

2022

Tribunale di Gela

SEZIONE CIVILE – UFFICIO FALLIMENTARE

Relazione di stima

SIGNOR GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Stefania Sgroi

OGGETTO: Fallimento n° 2/2011 -

Curatore : **Aw. FRANCESCA A. BELLAVIA**

Il Perito estimatore: 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



TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE - UFFICIO FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare:	N. 2/2011 R.G.
Nei confronti di:	

Giudice Delegato:	Dott.ssa Stefania Sgroi
Curatore:	Avv. Francesca A. Bellavia
Perito (C.T.U.)	Arch. Marco M. M. Insulla

PERIZIA di STIMA

Stima beni immobili

LOTTI N. 1-2-3

1.PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Maria Marcello, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta al n° 495 con studio in Gela, Piazza Trento n. 18, nominato con provvedimento del Tribunale di Gela del 28 aprile 2022 adempiendo all'incarico conferitogli dall'avv. Francesca A. Bellavia nella qualità di Curatore fallimentare e su disposizione del signor Giudice delegato dott.ssa Stefania Sgroi, si pregia presentare la seguente relazione di stima.

2. OGGETTO DI STIMA

Si richiede al sottoscritto di stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà del [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario degli immobili siti in Butera (CL) rispettivamente in Via Virgilio n. 20 piano secondo, in Via Diaz n. 44 piano terra e un terreno sito in agro di Butera al foglio di mappa n. 56 part.IIa n. 392.

3 OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Le parti interessate erano convocate in data 20 maggio 2022 alle 15:30, con appuntamento presso i luoghi dell'accertamento per dare inizio alle operazioni peritali. Alla presenza del Curatore, l'avv. Francesca Bellavia, del funzionario del Tribunale di Gela sig.ra Piccione e del [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] si poteva accedere sui luoghi e quindi procedere all'individuazione dei beni immobili oggetto di perizia.

* * * * *

LOTTE NN. 1-2-3

4.DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto, é un appartamento facente parte di uno stabile sito nel Comune di Butera provincia di Caltanissetta in Via Virgilio n.20, al secondo piano con ingresso dalla via Virgilio (**CESPITE N. 1**) distinto in catasto al foglio di mappa 159 part.IIa n° 1623 sub 4, di proprietà per 1/1 del _____, nato a _____ il _____. L'appartamento è composto di quattro vani più accessori quali cucinino e bagno.

L'edificio si trova nel centro dell'abitato del Comune di Butera, al quale è possibile accedere tramite un portone d'ingresso in alluminio anodizzato dal quale con una scala a doppia rampa, a getti pensili in conglomerato cementizio armato, di dimensioni abbastanza ampie, ben illuminata e areata, in buono stato di conservazione e senza ascensore dal quale 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.

Pertinenze

L'immobile in oggetto (part.IIa 159 sub 4), non include alcuna pertinenza.

Consistenza

A proposito della consistenza dell'immobile (part.IIa 159 sub 4) 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	Coeff.	Superficie convenzionale
	[Mq]	*	[Mq]
Appartamento	80,42	1,00	80,42

Balconi	4,30	0,25	1,08
Superficie vano scala	11,66	0,25	2,92
TOTALE SUPER. CONVENZIONALE CESPITE N. 1			84,32 mq

Altezza interna dell'immobile:

Appartamento, altezza: ml. 2,82;

L'altro immobile (**CESPITE N. 2**), oggetto del pignoramento, é un locale posto a piano terra adibito a magazzino facente parte di uno stabile composto di tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Butera provincia di Caltanissetta in Via Diaz n.44, con ingresso dalla via Diaz al civico 44 distinto in catasto al foglio di mappa 159 part.IIa n° 1336 sub 1- PT, di proprietà per 1/1 del _____, nato a _____ il _____

L'immobile è composto di un singolo vano più accessori quali ripostiglio e bagnetto. L'edificio si trova nel centro dell'abitato del Comune di Butera, al quale è possibile accedere tramite una porta d'ingresso di legno dal quale si entra direttamente nell'immobile oggetto di perizia.

Da quanto verificato in sede di sopralluogo l'immobile è in stato di degrado, adibito a deposito di oggetti vari.

Pertinenze

L'immobile in oggetto (part.IIa n° 1336 sub. 1), non include alcuna pertinenza.

Consistenza

In ordine alla consistenza dell'immobile (part.IIa 1336 sub 1) 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	Coeff.	Superficie
--------------	------------	--------	------------

			convenzionale
	[Mq]	*	[Mq]
Magazzino PT	38,21	1,00	38,21
TOTALE SUPER. CONVENZIONALE CESPITE N. 2			38,21 mq

Altezza interna dell'immobile:

Piano Terra, altezza: ml. 2,78;

L'immobile (**CESPITE N. 3**), oggetto di stima, è un terreno distinto in catasto al foglio di mappa 56 part.Illa n° 392, di proprietà dei _____, nato a _____ il _____ e _____, nato a _____ il _____, siti in agro del Comune di Butera provincia di Caltanissetta. Da quanto verificato in sede di sopralluogo i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi per quanto concerne il terreno.

Il fondo di che trattasi, è sito in agro di Butera, in un unico corpo rettangolare, distante dal centro abitato km. 14,42 circa e si giunge percorrendo la Strada Provinciale n. 8 per Km 9,00, la Strada Statale n. 190 per Km 4,38 e strada interpodereale per Km 0,74.

Pertinenze

L'immobile in oggetto (part.Illa n° 392), non include alcuna pertinenza.

Consistenza

In ordine alla consistenza dell'immobile (part.Illa 392) di che trattasi:

- le superfici sono state ottenute a mezzo di restituzione scalimetrica grafica delle planimetrie catastali,

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

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Superficie
--------------	------------	--------	------------

			convenzionale
	[mq]	*	[mq]
Terreno agricolo foglio 56			
part.IIa n°392 SEZ AA (Uliveto)	13	1,00	13
part.IIa n°392 SEZ AB (Pascolo)	3.897	1,00	3.897
TOTALE SUPER. CONVENZ. TERRENI			3.910,00

5. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MORFOLOGICHE

CESPITE N.1 La struttura dell'edificio, che incorpora l'appartamento di proprietà del [redacted] per 1/1 è di tipo in muratura portante, con cordoli di coronamento in cemento armato e orizzontamenti in travi a doppio T e laterizio armato.

L'immobile oggetto di causa, posto al piano secondo, si trova in discreto stato di conservazione; i muri composti in 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 di legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato mentre le porte interne sono in legno tamburato; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia. Inoltre, al momento delle operazioni peritali, la suddivisione interna è conforme a quanto evidenziato in planimetria catastale ma non corrisponde agli elaborati planimetrici approvati dal Comune di Butera e quindi vi è difformità rispetto il progetto approvato.

La pavimentazione è omogenea, in segato di marmo, di tipo tradizionale 40x40, mentre il bagno presenta una pavimentazione in ceramica con diversa pezzatura 20x20; il tutto in buono stato di conservazione.

L'appartamento non presenta impianto di riscaldamento con impianto di acqua calda sanitaria alimentata da boiler ad accumulo elettrico.

Gli ambienti costituiscono un volume discretamente articolato che compongono dei locali limitati e ben distribuiti riguardo alla superficie utile disponibile.

La zona in cui è inserito il fabbricato che incorpora l'immobile in oggetto, si trova in una posizione centrale rispetto al centro storico del Comune di Butera ed è servita in modo principale 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 anche l'epoca di realizzazione del fabbricato e la qualità media delle finiture e dei materiali utilizzati. Caratteristiche costruttive e condizioni dell'appartamento in oggetto sono visivamente evidenziate dalle allegate FOTO NN. 1/9 ("All. A")

Per quanto concerne l'immobile **CESPITE N. 2** che, al momento delle operazioni peritali è composto da tre ambienti, di proprietà del [REDACTED] per 1000/1000 con struttura in muratura portante, con cordoli di coronamento in cemento armato e orizzontamenti misti in latero-cemento.

L'immobile oggetto di causa, composto da un locale principale (magazzino) e due piccoli accessori, si trova in pessimo stato di conservazione; i muri composti in mattoni forati dello spessore di 10 cm, costituiscono i divisori dell'immobile.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile mentre il prospetto esterno è ricoperto da intonaco per esterni di tipo idrofugo, in pessimo stato di conservazione.

La porta d'ingresso è in legno massello come pure l'unica finestrella presente nel bagnetto; le porte interne sono in legno tamburato; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia. Non sono presenti elaborati planimetrici presso all'archivio del Settore urbanistica del Comune di Butera considerata che l'epoca di realizzazione che è anteriore al 1942, mentre rispetto alla planimetria catastale vi sono piccole difformità relative a una diversa divisione interna.

La pavimentazione è omogenea, in graniglia di marmo, di tipo tradizionale 30x30, come pure nei due ambienti; il tutto in mediocre stato di conservazione.

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

Foglio n°159

- **Particella n° 1336 sub 1**

Categoria: A/5;

Classe: 1;

Consistenza: 1,5 vani

Rendita: Euro 27,89

Indirizzo: Via Diaz n. 44 PT.

Intestazione: _____ nato a _____ il _____ Cod. Fisc. _____
_____, proprietà 1000/1000.

