

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Salvo Giuseppina, nell'Esecuzioni Immobiliari riunite **191**/2024 del R.G.E., **19**/2025 e **32**/2025

promossa da

*Codice fiscale:* [REDACTED]

*Partita IVA:* [REDACTED]

*Codice fiscale:* [REDACTED]

*Partita IVA:* [REDACTED]

***CREDITORE ISCRITTO INTERVENUTO:***

contro

*Codice fiscale:* [REDACTED]

*Codice fiscale:* [REDACTED]

## SOMMARIO

---

Incarico .....	6
Premessa.....	6
Inquadramento territoriale .....	7
Descrizione LOTTO UNO .....	8
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Carlo Marx, 42, piano 2-3-4.....</b>	8
<b>Lotto 1 .....</b>	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini .....	9
Inquadramento LOTTO UNO .....	10
Foto immobile LOTTO UNO.....	12
Consistenza .....	19
Cronistoria Dati Catastali .....	22
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	26
Patti .....	26
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali .....	35
Inquadramento territoriale LOTTI DUE, TRE, QUATTRO e CINQUE .....	36
Decrizione LOTTO DUE .....	38
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 80, piano Terra.....</b>	38
<b>Lotto 2 .....</b>	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità.....	39
Confini .....	39
Foto immobile LOTTO DUE .....	40
Consistenza .....	42

Cronistoria Dati Catastali .....	43
Dati Catastali.....	43
Precisazioni .....	46
Patti .....	46
Stato conservativo.....	46
Parti Comuni .....	46
Servitù, censo, livello, usi civici .....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione.....	46
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	49
Regolarità edilizia.....	51
Vincoli od oneri condominiali .....	52
Descrizione LOTTO TRE .....	53
<b>Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Gaetano Salvemini, 81, piano Terra.....</b>	<b>53</b>
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>54</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	54
Titolarità.....	54
Confini .....	54
Foto immobile LOTTO TRE.....	55
Consistenza .....	60
Cronistoria Dati Catastali .....	61
Dati Catastali.....	62
Precisazioni .....	65
Patti .....	65
Stato conservativo.....	65
Parti Comuni .....	65
Servitù, censo, livello, usi civici .....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	65
Stato di occupazione.....	65
Provenienze Ventennali.....	66
Formalità pregiudizievoli.....	67
Normativa urbanistica.....	68
Regolarità edilizia.....	70
Vincoli od oneri condominiali .....	72
Descrizione LOTTO QUATTRO .....	73

<b>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 78, piano 1.....</b>	73
<b>Lotto 4 .....</b>	74
Completezza documentazione ex art. 567.....	74
Titolarità.....	74
Confini .....	74
Foto immobile LOTTO QUATTRO .....	75
Consistenza .....	79
Cronistoria Dati Catastali .....	81
Dati Catastali.....	82
Precisazioni .....	85
Patti .....	85
Stato conservativo.....	85
Parti Comuni.....	85
Servitù, censo, livello, usi civici.....	85
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
Stato di occupazione.....	85
Provenienze Ventennali.....	86
Formalità pregiudizievoli.....	87
Normativa urbanistica.....	88
Regolarità edilizia.....	90
Vincoli od oneri condominiali .....	91
Descrizione LOTTO CINQUE .....	92
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 78, piano 2.....</b>	92
<b>Lotto 5 .....</b>	93
Completezza documentazione ex art. 567.....	93
Titolarità.....	93
Confini .....	93
Foto immobile LOTTO CINQUE .....	94
Consistenza .....	100
Cronistoria Dati Catastali .....	103
Dati Catastali.....	104
Precisazioni .....	107
Patti .....	107
Stato conservativo.....	107
Parti Comuni .....	107
Servitù, censo, livello, usi civici.....	107
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	107

