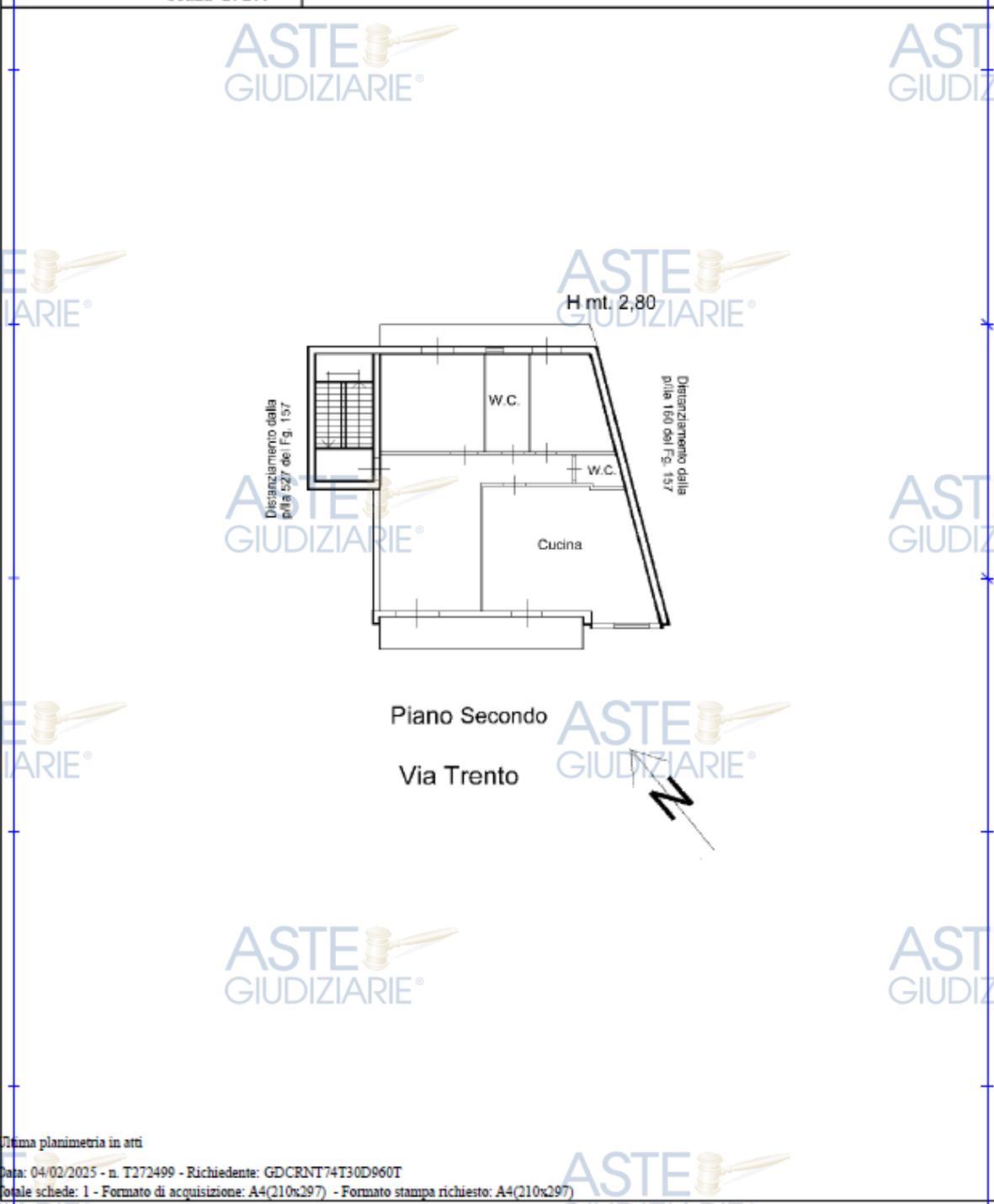
Cell. 393-5101990

33

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caltanissetta**

Dichiarazione protocollo n. CL0136304 del 28/09/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Butera	
Via Trento	civ. 12
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Pisano Giuseppe
Foglio: 157	Iscritto all'albo: Dottori Agronomi E Forestali
Particella: 945	Prov. Caltanissetta
Subalterno: 14	N. 208

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 04/02/2025 - n. T272499 - Richiedente: GDCRNT74T30D960T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2025 - Comune di BUTERA(B302) - < Foglio 157 - Particella 945 - Subalterno 14 ->
VIA TRENTO n. 12 Piano 2

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

34

Data: 04/02/2025 Ora: 13.27.00
 Visura n.: T269045 Pag.: 1

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2025

genzia entrate
 Direzione Provinciale di Caltanissetta
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di BUTERA (Codice: B302) Provincia di CALTANISSETTA	
Catasto Fabbricati		Foglio: 157 Particella: 945 Sub.: 14	
INTESTATI			
1	COMUNE DI BUTERA sede in BUTERA (CL)	00400330838	(4) Diritto del concedente 1/1
2	LA BELLA Giuseppe Salvatore nato a BUTERA (CL) il 05/07/1966	LELGGPP66L05B302G*	(5) Enfiteusi 1/2 livellario in regime di comunione dei beni con PERGOLA MARIA CRISTINA
3	PERGOLA Maria Cristina nata a MAZZARINO (CL) il 26/11/1988	PRGMCR68566F065U*	(5) Enfiteusi 1/2 livellario in regime di comunione dei beni con LA BELLA GIUSEPPE SALVATORE

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urtuna	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Classale	Rendita
1		157	945	14			A/3	2	5 vani	Totale: 113 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 108 m ²	Euro 271,14
Indirizzo		VIA TRENTO n. 12 Piano 2				Partita		Mod.58			
Note/Ancoraggi		-classamento e reddito valibus									

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune B302 - Foglio 157 - Particella 945

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2025



Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		157	945	14			A/3	2	5 vani		Euro 271,14
Indirizzo: VIA TRENTO n. 13 Piano 2 Note: Mod.58 Annotazioni: -classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B302 - Foglio 157 - Particella 945

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/09/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		157	945	14			A/3	2	5 vani		Euro 271,14
Indirizzo: VIA TRENTO n. 13 Piano 2 Note: Mod.58 Annotazioni: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		157	945	14			F/3				
Indirizzo: VIA TRENTO n. 13 Piano 2 Note: Mod.58 Annotazioni: -classamento e rendita proposti (n. 111241 in atti dal 27/08/2002 Costituzione (n. 1170.1/2002)											

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2025

agenzia entrate
 Direzione Provinciale di Caltanissetta
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Indirizzo	VIA TRENTO n. SNC Piano 2	Paritas	Mod.58	50098
Notifica				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/12/2010