CESPITE N. 3

In catasto terreni:

Foglio n°56;

- **Particella n° 392 AA**

Qualità: Uliveto;

Classe: 2;

Superficie: 13 mq;

Reddito Domenicale: Euro 0,05;

Reddito Agrario: Euro 0,03;

- **Particella n° 392 AB**

Qualità: Pascolo;

Classe: 1;

Superficie: 3.897 mq;

Reddito Domenicale: Euro 6,04;

Reddito Agrario: Euro 2,01;

Intestazione: _____ nato a _____ il _____ Cod. Fisc. _____
_____ proprietà 1/2 e _____ nato a _____ il _____

Cod. Fisc. _____ proprietà 1/2.

7. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

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

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

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo 1974 – 16 giugno 2022:

- **Iscrizione contro del 10.05.1991 Registro Particolare 354 R.G. 5620**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA;
- **Iscrizione contro del 23.05.1996 Registro Particolare 346 R.G. 5478**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DÌ MUTUO;
- **Trascrizione a favore del 11.08.1997 Registro Particolare 5819 R.G. 6940**
pubblico ufficiale [redacted] Rep. n° 14024 del 04.08.1997. ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
- **Iscrizione contro del 09.02.2000 Registro Particolare 138 R.G. 1179**
pubblico ufficiale [redacted] Rep. n° 71554 del 04.02.2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DÌ MUTUO FONDARIO;
- **Iscrizione contro del 20.12.2005 Registro Particolare 6116 R.G. 20363**
pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI
Rep. n° 1233/2005 del 25.11.2005 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77
DEL DPR 602/1973; ANNOTAZIONE n. 1168 DEL 19.06.2014
CANCELLAZIONE TOTALE;
- **Trascrizione contro del 06.06.2008 Registro Particolare 5071 R.G. 7041**
pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Rep. n° 491/2008 del 07.05.2008.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Trascrizione contro del 04.10.2013 Registro Particolare 8428 R.G. 10143**
pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE FALLIMENTARE Rep. n° 2/2011 del

01.08.2013 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DÌ FALLIMENTO IN ESTENZIONE;

- **Iscrizione contro del 07.08.2020 Registro Particolare 507 R.G. 8076** pubblico ufficiale [redacted] Rep. n° 71554/2020 del 09.02.2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DÌ MUTUO FONDIARIO.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Butera prevedono che gli stabili nei quali sono inseriti l'appartamento (CESPITE N. 1) e l'immobile (CESPITE N. 2) in oggetto di stima, ricadono nella zona territoriale omogenea A "Zona del Vecchio Nucleo Urbano", del P.R.G. pubblicato giusta deliberazione n. 35 del 18.06.1984 Regione Siciliana Assessorato Territorio e Ambiente e delle N.T.A., con densità fondiaria di 5,00 mc/mq, altezza massima non può superare quella degli edifici limitrofi, è consentito costruire in aderenza ed è obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali per i fronti principali; servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, posti rispettivamente sulla Via Virgilio n. 20 e su Via Diaz n. 46.

10. REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO

L'accertamento della regolarità amministrativa, degli immobili oggetto di disamina, ha consentito di verificare che:

- Il **CESPITE N. 1**, appartamento posto al secondo piano di un edificio costruito sulla particella n.1623, foglio n. 159, che è stato realizzato giusta Licenza per eseguire i Lavori Edili n. 43 del 01 marzo 1975 emessa dal Comune di Butera a nome della [redacted] (vedasi copia della Pratica Edilizia allegata denominata "ALL. F").

- Il **CESPITE N. 2**, fa parte di uno stabile di cui non si è trovata alcuna traccia presso l'archivio comunale di Butera e probabilmente è stato costruito ante 1942 quindi senza Licenza Edilizia.

11. RISPONDENZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Gli elaborati planimetrici catastali sono congruenti allo stato dei luoghi per quanto concerne il **CESPITE n. 1** e il **CESPITE n. 2**, tranne per piccole variazioni interne relative a quest'ultimo immobile (vedasi copia estratto di mappa catastale e Planimetria catastale allegata alla presente denominata "**ALL. B**")

12. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'appartamento **CESPITE N. 1** (Via Virgilio n. 20 Piano 2) risulta abitato dalla famiglia del [REDACTED] e dalla [REDACTED]

[REDACTED] per quanto concerne il **CESPITE N.2** (Via Diaz n. 44, piano terra) è adibito a magazzino dal [REDACTED]. Il **CESPITE N. 1** è nella disponibilità per **1/1** del [REDACTED] nato a [REDACTED]

Il **CESPITE N. 2** è nella disponibilità per 1/1 del [REDACTED] nato a [REDACTED]

Il **CESPITE N. 3** è nella disponibilità per 1/2 del [REDACTED] nato a [REDACTED] e per 1/2 del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED],

13. CONFINI DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione catastale acquisita, l'immobile in oggetto chiamato **CESPITE N. 1** (foglio 159, part.lla n° 1623 sub 4), da Nord e procedendo in senso orario, nel complesso confina con: particelle nn. 1361 e 1360, con la Via Virgilio, con la particella n. 1370 e con la particella n. 1370.

Per quanto concerne l'immobile indicato come **CESPITE N. 2** (foglio n. 159, particella n° 1336 sub 1) da Nord e procedendo in senso orario, nel complesso confina con: la particella n. 1333, la particella n. 1337, la Via Diaz e con la particella n. 1334.

Il terreno sito in agro di Butera **CESPITE N. 3** (foglio n. 56 part.III n. 392) da Nord e procedendo in senso orario, nel complesso confina con: le particelle n. 395 e 396, la particella n. 393, la particella n. 379 e con la particella n. 391.

14. DATI IPOCATASTALI

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

15. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Essendo gli immobili in questione (**CESPITI n.1-2**) adibiti a un uso civile-residenziale, sono stati stimati 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, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando gli immobili nel loro complesso e dell'attività svolta su di essi, 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 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, considerati gli immobili nella loro complessità si è ricavato il seguente valore per metro quadrato, per immobili a uso residenziale, che è di €. 750/mq e €. 500/mq per il magazzino, pertanto si ha:

CESPITE N. 1: €. 750,00 x mq 84,32= €. 63.240,00 (valore medio non definitivo)

€. 63.240,00 – 20% per vetustà dell'immobile e regolarizzazione edilizia = **€ 50.592,00**

(valore finale del immobile CESPITE N. 1)

CESPITE N. 2: €. 500,00 x mq 38,21= €. 19.105,00 (valore medio non definitivo)

€. 19.105,00 – 30% per vetustà dell'immobile = **€ 13.374,00 (valore finale del**

immobile CESPITE N. 2)

Per quanto concerne il terreno CESPITE N.3 con riferimento, 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 conformazione morfologica si è

ricavato il seguente valore per ettaro, che è di €. 16.000/ha per la qualità Uliveto e €. 5.000/ha per la qualità Pascolo, pertanto si ha:

CESPITE N. 3: terreno qualità Uliveto €. 16.000 x ha 0,0013= €. 21,00 (valore definitivo);

terreno qualità Pascolo €. 5.000,00 x ha 0.39= € 1.950,00 (valore definitivo);

Il valore finale terreno indicato come CESPITE N.3 è di €. 1.971,00.

VALORE DEGLI IMMOBILI

- PRIMO LOTTO, CESPITE N 1 - formato da un appartamento sito in Butera in Via Virgilio n. 20 piano secondo, distinto in Catasto al foglio di mappa numero 159 particella n° 1623 sub 4 categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani e rendita € 176,63
PREZZO BASE: EURO 50.592,00
- SECONDO LOTTO, CESPITE N 2 - formato da un immobile sito in Butera in Via Diaz n. 44 piano terra, distinto in Catasto al foglio di mappa numero 159 particella n° 1336 sub 1, Categoria A/5, classe 1, consistenza 1,5 vani e rendita € 27,89
PREZZO BASE: EURO 13.374,00
- TERZO LOTTO, CESPITE N 3 - formato da un terreno composto da due sezioni sito in agro di Butera, distinto in Catasto al foglio di mappa numero 56 particella n° 392, **PREZZO BASE: EURO 1.971,00**

16. CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI

La peculiarità dei beni oggetto di procedura – composti da un appartamento al secondo piano, da un immobile adibito a magazzino a piano terra e da un terreno sito in agro di Butera – hanno indotto lo scrivente alla formazione di tre diversi lotti.

