
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Baldanza Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Descrizione	13
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 187, P.T.	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.1...	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.2...	15
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.3, interno B.....	16
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.3, interno A	17
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 47, P.T.....	18
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.1.....	18
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.2.....	19
Bene N° 9 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.3	20
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	21
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale.....	21
Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale.....	22
Lotto 1	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità	24
Confini.....	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Lotto 2	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	29



Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	30
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Lotto 3	34
Completezza documentazione ex art. 567	34
Titolarità	34
Confini.....	34
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Dati Catastali	35
Stato conservativo.....	36
Parti Comuni.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Lotto 4	39
Completezza documentazione ex art. 567	39
Titolarità	39
Confini.....	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali	40
Dati Catastali	40
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41



Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	43
Lotto 5.....	43
Completezza documentazione ex art. 567	44
Titolarità	44
Confini	44
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali	45
Dati Catastali	45
Stato conservativo.....	45
Parti Comuni.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	47
Lotto 6.....	48
Completezza documentazione ex art. 567	48
Titolarità	48
Confini.....	49
Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali	49
Dati Catastali	49
Stato conservativo.....	50
Parti Comuni.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali.....	51
Formalità pregiudizievoli.....	51
Normativa urbanistica.....	52
Regolarità edilizia.....	52
Lotto 7	52
Completezza documentazione ex art. 567	53



Titolarità	53
Confini	53
Consistenza	53
Cronistoria Dati Catastali	54
Dati Catastali	54
Stato conservativo.....	54
Parti Comuni.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione	55
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	56
Regolarità edilizia.....	56
Lotto 8.....	57
Completezza documentazione ex art. 567	57
Titolarità	57
Confini	57
Consistenza	58
Cronistoria Dati Catastali	58
Dati Catastali	58
Stato conservativo.....	59
Parti Comuni.....	59
Servitù, censo, livello, usi civici.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Stato di occupazione	60
Provenienze Ventennali.....	60
Formalità pregiudizievoli.....	60
Normativa urbanistica.....	61
Regolarità edilizia.....	61
Lotto 9.....	62
Completezza documentazione ex art. 567	62
Titolarità	62
Confini	63
Consistenza	63
Cronistoria Dati Catastali	63
Dati Catastali	63
Stato conservativo.....	64



Parti Comuni.....	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione	64
Provenienze Ventennali.....	65
Formalità pregiudizievoli.....	65
Normativa urbanistica.....	65
Regolarità edilizia.....	66
Lotto 10	66
Completezza documentazione ex art. 567	66
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	66
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	66
Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	66
Titolarità	67
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	67
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	67
Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	67
Confini.....	68
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	68
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	68
Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	68
Consistenza	68
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	68
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	68
Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	69
Cronistoria Dati Catastali	69
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	69
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	69
Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	70
Dati Catastali	70
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	70
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	70
Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	70
Stato conservativo.....	71
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	71
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	71
Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	71
Parti Comuni.....	71
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	72



Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	72
Servitù, censo, livello, usi civici.....	72
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	72
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	72
Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	72
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	72
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	72
Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	72
Stato di occupazione	73
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	73
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	73
Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	73
Provenienze Ventennali.....	74
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	74
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	74
Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	74
Formalità pregiudizievoli.....	75
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	75
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	75
Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	76
Normativa urbanistica.....	76
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	76
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	76
Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	76
Regolarità edilizia.....	77
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	77
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	77
Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	77
Stima / Formazione lotti	78
Lotto 1	78
Lotto 2	79
Lotto 3	80
Lotto 4	81
Lotto 5	83
Lotto 6	84
Lotto 7	85
Lotto 8	86



Lotto 9	87
Lotto 10	89
Riepilogo bando d'asta.....	91
Lotto 1	91
Lotto 2	91
Lotto 3	92
Lotto 4	92
Lotto 5	93
Lotto 6	93
Lotto 7	93
Lotto 8	94
Lotto 9	95
Lotto 10	95
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2021 del R.G.E.....	97
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 41.000,00	97
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	97
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 75.500,00	98
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 12.000,00	98
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00	99
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 22.500,00	100
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 30.500,00	100
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 29.000,00	101
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 9.500,00	101
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 44.500,00	102
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	104
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 187, P.T.	104
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.1.....	104
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.2.....	105
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.3, interno B	105
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.3, interno A.....	106
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 47, P.T.....	106
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.1	107
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.2	107
Bene N° 9 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.3.....	108



Bene N° 10 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	108
Bene N° 11 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	109
Bene N° 12 - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	109



INCARICO

All'udienza del 24/02/2022, il sottoscritto Ing. Baldanza Salvatore, con studio in Via Roma, 38 - 90018 - Termini Imerese (PA), email s.baldanza66@gmail.com, PEC salvatore.baldanza@ordineingpa.it, Tel. 091 81 12 444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 187, P.T. (Coord. Geografiche: 38.0420305709, 13.39655384011)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.1 (Coord. Geografiche: 38.0420305709, 13.39655384011)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.2 (Coord. Geografiche: 38.0420305709, 13.39655384011)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.3, interno B (Coord. Geografiche: 38.0420305709, 13.39655384011)
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.3, interno A (Coord. Geografiche: 38.0420305709, 13.39655384011)





Prospetti palazzina lotti 1-2-3-4-5

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 47, P.T. (Coord. Geografiche: 38.04691175, 13.3914334)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.1 (Coord. Geografiche: 38.04691175, 13.3914334)
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.2 (Coord. Geografiche: 38.04691175, 13.3914334)
- **Bene N° 9** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.3 (Coord. Geografiche: 38.04691175, 13.3914334)





- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale (Coord. Geografiche: 38.0281933, 13.39174122)
- **Bene N° 11** - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale (Coord. Geografiche: 38.0283898, 13.3919773)
- **Bene N° 12** - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale (Coord. Geografiche: 38.0286307, 13.3924198)





DESCRIZIONE

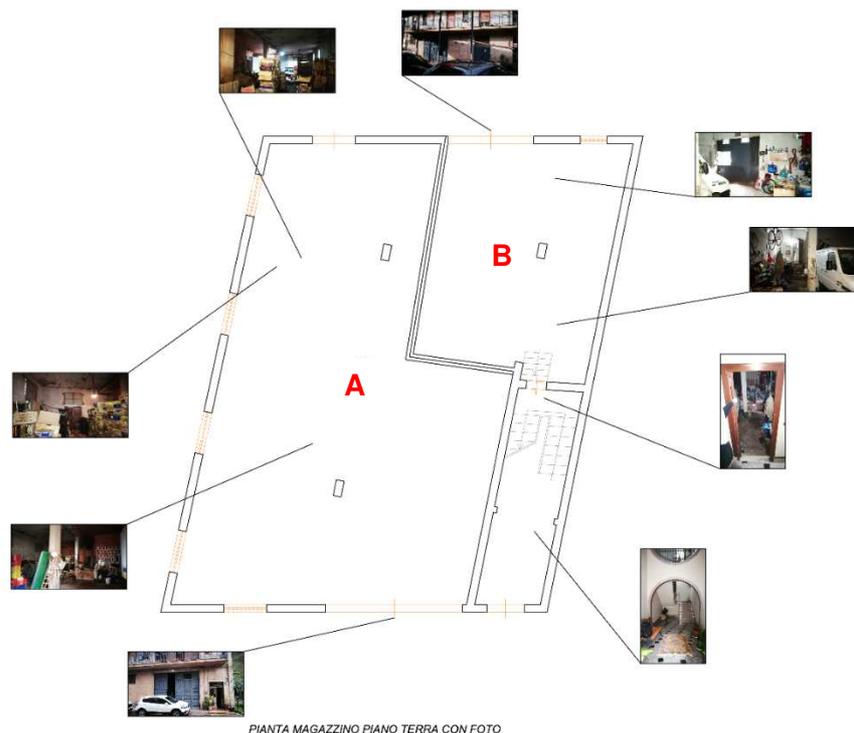
BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII 187, P.T.

Magazzino, suddiviso in due vani:

il primo (A) con accesso carrabile da via Papa Giovanni XXIII ed accesso pedonale da cortile retrostante;

il secondo (B) con accessi (pedonali) da scala interna e da cortile retrostante, ed accesso carrabile da cortile retrostante.

Entrambi hanno pareti e soffitto lasciati al grezzo. Il pavimento è in battuto di cemento.



PIANTA MAGAZZINO PIANO TERRA CON FOTO



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII 189, P.1

Appartamento costituito da:

- un salone (ambiente 3) al quale si accede dal disimpegno di ingresso 1, che prende aria e luce da un balcone prospiciente sulla via Papa Giovanni XXIII;
- una cucina-pranzo (ambiente 9), alla quale si accede dal corridoio 2, che prende aria e luce da cortile laterale;
- lo stesso corridoio 2 disimpegna i due bagni 10 e 12, le camere 11, 13 e 15 ed il ripostiglio 14, tutti ben aero-illuminati mediante finestre o portefinestre che danno sui cortili laterale e posteriore;
- un ripostiglio, adiacente alla cucina 9, (ambiente 8) al quale si accede dalla veranda 6.
- sul fronte principale troviamo gli ambienti 4 (ripostiglio), 6 (veranda) 7 (cucinino) che prendono aria e luce da finestre e/o portefinestre che affacciano su via Papa Giovanni XXIII.
- una loggia (5), prospiciente sulla via Papa Giovanni XXIII;
- un balcone (16), che perimetra l'appartamento su tre lati.

Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue.

Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono in ceramica.

I rivestimenti ed i pavimenti dei wc, della cucina e del cucinino sono in ceramica ed i sanitari in porcellana.

Le porte interne sono in legno.

L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante.

E' inoltre dotata di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in ghisa. La climatizzazione è assicurata attraverso alcune unità del tipo split aria/aria a pompa di calore. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas, termico ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in buone condizioni e con finiture ordinarie. E' dotato di tutti i comfort ed è ben aeroilluminato avendo affacci su tre lati. Si riscontrano alcuni segni nei soffitti che segnalano un inizio di moderato sfondellamento per la cui riparazione si stima un costo di € 500,00. Il prospetto esterno manca di finitura superficiale.



PIANTA APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON FOTO



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII 189, P.2

Appartamento costituito da:

- Ingresso (ambiente 1) da cui si dipartono due corridoi (2a e 2b)
- un salone (ambiente 6) che prende aria e luce da un balcone prospiciente sulla via Papa Giovanni XXIII e dal cortile laterale;
- un soggiorno-pranzo (ambiente 3) che prende aria e luce da un balcone prospiciente la via Papa Giovanni XXIII;
- una cucina (4) ed un ripostiglio (5) con accesso dalla sala da pranzo, entrambi con affaccio su via Papa Giovanni XXIII;
- il corridoio 2b disimpegna i due bagni 7 e 10, le camere 8, 9, 11 ed il ripostiglio 12. Camere e bagni ben aero-illuminati mediante finestre o portefinestre che danno sui cortili laterale e posteriore;
- una loggia (13), prospiciente sulla via Papa Giovanni XXIII;
- un balcone (14), che perimetra l'appartamento su tre lati, con parapetto in ferro verniciato.

Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue.

Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono in gres.

I rivestimenti ed i pavimenti dei wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera e tapparelle in plastica. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotata di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in alluminio. La climatizzazione è assicurata attraverso alcune unità del tipo split aria/aria a pompa di calore. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas, termico ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni e con finiture gradevoli e di buona fattura. E' dotato di tutti i comfort moderni ed è ben aeroilluminato avendo affacci su tre lati. Il prospetto esterno manca di finitura superficiale.



PIANTA APPARTAMENTO PIANO SECONDO CON FOTO



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII 189, P.3, INTERNO B

Appartamento (porzione B), costituito da:

- Ingresso (ambiente 1) da cui si diparte un corridoio
- il corridoio disimpegna il bagno 3, le camere 2, 4, 5. Camere e bagno sono ben aero-illuminati mediante finestre o portefinestre che danno sul cortile posteriore;
- un balcone (6), che perimetra l'appartamento su due lati, con parapetto in ferro verniciato.

Una scala interna porta al piano superiore adibito a zona giorno. Questo piano è interamente abusivo e pertanto non se ne terrà conto.

Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue.

Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono in gres. I rivestimenti ed i pavimenti dei wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. Il portoncino è blindato. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera e persiane esterne in alluminio. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotata di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in alluminio. La climatizzazione è assicurata attraverso alcune unità del tipo split aria/aria a pompa di calore. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas, termico ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni e con finiture gradevoli e di buona fattura. E' dotato di tutti i comfort moderni ed è ben aeroilluminato.



PIANTA PIANO TERZO INTERNO B CON FOTO





PIANTA PIANO QUARTO CON FOTO

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII 189, P.3, INTERNO A

Appartamento (porzione A), tramezzato ma grezzo, costituito da 11 vani oltre al corridoio. Un balcone che perimetra l'appartamento su due lati, con parapetto in ferro verniciato. Il portoncino è blindato. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in buone condizioni seppure al grezzo. Quasi tutti gli ambienti sono ben aeroilluminati.



PIANTA PIANO TERZO INTERNO A CON FOTO



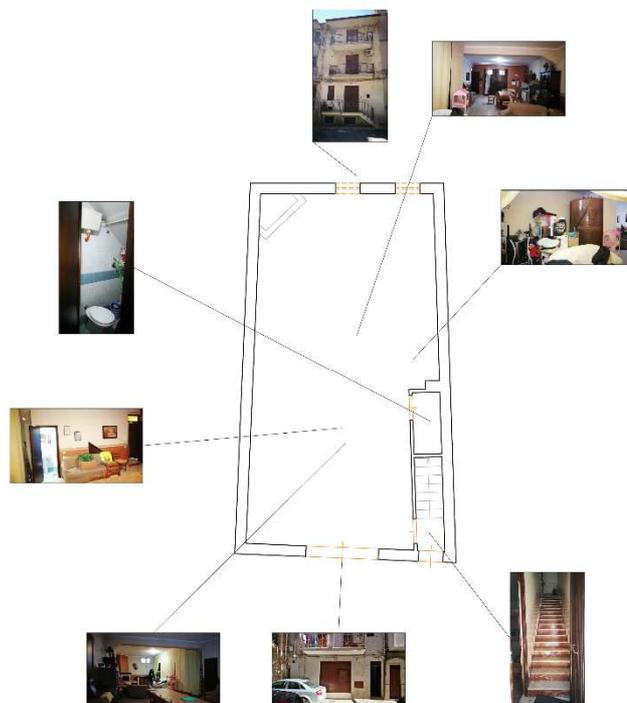
BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA KARL MARX 47, P.T.

Magazzino in unico ambiente con wc.

Il locale è pavimentato in gres con pareti e soffitto intonacati al civile.