N.	COMUNE DI BUTERA Sede in BUTERA (CL)	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BUTERA Sede in BUTERA (CL)	05/07/1966	00400330838	(4) Diritto del concedente 1/1
2	LA BELLA Giuseppe Salvatore nato a BUTERA (CL) il 05/07/1966		LBGPP66L05B302G*	(5) Enfitreusi 1/2 livellario in regime di comunione dei beni con PERGOLA MARIA CRISTINA
3	PERGOLA Maria Cristina nata a MAZZARINO (CL) il 26/11/1968		PRGMCR68S66F065U*	(5) Enfitreusi 1/2 livellario in regime di comunione dei beni con LA BELLA GIUSEPPE SALVATORE
DATI DERIVANTI DA				
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/12/2010 Pubblico ufficiale BARTOLI Sede RIESI (CL) Repertorio n. 10679 - CONTROLLO ESITI 12546 1/10 Volturna n. 11294.1/2010 - Pratica n. CL0180553 in atti dal 13/12/2010				

Situazione degli intestati dal 06/12/2010

N.	LA BELLA Giuseppe Salvatore nato a BUTERA (CL) il 05/07/1966	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA BELLA Giuseppe Salvatore nato a BUTERA (CL) il 05/07/1966		LBGPP66L05B302G*	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con PERGOLA MARIA CRISTINA fino al 06/12/2010
2	PERGOLA Maria Cristina nata a MAZZARINO (CL) il 26/11/1968		PRGMCR68S66F065U*	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con LA BELLA GIUSEPPE SALVATORE fino al 06/12/2010
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 06/12/2010 Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Sede RIESI (CL) Repertorio n. 10679 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 12546.1/2010 Reparto PI di CALTANISSETTA in atti dal 10/12/2010				

Situazione degli intestati dal 27/08/2002

N.	COMUNE DI BUTERA Sede in BUTERA (CL)	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BUTERA Sede in BUTERA (CL)		00400330838	(4) Diritto del concedente 1/1 concedente fino al 06/12/2010
2	LOMBARDO Giuseppe nato a BUTERA (CL) il 11/10/1968		LMBGPP68R11B302H*	(15) Proprietà superficiana 1/1 livellario fino al 06/12/2010
DATI DERIVANTI DA				
COSTITUZIONE del 27/08/2002 Pratica n. 111241 in atti dal 27/08/2002 COSTITUZIONE (n. 1170.1/2002)				

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

37

COMUNE DI BUTERA

Pratica n. 79/96
Anno 2000

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 16/97

IL RESPONSABILE UFFICIO E SERVIZI TECNICI

VISTA la domanda assunta al Prot. generale al n.14701 in data 09.12.96 presentata dal Sig. Lombardo Giuseppe, nato a Butera il 11.10.1968 ed ivi residente nella Via Dei Mille n. 160 C.F. LMB GPP 68 R 11 B302H, nella qualità di titolare della omonima "Impresa Edile " Lombardo Giuseppe P. I.V.A. 01280020858, con la quale viene chiesta la concessione per la costruzione di un edificio per civile abitazione a 4 piani fuori terra, in Butera nella Via Trieste, sull'area distinta in Catasto del Comune al Foglio di mappa n. 157 Particella n. 137.

VISTO il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa.

VISTO il parere favorevole del Dirigente Sanitario della Unità Sanitaria Locale competente n. 2 in data 17.01.1997;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;

VISTI i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

VISTO il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la legge 28 gennaio 1977, n.10;

VISTO l'art.47 della legge 5 agosto 1978, 457 modificato dall'art. 26 bis della 15 gennaio 1980, n.25;

VISTE le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;

VISTE le leggi regionali (3)

VISTO il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 20.11.00;

VISTO (4)

VISTA la legge 30 aprile, n.373 ed il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n.1052;

PRESO ATTO che:

il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, presso il Comune in data _____;

VISTO il Nulla Osta rilasciato dall'ufficio del Genio Civile di Caltanissetta in data 01.03.2000 assunto al Prot. n. 2834 di questo Comune in data 08.03.2000 ai sensi e per gli effetti dell'art 17 della legge 2 febbraio 1974, n.64 e dell'art. _____ della legge regionale n. _____ in data _____(5);

(6) _____;

DISPONE

Art.1 Oggetto di concessione

Al Sig. Lombardo Giuseppe, nato a Butera il 11.10.1968 ed ivi residente nella Via Dei Mille n. 160 C.F. LMB GPP 68 R 11 B302H, nella qualità di titolare della omonima "Impresa Edile " Lombardo Giuseppe P. I.V.A. 01280020858, è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di: costruzione di un di un edificio per civile abitazione a quattro piani fuori terra in Butera nella Via Trieste

Secondo il progetto costituito di n. 2 tavole, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 Titolo della concessione per il rilascio

A) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA :

Contributo in caso di versamento degli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai sensi degli artt.3,5,9 (1° comma, lettera b), 9 (2° comma) 10 della legge 28 Gennaio 1977, n.10 è determinato nella misura di **£ 13.917.359=** (Lire tredici milioni novemcentodiciasettecentocinquantanove).

Ai sensi dell'art.47 della legge 5 Agosto 1978, 457 modificato dall'art. 26 bis della legge 15 Febbraio 1980, n.25 il contributo, risulta suddiviso in 4 rate di **£. 4.855.500** (quattromilioniottocentocinquantaquattrocento) cadauno per la prima rata risulta versato tramite C./C n. 11647930 con quietanza N° 0018 del 27.12.2000. Le successive tre rate dello stesso importo verranno versate rispettivamente entro il 27.12.2001 (seconda rata), il 27.12.2002 (terza rata), il 27.12.2003 (quarta rata). A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di **£ 14.566.500=** (Lire quattordici milioni cinquecentosessantaseiccinquecento) a mezzo di polizza fidejussoria del 29.12.2000 rilasciata da **Riunione Adriatica di Sicurtà**.

B) Contributo relativo al costo di costruzione :

Concessione con pagamento del contributo relativo al costo di costruzione.

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n.10 modificato con l'art.9, ultimo comma, del D.L.n. 9/1982, convertito nella legge n.94/ 1982, determinata **£. 19.422.000=** (Lire diciannove milioni quattrocentoventidue).

A norma dell'art.11, 2° comma della stessa legge e ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n.484 del 11.12.1998 il contributo risulta suddiviso in 3 rate dell'importo di **£. 4.639.120=** (Lire quattro milioni seicentotrentanovecentoventi) cadauno per la prima rata risulta versato tramite C./C n. 11647930 con quietanza n. 0017 del 27.12.2000. Le successive due rate dello stesso importo verranno versate rispettivamente entro 27.12.2001 (seconda rata), il 27.12.2002 (terza rata). A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di **£.9.278.239=** (Lire quattromilioni trecentocinquemilacinquantadue) a mezzo di polizza fidejussoria del 29.12.2000 rilasciata da **Riunione Adriatica di Sicurtà**. Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1 comma dell'art.15 della citata legge 28 gennaio 1977 n.10.

Art. 3 Obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive :

i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato ; che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione ; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo e consegnate dall'incaricato del Comune .