Gela lì, 15.07.2022

Il Consulente Tecnico
(Arch. Marco M.M. Insulla)

17. ALLEGATI

- *Allegato "A"*: Foto da 1 a 9;
- *Allegato "B"*: Rilievo dell'immobile;
- *Allegato "C"*: Planimetria catastale;
- *Allegato "D"*: Visura catastale;
- *Allegato "E"*: Visura ipocatastale;
- *Allegato "F"*: Concessione edilizia e progetto approvato

ALLEGATO "A"

CESPITE N. 1

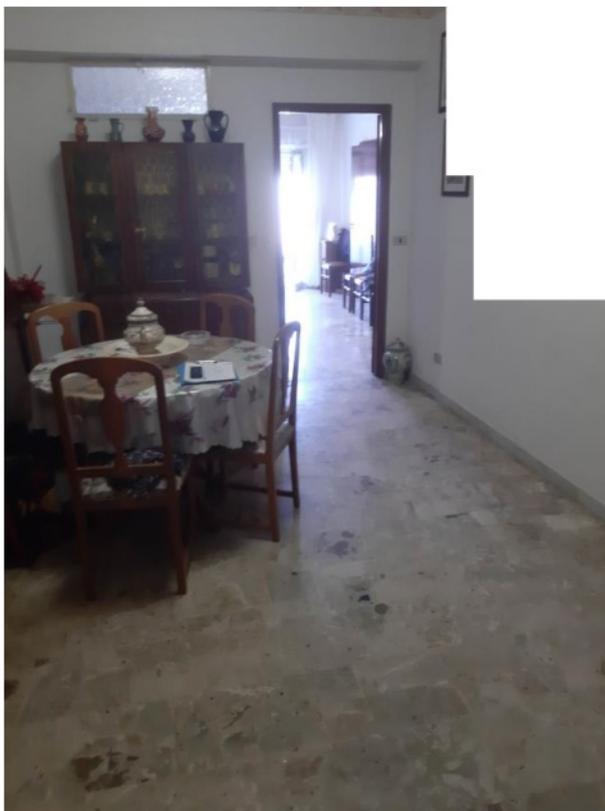


Foto n° 1 Vista dell'ingresso soggiorno appartamento Via Virgilio 20.



Foto n° 2 Vista della camera da letto matrimoniale.



Foto n° 3 Vista della camerette adiacente l'ingresso.

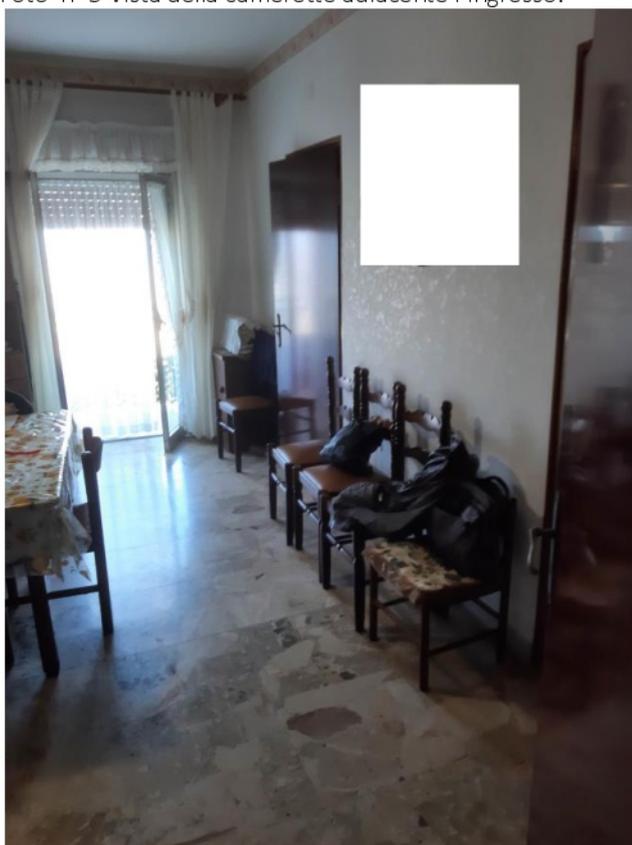


Foto n° 4 Vista del soggiorno/pranzo appartamento Via Virgilio 20.



Foto n° 5 Particolare della cucina.

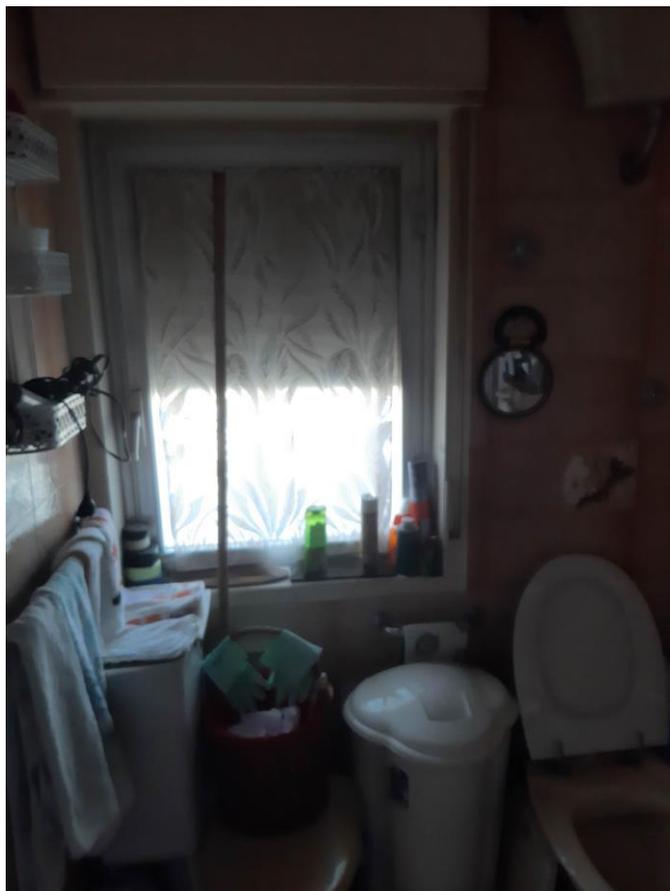


Foto n° 6 Vista del bagno.

CESPITE N. 2



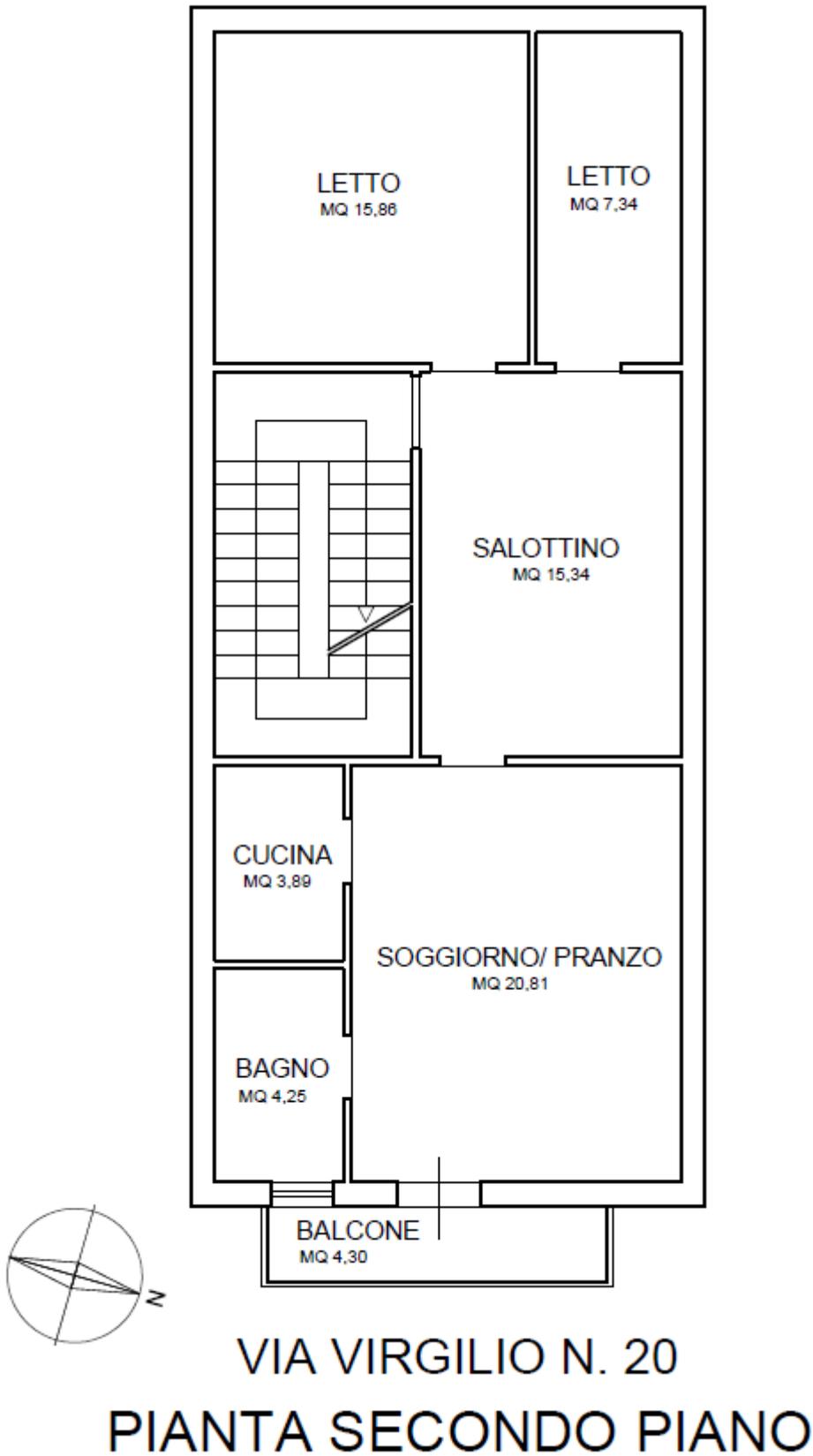
Foto n° 7 Veduta dell'ingresso del magazzino di Via Diaz 44.