Entrando dal portone sulla sinistra troviamo un angolo cottura in muratura con punto acqua e scarico per lavello. E' presente un wc nel sottoscala piastrellato e con sanitari in porcellana.

l'u.i. ospita una cisterna d'acqua ed un sistema montaltri anche a servizio dei piani in elevazione, ed un camino. L'ambiente è ben aerilluminato per avere, oltre al portone di ingresso due finestre alte che danno sulla retrostante via Don Pino Puglisi. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetratura (le due finestre sono protette da grata esterna in ferro). Le porte interne sono in legno, il portone carrabile è in ferro ad anta battente. Gli impianti sono sotto traccia. L'u.i. non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che il magazzino si presenta con caratteristiche abitative, in ottime condizioni e con dettagli e finiture gradevoli. Non necessita di opere di manutenzione.



PIANTA MAGAZZINO PIANO TERRA CON FOTO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA KARL MARX 49, P.1

Appartamento di primo piano.

Dal vano scala comune si accede al salone (1) e da questo ad un wc (4), entrambi prendono aria e luce da aperture su via Don Pino Puglisi.

Dal predetto salone si accede ad un soggiorno-pranzo (2) collegato ad una cucina (3). Entrambi prendono aria e luce da aperture su via Karl Marx.

E' presente un balcone (6) sul prospetto principale ed un ballatoio (5) attraverso il quale si accede da



via Don Pino Puglisi.

Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue.

Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura in gesso (alcune parti dei soffitti risultano controsoffittati). I pavimenti sono in gres. I rivestimenti ed i pavimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera e persiana esterna in alluminio. L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in alluminio. Nessun sistema di climatizzazione. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni e con dettagli e finiture gradevoli. E' dotato di tutti i comfort moderni ed è ben aeroilluminato avendo affacci su due vie. Non necessita di opere di manutenzione.



PIANTA APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON FOTO

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA KARL MARX 49, P.2

Appartamento di secondo piano.

Dal vano scala comune si accede al corridoio 1 che disimpegna le camere 2, 4, 5 ed il wc 6.

E' presente inoltre un ripostiglio (3) a cui si accede dalla camera 2.

Quest'ultima prende aria e luce da portafinestra prospiciente la via Don Pino Puglisi.

Gli ambienti 5 e 6 invece prendono aria e luce da aperture su via Karl Marx.



E' presente un balcone (8) sul prospetto principale ed un balcone (7) su via Don Pino Puglisi. Entrambi con parapetto in ferro verniciato. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura in gesso. I pavimenti interni ed esterni sono in gres. Le soglie sono in marmo di carrara. Il rivestimento del wc è in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera e persiana esterna in alluminio. L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in alluminio. La climatizzazione è assicurata mediante sistema autonomo a pdc del tipo split aria-aria. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni e con dettagli e finiture gradevoli. E' dotato di tutti i comfort moderni ed è ben aerilluminato avendo affacci su due vie. Si segnala la presenza di muffa nella parte alta delle pareti e nel soffitto dovuta a ristagni di condensa superficiale non correttamente smaltita.



PIANTA APPARTAMENTO PIANO SECONDO CON FOTO

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA KARL MARX 49, P.3

Unità immobiliare in corso di costruzione di terzo piano.

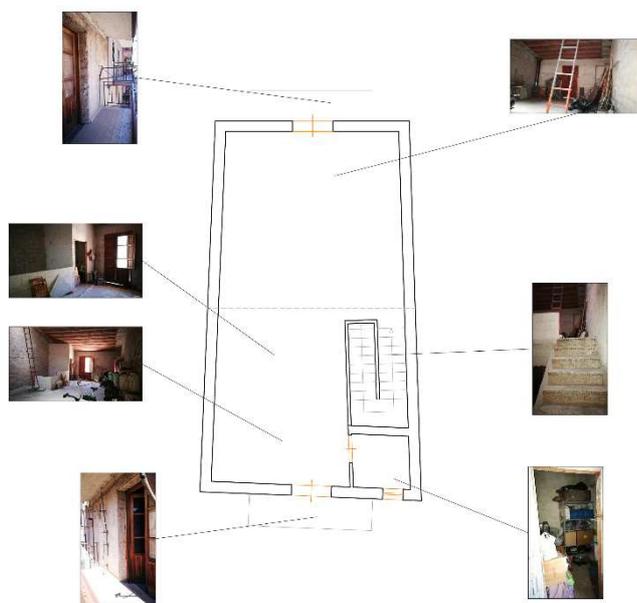
Dal vano scala comune si accede ad un unico ambiente sottotetto (1).

E' presente inoltre un ripostiglio (2) a cui si accede dal vano principale.



E' presente un balcone (4) sul prospetto principale ed un balcone (3) su via Don Pino Puglisi. Entrambi con parapetto in ferro verniciato.

Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Vano scala al grezzo e senza rivestimenti. Pareti e soffitti al grezzo. I pavimenti interni sono in battuto di cemento. I pavimenti esterni sono in gres con soglie in marmo di carrara. Non ci sono porte interne. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e scuretti interni. L'u.i. è dotata soltanto di un punto luce a vista e sprovvista di altri impianti. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta al grezzo ma in buone condizioni ed è ben aerilluminato avendo affacci su due vie.



PIANTA APPARTAMENTO PIANO TERZO CON FOTO

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Stalla (area di sedime) situata in c.da Casale. E' raggiungibile da Belmonte M. percorrendo la SP 38 in direzione Santa Cristina Gela, per circa 4 km, fino all'innesto con la SR 12. Da qui seguire la via Valle Piraino per circa 3,8 km.

L'u.i. non è rappresentata nelle mappe catastali. Inoltre l'UTC non fornisce alcuna documentazione utile per la riconoscibilità e pertanto la sua individuazione è incerta.

Alla luce di tanto alcuni manufatti che insistono sull'area saranno considerati da demolire e, ai fini estimativi, sarà valutata l'area di sedime dedotti i costi di messa in pristino.

BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Stalla (A), sita in c.da Casale. E' raggiungibile da Belmonte M. percorrendo la SP 38 in direzione Santa Cristina Gela, per circa 4 km, fino all'innesto con la SR 12. Da qui seguire la via Valle Piraino per circa 3,8 km.

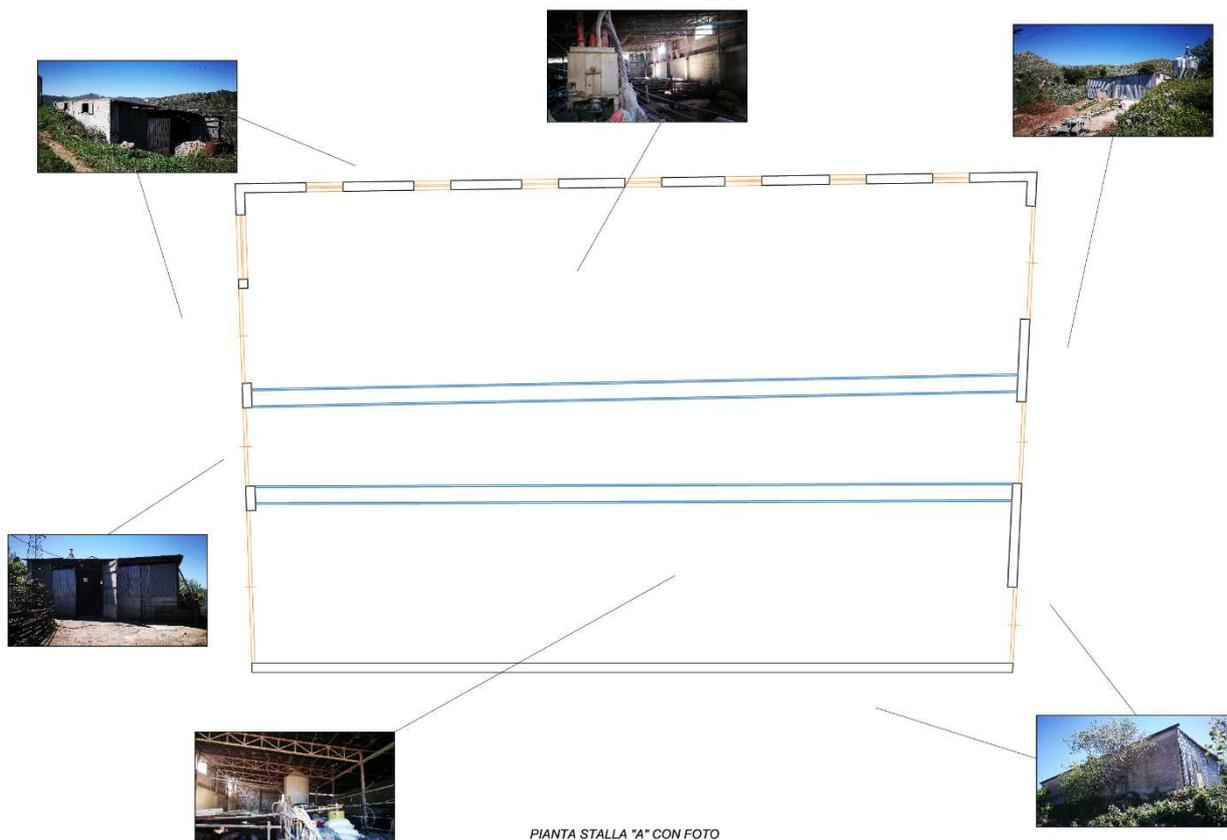
Trattasi di un capannone a struttura metallica per il ricovero e l'allevamento di suini.



E' costituito da un unico ambiente suddiviso in zone funzionali all'attività, completo di mangiatoie, abbeveratoi, passerelle e sistemi per l'allontanamento delle deiezioni in apposite fosse biologiche.

All'esterno si trovano delle attrezzature per la conduzione dell'attività.

Costruttivamente è costituito da una intelaiatura di strutture metalliche con copertura metallica a spiovere tipo sandwich e tamponamenti parte in muratura e parte in lamiera. La pavimentazione è in battuto di cemento. Nella parte alta troviamo una finestratura lungo il perimetro con telaio in ferro e grata metallica. Due portoni in ferro si trovano rispettivamente sui fronti Nord-Est e Sud-Ovest. E' dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista. L'approvvigionamento di acqua potabile avviene mediante autobotti.



PIANTA STALLA "A" CON FOTO

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Stalla (B) sita in c.da Casale. E' raggiungibile da Belmonte M. percorrendo la SP 38 in direzione Santa Cristina Gela, per circa 4 km, fino all'innesto con la SR 12. Da qui seguire la via Valle Piraino per circa 3,8 km.

Trattasi di un fabbricato ad una elevazione f.t., per il ricovero e l'allevamento di suini.

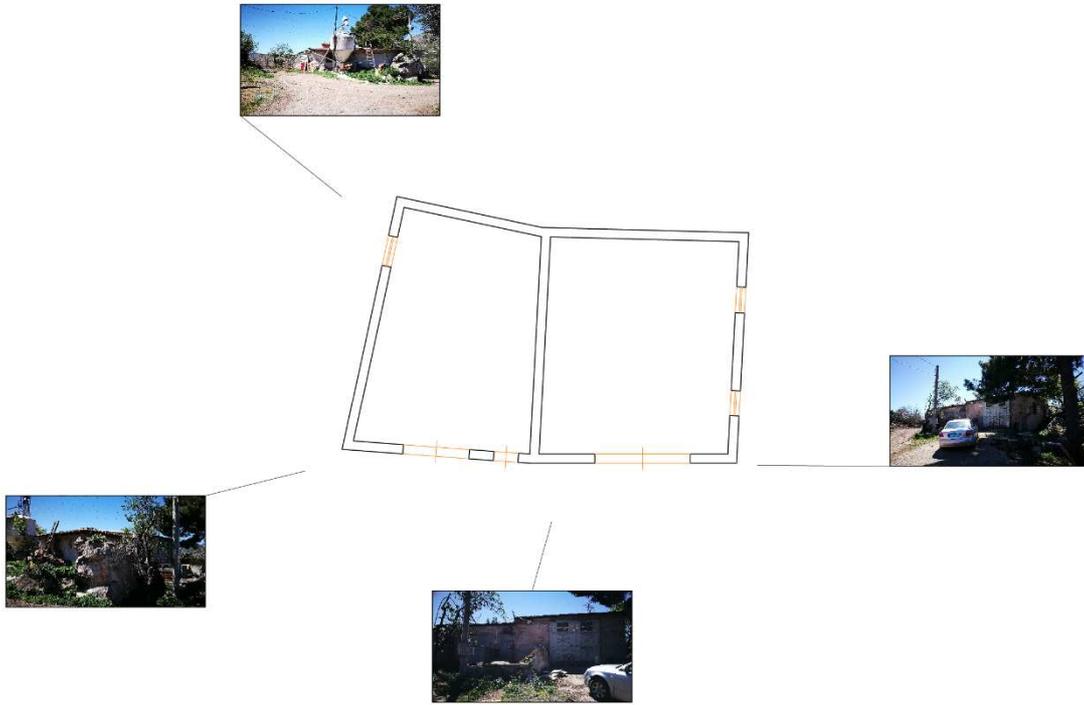
E' costituito da un unico ambiente suddiviso in zone funzionali all'attività, completo di mangiatoie, abbeveratoi, passerelle e sistemi per l'allontanamento delle deiezioni in apposite fosse biologiche.

All'esterno si trovano delle attrezzature per la conduzione dell'attività.

Costruttivamente è costituito da muratura perimetrale con copertura metallica a spiovere tipo sandwich. La pavimentazione è in battuto di cemento. Nella parte alta troviamo una finestratura lungo il perimetro con telaio in ferro e frangivento metallico. I vani d'accesso sono costituiti da portoncini in ferro sul fronte Sud. E' dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista. L'approvvigionamento di



acqua potabile avviene mediante autobotti.



PIANTA STALLA "B" CON FOTO



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 187, P.T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

NOTA: Il matrimonio ha avuto luogo in data 13/04/1961. La legge che istituisce il regime di comunione legale dei beni è entrata in vigore il 20 settembre 1975, pertanto quanto acquistato prima di quella data risulta escluso dalla comunione legale dei beni.

CONFINI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte confina a Nord-Ovest con la p.lla 145, a Sud-Est con la p.lla 147, a Nord-Est con la p.lla 363 e a Sud-Ovest con la via Papa Giovanni XXIII.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino A	150,00 mq	168,40 mq	1,00	168,40 mq	4,30 m	T
Magazzino B	55,00 mq	63,80 mq	1,00	63,80 mq	4,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				232,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				232,20 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



I due ambienti ricavati dall'intero magazzino (A e B) sono separati e con accessi indipendenti. Data l'omogeneità delle caratteristiche il valore di ognuno può essere parametrato al valore di stima in base alla superficie (A=72,5% e B=27,5%), posto che devono preliminarmente essere eseguite le regolarizzazioni edilizia e catastale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte (p.lla 772) proviene dalla particella originaria 363 in maggiore estensione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	772	2		C2						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stato ricavato un ambiente con accesso pedonale da vano scala interno al piano ammezzato, e accesso carrabile dal cortile retrostante, al piano terra.