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati :

1. il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale siano indicati ;
2. il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori ;
3. la Ditta (o le ditte) esecutrice dei lavori ;
4. la data e il numero della presente concessione ;
5. destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art.1 della legge 5 novembre 1971, n.1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute della legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art.4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art.7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione .

Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata la domanda di abitabilità, una dichiarazione con al quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle seguenti leggi :

-10 maggio 1976, n.319 e successive modifiche e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento ;

-30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici e relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R.28 giugno 1977,n.1052 (in particolare nei casi dovuti il concessionario, ai sensi dall'art.17 della legge e dell'art.19 del Regolamento dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto esecutivo dell'isolamento con la documentazione allegata prima dell'inizio dei lavori e, ai sensi dell'art. 9 della legge e degli artt.13 e 14 del Regolamento, dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto dell'impianto termico con la relazione tecnica prima dell'inizio dei lavori per l'installazione o la modifica dell'impianto stesso) ;

-13 luglio 1966, n.615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico ;

Art. 4 Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

I Lavori debbono essere iniziati entro il **29.12.2001** (8) ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro il **29.12.2003** (9).L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di validità della presente concessione. Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano, a ritardarli, fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabiliti il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione : in tal caso la nuova concessione concernente la parte non ultimata. L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo. Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

Art. 5 Caratteristiche della concessione

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Art. 6 Prescrizioni speciali

- 1) a norma dell'art. della legge regionale n. in data il concessionario deve fare comunicazione dell'inizio dei lavori all'Ufficio del Genio Civile di almeno 10 giorni prima;
- 2) A lavori ultimati, il Direttore dei lavori deve redigere, in duplice copia, la relazione finale prevista dall'art. 6 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e depositarla presso l'Ufficio del Genio Civile suddetto entro 30 giorni dalla data di l'ultimazione dei lavori medesimi;
- 3) I rifiuti di inerti dovranno essere smaltiti secondo le norme vigenti DLgs 22/97;
- 4) La C.E.C. esprime parere favorevole all'unanimità in adeguamento alle modifiche apportate nel regolamento edilizio nel P.R.G. . Prima dell'inizio dei lavori la ditta è obbligata a richiedere all'ufficio tecnico comunale l'assegnazione delle linee e quote.

Direttore dei Lavori : ing. Giuseppe Margiotta.

Butera ,addi 29 DIC. 2000



IL DIRIGENTE DELL'U.T.C.

[Handwritten signature]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Butera,addi 29 DIC. 2000



IL CONCESSIONARIO

[Handwritten signature]

- (8) Massimo entro un anno dalla data della concessione.
- (9) Massimo entro tre anni dalla data della concessione (con eventuale eccezione prevista al 5° comma dell'art.4 della legge 28 gennaio 1977, n.10)

COMUNE DI BUTERA

IL SEGRETARIO

Che il presente è stato pubblicato all'Albo Municipale per 5 giorni consecutivi dal 28-12-00 al 13-01-01 senza seguito di ricorsi ed opposizioni.

Butera, li 13-01-01

Il Messo Notificatore (Maria B...)

IL SEGRETARIO COMUNALE

[Handwritten signature]

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

ASTE GIUDIZIARIE

Visto: la commissione edilizia esprime parere favorevole.

20/NOV. 2000

Signorato
50

Comm. 16/197

ASTE GIUDIZIARIE

Visto: la commissione edilizia esprime parere favorevole.

Butera, 29 OTT 2000

Il Dirigente del Comune



ASTE GIUDIZIARIE

Visto: la commissione edilizia esprime parere favorevole.

Butera, 04 MAR 1997

Giuseppe

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

esprime parere favorevole

L'Ufficiale incaricato
Maugeri Dr. *Manuel*

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

COMUNE DI BUTERA			
OGGETTO	EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE IN VIA TRIESTE PALAZZINA B		
DITTA	LOMBARDO GIUSEPPE		
ELABORATO	15/04/1996	PROGETTISTA	Ing. Giuseppe Margiotta
SCALA	1/100	DATA	27/1/1996 1