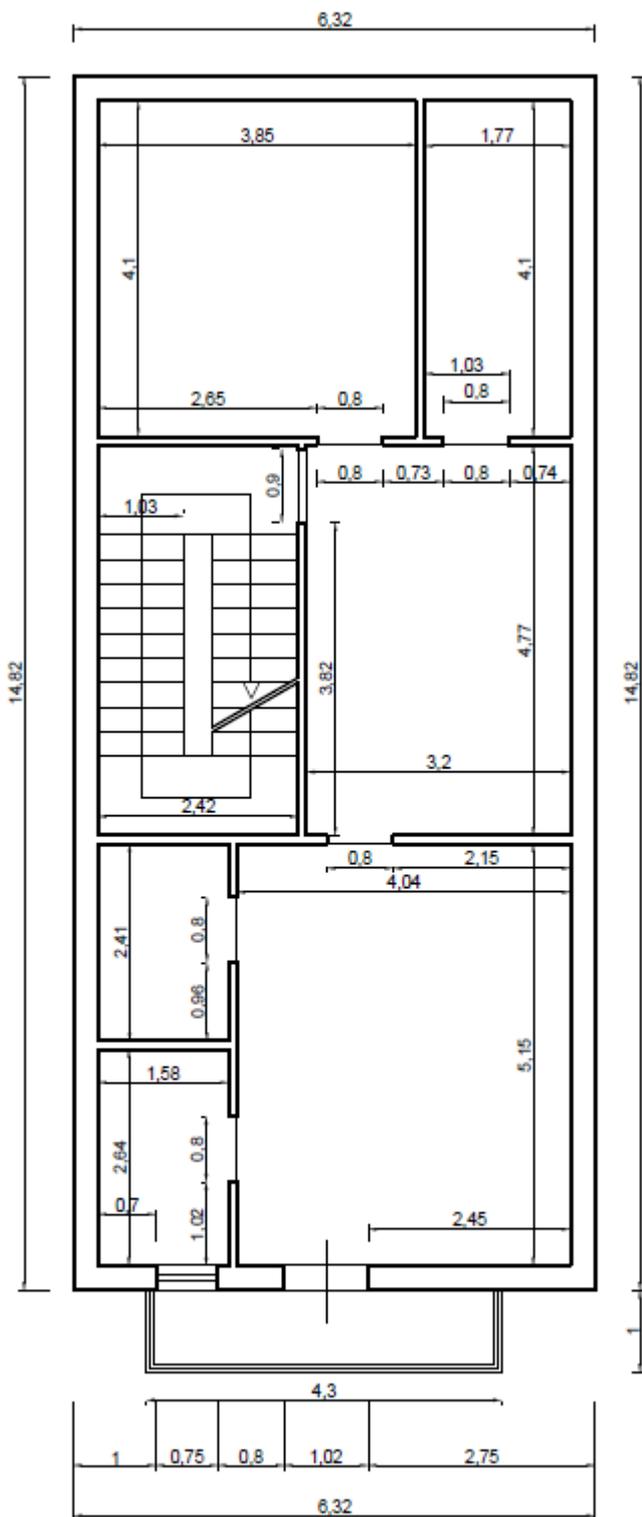


Foto n° 8 Vista interna del magazzino di Via Diaz n. 44.

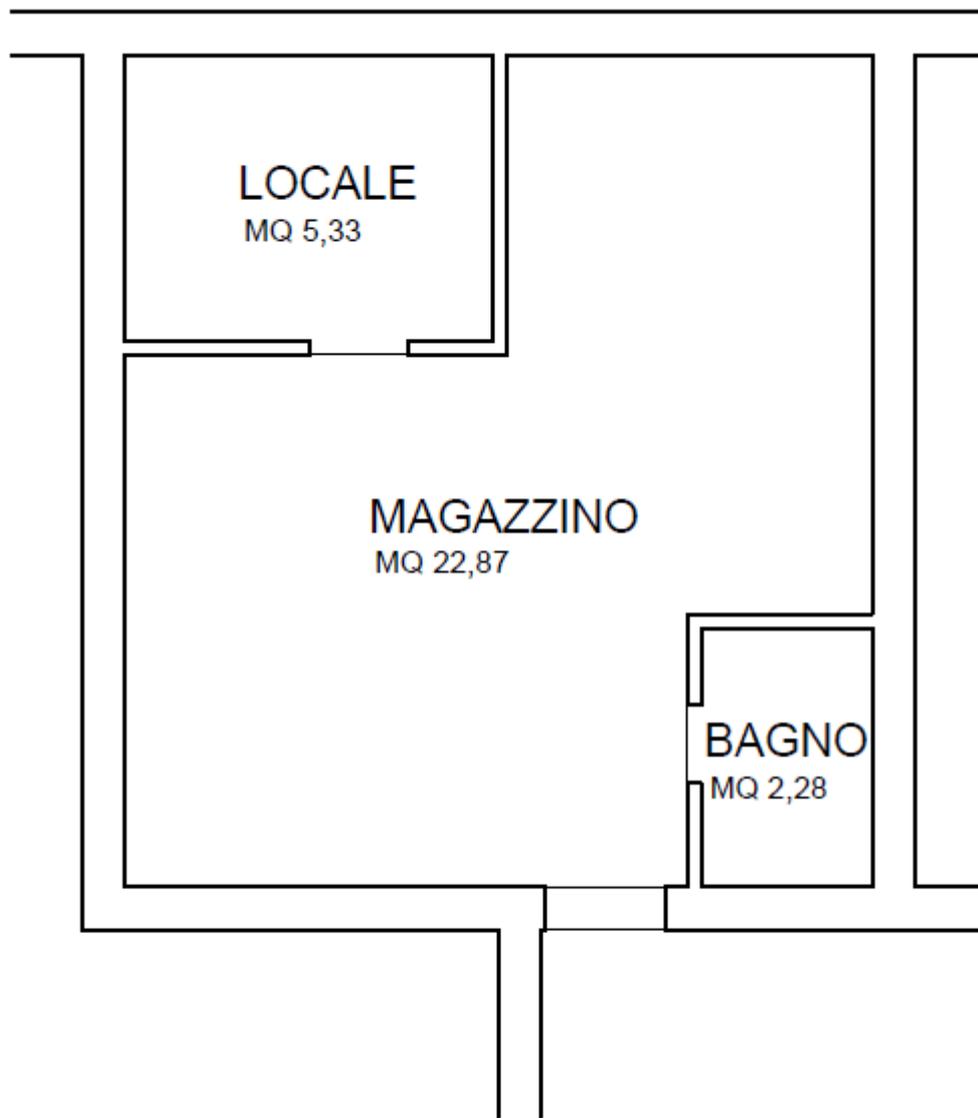


Foto n° 9 Vista del magazzino con la divisione interna dei locali.

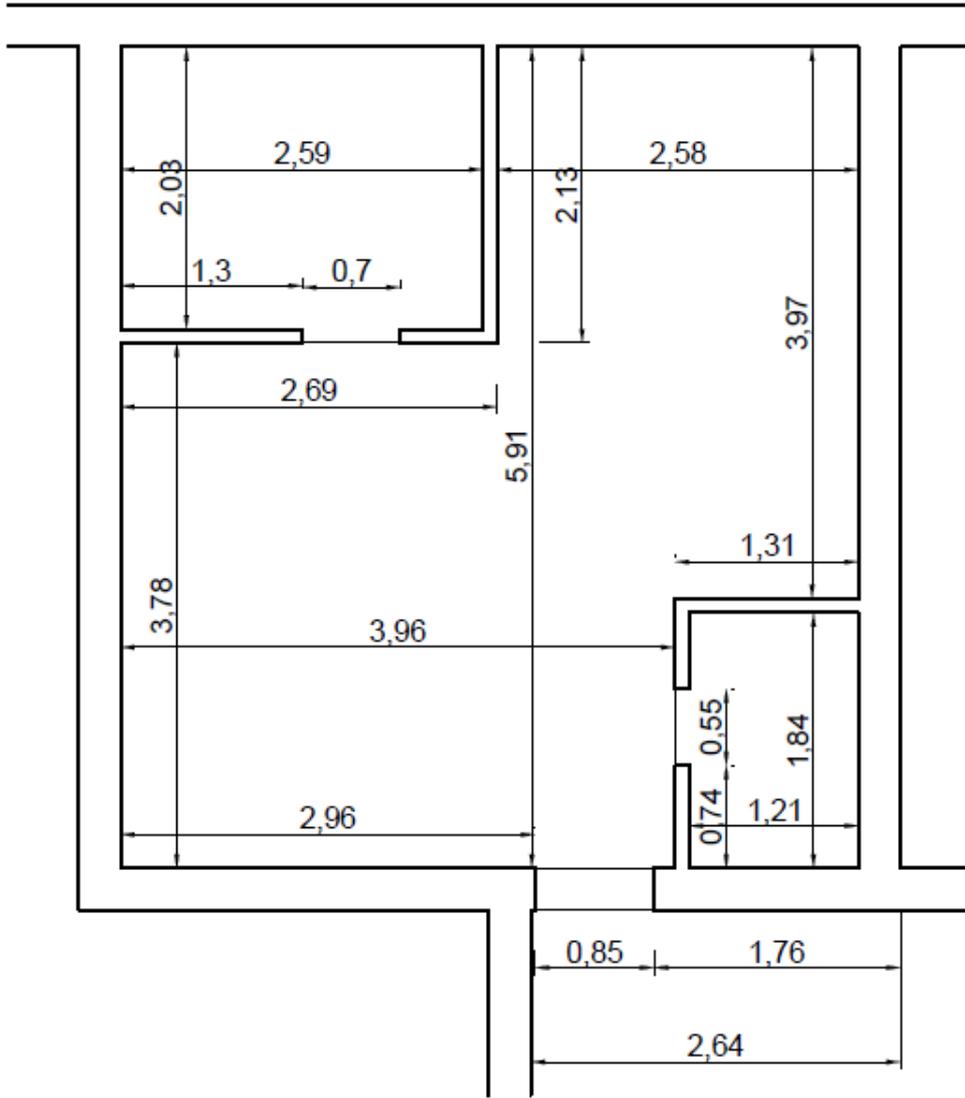




VIA VIRGILIO N. 20
PIANTA SECONDO PIANO



VIA DIAZ N. 44
PIANTA PIANO TERRA



VIA DIAZ N. 44

PIANTA PIANO TERRA

Data presentazione: 24/02/1986 - Data: 17/06/2022 - n. - Richiedente: .