Regolarizzabile mediante DOCFA (variazione per divisione).

La spesa è stimata in € 1.200,00

STATO CONSERVATIVO

L'u.i. si presenta al grezzo, con impianti non conformi e, per quanto attiene allo stato conservativo, in condizioni ordinarie.

PARTI COMUNI



Corte esterna (sub 1), androne e scala (sub 3) sono bene comune a tutti i piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Attualmente nel magazzino B è presente il generatore di calore a servizio del primo piano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 14 P.la 772 Sub 2

Piano terra di un fabbricato con quattro elevazioni ft. con accesso su via Papa Giovanni e su cortile retrostante.

Esposizione: Sud-Ovest

Altezza interna utile: 4,30 m

Str. verticali/orizzontali: c.a.

Solai: in latero-cemento

Pareti e soffitto: al grezzo

Pavimentazione interna: in battuto di cemento

Sanitari: lavandino in ceramica

Infissi esterni: portoni carrabili in ferro; finestre con telaio ed ante in ferro, senza vetratura e con grata esterna

Infissi interni: NESSUNO

Scale: interna (dal vano scala) in muratura al grezzo e non rivestita

Impianto elettrico: a vista manca di dichiarazioni di conformità

Impianto idrico: a vista, manca di dichiarazione di conformità

Impianto termico: NESSUNO

Corte circostante comune con i piani superiori

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla sua famiglia.

L'indennità di occupazione sarà pari al canone d'affitto ritraibile mensilmente.

Si opererà in base alle quotazioni unitarie delle locazioni pubblicate da OMI ed attualmente vigenti, tenendo conto dello stato d'uso dei singoli immobili.

$$CA = VA \times SA = 1,4 \times 168,4 = 235,76 \text{ €/mese}$$

$$CB = VB \times SB = 1,4 \times 63,8 = 89,32 \text{ €/mese}$$

con:

C = canone mensile

V = valore per unità di superficie

S = Superficie lorda



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli immobili sono pervenuti a **** Omissis **** (compendio via Papa Giovanni XXIII) per edificazione effettuata su area acquistata in virtù di atto di compravendita del 18 gennaio 1972 rep.55259/8148 in atti notaio Bruno Santi Giuseppe.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977.
Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile di cui l'u.i. fa parte è stato edificato con concessione edile pratica n. 2831/77 del 30/06/1979.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ai fini della conformità edilizia sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- variazione della tramezzatura interna;
- chiusura del vano porta verso l'androne;
- apertura del vano porta verso il vano scala al primo pianerottolo;
- apertura vano porta nel retroprospetto.

Regolarizzabili mediante:

CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016) per la variazione della distribuzione interna e dei vani porta.

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto riguarda le difformità relative alla variazione della distribuzione interna e della della bucaure interne/esterna (nel retroprospetto), le stesse verranno mantenute.

CILA per regolarizzazione: € 1.000,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

In allegato si evincono le difformità riscontrate attraverso la tavola di confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e lo stato di progetto depositato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

NOTA: Il matrimonio ha avuto luogo in data 13/04/1961. La legge che istituisce il regime di comunione legale dei beni è entrata in vigore il 20 settembre 1975, pertanto quanto acquistato prima di quella data risulta escluso dalla comunione legale dei beni.

CONFINI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte confina a Nord-Ovest con la p.lla 145, a Sud-Est con la p.lla 147, a Nord-Est con la p.lla 363 e a Sud-Ovest con la via Papa Giovanni XXIII.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	200,00 mq	223,30 mq	1,00	223,30 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto (sup. fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto (sup. ecced.)	31,90 mq	31,90 mq	0,10	3,19 mq	0,00 m	1
Loggia	12,10 mq	12,10 mq	0,35	4,23 mq	2,90 m	1
Veranda	5,10 mq	5,10 mq	0,80	4,08 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				241,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				241,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

La superficie di parte del portico (5,1 mq) è stata considerata come nello stato attuale con destinazione



a veranda con finiture analoghe al vano principale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte (p.lla 772) proviene dalla particella originaria 363 in maggiore estensione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	772	4		A2	3	8	220 mq	661,06 €	1	

Corrispondenza catastale

La tramezzatura interna e la veranda non corrispondono a quanto agli atti.

Regolarizzabile mediante DOCFA.

La spesa è stimata in € 500,00

STATO CONSERVATIVO

L'u.i. si presenta con finiture datate, con impianti non conformi e, per quanto attiene allo stato conservativo, in condizioni buone a parte qualche leggero segno di ammaloramento.





Soffitto cucina - primi segni di sfondellamento



Intradosso balcone - segni di ammaloramento

PARTI COMUNI

Corte esterna (sub 1), androne e scala (sub 3) sono bene comune a tutti i piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Attualmente nel magazzino B di piano terra è presente il generatore di calore a servizio del primo piano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 14 P.IIa 772 Sub 4

Piano primo di un fabbricato con quattro elevazioni f.t. con accesso su via Papa Giovanni XXIII.

Esposizione: Sud-Ovest

Altezza interna utile: 2,90 m

Str. verticali/orizzontali: c.a.

Solai: in latero-cemento

Pareti e soffitto: intonacati al civile e pitturati

Pavimentazione interna: in ceramica

Sanitari: in porcellana

Infissi esterni: portone in legno; finestre con telaio in alluminio anodizzato con vetratura singola, e tapparelle in plastica

Infissi interni: in legno

Balconi: pavimentati in ceramica con parapetti in ferro verniciato

Scale: vano scala comune a tutti i piani rivestito in marmo e con corrimano in ferro

Impianto elettrico: sotto traccia manca di dichiarazioni di conformità

Impianto idrico: sotto traccia, manca di dichiarazione di conformità



Impianto gas: sotto traccia, manca di dichiarazione di conformità
Impianto termico: con generatore a gas e sistema di emissione a radiatori.
Impianto di climatizzazione: del tipo split aria/aria a pompa di calore
Corte circostante comune con i piani superiori

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

L'indennità di occupazione sarà pari al canone d'affitto ritraibile mensilmente.
Si opererà in base alle quotazioni unitarie delle locazioni pubblicate da OMI ed attualmente vigenti, tenendo conto dello stato d'uso dei singoli immobili.

$$C = V \times S = 1,1 \times 241,05 = 265,16 \text{ €/mese}$$

con:

C = canone mensile

V = valore per unità di superficie

S = Superficie lorda

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli immobili sono pervenuti a **** Omissis **** (compendio via Papa Giovanni XXIII) per edificazione effettuata su area acquistata in virtù di atto di compravendita del 18 gennaio 1972 rep.55259/8148 in atti notaio Bruno Santi Giuseppe.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977.
Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui l'u.i. fa parte è stato edificato con concessione edile pratica n. 2831/77 del 30/06/1979.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ai fini della conformità edilizia sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- variazione della ambientazione interna;
- apertura vani finestra/portafinestra
- chiusura di parte del portico a veranda.

Regolarizzabili mediante:

CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016) per la variazione della distribuzione interna.



Regolarizzazione ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003 per la chiusura a veranda di parte della loggia (portico).

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto riguarda le difformità relative alla variazione della ambientazione interna, delle bucatore e della veranda, le stesse verranno mantenute.

CILA per regolarizzazione: € 1.000,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Opere di regolarizzazione chiusura parziale loggia (comprehensive di oneri e quota spese tecniche): € 500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

In allegato si evincono le difformità riscontrate attraverso la tavola di confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e lo stato di progetto depositato.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

NOTA: Il matrimonio ha avuto luogo in data 13/04/1961. La legge che istituisce il regime di comunione legale dei beni è entrata in vigore il 20 settembre 1975, pertanto quanto acquistato prima di quella data risulta escluso dalla comunione legale dei beni.

CONFINI



L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte confina a Nord-Ovest con la p.lla 145, a Sud-Est con la p.lla 147, a Nord-Est con la p.lla 363 e a Sud-Ovest con la via Papa Giovanni XXIII.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	205,00 mq	228,40 mq	1,00	228,40 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto (sup. fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto (sup. ecced.)	31,90 mq	31,90 mq	0,10	3,19 mq	0,00 m	2
Loggia	12,10 mq	12,10 mq	0,35	4,23 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				242,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				242,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte (p.lla 772) proviene dalla particella originaria 363 in maggiore estensione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	772	5		F3					2		



Corrispondenza catastale

La planimetria non risulta agli atti.
Regolarizzabile mediante DOCFA.
La spesa è stimata in € 500,00

STATO CONSERVATIVO

L'u.i. si presenta con finiture ed impianti moderni ma sprovvisti di dichiarazione di conformità e, per quanto attiene allo stato conservativo, in condizioni ottime.

PARTI COMUNI

Corte esterna (sub 1), androne e scala (sub 3) sono bene comune a tutti i piani.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 14 P.la 772 Sub 5
Piano secondo di un fabbricato con quattro elevazioni f.t. con accesso su via Papa Giovanni XXIII.
Esposizione: Sud-Ovest
Altezza interna utile: 2,90 m; alcune parti sono controsoffittate.
Str. verticali/orizzontali: c.a.
Solai: in latero-cemento
Pareti e soffitto: intonacati al civile e pitturati
Pavimentazione interna ed esterna: in gres
Sanitari: in porcellana
Infissi esterni: portone in legno; finestre con telaio in alluminio taglio termico con vetratura doppia, e tapparelle in plastica
Infissi interni: in legno
Balconi: pavimentati in gres con parapetti in ferro verniciato
Scale: vano scala comune a tutti i piani rivestito in marmo e con corrimano in ferro
Impianto elettrico: sotto traccia manca di dichiarazioni di conformità
Impianto idrico: sotto traccia, manca di dichiarazione di conformità
Impianto gas: sotto traccia, manca di dichiarazione di conformità
Impianto termico: con generatore a gas e sistema di emissione a radiatori.
Impianto di climatizzazione: del tipo split aria/aria a pompa di calore
Corte circostante comune con i piani superiori

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da familiari degli esecutati.



L'indennità di occupazione sarà pari al canone d'affitto ritraibile mensilmente.

Si opererà in base alle quotazioni unitarie delle locazioni pubblicate da OMI ed attualmente vigenti, tenendo conto dello stato d'uso dei singoli immobili.

$$C = V \times S = 1,3 \times 242,07 = 314,69 \text{ €/mese}$$

con:

C = canone mensile

V = valore per unità di superficie

S = Superficie lorda

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli immobili sono pervenuti a **** Omissis **** (compendio via Papa Giovanni XXIII) per edificazione effettuata su area acquistata in virtù di atto di compravendita del 18 gennaio 1972 rep.55259/8148 in atti notaio Bruno Santi Giuseppe.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977.
Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui l'u.i. fa parte è stato edificato con concessione edile pratica n. 2831/77 del 30/06/1979.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ai fini della conformità edilizia sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- variazione della distribuzione interna;
- apertura vani finestra/portafinestra.

Regolarizzabili mediante:

CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016) per la variazione della distribuzione interna e delle bucatore.

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto riguarda le difformità relative alla variazione della distribuzione interna e delle bucatore, le stesse verranno mantenute.

CILA per regolarizzazione: € 1.000,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

In allegato si evincono le difformità riscontrate attraverso la tavola di confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e lo stato di progetto depositato.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.3, interno B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

NOTA: Il matrimonio ha avuto luogo in data 13/04/1961. La legge che istituisce il regime di comunione legale dei beni è entrata in vigore il 20 settembre 1975, pertanto quanto acquistato prima di quella data risulta escluso dalla comunione legale dei beni.

CONFINI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte confina a Nord-Ovest con la p.lla 145, a Sud-Est con la p.lla 147, a Nord-Est con la p.lla 363 e a Sud-Ovest con la via Papa Giovanni XXIII.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento B	68,00 mq	75,20 mq	1,00	75,20 mq	2,85 m	3
Balcone scoperto (sup. fino a 25 mq)	22,90 mq	22,90 mq	0,25	5,72 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				80,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,92 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTA:

Non si terrà conto della superficie relativa al collegato piano superiore in quanto non regolarizzabile. Per quanto attiene alla parte al grezzo (appartamento A), stante l'accesso indipendente e la completa separazione dalla parte al finito, si tratterà come un lotto separato tenendo conto delle spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte (p.lla 772) proviene dalla particella originaria 363 in maggiore estensione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	772	6		F3					3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria non risulta agli atti. Le unità indipendenti al piano terzo risultano 2 (A al grezzo, B al finito).

Regolarizzabile mediante DOCFA (variazione per divisione).

La spesa è stimata in € 1.200,00

STATO CONSERVATIVO



L'u.i. si presenta con finiture ed impianti moderni ma sprovvisti di dichiarazione di conformità e, per quanto attiene allo stato conservativo, in condizioni ottime.

PARTI COMUNI

Corte esterna (sub 1), androne e scala (sub 3) sono bene comune a tutti i piani.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 14 P.lla 772 Sub 6 (da frazionare)

Piano terzo interno B di un fabbricato con quattro elevazioni f.t. con accesso su via Papa Giovanni XXIII.

Esposizione: Sud-Ovest

Altezza interna utile: 2,85 m; alcune parti sono controsoffittate.

Str. verticali/orizzontali: c.a.

Solai: in latero-cemento

Pareti e soffitto: intonacati al civile e pitturati

Pavimentazione interna ed esterna: in gres

Sanitari: in porcellana

Infissi esterni: portone blindato; finestre con telaio in alluminio taglio termico con vetratura doppia, e persiane in alluminio

Infissi interni: in legno

Balconi: pavimentati in gres con parapetti in ferro verniciato

Scale: vano scala comune a tutti i piani rivestito in marmo e con corrimano in ferro

Impianto elettrico: sotto traccia manca di dichiarazioni di conformità

Impianto idrico: sotto traccia, manca di dichiarazione di conformità

Impianto gas: sotto traccia, manca di dichiarazione di conformità

Impianto termico: con generatore a gas e sistema di emissione a radiatori.

Impianto di climatizzazione: del tipo split aria/aria a pompa di calore

Corte circostante comune a tutti i piani

NOTA: questa u.i. è collegata internamente con un appartamento a piano quarto non regolarizzabile e di cui non si terrà conto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da familiari degli esecutati.

L'indennità di occupazione sarà pari al canone d'affitto ritraibile mensilmente.