Stato di occupazione.....	107
Provenienze Ventennali.....	108
Formalità pregiudizievoli.....	109
Normativa urbanistica.....	110
Regolarità edilizia.....	112
Vincoli od oneri condominiali .....	115
Stima / Formazione lotti.....	116
<b>Lotto 1</b> .....	117
<b>Lotto 2</b> .....	118
<b>Lotto 3</b> .....	119
<b>Lotto 4</b> .....	120
<b>Lotto 5</b> .....	121
Riepilogo Valori stima dei Beni .....	122
Elenco Allegati .....	123
Riepilogo bando d'asta .....	124
<b>Lotto 1</b> .....	124
<b>Lotto 2</b> .....	125
<b>Lotto 3</b> .....	126
<b>Lotto 4</b> .....	127
<b>Lotto 5</b> .....	128
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 191/2024 del R.G.E.....	129
<b>Lotto 1</b> .....	129
Esecuzione Immobiliare 191/2024 e 19/2025 del R.G.E .....	130
<b>Lotto 2</b> .....	130
Esecuzione Immobiliare 191/2024 e 32/2025 del R.G.E .....	131
<b>Lotto 3</b> .....	130
Esecuzione Immobiliare 191/2024 e 32/2025 del R.G.E .....	132
<b>Lotto 4</b> .....	131
Esecuzione Immobiliare 191/2024 e 19/2025 del R.G.E .....	133
<b>Lotto 5</b> .....	133

## INCARICO

---

In data 23/01/2025, la sottoscritta Arch. Di Salvo Giuseppina, con studio in via Francesco Baracca, 18 - 90014 - Casteldaccia (PA), email giusidisalvo@libero.it, PEC giuseppina.disalvo2@archiworldpec.it, Tel. 339 8805175, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 (Lotto UNO)**- Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Carlo Marx, 42, piano 2-3-4 identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno, **particella n. 676 Sub 6** categoria A/4, classe 7, Consistenza vani 5,5, Superficie catastale Totale 143 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte 132 m<sup>2</sup>, Rendita € 159,07; **(quota in vendita 1/1)** (Coord. Geografiche: N 38046846 ", E 13.391059 ")
- **Bene N° 2 (Lotto DUE)** - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 80, piano Terra identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno **particella n. 2397 Sub 5** (ex sub 1) Categoria C/2, classe 5, Consistenza 30 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 35 m<sup>2</sup>, Rendita € 49,58; **(quota in vendita 1/1)** (Coord. Geografiche: N 38.046518 ", E 13.392295")
- **Bene N° 3 (Lotto TRE)** - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Gaetano Salvemini, 81, piano Terra identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno **particella n. 2397 Sub 6** (ex sub 1), Categoria C/2, classe 5, Consistenza 28 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 34 m<sup>2</sup>, Rendita € 46,27; **(quota in vendita 1/1)** (Coord. Geografiche: N 38.046384", E 13.392243")
- **Bene N° 4 (Lotto QUATTRO)** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 78, piano 1 identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno, **particella n. 2397 Sub 3**, categoria A/3, classe 3, Consistenza vani 4,5, Superficie catastale Totale 77 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte 74 m<sup>2</sup>, Rendita € 218,46; **(quota in vendita 1/1)** (Coord. Geografiche: N 38.046521", E 13.392265")
- **Bene N° 5 (Lotto CINQUE)** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 78, piano 2 identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno, **particella n. 2397 Sub 4**, categoria A/3, classe 4, Consistenza vani 4,5, Superficie catastale Totale 74 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte 71 m<sup>2</sup>, Rendita € 255,65; **(quota di vendita 1/1)** (Coord. Geografiche: N 38.046521", E 13.392265")

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

---



## DESCRIZIONE DEI BENI

---

### BENE N° 1 – LOTTO UNO - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - VIA CARLO MARX, 42, PIANO 2-3-4

---

L'unità immobiliare identificata come **Lotto Uno**, fa parte di un immobile sito in via Carlo Marx n. 42 nel Comune di Belmonte Mezzagno. Il Comune di Belmonte Mezzagno è raggiungibile dall'Autostrada E90, dallo svincolo per Villabate ci si immette sulla Strada Provinciale SP 38 dopo circa 16 chilometri si raggiunge il Comune di Belmonte.