MODULARIO
E. - P. 2012 - 487



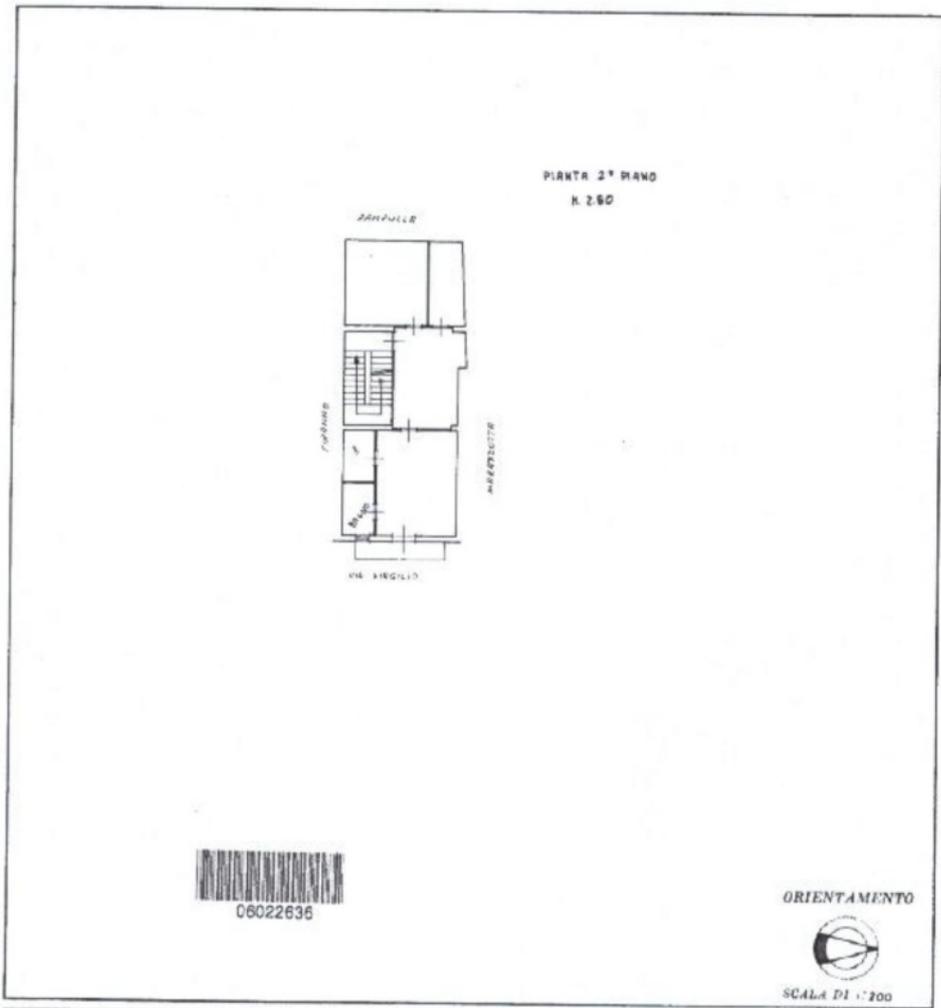
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Butera Via Virgilio n° 20
 Ditta
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° <u>21/e</u>	Foglio N° <u>159/B</u> Particella N° <u>1023</u> sub. <u>4</u>
------------------------------	---

Compilata dal Geom. _____
 (Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geom. l.v. _____
 della Provincia di Caltanissetta

DATA 17-1-1986

Firma: _____

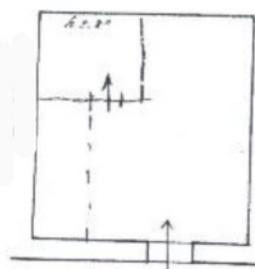
Catasto dei Fabbricati - Situazione: al 17/06/2022 - Comune di BUTERA (B302) - < Foglio 159 - Particella 1023 - Subalterno 4 >
 VIA VIRGILIO n. 20 Piano 2

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 24/02/1986 - Data: 17/06/2022 - n. - Richiedente:

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(P. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1939 N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 287760
Comune Bufera Ditta ...
Via L. Diaz 46
* Seguire cognome, nome, paternità di ciò primo attestato

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(P. D. L. 12 aprile 1939 - XVII, n. 652)
COMUNE di <u>Bufera</u>
Taloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO <u>287760</u>
<small>AVVERTENZA: Il presente taloncino deve essere tenuto a cura del titolare della planimetria riprodotta in copia su ogni scheda denunciata con la presente al momento di presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 12 aprile 1939 - XVII, n. 652.</small>



ORIENTAMENTO



SCALA n° 1:100

Compilata da:

L. Diaz
(Titolo, nome e cognome del censito)
iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di V. S. Tommasello

Data 23-1-1940 XVIII Firma ...

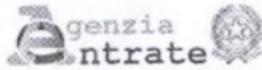


Ultima planimetria in atti

lupou 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2022 - Comune di BUTERA (3302) - < Foglio 159 - Particella 1336 - Subalterno >
VIALE DIAZ n. 44 Piano T





Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/06/2022
Ora: 07:09:13
Numero Pratica: [REDACTED]
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/06/2022

Dati identificativi: Comune di BUTERA (B302) (CL)
Foglio 159 Particella 1623 Subalterno 4

Classamento:

Rendita: Euro 176,63

Rendita: Lire 342.000

Categoria A/4⁹, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA VIRGILIO n. 20 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 84 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 83 m²

Ultimo atto di aggiornamento: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/08/1997 in atti dal 13/10/1999
DONAZIONE ACCETTATA (n. 5819.1/1997)

Annotazioni: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

> Dati identificativi

Comune di BUTERA (B302) (CL)
Foglio 159 Particella 1623 Subalterno 4
Partita: 1001908

COSTITUZIONE del 24/02/1986 in atti dal 17/06/1995
(n. 21/C.2/1986)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BUTERA (B302) (CL)
Foglio 159 Particella 1623

> Indirizzo

VIA VIRGILIO n. 20 Piano 2

COSTITUZIONE del 24/02/1986 in atti dal 17/06/1995
(n. 21/C.2/1986)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 176,63
Rendita: Lire 342.000
Categoria A/4^a, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: 84 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 83 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
24/02/1986, prot. n. 21C

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/08/1997 in
atti dal 13/10/1999 DONAZIONE ACCETTATA (n.
5819.1/1997)

Annotazioni: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE.

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Atto del 04/08/1997 Pubblico ufficiale
[REDACTED] Sede MAZZARINO (CL) Repertorio n.
14024 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n.
5819.1/1997 in atti dal 13/10/1999

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) 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

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/06/2022

Dati identificativi: Comune di BUTERA (B302) (CL)

Foglio 159 Particella 1336 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 27,89

Rendita: Lire 54.000

Categoria A/5^a, Classe 1, Consistenza 1,5 vani

Indirizzo: VIALE DIAZ n. 44 Piano T

Dati di superficie: Totale: 32 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 32 m²

Ultimo atto di aggiornamento: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/08/1997 in atti dal 13/10/1999
DONAZIONE ACCETTATA (n. 5819.2/1997)

Annotazioni: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

> **Dati identificativi**

Comune di BUTERA (B302) (CL)

Foglio 159 Particella 1336 Subalterno 1

Partita: 1001908

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BUTERA (B302) (CL)

Foglio 159 Particella 1336

> **Indirizzo**

VIALE DIAZ n. 44 Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 27,89
Rendita: Lire 54.000
Categoria A/5^{al}, Classe 1, Consistenza 1,5 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: 32 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 32 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
25/09/1939, prot. n. 54

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/08/1997 in
atti dal 13/10/1999 DONAZIONE ACCETTATA (n.
5819.2/1997)
Annotazioni: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1.
(CF)
nato a
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Atto del 04/08/1997 Pubblico ufficiale
Sede MAZZARINO (CL) Repertorio n.
14024 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n.
5819.2/1997 in atti dal 13/10/1999

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare

b) 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

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/06/2022

Dati identificativi: Comune di BUTERA (B302) (CL)
Foglio 56 Particella 392

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 6,09
agrario Euro 2,04

Superficie: 3.910 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,05	Euro 6,04
Reddito agrario	Euro 0,03	Euro 2,01
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	13	3.897
Qualità	ULIVETO	PASCOLO
Classe	2	1