ASTE GIUDIZIARIE

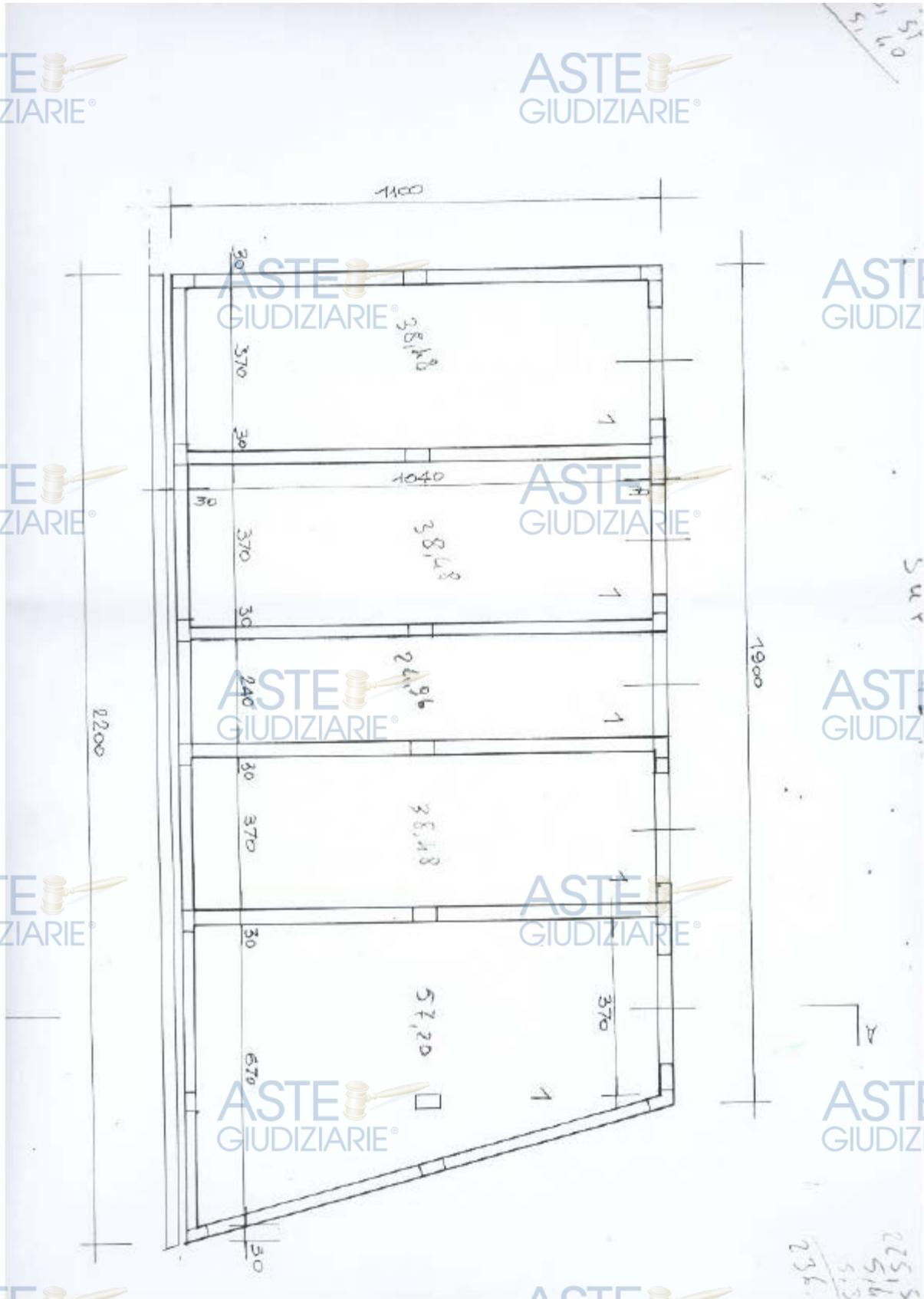
ASTE GIUDIZIARIE

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

42

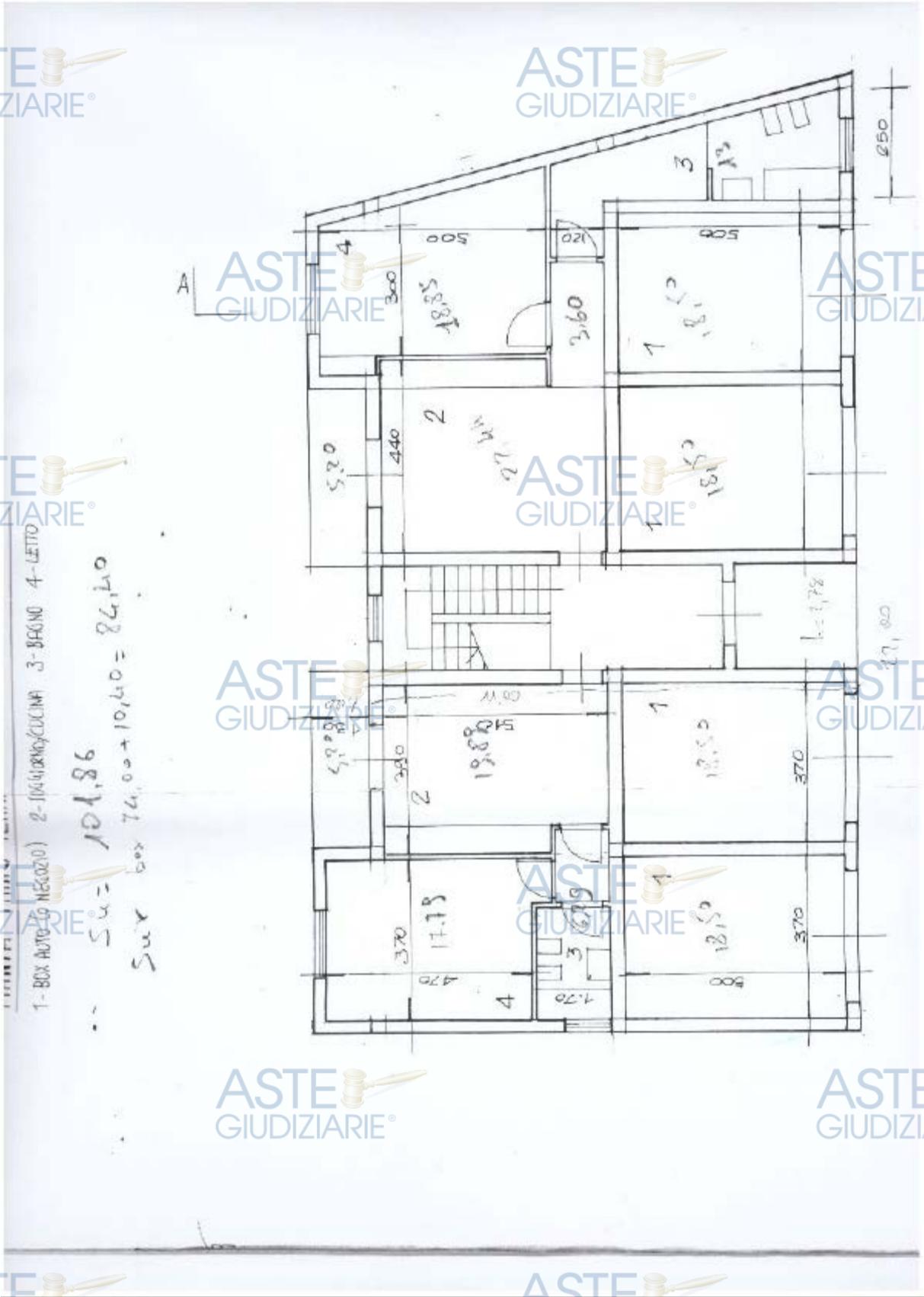


Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990





1- BOX AUTO (MOTORIO) 2- (MATERNO/CUCINA) 3- BAGNO 4- LETTO
 ... Su = 101,86
 Su x box 74,00 + 10,40 = 84,40

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990



ASTE
GIUDIZIARIE®

PROZETTO PRINCIPALE
VIA TRIESTE

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