Belmonte Mezzagno è una cittadina situata ai piedi del pizzo "Belmonte" dal quale prende il nome. L'edificio sito in via Carlo Marx n. 42 è costituito da cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione; esso sorge nella zona del centro abitato del Comune caratterizzata da abitazioni civili del tipo palazzine ed è dotata di attività commerciali di prima necessità. Il traffico è locale con parcheggi sufficienti. L'edificio è situato ad angolo tra la strada Carlo Marx e la via A. Casalini, pertanto ha due fronti liberi e due ciechi delimitati da altrui proprietà. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta tra i piani secondo terzo e quarto ed è identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 13 del Comunale di Belmonte Mezzagno **particella 676 sub 6**, categoria A/4, classe 7, Consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 143 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 132 m<sup>2</sup>, Rendita € 159,07.

Tramite una scala condominiale, con ingresso da via Carlo Marx n. 42, si accede al piano secondo, dove troviamo la zona giorno composta da un soggiorno-pranzo, una piccola cucina ed un w.c. realizzato chiudendo parte della superficie del balcone prospiciente via Carlo Marx. Il balcone si sviluppa su entrambi i fronti liberi. Una scala interna al piano secondo ci porta al piano terzo, nella zona notte, con due camere da letto un disimpegno ed un w.c.; anche su questo piano il balcone si sviluppa lungo i due fronti. Un'altra rampa di scala che si diparte dal disimpegno del piano terzo porta al piano quarto, con disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio ed un w.c. Al quarto piano vi è un piccolo terrazzo con balcone.

Sul terrazzo e su parte del balcone sono state realizzata delle tettoie in ferro e copertura con pannelli coibentati.

Il rifornimento idrico come pure lo smaltimento dei reflui, dell'abitazione di piano secondo, terzo e quarto, avviene tramite allaccio alle condutture comunali. Il fabbricato risulta rifinito in tutte le sue parti, ha pavimenti in ceramica, intonaco interno del tipo civile, gli infissi in alluminio con oscuranti del tipo a persiana anch'esse in alluminio. Il prospetto è rifinito con intonaco del tipo Li Vigni. La copertura è piana.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNO

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Carlo Marx, 42, piano 2-3-4

### 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 al seguente esecutato:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