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 29/09/2015 Pratica n. CL0065796 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2198.1/2015)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2015) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 29/09/2015 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2015.0724991 (Scheda validazione/ fascicolo prot. n. AGEA.CAA5859.2015.0001764)

> **Dati identificativi**

Comune di **BUTERA (B302) (CL)**
Foglio **56** Particella **392**

Impianto meccanografico del 03/01/1976

> **Dati di classamento**

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 6,09**

agrario **Euro 2,04**

Superficie: **3.910 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,05	Euro 6,04
Reddito agrario	Euro 0,03	Euro 2,01
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	13	3.897
Qualità	ULIVETO	PASCOLO
Classe	2	1

TABELLA DI VARIAZIONE del 29/09/2015 Pratica n. CL0065796 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2198.1/2015)

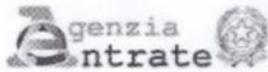
Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2015) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 29/09/2015 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2015.0724991 (Scheda validazione/ fascicolo prot. n. AGEA.CAA5859.2015.0001764)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

- > 1. [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 03/01/1976
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- > 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
-

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CALTANISSETTA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/06/2022 Ora 07:14:42
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. del 17/06/2022

per dati anagrafici
 Richiedente

Dati della richiesta

Cognome:
 Nome:
 Tipo di formalità: Tutte
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	03/09/1996 al	16/06/2022
Periodo recuperato e validato dal	01/01/1974 al	02/09/1996

Elenco omonimi

4.	Luogo di nascita			
	Data di nascita	Sesso	Codice fiscale	
31.	Luogo di nascita			
	Data di nascita	Sesso	Codice fiscale	
32.	Luogo di nascita			
	Data di nascita	Sesso	Codice fiscale	

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
 Trascrizioni vol. 570601 pag. 56

Elenco sintetico delle formalità

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/1991 - Registro Particolare 354 Registro Generale 5620
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato immagine
 Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 22 del 13/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE CONTRO del 23/05/1996 - Registro Particolare 346 Registro Generale 5478

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente

Ispezione n. _____ del 17/06/2022

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 23 del 13/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/08/1997 - Registro Particolare 5819 Registro Generale 6940
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 14024 del 04/08/1997

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in BUTERA(CL)

SOGGETTO DONATARIO

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/2000 - Registro Particolare 138 Registro Generale 1179
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 71554 del 04/02/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in BUTERA(CL), GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 21 del 13/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2005 - Registro Particolare 6116 Registro Generale 20363
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 1233/2005 del 25/11/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973

Immobili siti in BUTERA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1168 del 19/06/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/06/2008 - Registro Particolare 5071 Registro Generale 7041
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 491/2008 del 07/05/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BUTERA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 25 del 13/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/2013 - Registro Particolare 8428 Registro Generale 10143

Direzione Provinciale di CALTANISSETTA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/06/2022 Ora 07:14:42
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente

Ispezione n. del 17/06/2022

Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE FALLIMENTARE Repertorio 2/2011 del 01/08/2013
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI FALLIMENTO IN ESTENSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2020 - Registro Particolare 507 Registro Generale 8076
Pubblico ufficiale Repertorio 71554/2000 del 09/02/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BUTERA(CL)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

Pratica N. 119

dicetti. sep. 1.50
U. 59. u. R. 100
5.3.78



Comune di Durano
Provincia di Carbonara

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. _____
per essere autorizzato a costruire sopraelevazione del 3° piano provvis. demoliti (1)
in questo Comune, R. 155/B in Via Virgilio 20 N. _____ Fraz. _____

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data _____

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data 26/1/1975

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 26/1/1975

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle Strade Comunali;

Visto il Capo IV, del Titolo II, della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;

Visto il vigente T. U. della Legge Comunale e Provinciale;

Visto il c.c., libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il Regolamento generale per l'Igiene del Lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Visto l'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Vista la domanda per l'ispezione delle opere di cemento armato, vistata dalla Prefettura
di _____ in data _____;

~~(1) azione e ricostruzione del fabbricato a piano terra, 1° e 2° piano.~~

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor _____

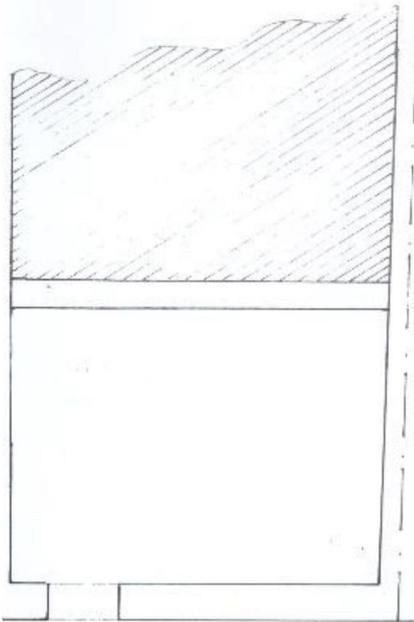
STUDIO TECNICO Geom. [redacted]	
Progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato a piano terra 1° e 2° piano. e sopra elevazione del 3° piano	VIA VIRGILIO 20 BUTERA
Scala 1:100	Ditta [redacted]
24 GEN. 1975	



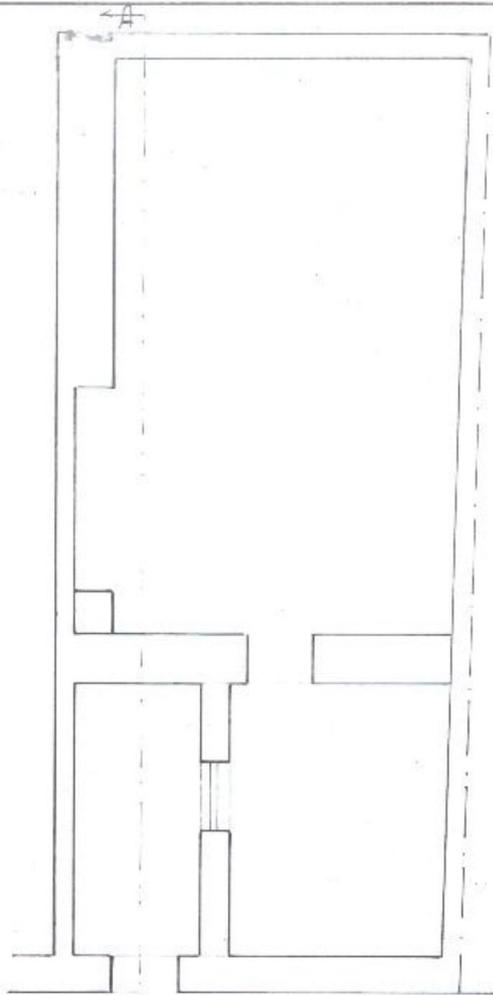
Planimetria della zona
F 159 B scala 1:500

Pia

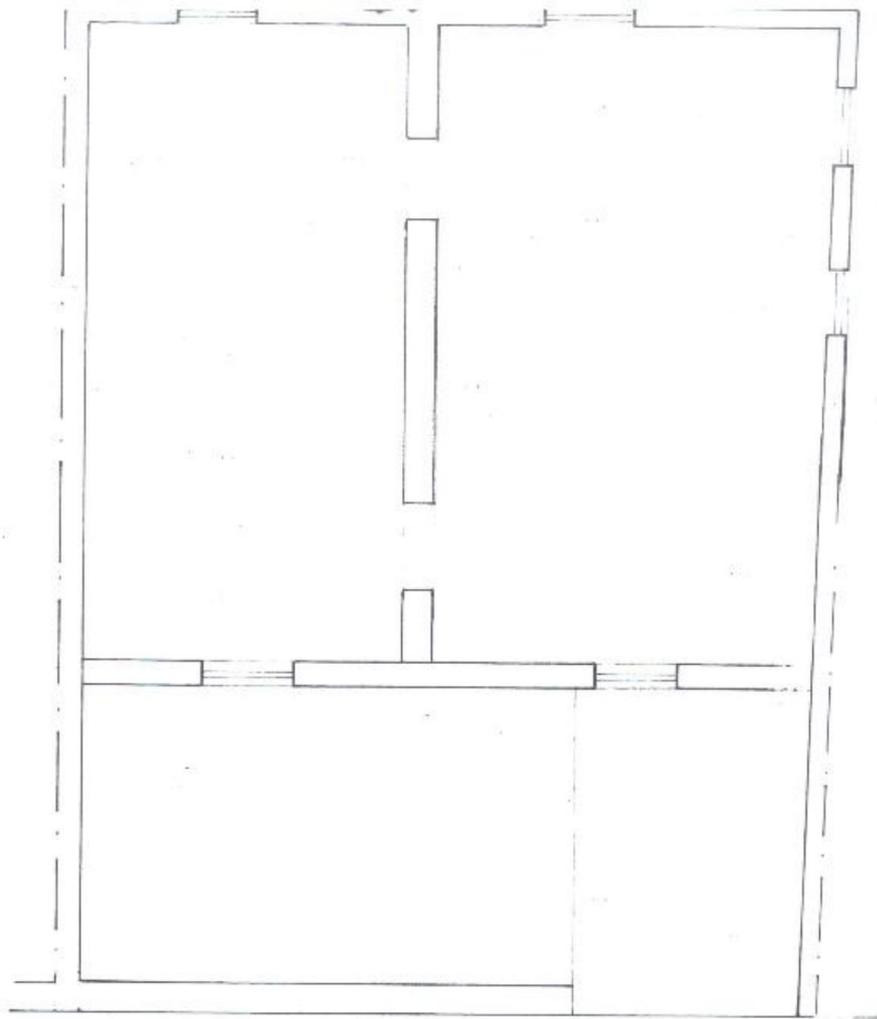




1° piano terra esist.