45

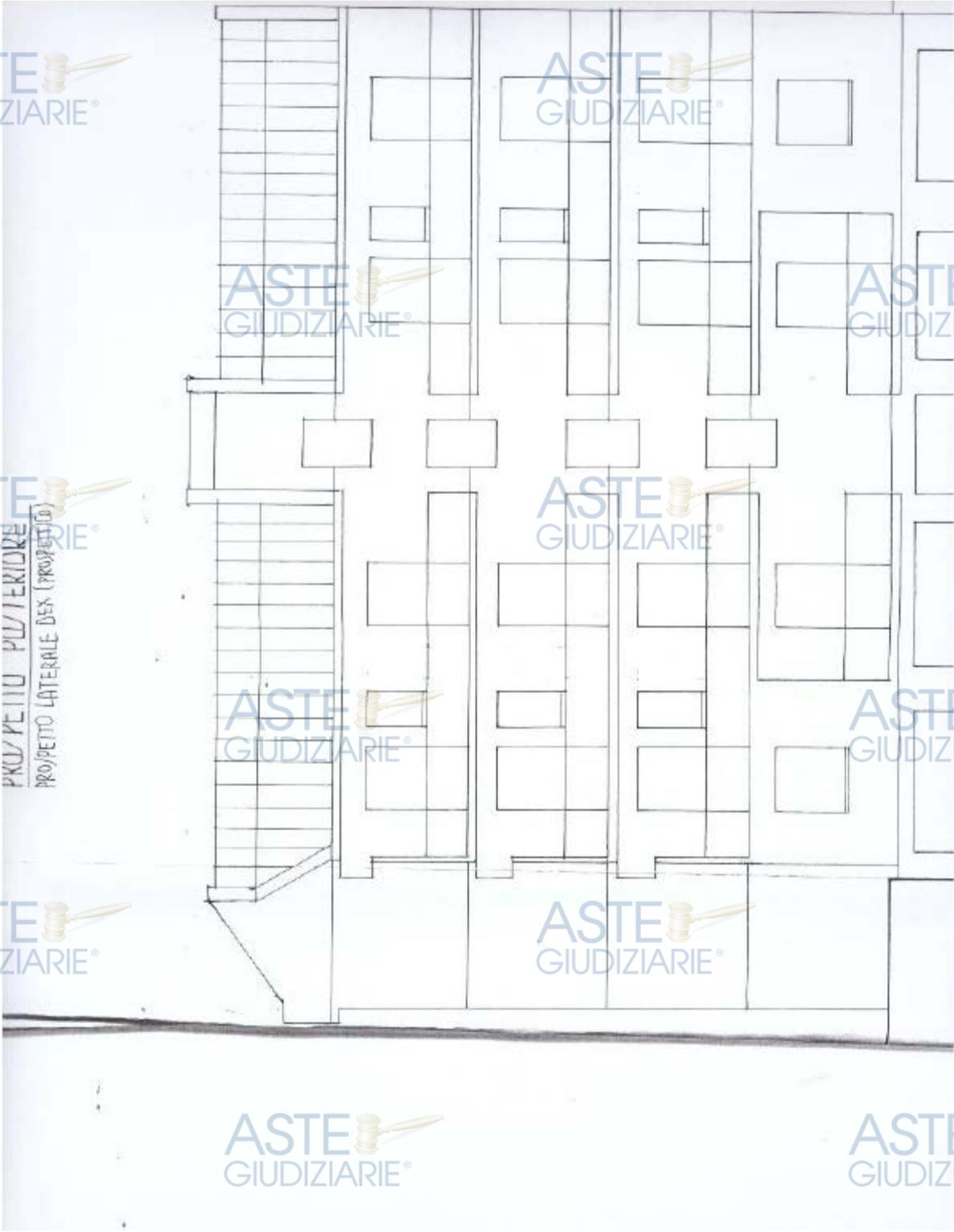
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®



Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

46

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROSPETTO LATERALE SIN

ASTE GIUDIZIARIE®



Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

47

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INSULLA MARCO MARIA MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e3326332e28c647d8a3c29d4c2951edf8