Si opererà in base alle quotazioni unitarie delle locazioni pubblicate da OMI ed attualmente vigenti, tenendo conto dello stato d'uso dei singoli immobili.

$$C = V \times S = 1,3 \times 80,92 = 105,20 \text{ €/mese}$$



con:

C = canone mensile

V = valore per unità di superficie

S = Superficie lorda

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli immobili sono pervenuti a **** Omissis **** (compendio via Papa Giovanni XXIII) per edificazione effettuata su area acquistata in virtù di atto di compravendita del 18 gennaio 1972 rep.55259/8148 in atti notaio Bruno Santi Giuseppe.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977.

Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui l'u.i. fa parte è stato edificato con concessione edile pratica n. 2831/77 del 30/06/1979.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ai fini della conformità edilizia sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- variazione della distribuzione interna;
- apertura vani finestra/portafinestra;
- divisione in due unità immobiliari (A e B);
- sopraelevazione (collegata a B).

La sopraelevazione non è regolarizzabile e deve essere demolita.

Difficoltà regolarizzabili:

CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016) per la variazione della distribuzione interna e delle bucaure.

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto riguarda le diffomità relative alla variazione della distribuzione interna e delle bucaure, le stesse verranno mantenute.

CILA per regolarizzazione: € 1.000,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri di demolizione e ripristini: 15.000,00

Oneri Totali: € 17.000,00

In allegato si evincono le diffomità riscontrate attraverso la tavola di confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e lo stato di progetto depositato.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.3, interno A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

NOTA: Il matrimonio ha avuto luogo in data 13/04/1961. La legge che istituisce il regime di comunione legale dei beni è entrata in vigore il 20 settembre 1975, pertanto quanto acquistato prima di quella data risulta escluso dalla comunione legale dei beni.

CONFINI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte confina a Nord-Ovest con la p.lla 145, a Sud-Est con la p.lla 147, a Nord-Est con la p.lla 363 e a Sud-Ovest con la via Papa Giovanni XXIII.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento A	150,00 mq	165,20 mq	1,00	165,20 mq	2,85 m	3
Balcone scoperto (sup. fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto (sup. eccedente a 25 mq)	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				173,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



NOTA:

Per questo appartamento (A), si terrà conto delle spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia stante la completa indipendenza e separazione dall'appartamento adiacente (B).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte (p.la 772) proviene dalla particella originaria 363 in maggiore estensione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	772	6		F3					3		

Corrispondenza catastale

La planimetria non risulta agli atti. Le unità indipendenti al piano terzo risultano 2 (A al grezzo, B al finito).

Regolarizzabile mediante DOCFA (variazione per divisione).

La spesa è stimata in € 1.200,00

STATO CONSERVATIVO

L'u.i. si presenta tramezzata ma al grezzo.

PARTI COMUNI

Corte esterna (sub 1), androne e scala (sub 3) sono bene comune a tutti i piani.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 14 P.la 772 Sub 6 (da frazionare)

Piano terzo interno A di un fabbricato con quattro elevazioni f.t. con accesso su via Papa Giovanni XXIII.

Esposizione: Sud-Ovest

Altezza interna utile: 2,85 m

Str. verticali/orizzontali: c.a

Solai: in latero-cemento

Pareti e soffitto: al grezzo

Pavimentazione interna ed esterna: in battuto di cemento

Sanitari: nessuno

Infissi esterni: portone blindato; le bucatore sono prive di infissi.

Infissi interni: nessuno

Balconi: in battuto di cemento

Scale: vano scala comune a tutti i piani rivestito in marmo e con corrimano in ferro

Impianto elettrico: nessuno

Impianto idrico: nessuno

Impianto gas: nessuno

Impianto termico: nessuno

Impianto di climatizzazione: nessuno

Corte circostante comune a tutti i piani

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli immobili sono pervenuti a **** Omissis **** (compendio via Papa Giovanni XXIII) per edificazione effettuata su area acquistata in virtù di atto di compravendita del 18 gennaio 1972 rep.55259/8148 in atti notaio Bruno Santi Giuseppe.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977.
Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui l'u.i. fa parte è stato edificato con concessione edile pratica n. 2831/77 del 30/06/1979.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ai fini della conformità edilizia sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- variazione della distribuzione interna;



- apertura vani finestra/portafinestra;
- divisione in due unità immobiliari (A e B).

Difformità regolarizzabili:

CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016) per la variazione della distribuzione interna e delle bucatore.

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto riguarda le difformità relative alla variazione della distribuzione interna e delle bucatore, le stesse verranno mantenute.

CILA per regolarizzazione: € 1.000,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

In allegato si evincono le difformità riscontrate attraverso la tavola di confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e lo stato di progetto depositato.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 47, P.T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

NOTA: Il matrimonio ha avuto luogo in data 13/04/1961. La legge che istituisce il regime di comunione legale dei beni è entrata in vigore il 20 settembre 1975, pertanto quanto acquistato prima di quella data risulta escluso dalla comunione legale dei beni.



CONFINI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte confina a Nord con la via Don Pino Puglisi, a Sud con la via Karl Marx, a Est con la p.lla 692 e a Ovest con la p.lla 1583.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	66,40 mq	79,70 mq	1,00	79,70 mq	3,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				79,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte (p.lla 691) proviene dalla particella originaria 673/b.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	691	1		C2		59	78 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



E' stato ricavato un w.c. all'interno del magazzino
Regolarizzabile mediante DOCFA.
La spesa è stimata in € 500,00

STATO CONSERVATIVO

L'u.i. si presenta pavimentata e rifinita al civile, con impianti recenti ma non conformi e, per quanto attiene allo stato conservativo, in condizioni buone.

PARTI COMUNI

Androne (sub 2) è bene comune a tutti i piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste una servitù passiva per la presenza di cisterna idrica e montaltri a servizio di tutti i piani.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 13 P.la 691 Sub 1
Piano terra di un fabbricato con quattro elevazioni f.t. con accesso su via Karl Marx.
Esposizione: Nord e Sud
Altezza interna utile: 3,10 m
Str. verticali/orizzontali: c.a.
Solai: in latero-cemento
Pareti e soffitto: intonacati e pitturati al civile
Pavimentazione interna: in gres
Sanitari: in porcellana
Infissi esterni: portone carrabile in ferro; finestre con telaio ed ante in alluminio, con vetrocamera e con grata esterna
Infissi interni: in legno
Scale: interna comune a tutti i piani in c.a. rivestita in marmo
Impianto elettrico: sotto traccia, manca di dichiarazione di conformità
Impianto idrico: sotto traccia, manca di dichiarazione di conformità
Impianto termico: camino a legna
Cisterna e montaltri comune ai piani soprastanti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati.



L'indennità di occupazione sarà pari al canone d'affitto ritraibile mensilmente.
Si opererà in base alle quotazioni unitarie delle locazioni pubblicate da OMI ed attualmente vigenti, tenendo conto dello stato d'uso dei singoli immobili.

$$C = V \times S = 2 \times 79,7 = 159,40 \text{ €/mese}$$

con:

C = canone mensile

V = valore per unità di superficie

S = Superficie lorda

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli immobili sono pervenuti a **** Omissis **** (compendio contrada Casale e via Karl Marx) per edificazione effettuata su aerea acquistata in virtù di compravendita del 25 gennaio 1962 rep.15853/3395 in atti notaio Bruno Santi Giuseppe, trascritto a Palermo ai nn. 6205/4908 il 20/02/1962.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977.
Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile di cui l'u.i. fa parte è stato edificato con nulla osta edile pratica n. 123/68 del 31/08/1968.
Lo stesso immobile ha ottenuto positivo accertamento di conformità di opere eseguite in data 10/04/1975.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ai fini della conformità edilizia sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- variazione della tramezzatura interna.

Regolarizzabili mediante:

CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016) per la variazione della distribuzione interna.

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto riguarda le difformità relative alla variazione della distribuzione interna le stesse verranno mantenute.

CILA per regolarizzazione: € 1.000,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

In allegato si evincono le difformità riscontrate attraverso la tavola di confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e lo stato di progetto depositato.

LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

NOTA: Il matrimonio ha avuto luogo in data 13/04/1961. La legge che istituisce il regime di comunione legale dei beni è entrata in vigore il 20 settembre 1975, pertanto quanto acquistato prima di quella data risulta escluso dalla comunione legale dei beni.

CONFINI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte confina a Nord con la via Don Pino Puglisi, a Sud con la via Karl Marx, a Est con la p.lla 692 e a Ovest con la p.lla 1583.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,75 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto (sup. fino a 25 mq)	7,40 mq	7,40 mq	0,25	1,85 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				74,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,85 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte (p.lla 691) proviene dalla particella originaria 673/b.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	691	4		A4		4	71 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Diversa disposizione interna.
Regolarizzabile mediante DOCFA.
La spesa è stimata in € 500,00

STATO CONSERVATIVO

L'u.i. si presenta pavimentata e rifinita al civile, con impianti recenti ma non conformi e, per quanto attiene allo stato conservativo, in condizioni ottime.

PARTI COMUNI

Androne (sub 2) e scala (sub 3) sono beni comune ai piani in elevazione.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'u.i. gode di una servitù attiva nei confronti dell'u.i. a piano terra per la presenza di cisterna idrica e montaltri.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 13 P.IIa 691 Sub 4

Piano primo di un fabbricato con quattro elevazioni f.t. con accesso su via Karl Marx 49.

Esposizione: Nord e Sud

Altezza interna utile: 2,80 m

Str. verticali/orizzontali: c.a.

Solai: in latero-cemento

Pareti e soffitto: intonacati e pitturati al civile

Pavimentazione interna: in gres

Pavimentazione esterna: in gres con soglie in marmo di carrara

Sanitari: in porcellana

Infissi esterni: finestre con telaio ed ante in alluminio, con vetrocamera e con persiane esterne in alluminio

Infissi interni: in legno

Scale: interna comune a tutti i piani in c.a. rivestita in marmo

Impianto elettrico: sotto traccia, manca di dichiarazione di conformità

Impianto idrico: sotto traccia, manca di dichiarazione di conformità

Impianto termico: generatore a gas e sistema di emissione con radiatori in alluminio

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati.

L'indennità di occupazione sarà pari al canone d'affitto ritraibile mensilmente.

Si opererà in base alle quotazioni unitarie delle locazioni pubblicate da OMI ed attualmente vigenti, tenendo conto dello stato d'uso dei singoli immobili.

$$C = V \times S = 1,6 \times 74,85 = 119,80 \text{ €/mese}$$

con:

C = canone mensile

V = valore per unità di superficie

S = Superficie lorda

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli immobili sono pervenuti a **** Omissis **** (compendio contrada Casale e via Karl Marx) per edificazione effettuata su aerea acquistata in virtù di compravendita del 25 gennaio 1962 rep.15853/3395 in atti notaio Bruno Santi Giuseppe, trascritto a Palermo ai nn. 6205/4908 il 20/02/1962.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977.
Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile di cui l'u.i. fa parte è stato edificato con nulla osta edile pratica n. 123/68 del 31/08/1968.
Lo stesso immobile ha ottenuto positivo accertamento di conformità di opere eseguite in data 10/04/1975.

Per l'u.i. in parola è stata presentata comunicazione per opere interne Prot. 1484 del 09/02/2012.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

NOTA: Il matrimonio ha avuto luogo in data 13/04/1961. La legge che istituisce il regime di comunione legale dei beni è entrata in vigore il 20 settembre 1975, pertanto quanto acquistato prima di quella data risulta escluso dalla comunione legale dei beni.

CONFINI



L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte confina a Nord con la via Don Pino Puglisi, a Sud con la via Karl Marx, a Est con la p.lla 692 e a Ovest con la p.lla 1583.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,44 mq	73,65 mq	1,00	73,65 mq	2,75 m	2
Balcone scoperto (sup. fino a 25 mq)	8,20 mq	8,20 mq	0,25	2,05 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				75,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte (p.lla 691) proviene dalla particella originaria 673/b.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	691	5		A4		3,5	70 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Diversa disposizione interna.
Regolarizzabile mediante DOCFA.
La spesa è stimata in € 500,00

STATO CONSERVATIVO

L'u.i. si presenta pavimentata e rifinita al civile, con impianti recenti ma non conformi e, per quanto attiene allo stato conservativo, in condizioni ottime a parte qualche traccia di muffa nel w.c..



Segni di muffa nel wc

PARTI COMUNI

Androne (sub 2) e scala (sub 3) sono beni comune ai piani in elevazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'u.i. gode di una servitù attiva nei confronti dell'u.i. a piano terra per la presenza di cisterna idrica e montalitri.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 13 P.IIa 691 Sub 5
Piano secondo di un fabbricato con quattro elevazioni f.t. con accesso su via Karl Marx 49.
Esposizione: Nord e Sud
Altezza interna utile: 2,75 m
Str. verticali/orizzontali: c.a.
Solai: in latero-cemento



Pareti e soffitto: intonacati e pitturati al civile
Pavimentazione interna: in gres
Pavimentazione esterna: in gres con soglie in marmo di carrara
Sanitari: in porcellana
Infissi esterni: finestre con telaio ed ante in alluminio, con vetrocamera e con persiane esterne in alluminio
Infissi interni: in legno
Scale: interna comune a tutti i piani in c.a. rivestita in marmo
Impianto elettrico: sotto traccia, manca di dichiarazione di conformità
Impianto idrico: sotto traccia, manca di dichiarazione di conformità
Impianto termico: generatore a gas e sistema di emissione con radiatori in alluminio
Impianto di climatizzazione: sistema autonomo a pdc del tipo split aria-aria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati.

L'indennità di occupazione sarà pari al canone d'affitto ritraibile mensilmente.
Si opererà in base alle quotazioni unitarie delle locazioni pubblicate da OMI ed attualmente vigenti, tenendo conto dello stato d'uso dei singoli immobili.

$$C = V \times S = 1,6 \times 75,7 = 121,12 \text{ €/mese}$$

con:

C = canone mensile

V = valore per unità di superficie

S = Superficie lorda

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli immobili sono pervenuti a **** Omissis **** (compendio contrada Casale e via Karl Marx) per edificazione effettuata su aerea acquistata in virtù di compravendita del 25 gennaio 1962 rep.15853/3395 in atti notaio Bruno Santi Giuseppe, trascritto a Palermo ai nn. 6205/4908 il 20/02/1962.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977.
Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile di cui l'u.i. fa parte è stato edificato con nulla osta edile pratica n. 123/68 del 31/08/1968.
Lo stesso immobile ha ottenuto positivo accertamento di conformità di opere eseguite in data 10/04/1975.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Ai fini della conformità edilizia sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- variazione della tramezzatura interna.