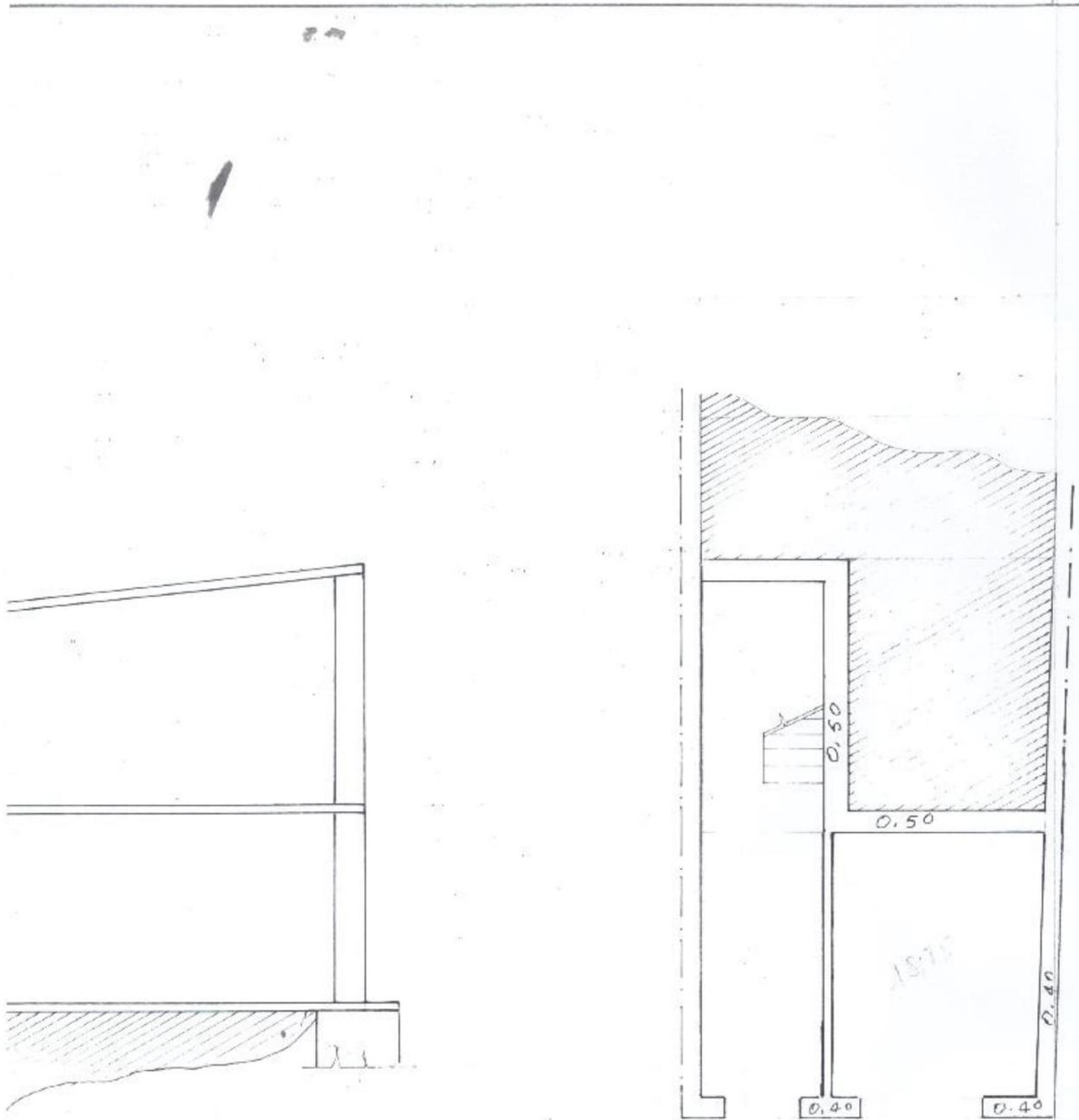


Pianta 1° piano esist.



- Pianta 2° piano esist.

Prospet.



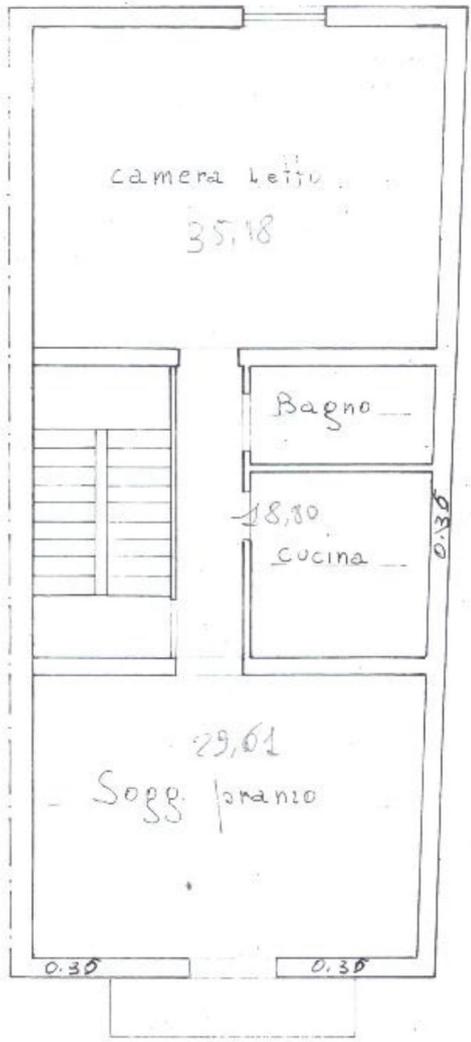
Pianta piano terra da realizzare

sist

mq 397,67
mes. 18,75
80,92

mq 83,59

-B

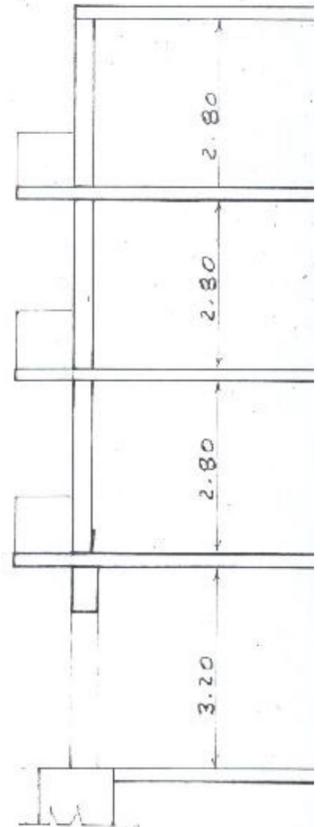
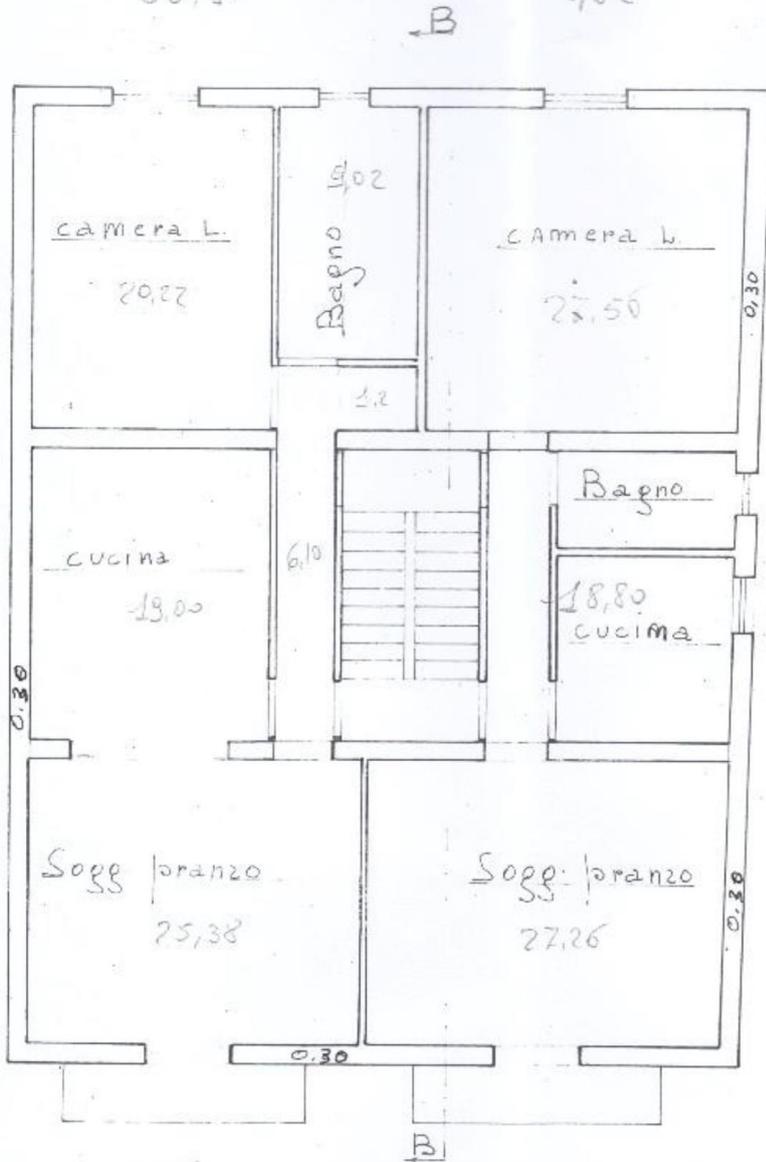