ASTE GIUDIZIARIE®

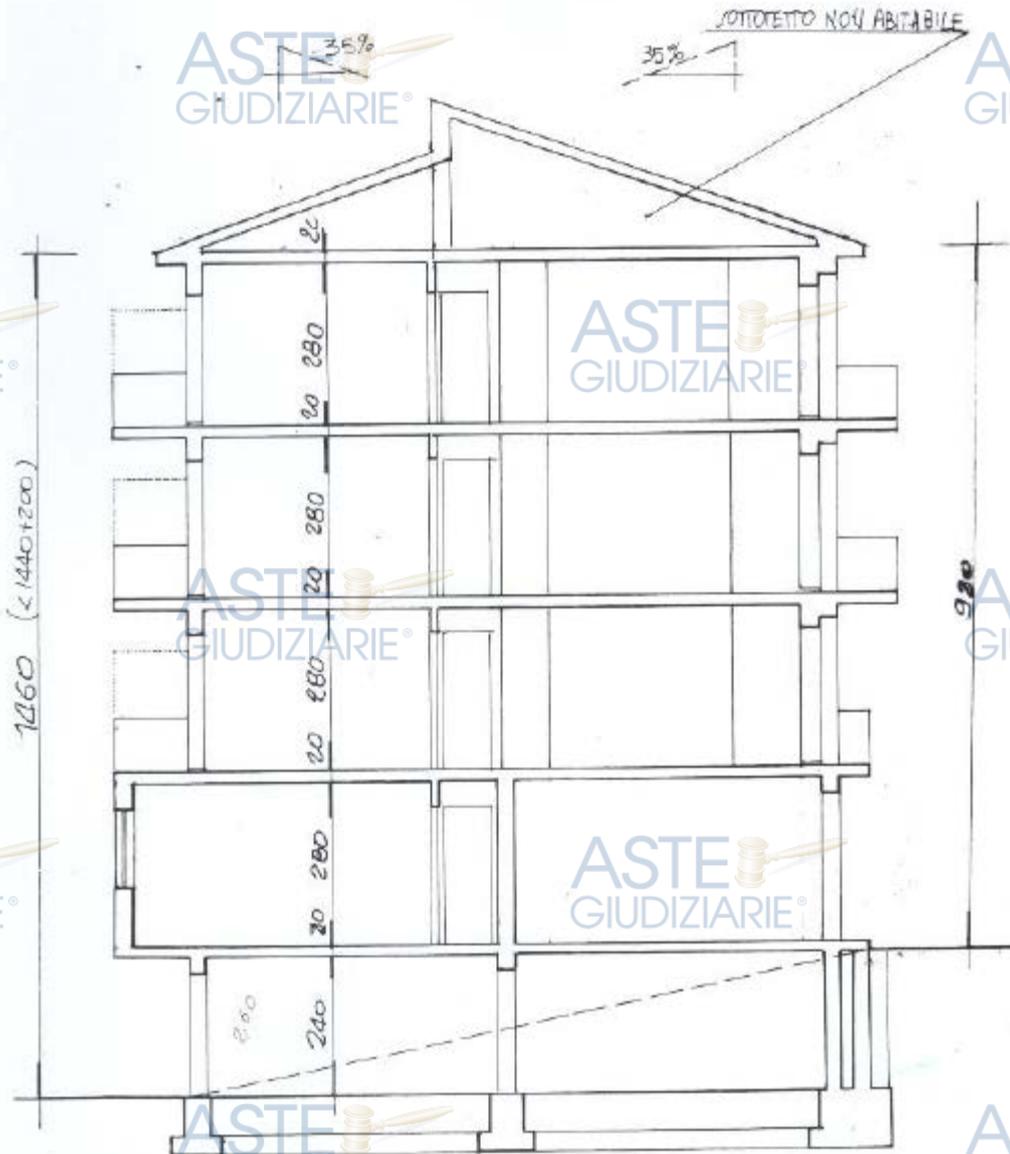
ASTE GIUDIZIARIE®

SEZIONE A-A

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

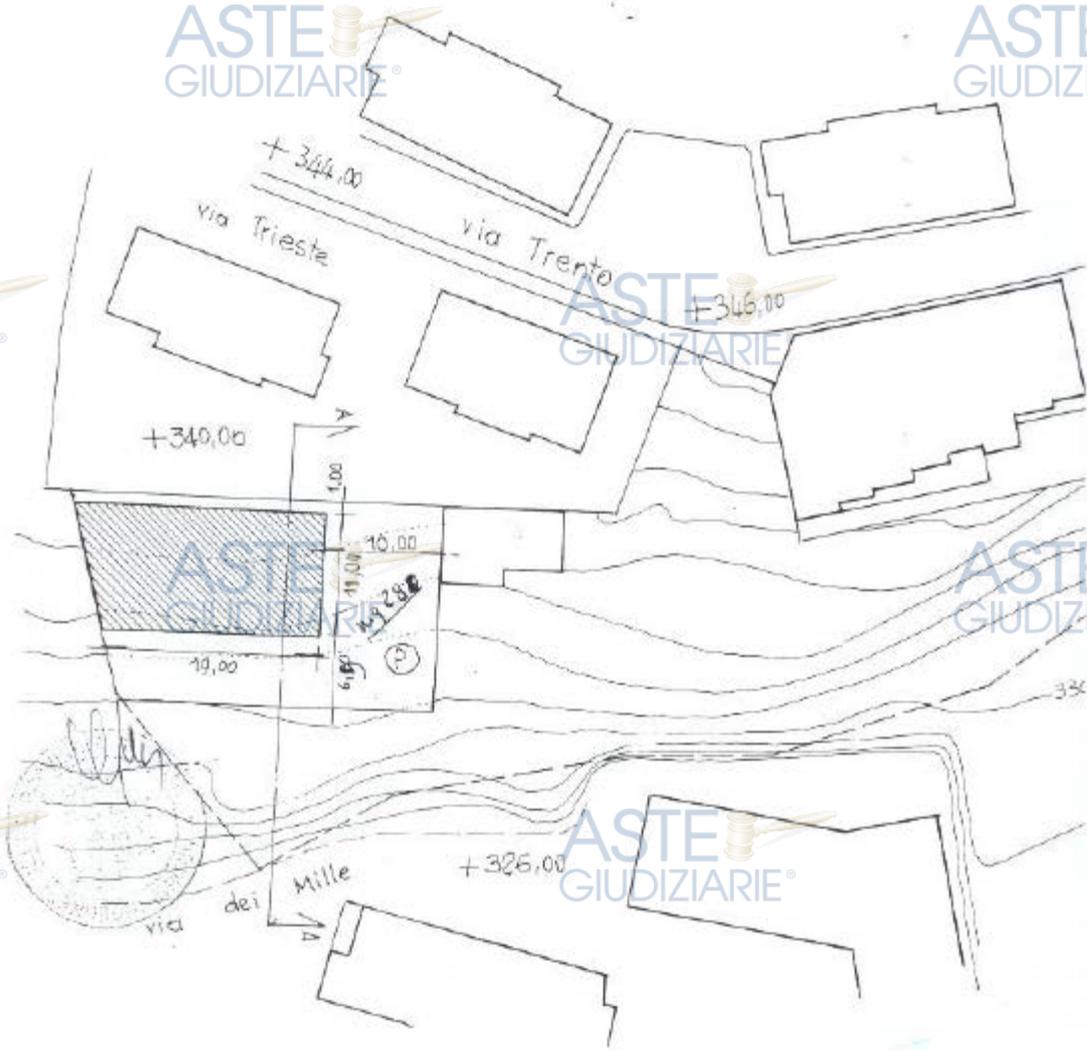
Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

ASTE GIUDIZIARIE®





PARCHeggio: $(18 \times 10) + (18 \times 6) = 180 + 114 = 294 \text{ mq}$

PLANIMETRIA GENERALE

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990



Allegato "E1"



Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

50

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato "F"



COMUNE DI BUTERA
Libero Consorzio di Caltanissetta

UFFICIO DELLO STATO CIVILE

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Anno 1996 Parte: II Serie: B Atto N. 10

Dal registro degli atti di matrimonio di questo Comune, anno-parte-serie sopraindicati, risulta che

L'anno MILLENOVECENTONOVANTASEI il giorno DICIANNOVE del mese AGOSTO

Nel Comune di MAZZARINO (CL)

contrassero matrimonio

LA BELLA
GIUSEPPE SALVATORE
Nato in BUTERA (CL)
il 5 luglio 1966

PERGOLA
MARIA CRISTINA
Nata in MAZZARINO (CL)
il 26 novembre 1968

Annotazioni

Nessuna

Per estratto dall'originale, ai sensi degli artt. 106 e seguenti del D.P.R. 03/11/2000, n. 396;
Si rilascia in carta libera ai sensi dell'art. 7 legge n. 405 del 29/12/1990 (a richiesta dell'interessato per
certificati, copie ed estratti dei registri dello Stato Civile (art.7, comma 5, L. 29.12.1990 N.405))

**Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica
Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi** (Legge di stabilità n. 183 del 12/11/2011)

BUTERA, 25/03/2025

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
MURANDO
ANNA
FABRIZIA
25.03.2025
10:02:28
GMT+00:00

Num. 269 di registro

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di emissione.