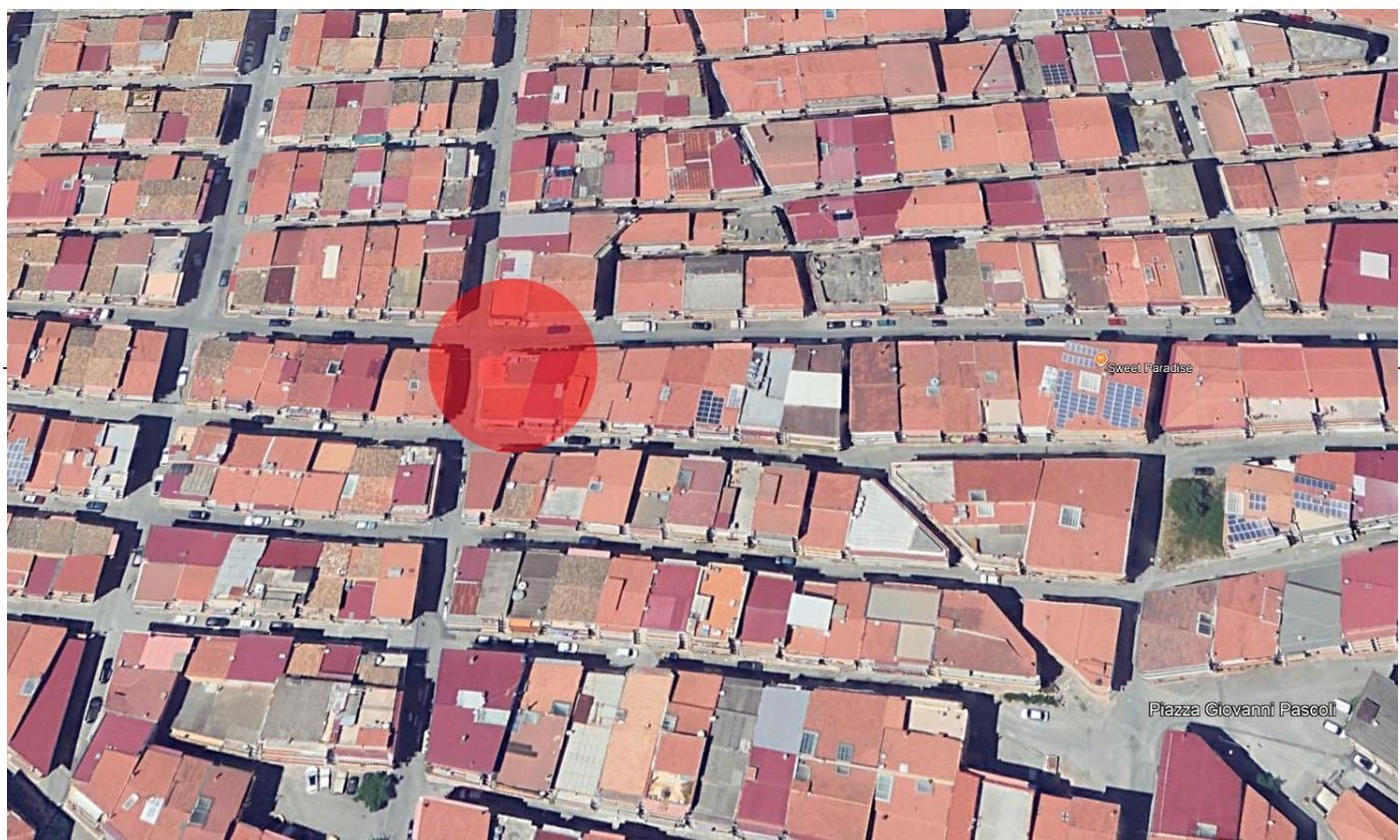
### CONFINI

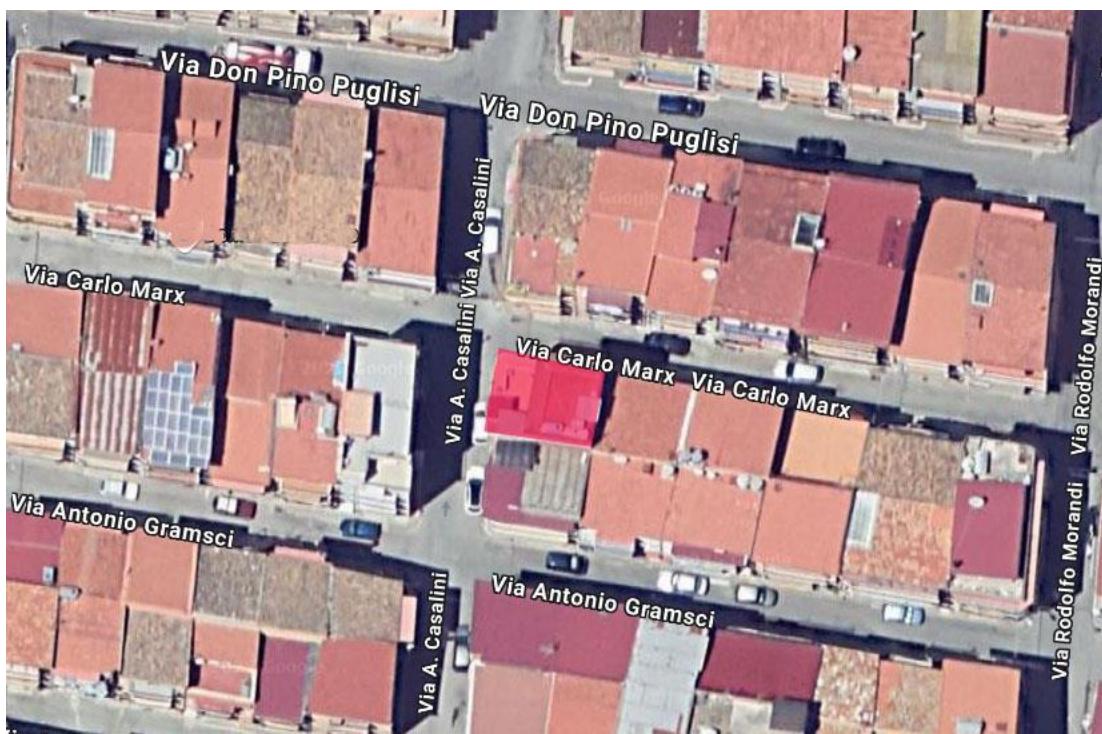
---

L'immobile confina a Nord con strada comunale via Carlo Marx, ad Ovest con strada comunale via A. Casalini, ad Est ed a Sud con edifici di altri proprietà.

## INQUADRAMENTO LOTTO UNO

---





## Foto satellitare



## Estratto di mappa

FOTO LOTTO UNO (UNITÀ IMMOBILIARE VIA CARLO MARX, 42)

---





Soggiorno piano secondo



Cucina piano secondo



w.c. piano secondo



Camera da letto piano terzo



w.c. piano terzo



balcone piano terzo



Camera da letto piano quarto



w.c. piano quarto



ripostiglio piano quarto



Terrazzo

piano quarto



Dissesti al piano quarto



## CONSISTENZA

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	36,20 mq	53,15 mq	1	53,15 mq	3,00 m	secondo
Balcone	15,30 mq	15,30 mq	0,25	3,83 mq	0,00 m	secondo
Abitazione	38,30 mq	53,15 mq	1	53,15 mq	3,00 m	terzo
Balcone	15,30 mq	15,30 mq	0,25	3,83 mq	0,00 m	terzo
Abitazione	20,25 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	3,00 m	quarto
Terrazzo e balcone	35,20 mq	35,20 mq	0,30	10,56 mq	0,00 m	quarto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>154,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>154,52 mq</b>		

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo superficie commerciale Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale. Per il calcolo della superficie commerciale si deve considerare: - superfici coperte calpestabili (compreensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale), 100% superfici calpestabili, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) superfici scoperte (superficie ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini), 25% balconi e terrazze scoperte, 35% balconi e terrazze coperte, 35% patii e porticati, 60% verande

Il bene **non** è comodamente divisibile in quanto per accedere ai piani terzo e quarto è possibile solamente da una scala interna al piano secondo.

**Nel calcolo della consistenza del Lotto UNO, per la determinazione del valore commerciale, non viene considerato il w.c. ed il disimpegno realizzato chiudendo parte della superficie del balcone del piano secondo prospiciente via Carlo Marx, poiché esso sarà oggetto di demolizione dal momento che è stato realizzato abusivamente.**