Regolarizzabili mediante:

CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016) per la variazione della distribuzione interna.

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto riguarda le difformità relative alla variazione della distribuzione interna le stesse verranno mantenute.

CILA per regolarizzazione: € 1.000,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

In allegato si evincono le difformità riscontrate attraverso la tavola di confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e lo stato di progetto depositato.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

NOTA: Il matrimonio ha avuto luogo in data 13/04/1961. La legge che istituisce il regime di comunione legale dei beni è entrata in vigore il 20 settembre 1975, pertanto quanto acquistato



prima di quella data risulta escluso dalla comunione legale dei beni.

CONFINI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte confina a Nord con la via Don Pino Puglisi, a Sud con la via Karl Marx, a Est con la p.lla 692 e a Ovest con la p.lla 1583.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Mansarda in corso di costruzione	62,74 mq	75,75 mq	1,00	75,75 mq	4,35 m	3
Balcone scoperto (sup. fino a 25 mq)	8,20 mq	8,20 mq	0,25	2,05 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				77,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'u.i. fa parte (p.lla 691) proviene dalla particella originaria 673/b.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	691	6		F3						



Corrispondenza catastale

La planimetria è mancante.
Regolarizzabile mediante DOCFA.
La spesa è stimata in € 500,00

STATO CONSERVATIVO

L'u.i. si presenta al grezzo, con impianti non presenti e, per quanto attiene allo stato conservativo, in condizioni buone.

PARTI COMUNI

Androne (sub 2) e scala (sub 3) sono beni comune ai piani in elevazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 13 P.la 691 Sub 6
Piano terzo di un fabbricato con quattro elevazioni f.t. con accesso su via Karl Marx 49.
Esposizione: Nord e Sud
Altezza interna utile (min-max): 3,0 - 4,35 m
Str. verticali/orizzontali: c.a.
Solai: in latero-cemento
Pareti e soffitto: al grezzo
Pavimentazione interna: in battuto di cemento
Pavimentazione esterna: in gres con soglie in marmo di carrara
Sanitari: nessuno
Infissi esterni: finestre con telaio ed ante in legno, con vetro singolo e con scuretti interni in legno
Infissi interni: nessuno
Scale: interna comune ai piani sottostanti in c.a. con gradini in muratura, al grezzo
Impianto elettrico: solo un punto luce a vista
Impianto idrico: nessuno
Impianto termico: nessuno
Impianto di climatizzazione: nessuno

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati.



L'indennità di occupazione non può essere calcolata ritenendo l'u.i. non agibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli immobili sono pervenuti a **** Omissis **** (compendio contrada Casale e via Karl Marx) per edificazione effettuata su aerea acquistata in virtù di compravendita del 25 gennaio 1962 rep.15853/3395 in atti notaio Bruno Santi Giuseppe, trascritto a Palermo ai nn. 6205/4908 il 20/02/1962.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977.
Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile di cui l'u.i. fa parte è stato edificato con nulla osta edile pratica n. 123/68 del 31/08/1968. Lo stesso immobile ha ottenuto positivo accertamento di conformità di opere eseguite in data 10/04/1975.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale
- **Bene N° 11** - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale
- **Bene N° 12** - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

NOTA: Il matrimonio ha avuto luogo in data 13/04/1961. La legge che istituisce il regime di comunione legale dei beni è entrata in vigore il 20 settembre 1975, pertanto quanto acquistato prima di quella data risulta escluso dalla comunione legale dei beni.

BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

NOTA: Il matrimonio ha avuto luogo in data 13/04/1961. La legge che istituisce il regime di comunione legale dei beni è entrata in vigore il 20 settembre 1975, pertanto quanto acquistato prima di quella data risulta escluso dalla comunione legale dei beni.

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

NOTA: Il matrimonio ha avuto luogo in data 13/04/1961. La legge che istituisce il regime di comunione legale dei beni è entrata in vigore il 20 settembre 1975, pertanto quanto acquistato prima di quella data risulta escluso dalla comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'area di sedime dell'u.i. (e quella circostante) è rappresentata dalla particella 1340 del foglio 17. Essa confina a Nord-Est con la p.lla 1343, a Sud-Ovest con la p.lla 366, a Nord-Ovest con la p.lla 1292 e a Sud-Est con la p.lla 384.

BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'area di sedime dell'u.i. (e quella circostante) è rappresentata dalla particella 1343 del foglio 17. Essa confina a Nord-Est con la p.lla 1342, a Sud-Ovest con la p.lla 1340, a Nord-Ovest con la p.lla 1292 e a Sud-Est con la p.lla 384.

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'area di sedime dell'u.i. (e quella circostante) è rappresentata dalla particella 1343 del foglio 17. Essa confina a Nord-Est con la p.lla 1342, a Sud-Ovest con la p.lla 1340, a Nord-Ovest con la p.lla 1292 e a Sud-Est con la p.lla 384.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area di sedime	2135,00 mq	2135,00 mq	1,00	2135,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2135,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2135,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	386,00 mq	410,00 mq	1,00	410,00 mq	4,50 m	T



Totale superficie convenzionale:	410,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	410,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	81,70 mq	95,60 mq	1,00	95,60 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				95,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'area di sedime dell'u.i. in parola (p.lla 1409 al c.f.) proviene dalla particella originaria 554 in maggiore estensione.

BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE



L'area di sedime dell'u.i. in parola (p.lla 1343 sub 2) proviene dalla particella originaria 554 in maggiore estensione.

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'area di sedime dell'u.i. in parola (p.lla 1343 sub 3) proviene dalla particella originaria 554 in maggiore estensione.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	1409	1		C6							

Corrispondenza catastale

Si considera l'area di sedime e quella circostante.

BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	1343	2		C6		352					

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1343	3		C6		80	97 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'area si presenta in condizioni sterrate con alcuni manufatti a servizio dell'attività.



Manufatti in c.a.



Manufatti in c.a.



Manufatti in c.a.



Manufatti in c.a.

BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Il capannone si presenta datato ma in buone condizioni

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Il fabbricato si presenta datato ma in buone condizioni

PARTI COMUNI



BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

La corte individuata con la p.lla 1343 sub 1 è in comune con l'altra u.i. individuata con p.lla 1343 sub 3

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

La corte individuata con la p.lla 1343 sub 1 è in comune con l'altra u.i. individuata con p.lla 1343 sub 2

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'area in questione vede una servitù attiva di passaggio nei confronti della adiacente particella 1343

BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'area in questione vede una servitù passiva di passaggio nei confronti della adiacente particella 1340

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'area in questione vede una servitù passiva di passaggio nei confronti della adiacente particella 1340

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'area di sedime dell'u.i. in parola e quella circostante vengono considerate libere.

BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Esposizione: su quattro lati

Altezza interna utile: 4,0-4,50

Str. verticali: in ferro

Copertura: ad unica falda inclinata

Manto di copertura: in lamiera metallica su struttura in ferro

Pareti esterne ed interne: in muratura al grezzo e lamiera

Pavimentazione interna: in battuto di cemento

Infissi esterni ed interni: finestre in ferro con grigliato di protezione; portoni in ferro

Impianto elettrico, idrico: a vista mancano di dichiarazione di conformità

Terreno di pertinenza: corte circostante di circa 1957 mq compreso l'area di sedime dei fabbricati individuata con sub 1

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Esposizione: su quattro lati

Altezza interna utile: 2,95-3,20

Str. verticali: in muratura



Copertura: ad unica falda inclinata
Manto di copertura: in lamiera metallica tipo sandwich
Pareti esterne ed interne: in muratura al grezzo
Pavimentazione interna: in battuto di cemento
Infissi esterni ed interni: finestre in ferro con frangivento di protezione; portoni in ferro
Impianto elettrico, idrico: a vista mancano di dichiarazione di conformità
Terreno di pertinenza: corte circostante di circa 1957 mq compreso l'area di sedime dei fabbricati individuata con sub 1

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro familiari per la conduzione di una azienda zootecnica.

L'area in questione è considerata accessoria all'attività svolta nei beni 11 e 12. Pertanto l'indennità di occupazione è ricompresa nel canone d'affitto di questi ultimi.

BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro familiari per la conduzione di una azienda zootecnica.

L'indennità di occupazione sarà pari al canone d'affitto ritraibile mensilmente.
Si opererà in base alle quotazioni unitarie delle locazioni pubblicate da OMI ed attualmente vigenti, tenendo conto dello stato d'uso dei singoli immobili.

$$C = V \times S = 0,7 \times 352 = 246,40 \text{ €/mese}$$

con:

C = canone mensile

V = valore per unità di superficie

S = Superficie lorda

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro familiari per la conduzione di una azienda zootecnica.



L'indennità di occupazione sarà pari al canone d'affitto ritraibile mensilmente.
Si opererà in base alle quotazioni unitarie delle locazioni pubblicate da OMI ed attualmente vigenti, tenendo conto dello stato d'uso dei singoli immobili.

$$C = V \times S = 0,7 \times 95,6 = 66,92 \text{ €/mese}$$

con:

C = canone mensile

V = valore per unità di superficie

S = Superficie lorda

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'immobile è pervenuto agli esecutati **** Omissis **** per edificazione effettuata su aerea acquistata in virtù di atto di compravendita del 18 dicembre 1970 in atti notaio Francesco Mazzamuto di Palermo, trascritto il 24/12/1970 ai nn. 43433/34789.

BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'immobile è pervenuto agli esecutati **** Omissis **** per edificazione effettuata su aerea acquistata in virtù di atto di compravendita del 18 dicembre 1970 in atti notaio Francesco Mazzamuto di Palermo, trascritto il 24/12/1970 ai nn. 43433/34789.

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'immobile è pervenuto agli esecutati **** Omissis **** in virtù di atto di compravendita del 18 dicembre 1970 in atti notaio Francesco Mazzamuto di Palermo, trascritto il 24/12/1970 ai nn. 43433/34789.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977.
Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977.
Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977.
Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'u.i. non è rappresentata nelle mappe catastali. Inoltre l'UTC non fornisce alcuna documentazione utile per la riconoscibilità e pertanto la sua individuazione è incerta.

Alla luce di tanto alcuni manufatti che insistono sull'area saranno considerati da demolire.

Oneri di demolizione e ripristini (comprensivo di spese tecniche e conferimento a discarica): 5.000,00

BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

L'u.i. risulta edificato con autorizzazione n. 02 del 26/06/1995

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sulla consistenza assentita in origine o su successive variazioni l'UTC non fornisce i documenti depositati, ragione per cui non è possibile essere a conoscenza di aspetti al di fuori della documentazione reperita presso terzi. Eventuali difformità dovranno essere verificate all'atto di eventuali futuri lavori di manutenzione, modifica etc.

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 187, P.T. Magazzino, suddiviso in due vani: il primo (A) con accesso carrabile da via Papa Giovanni XXIII ed accesso pedonale da cortile retrostante; il secondo (B) con accessi (pedonali) da scala interna e da cortile retrostante, ed accesso carrabile da cortile retrostante. Entrambi hanno pareti e soffitto lasciati al grezzo. Il pavimento è in battuto di cemento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 772, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.138,00
Stante la mancanza di finiture interne ed esterne e per tenere conto dello stato degli impianti si adotta il valore minimo OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 187, P.T.	232,20 mq	260,00 €/mq	€ 60.138,00	100,00%	€ 60.138,00
Valore di stima:					€ 60.138,00

Valore di stima: € 60.138,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	25,00	%
Spesa acquisizione APE	250,00	€
Regolarizzazione opere interne (comprensivo di oneri e spese tecniche)	2000,00	€
DOCFA per variazione catastale	1200,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€

Valore finale di stima: € 41.000,00



Sulla consistenza assentita in origine o su successive variazioni l'UTC non fornisce i documenti depositati, ragione per cui non è possibile essere a conoscenza di aspetti al di fuori della documentazione reperita presso terzi. Eventuali difformità dovranno essere verificate all'atto di eventuali futuri lavori di manutenzione, modifica etc.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.1

Appartamento costituito da: - un salone (ambiente 3) al quale si accede dal disimpegno di ingresso 1, che prende aria e luce da un balcone prospiciente sulla via Papa Giovanni XXIII; - una cucina-pranzo (ambiente 9), alla quale si accede dal corridoio 2, che prende aria e luce da cortile laterale; - lo stesso corridoio 2 disimpegna i due bagni 10 e 12, le camere 11, 13 e 15 ed il ripostiglio 14, tutti ben aero-illuminati mediante finestre o portefinestre che danno sui cortili laterale e posteriore; - un ripostiglio, adiacente alla cucina 9, (ambiente 8) al quale si accede dalla veranda 6. - sul fronte principale troviamo gli ambienti 4 (ripostiglio), 6 (veranda) 7 (cucinino) che prendono aria e luce da finestre e/o portefinestre che affacciano su via Papa Giovanni XXIII. - una loggia (5), prospiciente sulla via Papa Giovanni XXIII; - un balcone (16), che perimetra l'appartamento su tre lati. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono in ceramica. I rivestimenti ed i pavimenti dei wc, della cucina e del cucinino sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotata di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in ghisa. La climatizzazione è assicurata attraverso alcune unità del tipo split aria/aria a pompa di calore. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas, termico ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in buone condizioni e con finiture ordinarie. E' dotato di tutti i comfort ed è ben aeroilluminato avendo affacci su tre lati. Si riscontrano alcuni segni nei soffitti che segnalano un inizio di moderato sfondellamento per la cui riparazione si stima un costo di € 500,00. Il prospetto esterno manca di finitura superficiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 772, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 85.572,75

Stante le caratteristiche riscontrate, tenuto conto della mancanza di finitura del prospetto esterno e della dotazione di accessori ormai superata (infissi esterni, ceramiche, impianti etc.) si adotta il valore minimo OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.1	241,05 mq	355,00 €/mq	€ 85.572,75	100,00%	€ 85.572,75
Valore di stima:					€ 85.572,75



Valore di stima: € 85.572,75

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	25,00	%
Spesa acquisizione APE	250,00	€
Regolarizzazione opere interne (comprensivo di oneri e spese tecniche)	2000,00	€
Regolarizzazione veranda (comprensivo di oneri e quota spese tecniche) ex art. 20 L.R. 04/2003	500,00	€
Riparazione e tinteggiatura parti ammalorate	500,00	€
DOCFA per variazione catastale	500,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€