STC-M002

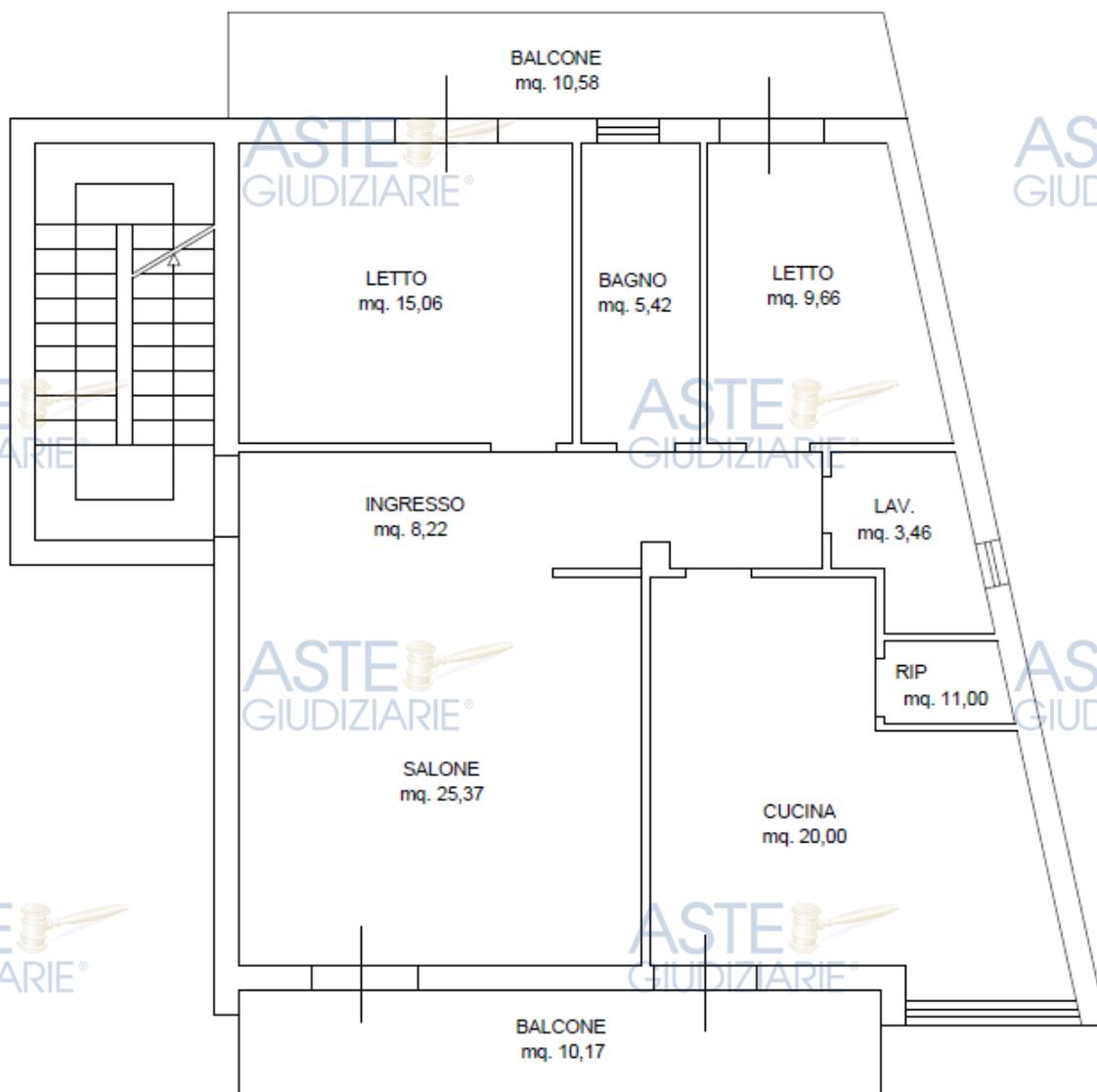
Pagina 1 di 1

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

51



PIANTA SECONDO PIANO

VIA TRENTO N. 12



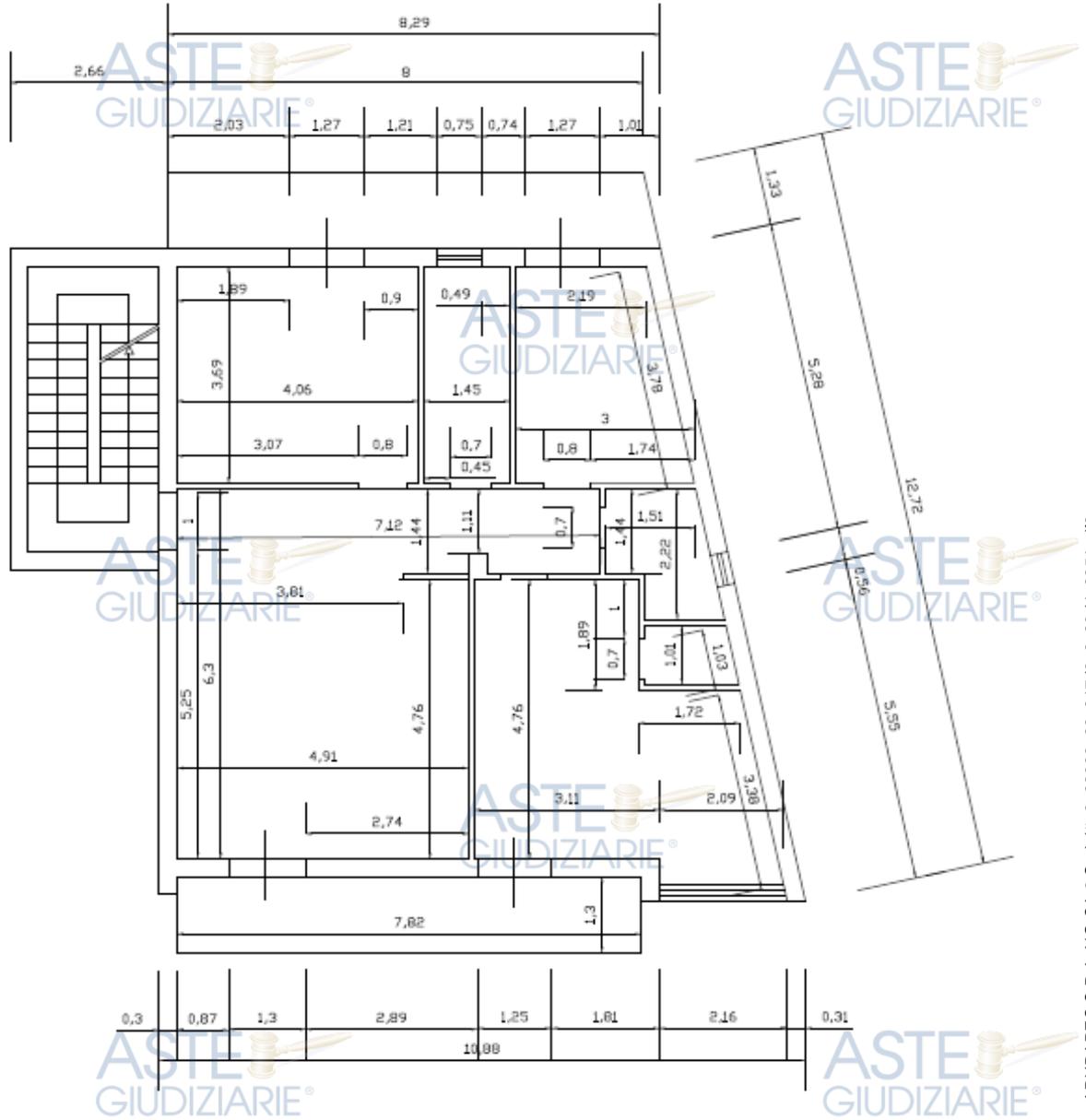
Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

52





Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
 CODICE IDENTIFICATIVO: 20250409-085003-56132 VALIDO FINO AL: 09/04/2035



DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 8	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione
		<input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualficazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: <i>esecuzione immobiliare</i>

Dati identificativi

Regione : Sicilia Comune : Butera (CL) Cod.Istat: 085003 Indirizzo : Via Trento, 12 CAP 93011 Piano : Secondo - Interno : Coord. GIS : Lat : 37.194671 ; Long : 14.181672	Zona climatica : C Anno di costruzione : 2000 Superficie utile riscaldata (m²) : 91,76 Superficie utile raffrescata (m²) : 0,00 Volume lordo riscaldato (m³) : 343,04 Volume lordo raffrescato (m³) : 0,00
---	---

Comune catastale		Butera		Sezione		Foglio		157		Particella		945	
Subalterni	da	14	a	14	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni													