via A. Casalini

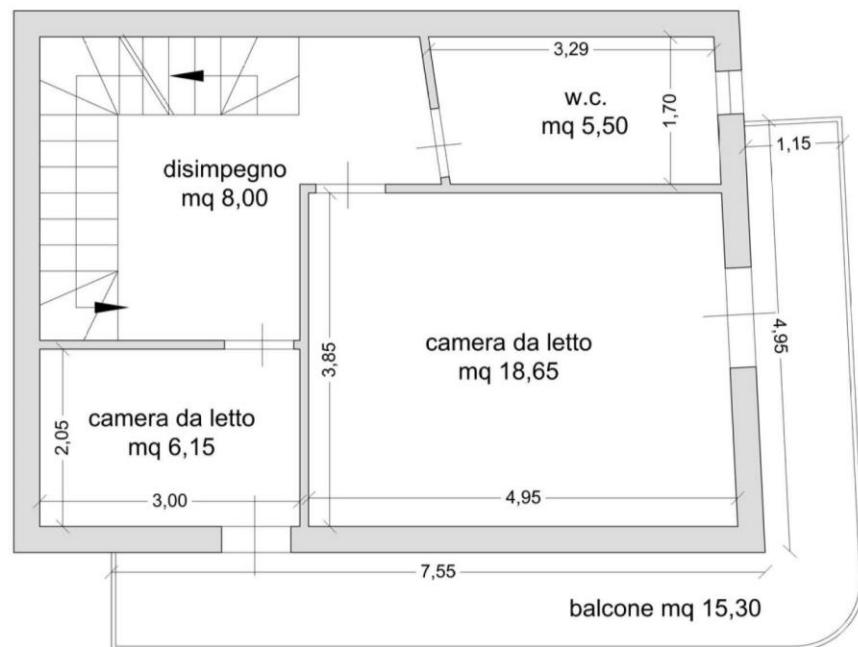


Piano Secondo

via Carlo Marx

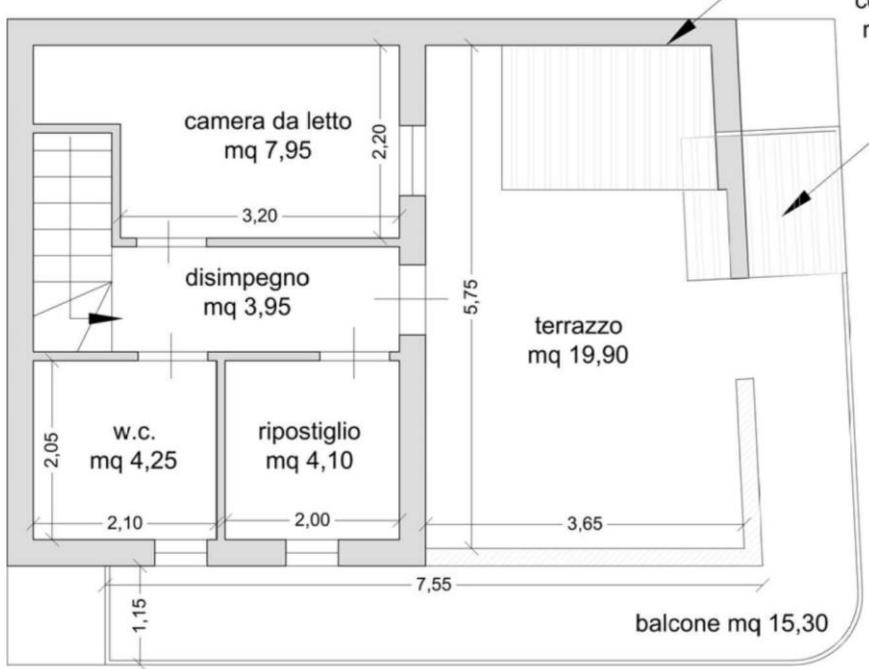
### Stato dei luoghi

via A. Casalini



Piano Terzo

via Carlo Marx



Piano quarto

*via Carlo Marx*

### Stato dei luoghi

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/1997 al 29/03/1998	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 676, Sub. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 159,07 Piano 2-3-4
Dal 29/03/1998 al 19/05/2009	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 676, Sub. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 159,07 Piano 2-3-4
Dal 19/05/2009 al 09/11/2015	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 676, Sub. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 159,07 Piano 2-3-4
Dal 09/11/2015 al 12/06/2025	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 676, Sub. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 146 escluse aree scoperte 132 mq Rendita € 159,07 Piano 2-3-4

## 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	676	6		A4	7	vani 5,5	Totale 143 escluse aree scoperte 132 mq	159,07 €	2-3-4		

### **Corrispondenza catastale**

**Non** sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per quanto riguarda la distribuzione interna dei piani.

In corso di rilievo sono emerse irregolarità nella distribuzione interna dei vani tra lo stato reale dei luoghi del piano secondo, terzo e quarto e la planimetria catastale del 29/09/1997 prot T189848, depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati dell'Ufficio provinciale di Palermo.

Inoltre al piano secondo è stata riscontrata la chiusura di parte della superficie del balcone prospiciente via Carlo Marx e la realizzazione all'interno di questa superficie di un w.c.; esso sarà oggetto di demolizione con conseguente ripristino della superficie non residenziale del balcone.