Valore finale di stima: € 60.000,00

Sulla consistenza assentita in origine o su successive variazioni l'UTC non fornisce i documenti depositati, ragione per cui non è possibile essere a conoscenza di aspetti al di fuori della documentazione reperita presso terzi. Eventuali difformità dovranno essere verificate all'atto di eventuali futuri lavori di manutenzione, modifica etc.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.2
Appartamento costituito da: - Ingresso (ambiente 1) da cui si dipartono due corridoi (2a e 2b) - un salone (ambiente 6) che prende aria e luce da un balcone prospiciente sulla via Papa Giovanni XXIII e dal cortile laterale; - un soggiorno-pranzo (ambiente 3) che prende aria e luce da un balcone prospiciente la via Papa Giovanni XXIII; - una cucina (4) ed un ripostiglio (5) con accesso dalla sala da pranzo, entrambi con affaccio su via Papa Giovanni XXIII; - il corridoio 2b disimpegna i due bagni 7 e 10, le camere 8, 9, 11 ed il ripostiglio 12. Camere e bagni ben aerilluminati mediante finestre o portefinestre che danno sui cortili laterale e posteriore; - una loggia (13), prospiciente sulla via Papa Giovanni XXIII; - un balcone (14), che perimetra l'appartamento su tre lati, con parapetto in ferro verniciato. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono in gres. I rivestimenti ed i pavimenti dei wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera e tapparelle in plastica. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotata di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in alluminio. La climatizzazione è assicurata attraverso alcune unità del tipo split aria/aria a pompa di calore. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas, termico ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo



di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni e con finiture gradevoli e di buona fattura. E' dotato di tutti i comfort moderni ed è ben aerilluminato avendo affacci su tre lati. Il prospetto esterno manca di finitura superficiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 772, Sub. 5, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 105.421,49

Stante le caratteristiche riscontrate, tenuto conto della mancanza di finitura del prospetto esterno e della dotazione di accessori recenti (infissi esterni, ceramiche, impianti etc.) si adotta il valore medio OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.2	242,07 mq	435,50 €/mq	€ 105.421,49	100,00%	€ 105.421,49
Valore di stima:					€ 105.421,49

Valore di stima: € 105.421,49

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	25,00	%
Spesa acquisizione APE	250,00	€
Regolarizzazione opere interne (comprensivo di oneri e spese tecniche)	2000,00	€
DOCFA per variazione catastale	500,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€

Valore finale di stima: € 75.500,00

Sulla consistenza assentita in origine o su successive variazioni l'UTC non fornisce i documenti depositati, ragione per cui non è possibile essere a conoscenza di aspetti al di fuori della documentazione reperita presso terzi. Eventuali difformità dovranno essere verificate all'atto di eventuali futuri lavori di manutenzione, modifica etc.

LOTTO 4



- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.3, interno B

Appartamento (porzione B), costituito da: - Ingresso (ambiente 1) da cui si diparte un corridoio - il corridoio disimpegna il bagno 3, le camere 2, 4, 5. Camere e bagno sono ben aero-illuminati mediante finestre o portefinestre che danno sul cortile posteriore; - un balcone (6), che perimetra l'appartamento su due lati, con parapetto in ferro verniciato. Una scala interna porta al piano superiore adibito a zona giorno. Questo piano è interamente abusivo e pertanto non se ne terrà conto. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono in gres. I rivestimenti ed i pavimenti dei wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. Il portoncino è blindato. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera e persiane esterne in alluminio. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotata di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in alluminio. La climatizzazione è assicurata attraverso alcune unità del tipo split aria/aria a pompa di calore. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas, termico ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni e con finiture gradevoli e di buona fattura. E' dotato di tutti i comfort moderni ed è ben aeroilluminato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 772, Sub. 6, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 41.269,20

Stante le caratteristiche riscontrate e la dotazione di accessori di recente fattura (infissi esterni, ceramiche, impianti etc.) si adotta il valore massimo OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.3, interno B	80,92 mq	510,00 €/mq	€ 41.269,20	100,00%	€ 41.269,20
Valore di stima:					€ 41.269,20

Valore di stima: € 41.269,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	25,00	%
Spesa acquisizione APE	250,00	€
Regolarizzazione opere interne e ripristini (comprensivo di oneri e spese tecniche)	17000,00	€



DOCFA per variazione catastale	1200,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€

Valore finale di stima: € 12.000,00

Sulla consistenza assentita in origine o su successive variazioni l'UTC non fornisce i documenti depositati, ragione per cui non è possibile essere a conoscenza di aspetti al di fuori della documentazione reperita presso terzi. Eventuali difformità dovranno essere verificate all'atto di eventuali futuri lavori di manutenzione, modifica etc.

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.3, interno A
 Appartamento (porzione A), tramezzato ma grezzo, costituito da 11 vani oltre al corridoio. Un balcone che perimetra l'appartamento su due lati, con parapetto in ferro verniciato. Il portoncino è blindato. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in buone condizioni seppure al grezzo. Quasi tutti gli ambienti sono ben aeroilluminati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 772, Sub. 6, Categoria F3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 35.434,80
 Stante le caratteristiche riscontrate e la mancanza di accessori (infissi esterni, ceramiche, impianti etc.) si adotta il valore massimo OMI per le abitazioni civili con abbattimento del 60% per tenere conto delle sole strutture, tompagnamenti e tramezzature.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.3, interno A	173,70 mq	204,00 €/mq	€ 35.434,80	100,00%	€ 35.434,80
				Valore di stima:	€ 35.434,80

Valore di stima: € 35.434,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	25,00	%



Regolarizzazione opere interne (comprensivo di oneri e spese tecniche)	2000,00	€
DOCFA per variazione catastale	1200,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€

Valore finale di stima: € 23.000,00

Sulla consistenza assentita in origine o su successive variazioni l'UTC non fornisce i documenti depositati, ragione per cui non è possibile essere a conoscenza di aspetti al di fuori della documentazione reperita presso terzi. Eventuali difformità dovranno essere verificate all'atto di eventuali futuri lavori di manutenzione, modifica etc.

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 47, P.T.
 Magazzino in unico ambiente con wc. Il locale è pavimentato in gres con pareti e soffitto intonacati al civile. Entrando dal portone sulla sinistra troviamo un angolo cottura in muratura con punto acqua e scarico per lavello. E' presente un wc nel sottoscala piastrellato e con sanitari in porcellana. l'u.i. ospita una cisterna d'acqua ed un sistema montaltri anche a servizio dei piani in elevazione, ed un camino. L'ambiente è ben aerilluminato per avere, oltre al portone di ingresso due finestre alte che danno sulla retrostante via Don Pino Puglisi. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetratura (le due finestre sono protette da grata esterna in ferro). Le porte interne sono in legno, il portone carrabile è in ferro ad anta battente. Gli impianti sono sotto traccia. L'u.i. non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che il magazzino si presenta con caratteristiche abitative, in ottime condizioni e con dettagli e finiture gradevoli. Non necessita di opere di manutenzione.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 691, Sub. 1, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 34.271,00
 Stante le finiture interne ed esterne e per tenere conto dello stato degli impianti si adotta il valore massimo OMI della categoria box.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Magazzino Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 47, P.T.	79,70 mq	430,00 €/mq	€ 34.271,00	100,00%	€ 34.271,00
Valore di stima:					€ 34.271,00

Valore di stima: € 34.271,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	25,00	%
Spesa acquisizione APE	250,00	€
Regolarizzazione opere interne (comprensivo di oneri e spese tecniche)	2000,00	€
DOCFA per variazione catastale	500,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€

Valore finale di stima: € 22.500,00

Sulla consistenza assentita in origine o su successive variazioni l'UTC non fornisce i documenti depositati, ragione per cui non è possibile essere a conoscenza di aspetti al di fuori della documentazione reperita presso terzi. Eventuali difformità dovranno essere verificate all'atto di eventuali futuri lavori di manutenzione, modifica etc.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.1
Appartamento di primo piano. Dal vano scala comune si accede al salone (1) e da questo ad un wc (4), entrambi prendono aria e luce da aperture su via Don Pino Puglisi. Dal predetto salone si accede ad un soggiorno-pranzo (2) collegato ad una cucina (3). Entrambi prendono aria e luce da aperture su via Karl Marx. E' presente un balcone (6) sul prospetto principale ed un ballatoio (5) attraverso il quale si accede da via Don Pino Puglisi. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura in gesso (alcune parti dei soffitti risultano controsoffittati). I pavimenti sono in gres. I rivestimenti ed i pavimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera e persiana esterna in alluminio. L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in alluminio. Nessun sistema di climatizzazione. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni e con dettagli e finiture gradevoli. E' dotato di tutti i comfort moderni ed è ben aerilluminato avendo affacci su due vie. Non necessita di opere di manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 691, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.664,50
Stante le finiture interne ed esterne e per tenere conto dello stato degli impianti si adotta il valore massimo OMI della categoria abitazioni civili.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.1	74,85 mq	570,00 €/mq	€ 42.664,50	100,00%	€ 42.664,50
				Valore di stima:	€ 42.664,50

Valore di stima: € 42.664,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	25,00	%
Spesa acquisizione APE	250,00	€
DOCFA per variazione catastale	500,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€

Valore finale di stima: € 30.500,00

Sulla consistenza assentita in origine o su successive variazioni l'UTC non fornisce i documenti depositati, ragione per cui non è possibile essere a conoscenza di aspetti al di fuori della documentazione reperita presso terzi. Eventuali difformità dovranno essere verificate all'atto di eventuali futuri lavori di manutenzione, modifica etc.

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.2
 Appartamento di secondo piano. Dal vano scala comune si accede al corridoio 1 che disimpegna le camere 2, 4, 5 ed il wc 6. E' presente inoltre un ripostiglio (3) a cui si accede dalla camera 2. Quest'ultima prende aria e luce da portafinestra prospiciente la via Don Pino Puglisi. Gli ambienti 5 e 6 invece prendono aria e luce da aperture su via Karl Marx. E' presente un balcone (8) sul prospetto principale ed un balcone (7) su via Don Pino Puglisi. Entrambi con parapetto in ferro verniciato. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura in gesso. I pavimenti interni ed esterni sono in gres. Le soglie sono in marmo di carrara. Il rivestimento del wc è in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera e persiana esterna in alluminio. L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in alluminio. La climatizzazione è assicurata mediante sistema autonomo a pdc del tipo split aria-aria. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato



di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni e con dettagli e finiture gradevoli. E' dotato di tutti i comfort moderni ed è ben aerilluminato avendo affacci su due vie. Si segnala la presenza di muffa nella parte alta delle pareti e nel soffitto dovuta a ristagni di condensa superficiale non correttamente smaltita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 691, Sub. 5, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 43.149,00

Stante le finiture interne ed esterne e per tenere conto dello stato degli impianti si adotta il valore massimo OMI della categoria abitazioni civili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.2	75,70 mq	570,00 €/mq	€ 43.149,00	100,00%	€ 43.149,00
				Valore di stima:	€ 43.149,00

Valore di stima: € 43.149,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	25,00	%
Spesa acquisizione APE	500,00	€
Regolarizzazione opere interne (comprensivo di oneri e spese tecniche)	2000,00	€
DOCFA per variazione catastale	500,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€

Valore finale di stima: € 29.000,00

Sulla consistenza assentita in origine o su successive variazioni l'UTC non fornisce i documenti depositati, ragione per cui non è possibile essere a conoscenza di aspetti al di fuori della documentazione reperita presso terzi. Eventuali difformità dovranno essere verificate all'atto di eventuali futuri lavori di manutenzione, modifica etc.

LOTTO 9



- **Bene N° 9** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.3

Unità immobiliare in corso di costruzione di terzo piano. Dal vano scala comune si accede ad un unico ambiente sottotetto (1). E' presente inoltre un ripostiglio (2) a cui si accede dal vano principale. E' presente un balcone (4) sul prospetto principale ed un balcone (3) su via Don Pino Puglisi. Entrambi con parapetto in ferro verniciato. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Vano scala al grezzo e senza rivestimenti. Pareti e soffitti al grezzo. I pavimenti interni sono in battuto di cemento. I pavimenti esterni sono in gres con soglie in marmo di carrara. Non ci sono porte interne. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e scuretti interni. L'u.i. è dotata soltanto di un punto luce a vista e sprovvista di altri impianti. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta al grezzo ma in buone condizioni ed è ben aerilluminato avendo affacci su due vie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 691, Sub. 6, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.303,80

Stante le caratteristiche riscontrate e la mancanza di accessori (infissi, ceramiche, impianti etc.) si adotta il valore massimo OMI per le abitazioni civili con abbattimento del 70% per tenere conto delle sole strutture e tompagnamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Porzione di fabbricato in costruzione Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.3	77,80 mq	171,00 €/mq	€ 13.303,80	100,00%	€ 13.303,80
				Valore di stima:	€ 13.303,80

Valore di stima: € 13.303,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	25,00	%
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€

Valore finale di stima: € 9.500,00

Sulla consistenza assentita in origine o su successive variazioni l'UTC non fornisce i documenti depositati, ragione per cui non è possibile essere a conoscenza di aspetti al di fuori della documentazione reperita presso terzi. Eventuali difformità dovranno essere verificate all'atto di eventuali futuri lavori di manutenzione, modifica etc.



LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale
Stalla (area di sedime) situata in c.da Casale. E' raggiungibile da Belmonte M. percorrendo la SP 38 in direzione Santa Cristina Gela, per circa 4 km, fino all'innesto con la SR 12. Da qui seguire la via Valle Piraino per circa 3,8 km. L'u.i. non è rappresentata nelle mappe catastali. Inoltre l'UTC non fornisce alcuna documentazione utile per la riconoscibilità e pertanto la sua individuazione è incerta. Alla luce di tanto alcuni manufatti che insistono sull'area saranno considerati da demolire e, ai fini estimativi, sarà valutata l'area di sedime dedotti i costi di messa in pristino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1409, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.067,50
In riferimento alla qualità (incolto sterile) i valori unitari OVA sono modesti (0,13 €/mq). Si adotta un valore leggermente superiore in virtù della accessorietà nei confronti degli immobili limitrofi (con finalità di attività agricola/zootecnica) di cui allo stesso lotto.
- **Bene N° 11** - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale
Stalla (A), sita in c.da Casale. E' raggiungibile da Belmonte M. percorrendo la SP 38 in direzione Santa Cristina Gela, per circa 4 km, fino all'innesto con la SR 12. Da qui seguire la via Valle Piraino per circa 3,8 km. Trattasi di un capannone a struttura metallica per il ricovero e l'allevamento di suini. E' costituito da un unico ambiente suddiviso in zone funzionali all'attività, completo di mangiatoie, abbeveratoi, passerelle e sistemi per l'allontanamento delle deiezioni in apposite fosse biologiche. All'esterno si trovano delle attrezzature per la conduzione dell'attività. Costruttivamente è costituito da una intelaiatura di strutture metalliche con copertura metallica a spiovere tipo sandwich e tamponamenti parte in muratura e parte in lamiera. La pavimentazione è in battuto di cemento. Nella parte alta troviamo una finestratura lungo il perimetro con telaio in ferro e grata metallica. Due portoni in ferro si trovano rispettivamente sui fronti Nord-Est e Sud-Ovest. E' dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista. L'approvvigionamento di acqua potabile avviene mediante autobotti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1343, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.300,00
Stante la mancanza di finiture interne ed esterne e per tenere conto dello stato dei luoghi e degli impianti si adotta il valore minimo OMI per i magazzini.
- **Bene N° 12** - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale
Stalla (B) sita in c.da Casale. E' raggiungibile da Belmonte M. percorrendo la SP 38 in direzione Santa Cristina Gela, per circa 4 km, fino all'innesto con la SR 12. Da qui seguire la via Valle Piraino per circa 3,8 km. Trattasi di un fabbricato ad una elevazione ft., per il ricovero e l'allevamento di suini. E' costituito da un unico ambiente suddiviso in zone funzionali all'attività, completo di mangiatoie, abbeveratoi, passerelle e sistemi per l'allontanamento delle deiezioni in apposite fosse biologiche. All'esterno si trovano delle attrezzature per la conduzione dell'attività. Costruttivamente è costituito da muratura perimetrale con copertura metallica a spiovere tipo sandwich. La pavimentazione è in battuto di cemento. Nella parte alta troviamo una finestratura lungo il perimetro con telaio in ferro e frangivento metallico. I vani d'accesso sono costituiti da portoncini in ferro sul fronte Sud. E' dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista. L'approvvigionamento di acqua potabile avviene mediante autobotti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1343, Sub. 3, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.428,00

Stante la mancanza di finiture interne ed esterne e per tenere conto dello stato dei luoghi e degli impianti si adotta il valore minimo OMI per i magazzini.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	2135,00 mq	0,50 €/mq	€ 1.067,50	100,00%	€ 1.067,50
Bene N° 11 - Stalla Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	410,00 mq	130,00 €/mq	€ 53.300,00	100,00%	€ 53.300,00
Bene N° 12 - Stalla Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale	95,60 mq	130,00 €/mq	€ 12.428,00	100,00%	€ 12.428,00
Valore di stima:					€ 66.795,50

Valore di stima: € 66.795,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	25,00	%
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€
Oneri di demolizione e ripristini relativi al bene 10	5000,00	€

Valore finale di stima: € 44.500,00

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

Termini Imerese, li 08/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Baldanza Salvatore



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 187, P.T. Magazzino, suddiviso in due vani: il primo (A) con accesso carrabile da via Papa Giovanni XXIII ed accesso pedonale da cortile retrostante; il secondo (B) con accessi (pedonali) da scala interna e da cortile retrostante, ed accesso carrabile da cortile retrostante. Entrambi hanno pareti e soffitto lasciati al grezzo. Il pavimento è in battuto di cemento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 772, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977. Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

Prezzo base d'asta: € 41.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.1
Appartamento costituito da: - un salone (ambiente 3) al quale si accede dal disimpegno di ingresso 1, che prende aria e luce da un balcone prospiciente sulla via Papa Giovanni XXIII; - una cucina-pranzo (ambiente 9), alla quale si accede dal corridoio 2, che prende aria e luce da cortile laterale; - lo stesso corridoio 2 disimpegna i due bagni 10 e 12, le camere 11, 13 e 15 ed il ripostiglio 14, tutti ben aero-illuminati mediante finestre o portefinestre che danno sui cortili laterale e posteriore; - un ripostiglio, adiacente alla cucina 9, (ambiente 8) al quale si accede dalla veranda 6. - sul fronte principale troviamo gli ambienti 4 (ripostiglio), 6 (veranda) 7 (cucinino) che prendono aria e luce da finestre e/o portefinestre che affacciano su via Papa Giovanni XXIII. - una loggia (5), prospiciente sulla via Papa Giovanni XXIII; - un balcone (16), che perimetra l'appartamento su tre lati. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono in ceramica. I rivestimenti ed i pavimenti dei wc, della cucina e del cucinino sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotata di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in ghisa. La climatizzazione è assicurata attraverso alcune unità del tipo split aria/aria a pompa di calore. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas, termico ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in buone condizioni e con finiture ordinarie. E' dotato di tutti i comfort ed è ben aeroilluminato avendo affacci su tre lati. Si riscontrano alcuni segni nei soffitti che segnalano un inizio di moderato sfondellamento per la cui riparazione si stima un costo di € 500,00. Il prospetto esterno manca di finitura superficiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 772, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977. Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

Prezzo base d'asta: € 60.000,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.2

Appartamento costituito da: - Ingresso (ambiente 1) da cui si dipartono due corridoi (2a e 2b) - un salone (ambiente 6) che prende aria e luce da un balcone prospiciente sulla via Papa Giovanni XXIII e dal cortile laterale; - un soggiorno-pranzo (ambiente 3) che prende aria e luce da un balcone prospiciente la via Papa Giovanni XXIII; - una cucina (4) ed un ripostiglio (5) con accesso dalla sala da pranzo, entrambi con affaccio su via Papa Giovanni XXIII; - il corridoio 2b disimpegna i due bagni 7 e 10, le camere 8, 9, 11 ed il ripostiglio 12. Camere e bagni ben aerilluminati mediante finestre o portefinestre che danno sui cortili laterale e posteriore; - una loggia (13), prospiciente sulla via Papa Giovanni XXIII; - un balcone (14), che perimetra l'appartamento su tre lati, con parapetto in ferro verniciato. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono in gres. I rivestimenti ed i pavimenti dei wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera e tapparelle in plastica. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotata di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in alluminio. La climatizzazione è assicurata attraverso alcune unità del tipo split aria/aria a pompa di calore. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas, termico ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni e con finiture gradevoli e di buona fattura. E' dotato di tutti i comfort moderni ed è ben aerilluminato avendo affacci su tre lati. Il prospetto esterno manca di finitura superficiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 772, Sub. 5, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977. Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

Prezzo base d'asta: € 75.500,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.3, interno B

Appartamento (porzione B), costituito da: - Ingresso (ambiente 1) da cui si diparte un corridoio - il corridoio disimpegna il bagno 3, le camere 2, 4, 5. Camere e bagno sono ben aerilluminati mediante finestre o portefinestre che danno sul cortile posteriore; - un balcone (6), che perimetra l'appartamento su due lati, con parapetto in ferro verniciato. Una scala interna porta al piano superiore adibito a zona giorno. Questo piano è interamente abusivo e pertanto non se ne terrà conto. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono in gres. I rivestimenti ed i pavimenti dei wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. Il portoncino è blindato. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera e persiane esterne in alluminio. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotata di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in alluminio. La climatizzazione è assicurata attraverso alcune unità del tipo split aria/aria a pompa di calore. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas, termico ed idrico-sanitario. L'abitazione



non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni e con finiture gradevoli e di buona fattura. E' dotato di tutti i comfort moderni ed è ben aeroilluminato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 772, Sub. 6, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977. Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

Prezzo base d'asta: € 12.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.3, interno A
Appartamento (porzione A), tramezzato ma grezzo, costituito da 11 vani oltre al corridoio. Un balcone che perimetra l'appartamento su due lati, con parapetto in ferro verniciato. Il portoncino è blindato. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in buone condizioni seppure al grezzo. Quasi tutti gli ambienti sono ben aeroilluminati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 772, Sub. 6, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977. Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

Prezzo base d'asta: € 23.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 47, P.T.
Magazzino in unico ambiente con wc. Il locale è pavimentato in gres con pareti e soffitto intonacati al civile. Entrando dal portone sulla sinistra troviamo un angolo cottura in muratura con punto acqua e scarico per lavello. E' presente un wc nel sottoscala piastrellato e con sanitari in porcellana. l'u.i. ospita una cisterna d'acqua ed un sistema montalitri anche a servizio dei piani in elevazione, ed un camino. L'ambiente è ben aeroilluminato per avere, oltre al portone di ingresso due finestre alte che danno sulla retrostante via Don Pino Puglisi. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetratura (le due finestre sono protette da grata esterna in ferro). Le porte interne sono in legno, il portone carrabile è in ferro ad anta battente. Gli impianti sono sotto traccia. L'u.i. non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che il magazzino si presenta con caratteristiche abitative, in ottime condizioni e con dettagli e finiture gradevoli. Non necessita di opere di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 691, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977. Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

Prezzo base d'asta: € 22.500,00

LOTTO 7



- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.1
 Appartamento di primo piano. Dal vano scala comune si accede al salone (1) e da questo ad un wc (4), entrambi prendono aria e luce da aperture su via Don Pino Puglisi. Dal predetto salone si accede ad un soggiorno-pranzo (2) collegato ad una cucina (3). Entrambi prendono aria e luce da aperture su via Karl Marx. E' presente un balcone (6) sul prospetto principale ed un ballatoio (5) attraverso il quale si accede da via Don Pino Puglisi. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura in gesso (alcune parti dei soffitti risultano controsoffittati). I pavimenti sono in gres. I rivestimenti ed i pavimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera e persiana esterna in alluminio. L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in alluminio. Nessun sistema di climatizzazione. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni e con dettagli e finiture gradevoli. E' dotato di tutti i comfort moderni ed è ben aerilluminato avendo affacci su due vie. Non necessita di opere di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 691, Sub. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977. Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

Prezzo base d'asta: € 30.500,00

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.2
 Appartamento di secondo piano. Dal vano scala comune si accede al corridoio 1 che disimpegna le camere 2, 4, 5 ed il wc 6. E' presente inoltre un ripostiglio (3) a cui si accede dalla camera 2. Quest'ultima prende aria e luce da portafinestra prospiciente la via Don Pino Puglisi. Gli ambienti 5 e 6 invece prendono aria e luce da aperture su via Karl Marx. E' presente un balcone (8) sul prospetto principale ed un balcone (7) su via Don Pino Puglisi. Entrambi con parapetto in ferro verniciato. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura in gesso. I pavimenti interni ed esterni sono in gres. Le soglie sono in marmo di carrara. Il rivestimento del wc è in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera e persiana esterna in alluminio. L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in alluminio. La climatizzazione è assicurata mediante sistema autonomo a pdc del tipo split aria-aria. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni e con dettagli e finiture gradevoli. E' dotato di tutti i comfort moderni ed è ben aerilluminato avendo affacci su due vie. Si segnala la presenza di muffa nella parte alta delle pareti e nel soffitto dovuta a ristagni di condensa superficiale non correttamente smaltita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 691, Sub. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977. Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

Prezzo base d'asta: € 29.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.3
Unità immobiliare in corso di costruzione di terzo piano. Dal vano scala comune si accede ad un unico ambiente sottotetto (1). E' presente inoltre un ripostiglio (2) a cui si accede dal vano principale. E' presente un balcone (4) sul prospetto principale ed un balcone (3) su via Don Pino Puglisi. Entrambi con parapetto in ferro verniciato. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Vano scala al grezzo e senza rivestimenti. Pareti e soffitti al grezzo. I pavimenti interni sono in battuto di cemento. I pavimenti esterni sono in gres con soglie in marmo di carrara. Non ci sono porte interne. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e scurettoni interni. L'u.i. è dotata soltanto di un punto luce a vista e sprovvista di altri impianti. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta al grezzo ma in buone condizioni ed è ben aerilluminato avendo affacci su due vie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 691, Sub. 6, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977. Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

Prezzo base d'asta: € 9.500,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale
Stalla (area di sedime) situata in c.da Casale. E' raggiungibile da Belmonte M. percorrendo la SP 38 in direzione Santa Cristina Gela, per circa 4 km, fino all'innesto con la SR 12. Da qui seguire la via Valle Piraino per circa 3,8 km. L'u.i. non è rappresentata nelle mappe catastali. Inoltre l'UTC non fornisce alcuna documentazione utile per la riconoscibilità e pertanto la sua individuazione è incerta. Alla luce di tanto alcuni manufatti che insistono sull'area saranno considerati da demolire e, ai fini estimativi, sarà valutata l'area di sedime dedotti i costi di messa in pristino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1409, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977. Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3
- **Bene N° 11** - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale
Stalla (A), sita in c.da Casale. E' raggiungibile da Belmonte M. percorrendo la SP 38 in direzione Santa Cristina Gela, per circa 4 km, fino all'innesto con la SR 12. Da qui seguire la via Valle Piraino per circa 3,8 km. Trattasi di un capannone a struttura metallica per il ricovero e l'allevamento di suini. E' costituito da un unico ambiente suddiviso in zone funzionali all'attività, completo di mangiatoie, abbeveratoi, passerelle e sistemi per l'allontanamento delle deiezioni in apposite fosse biologiche. All'esterno si trovano delle attrezzature per la conduzione dell'attività. Costruttivamente è costituito da una intelaiatura di strutture metalliche con copertura metallica a spiovere tipo sandwich e tamponamenti parte in muratura e parte in lamiera. La pavimentazione è in battuto di cemento. Nella parte alta



troviamo una finestratura lungo il perimetro con telaio in ferro e grata metallica. Due portoni in ferro si trovano rispettivamente sui fronti Nord-Est e Sud-Ovest. E' dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista. L'approvvigionamento di acqua potabile avviene mediante autobotti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1343, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977. Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

- **Bene N° 12** - Stalla ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale

Stalla (B) sita in c.da Casale. E' raggiungibile da Belmonte M. percorrendo la SP 38 in direzione Santa Cristina Gela, per circa 4 km, fino all'innesto con la SR 12. Da qui seguire la via Valle Piraino per circa 3,8 km. Trattasi di un fabbricato ad una elevazione f.t., per il ricovero e l'allevamento di suini. E' costituito da un unico ambiente suddiviso in zone funzionali all'attività, completo di mangiatoie, abbeveratoi, passerelle e sistemi per l'allontanamento delle deiezioni in apposite fosse biologiche. All'esterno si trovano delle attrezzature per la conduzione dell'attività. Costruttivamente è costituito da muratura perimetrale con copertura metallica a spiovere tipo sandwich. La pavimentazione è in battuto di cemento. Nella parte alta troviamo una finestratura lungo il perimetro con telaio in ferro e frangivento metallico. I vani d'accesso sono costituiti da portoncini in ferro sul fronte Sud. E' dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista. L'approvvigionamento di acqua potabile avviene mediante autobotti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1343, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 336 del 13/12/1977. Per gli indici, i vincoli ed i dati rimanenti si rimanda alla nota UTC allegato 3