Pianta 1° piano da realizzare

Pianta tipo 2° e 3° piano

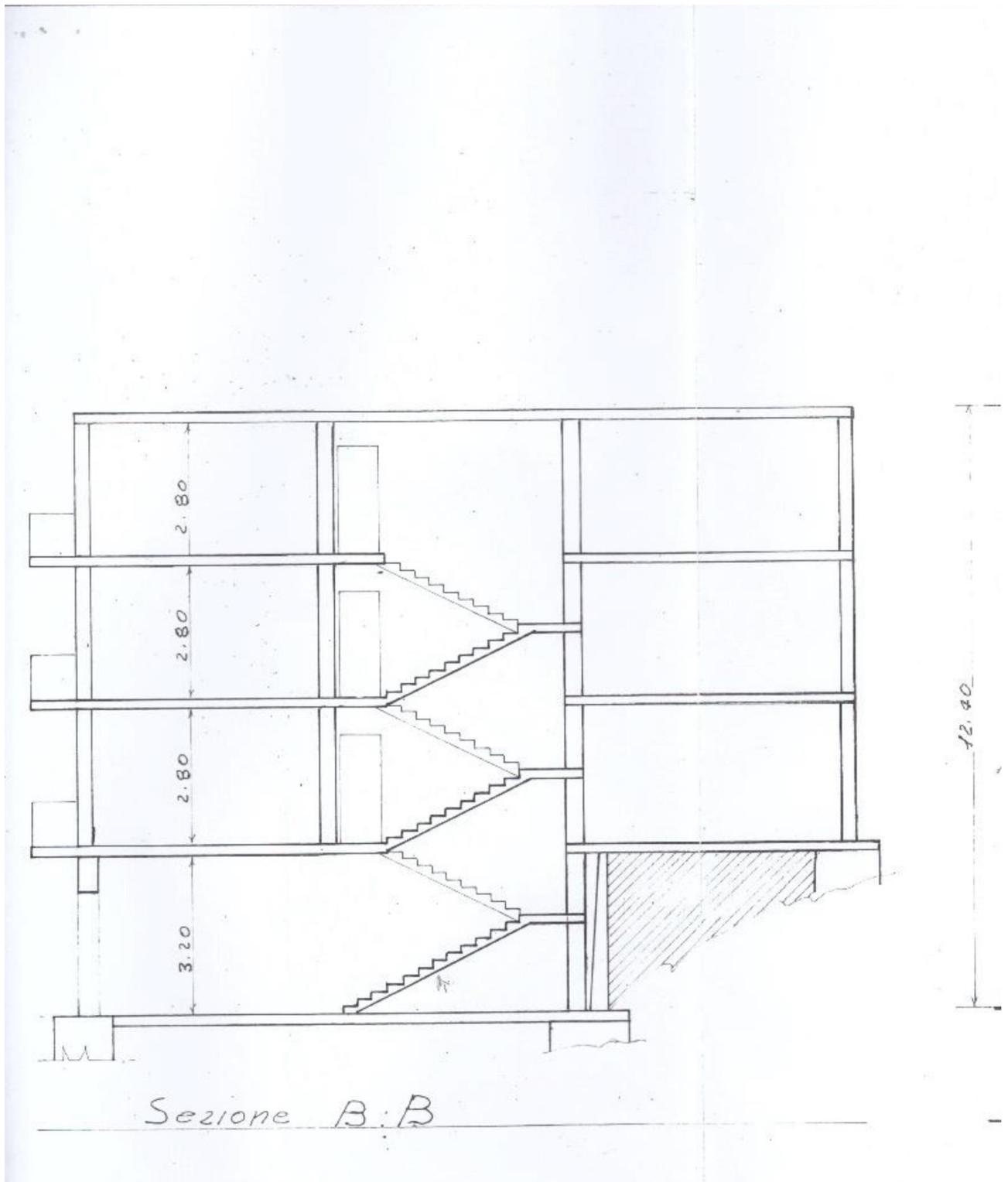
lung 397,67
Mres. 18,75
80,92

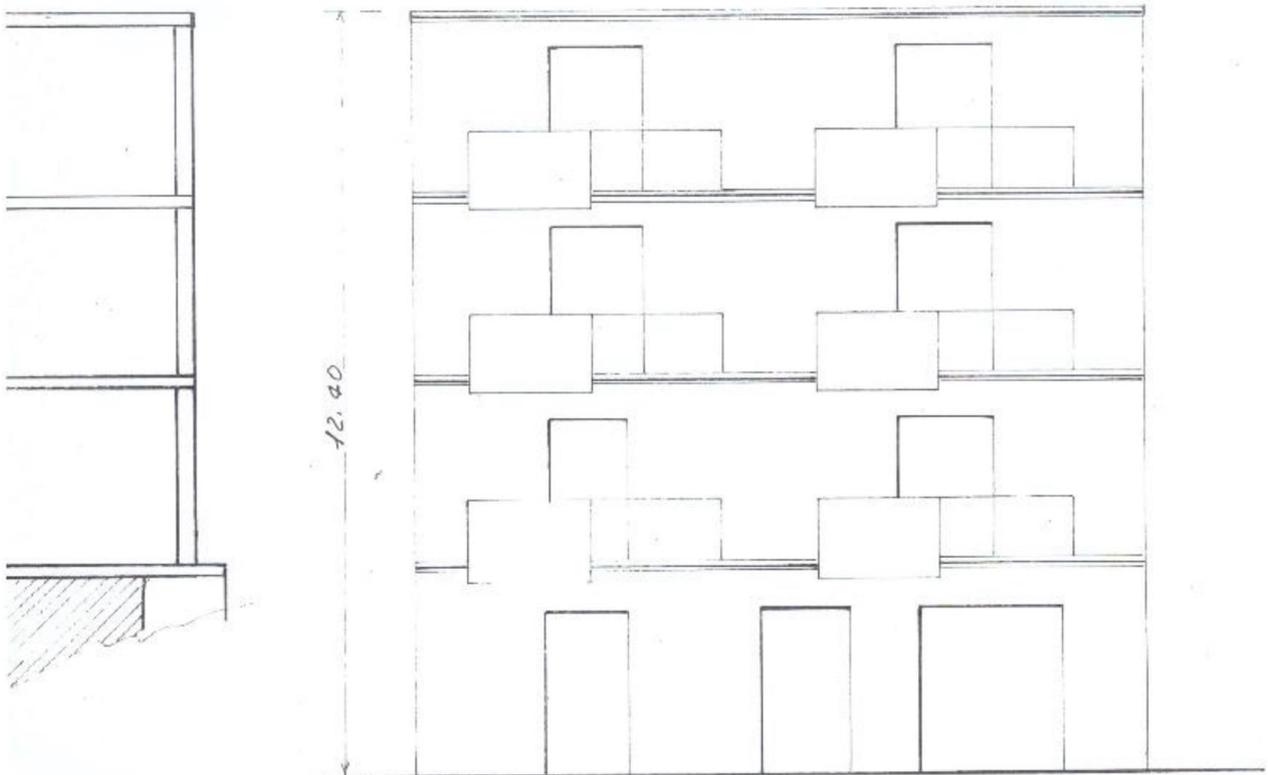
73,62



Pianta tipo 2° e 3° piano da realizzare

Sezione





Prospetto via Virgilio da realizzare



COMUNE DI BUTERA

PROVINCIA DI CALTANISSETTA

(Ufficio Tecnico)

Prot. N. 312-11ff. Eni

Allegati N. _____

Risposta a nota N. _____

Addi 24 Dicembre 1976

del _____

Div. _____ Sez. _____

AL SIGNOR SINDACO

-SEDE-

OGGETTO

Abusività edilizia perpetrata
dalla ditta : _____

AL COMANDO VIGILI URBANI -SEDE-

ARTI GRAFICHE A. RENNA - PALERMO

A seguito sopralluogo con i vigili urbani presso il fabbricato di cui in oggetto, lo scrivente Tecnico Comunale ha rilevato che la ditta _____ ha realizzato le seguenti opere abusive non previste nel progetto relativo al nulla osta n° 43/75 dell'1.3.1975:

- 1) realizzazione di vano terrano di mq. 20 circa ricavato dallo sbancamento di terrapieno esistente;
- 2) sopraelevazione di quarto piano, in atto allo stato grezzo, da adibire a civile abitazione della superficie di mq. 180 circa.

L'intero fabbricato, in atto allo stato grezzo, è stato realizzato sempre dalla ditta PETTINEO Gaetano senza la direzione dei lavori, come evincesi dalla nota del tecnico Geom. _____ con la quale ha comunicato al Sindaco di aver consegnato alla ditta interessata il progetto e di non aver assunto la direzione dei lavori.

Nessuna comunicazione è pervenuta a quest'Ufficio per il nuovo direttore dei lavori.

Di quanto sopra se ne informano le SS.LL. per i provvedimenti di competenza.-

IL TECNICO COMUNALE