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td align="center"> </td> <td align="center"> </td> </tr> <tr> <td align="center"> ☺ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ </td> <td align="center"> ☺ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE			☺ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹	☺ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹	<p>Prestazione energetica globale</p> <p align="center"> + Più efficiente A4 A3 A2 A1 B C D E F G - Meno efficiente </p>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: </p> <p>Se esistenti: </p>
INVERNO	ESTATE							
☺ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹	☺ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹							

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
 Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
 Cell. 393-5101990

Firmato Da: INSULLA MARCO MARIA MARCELLO Emesso Da: ARUBAPE S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e32632e28c647d8a3c29d4c2951edf8



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1.571,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,non}$ kWh/m ² anno 85,71
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	484,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 8,05
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 18,34
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Intervento su infissi	NO	26,00	D (73,29)	D 73,29 (kWh/m ² anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI			
Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO			
V – Volume riscaldato		343,04	m ³
S – Superficie disperdente		102,76	m ²
Rapporto S/V		0,300	
EP _{H,nd}		38,75	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}		0,0500	-
Y _{IE}		0,4055	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI								
Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,74 η_H	0,00	52,32
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2021	Non presente	Energia Elettrica	1,20	0,36 η_w	8,05	33,39
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Per gli interventi raccomandati si potranno utilizzare le detrazioni stabilite dalla Legge di bilancio 2025 per il miglioramento dell'efficienza energetica dagli edifici.



SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico **Tecnico abilitato** Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Marco Maria Marcello Insulla
Indirizzo	Viale Cortemaggiore, 162 - 93012 - GELA (CL)
E-mail	insulla@gmail.com
Telefono	3935101990
Titolo	Architetto
Ordine/iscrizione	Ordine Architetti Caltanissetta al n.495
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	Iscritto albo regionale certicatori Regione Sicilia al n. 10407

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.



Data di emissione: 09/04/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____





LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,ren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	---------------	--	----------------	--	----------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Marco M. M. Insulla
ARCHITETTO
Piazza Trento n. 18 - 93012 Gela (CL)
Tel. 393.5101990

Gela, 14.04.2025



Sig.ri LA BELLA GIUSEPPE S.
PERGOLA MARIA CRISTINA
Via Trento n. 12
93011 BUTERA (CL)



OGGETTO: Consulenza tecnica - proc. esec n. 27/2024 R.G.E. Tribunale di Gela, promossa dalla AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. nei confronti dei Signori LA BELLA GIUSEPPE SALVATORE e PERGOLA MARIA CRISTINA.

Il sottoscritto C.T.U. Arch. Marco Insulla, in base a quanto stabilito dal Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Gela, Dott.ssa Patrizia Castellano,

INVIO

in allegato la copia della relazione di CTU del contenzioso in oggetto con relativi allegati.

Distinti saluti

IL C.T.U.
Arch. Marco Maria Marcello Insulla

ostaitaliane
RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il Codice su poste.it, APP o tramite call center.

Codice ZCCOM e N° Invio (SIS per cartoline AP)



RW 20085101491-5

MODULO INVIO RACCOMANDATA Codice 20085101491-5

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Per le tariffe e le condizioni di servizio si rimanda al sito www.poste.it. Si prega di compilare a cura del cliente il presente modulo.

DESTINATARIO

GIUSEPPE LA BELLA
NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE
VIA TRENTO
LOCALITÀ BUTERA N° CIVICO 12
CAP 93011 PROV. CL

AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 14081 Sez. 02 Operaz. 135
Causale: R 15/04/2025 12:30
Peso gr.: 195
Tariffa € 10,05 Affr. € 10,05
Serv. Agg.: AR
Cod. R.: 200851014915

MITTENTE
MARCO INSULLA
NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE
VIA CORTEMAGGIORE
LOCALITÀ GELA N° CIVICO 162
CAP 93012 PROV. CL

SERVIZI ACCESSORI

Avviso di Ricevimento
 Contrassegno/importo da incassare € _____ in cifre in lettere _____
Modalità di consegna (parlare in caso di irregolarità): CAC Postale Vigili
* Valore di incasso



Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990



Marco M. M. Insulla
ARCHITETTO
Piazza Trento n. 18 93012 Gela (CL.)
Tel. 393.5101990

Gela, 15.04.2025

Raccomandata a/r

Pec. antonio.donvito@miviro.pccavvocati.it

Pec. rosariamaria.caputo@cart.ordineavvocatiagrosirio.it

ASTE GIUDIZIARIE®

Spett.le

AMCO - ASSET MANAGEMENT
COMPANY S.P.A.
presso lo Studio Legale
Avv. Antonio Donvito
Via Paolo Andreani n° 4
20122 M I L A N O (MI)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

e.p.c. Egregio

Avv. Rosaria Maria Caputo
Via Rossini n. 59
93015 N I S C E M I (CL)

ASTE GIUDIZIARIE®

OGGETTO: Consulenza tecnica – proc. esec n. 27/2024 R.G.E. Tribunale di Gela, promossa dalla AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. nei confronti dei Sig.ri LA BELLA GIUSEPPE SALVATORE e PERGOLA MARIA CRISTINA.

Il sottoscritto C.T.U. Arch. Marco Insulla, in base a quanto stabilito dal Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Gela, Dott.ssa Patrizia Castellano,

INVIÒ

in allegato la copia della relazione di CTU del contenzioso in oggetto con relativi allegati.

ASTE GIUDIZIARIE®

Distinti saluti

IL C.T.U.

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Marco Maria Marcello Insulla
ASTE GIUDIZIARIE®
Circ. Trib. Gela
M. Maria Marcello Insulla
N° 495
547 A
TRIBUNALE DI GELA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990



Da **Namirial S.p.A.** <posta-certificata@sicurezza postale.it>

A **marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it**
<marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it>

Data martedì 15 aprile 2025 - 13:11

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/04/2025 alle ore 13:11:44 (+0200) il messaggio "INVIO COPIA RELAZIONE CTU PROC. ESEC. N. 27/2024 TRIBUNALE DI GELA" proveniente da "marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it" ed indirizzato a "antonio.donvito@milano.pecavvocati.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: jpec119326.20250415131138.04103.51.1.1@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s



Da **Posta Certificata Legalmail** <posta-certificata@legalmail.it>

A **marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it**
<marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it>

Data martedì 15 aprile 2025 - 13:11

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/04/2025 alle ore 13:11:43 (+0200) il messaggio "INVIO COPIA RELAZIONE CTU PROC. ESEC. N. 27/2024 TRIBUNALE DI GELA" proveniente da "marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it" ed indirizzato a "rosariamaria.caputo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: jpec119326.20250415131138.04103.51.1.1@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "INVIO COPIA RELAZIONE CTU PROC. ESEC. N. 27/2024 TRIBUNALE DI GELA" sent by "marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it", on 15/04/2025 at 13:11:43 (+0200) and addressed to "rosariamaria.caputo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: jpec119326.20250415131138.04103.51.1.1@pec.aruba.it

dati-cert.xml
smime.p7s

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

62