Prezzo base d'asta: € 44.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 187, P.T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 772, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	232,20 mq
Stato conservativo:	L'u.i. si presenta al grezzo, con impianti non conformi e, per quanto attiene allo stato conservativo, in condizioni ordinarie.		
Descrizione:	Magazzino, suddiviso in due vani: il primo (A) con accesso carrabile da via Papa Giovanni XXIII ed accesso pedonale da cortile retrostante; il secondo (B) con accessi (pedonali) da scala interna e da cortile retrostante, ed accesso carrabile da cortile retrostante. Entrambi hanno pareti e soffitto lasciati al grezzo. Il pavimento è in battuto di cemento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla sua famiglia.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 772, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	241,05 mq
Stato conservativo:	L'u.i. si presenta con finiture datate, con impianti non conformi e, per quanto attiene allo stato conservativo, in condizioni buone.		
Descrizione:	Appartamento costituito da: - un salone (ambiente 3) al quale si accede dal disimpegno di ingresso 1, che prende aria e luce da un balcone prospiciente sulla via Papa Giovanni XXIII; - una cucina-pranzo (ambiente 9), alla quale si accede dal corridoio 2, che prende aria e luce da cortile laterale; - lo stesso corridoio 2 disimpegna i due bagni 10 e 12, le camere 11, 13 e 15 ed il ripostiglio 14, tutti ben aero-illuminati mediante finestre o portefinestre che danno sui cortili laterale e posteriore; - un ripostiglio, adiacente alla cucina 9, (ambiente 8) al quale si accede dalla veranda 6. - sul fronte principale troviamo gli ambienti 4 (ripostiglio), 6 (veranda) 7 (cucinino) che prendono aria e luce da finestre e/o portefinestre che affacciano su via Papa Giovanni XXIII. - una loggia (5), prospiciente sulla via Papa Giovanni XXIII; - un balcone (16), che perimetra l'appartamento su tre lati. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono in ceramica. I rivestimenti ed i pavimenti dei wc, della cucina e del cucinino sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotata di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in ghisa. La climatizzazione è assicurata attraverso alcune unità del tipo split aria/aria a pompa di calore. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo		



	di dichiarazione di conformità come pure quello del gas, termico ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in buone condizioni e con finiture ordinarie. E' dotato di tutti i comfort ed è ben aeroilluminato avendo affacci su tre lati. Si riscontrano alcuni segni nei soffitti che segnalano un inizio di moderato sfondellamento per la cui riparazione si stima un costo di € 500,00. Il prospetto esterno manca di finitura superficiale.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.500,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 772, Sub. 5, Categoria F3	Superficie	242,07 mq
Stato conservativo:	L'u.i. si presenta con finiture ed impianti moderni ma sprovvisti di dichiarazione di conformità e, per quanto attiene allo stato conservativo, in condizioni ottime.		
Descrizione:	Appartamento costituito da: - Ingresso (ambiente 1) da cui si dipartono due corridoi (2a e 2b) - un salone (ambiente 6) che prende aria e luce da un balcone prospiciente sulla via Papa Giovanni XXIII e dal cortile laterale; - un soggiorno-pranzo (ambiente 3) che prende aria e luce da un balcone prospiciente la via Papa Giovanni XXIII; - una cucina (4) ed un ripostiglio (5) con accesso dalla sala da pranzo, entrambi con affaccio su via Papa Giovanni XXIII; - il corridoio 2b disimpegna i due bagni 7 e 10, le camere 8, 9, 11 ed il ripostiglio 12. Camere e bagni ben aero-illuminati mediante finestre o portefinestre che danno sui cortili laterale e posteriore; - una loggia (13), prospiciente sulla via Papa Giovanni XXIII; - un balcone (14), che perimetra l'appartamento su tre lati, con parapetto in ferro verniciato. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono in gres. I rivestimenti ed i pavimenti dei wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera e tapparelle in plastica. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotata di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in alluminio. La climatizzazione è assicurata attraverso alcune unità del tipo split aria/aria a pompa di calore. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas, termico ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni e con finiture gradevoli e di buona fattura. E' dotato di tutti i comfort moderni ed è ben aeroilluminato avendo affacci su tre lati. Il prospetto esterno manca di finitura superficiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da familiari degli esecutati.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.000,00

Bene N° 4 - Appartamento



Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.3, interno B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 772, Sub. 6, Categoria F3	Superficie	80,92 mq
Stato conservativo:	L'u.i. si presenta con finiture ed impianti moderni ma sprovvisti di dichiarazione di conformità e, per quanto attiene allo stato conservativo, in condizioni ottime.		
Descrizione:	Appartamento (porzione B), costituito da: - Ingresso (ambiente 1) da cui si diparte un corridoio - il corridoio disimpegna il bagno 3, le camere 2, 4, 5. Camere e bagno sono ben aero-illuminati mediante finestre o portefinestre che danno sul cortile posteriore; - un balcone (6), che perimetra l'appartamento su due lati, con parapetto in ferro verniciato. Una scala interna porta al piano superiore adibito a zona giorno. Questo piano è interamente abusivo e pertanto non se ne terrà conto. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono in gres. I rivestimenti ed i pavimenti dei wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. Il portoncino è blindato. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera e persiane esterne in alluminio. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotata di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in alluminio. La climatizzazione è assicurata attraverso alcune unità del tipo split aria/aria a pompa di calore. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas, termico ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni e con finiture gradevoli e di buona fattura. E' dotato di tutti i comfort moderni ed è ben aeroilluminato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da familiari degli esecutati.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.000,00

Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - via Papa Giovanni XXIII 189, P.3, interno A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 772, Sub. 6, Categoria F3	Superficie	173,70 mq
Stato conservativo:	L'u.i. si presenta tramezzata ma al grezzo.		
Descrizione:	Appartamento (porzione A), tramezzato ma grezzo, costituito da 11 vani oltre al corridoio. Un balcone che perimetra l'appartamento su due lati, con parapetto in ferro verniciato. Il portoncino è blindato. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in buone condizioni seppure al grezzo. Quasi tutti gli ambienti sono ben aeroilluminati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.500,00

Bene N° 6 - Magazzino			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 47, P.T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 691, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	79,70 mq
Stato conservativo:	L'u.i. si presenta pavimentata e rifinita al civile, con impianti recenti ma non conformi e, per quanto attiene allo stato conservativo, in condizioni buone.		
Descrizione:	Magazzino in unico ambiente con wc. Il locale è pavimentato in gres con pareti e soffitto intonacati al civile. Entrando dal portone sulla sinistra troviamo un angolo cottura in muratura con punto acqua e scarico per lavello. E' presente un wc nel sottoscala piastrellato e con sanitari in porcellana. l'u.i. ospita una cisterna d'acqua ed un sistema montaltri anche a servizio dei piani in elevazione, ed un camino. L'ambiente è ben aerilluminato per avere, oltre al portone di ingresso due finestre alte che danno sulla retrostante via Don Pino Puglisi. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetratura (le due finestre sono protette da grata esterna in ferro). Le porte interne sono in legno, il portone carrabile è in ferro ad anta battente. Gli impianti sono sotto traccia. L'u.i. non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che il magazzino si presenta con caratteristiche abitative, in ottime condizioni e con dettagli e finiture gradevoli. Non necessita di opere di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati.		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.500,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 691, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	74,85 mq
Stato conservativo:	L'u.i. si presenta pavimentata e rifinita al civile, con impianti recenti ma non conformi e, per quanto attiene allo stato conservativo, in condizioni ottime.		
Descrizione:	Appartamento di primo piano. Dal vano scala comune si accede al salone (1) e da questo ad un wc (4), entrambi prendono aria e luce da aperture su via Don Pino Puglisi. Dal predetto salone si accede ad un soggiorno-pranzo (2) collegato ad una cucina (3). Entrambi prendono aria e luce da aperture su via Karl Marx. E' presente un balcone (6) sul prospetto principale ed un ballatoio (5) attraverso il quale si accede da via Don Pino Puglisi. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura in gesso (alcune parti dei soffitti risultano controsoffittati). I pavimenti sono in gres. I rivestimenti ed i pavimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera e persiana esterna in alluminio. L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in alluminio. Nessun sistema di climatizzazione. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni e con dettagli e finiture gradevoli. E' dotato di tutti i comfort moderni ed è		



	ben aeroilluminato avendo affacci su due vie. Non necessita di opere di manutenzione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati.

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.000,00

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 691, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	75,70 mq
Stato conservativo:	L'u.i. si presenta pavimentata e rifinita al civile, con impianti recenti ma non conformi e, per quanto attiene allo stato conservativo, in condizioni ottime.		
Descrizione:	<p>Appartamento di secondo piano. Dal vano scala comune si accede al corridoio 1 che disimpegna le camere 2, 4, 5 ed il wc 6. E' presente inoltre un ripostiglio (3) a cui si accede dalla camera 2. Quest'ultima prende aria e luce da portafinestra prospiciente la via Don Pino Puglisi. Gli ambienti 5 e 6 invece prendono aria e luce da aperture su via Karl Marx. E' presente un balcone (8) sul prospetto principale ed un balcone (7) su via Don Pino Puglisi. Entrambi con parapetto in ferro verniciato. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura in gesso. I pavimenti interni ed esterni sono in gres. Le soglie sono in marmo di carrara. Il rivestimento del wc è in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con vetrocamera e persiana esterna in alluminio. L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e fognante. E' inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo con caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori in alluminio. La climatizzazione è assicurata mediante sistema autonomo a pdc del tipo split aria-aria. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in ottime condizioni e con dettagli e finiture gradevoli. E' dotato di tutti i comfort moderni ed è ben aeroilluminato avendo affacci su due vie. Si segnala la presenza di muffa nella parte alta delle pareti e nel soffitto dovuta a ristagni di condensa superficiale non correttamente smaltita.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati.		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.500,00

Bene N° 9 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - via Karl Marx 49, P.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 691, Sub.	Superficie	77,80 mq



	6, Categoria F3		
Stato conservativo:	L'u.i. si presenta al grezzo, con impianti non presenti e, per quanto attiene allo stato conservativo, in condizioni buone.		
Descrizione:	Unità immobiliare in corso di costruzione di terzo piano. Dal vano scala comune si accede ad un unico ambiente sottotetto (1). E' presente inoltre un ripostiglio (2) a cui si accede dal vano principale. E' presente un balcone (4) sul prospetto principale ed un balcone (3) su via Don Pino Puglisi. Entrambi con parapetto in ferro verniciato. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Vano scala al grezzo e senza rivestimenti. Pareti e soffitti al grezzo. I pavimenti interni sono in battuto di cemento. I pavimenti esterni sono in gres con soglie in marmo di carrara. Non ci sono porte interne. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e scuretti interni. L'u.i. è dotata soltanto di un punto luce a vista e sprovvista di altri impianti. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta al grezzo ma in buone condizioni ed è ben aerilluminato avendo affacci su due vie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati.		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.500,00

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1409, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	2135,00 mq
Stato conservativo:	L'area si presenta in condizioni sterrate con alcuni manufatti a servizio dell'attività.		
Descrizione:	Stalla (area di sedime) situata in c.da Casale. E' raggiungibile da Belmonte M. percorrendo la SP 38 in direzione Santa Cristina Gela, per circa 4 km, fino all'innesto con la SR 12. Da qui seguire la via Valle Piraino per circa 3,8 km. L'u.i. non è rappresentata nelle mappe catastali. Inoltre l'UTC non fornisce alcuna documentazione utile per la riconoscibilità e pertanto la sua individuazione è incerta. Alla luce di tanto alcuni manufatti che insistono sull'area saranno considerati da demolire e, ai fini estimativi, sarà valutata l'area di sedime dedotti i costi di messa in pristino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro familiari per la conduzione di una azienda zootecnica.		

Bene N° 11 - Stalla			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Stalla Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1343, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	410,00 mq
Stato conservativo:	Il capannone si presenta datato ma in buone condizioni		



Descrizione:	Stalla (A), sita in c.da Casale. E' raggiungibile da Belmonte M. percorrendo la SP 38 in direzione Santa Cristina Gela, per circa 4 km, fino all'innesto con la SR 12. Da qui seguire la via Valle Piraino per circa 3,8 km. Trattasi di un capannone a struttura metallica per il ricovero e l'allevamento di suini. E' costituito da un unico ambiente suddiviso in zone funzionali all'attività, completo di mangiatoie, abbeveratoi, passerelle e sistemi per l'allontanamento delle deiezioni in apposite fosse biologiche. All'esterno si trovano delle attrezzature per la conduzione dell'attività. Costruttivamente è costituito da una intelaiatura di strutture metalliche con copertura metallica a spiovere tipo sandwich e tamponamenti parte in muratura e parte in lamiera. La pavimentazione è in battuto di cemento. Nella parte alta troviamo una finestratura lungo il perimetro con telaio in ferro e grata metallica. Due portoni in ferro si trovano rispettivamente sui fronti Nord-Est e Sud-Ovest. E' dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista. L'approvvigionamento di acqua potabile avviene mediante autobotti.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro familiari per la conduzione di una azienda zootecnica.

Bene N° 12 - Stalla			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - c.da Casale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Stalla Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1343, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	95,60 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta datato ma in buone condizioni		
Descrizione:	Stalla (B) sita in c.da Casale. E' raggiungibile da Belmonte M. percorrendo la SP 38 in direzione Santa Cristina Gela, per circa 4 km, fino all'innesto con la SR 12. Da qui seguire la via Valle Piraino per circa 3,8 km. Trattasi di un fabbricato ad una elevazione f.t., per il ricovero e l'allevamento di suini. E' costituito da un unico ambiente suddiviso in zone funzionali all'attività, completo di mangiatoie, abbeveratoi, passerelle e sistemi per l'allontanamento delle deiezioni in apposite fosse biologiche. All'esterno si trovano delle attrezzature per la conduzione dell'attività. Costruttivamente è costituito da muratura perimetrale con copertura metallica a spiovere tipo sandwich. La pavimentazione è in battuto di cemento. Nella parte alta troviamo una finestratura lungo il perimetro con telaio in ferro e frangivento metallico. I vani d'accesso sono costituiti da portoncini in ferro sul fronte Sud. E' dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista. L'approvvigionamento di acqua potabile avviene mediante autobotti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro familiari per la conduzione di una azienda zootecnica.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII 187, P.T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII 189, P.1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735



- A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII 189, P.2

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII 189, P.3, INTERNO B

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni



- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII 189, P.3, INTERNO A

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA KARL MARX 47, P.T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA KARL MARX 49,
P.1**

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA KARL MARX 49,
P.2**

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451



Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA KARL MARX 49, P.3

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 10 - TERRENO UBIcato A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Iscrizioni



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 11 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 12 - STALLA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - C.DA CASALE



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 02/02/2017
Reg. gen. 3851 - Reg. part. 451
Importo: € 217.963,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Palermo il 21/07/2017
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 21735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/12/2021
Reg. gen. 61135 - Reg. part. 47798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