Al Piano quarto nel terrazzo e in parte del balcone sono state realizzate delle tettoie con pannelli coibentati che dovranno essere rimosse.

**Le opere da sanare** consistenti nella diversa distribuzione interna dei piani, nel ripristino della superficie non residenziale del balcone del piano secondo con demolizione del w.c. e nella rimozione delle tettoie presenti nel terrazzo del quarto piano, **saranno regolarizzate mediante:** Docfa per variazione della planimetria catastale

Costo Docfa per variazione catastale: **€ 650,00**

**Totali Oneri catastali: € 650,00**

MODULARIO  
F. rig. rend. 407

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEU)



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Belmonte Mezzagno via Carlo Marx, 38 civ.....

Diagramma della piantina catastale del piano secondo:

VIA CARLO MARX  
PIANO SECONDO h = 320

Diagramma della piantina catastale del piano terzo:

PIANO TERZO h = 320

Diagramma della piantina catastale del piano quarto:

PIANO QUARTO h = 280

Orientamento:

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.  Compilata dal Geometra  
Denuncia di variazione  fumusa Matteo

RISERVATO ALL'UFFICIO  
D02080

Ultima planimetria in atti  
Identificativi catastali  
Data presentazione: 29/09/1997 - Data: 20/02/2025 - n. T189848 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I  
Totale schede: 76 Formato di acquisizione: A4 (210x297) Formato stampa richiesto: A4 (210x297)  
data Firma fumusa matteo

Indirizzi:  
Catastro dei fabbricati - Situazione al 20/02/2025 - Comune di BELMONTE MEZZAGNO (A764) - < Foglio 13 - Particella 676 - Subaltimo 6 >  
VIA KARL MARX n. 39 Piano 2-3 - 4

Planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio

MODULARIO  
F. rig. rend. 487

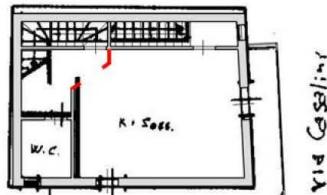


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

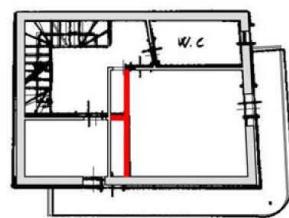
MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

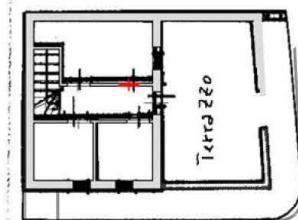
Planimetria di u.i.u. in Comune di Belmonte Mezzagno via Carlo Marx, 38 civ.....



VIA MARX  
PIANO SECONDO h = 320

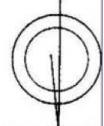


PIANO TERZO h = 320



PIANO QUARTO h = 280

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Roma - Istituto Pionieristico e Ferme Servizi - D.V.

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra  
Fumusa Matteo

RISERVATO ALL'UFFICIO

DOPO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali  
Data presentazione: 29/09/1997 - Data: 20/02/2025 - n. T189848 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I  
Totale schemi: 676 Formato di acquisizione: A4(210x297) Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
Sotto: Sub data: 24/02/2025 Firma: Fumusa Matteo

Coltisti d.o.fabbricati - Situazione al 20/02/2025 - Comune di BELMONTE MEZZAGNO(A764) - < Foglio 13 - Particella 676 - Subaltiero 6 >  
VIA KARL MARX n. 39 Piano 2-3 - 4

Sovrapposizione stato dei luoghi e planimetria catastale depositata

## **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

## **PATTI**

---

Non risultano contratti di locazione in essere

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'abitazione del piano secondo e terzo è in buono stato di conservazione, mentre il soffitto del piano quarto, copertura della costruzione, presenta evidenti segni di infiltrazione di acque piovane con distaccamento della rifinitura e dell'intonaco; presenza di muffle sulle pareti e sui soffitti.

## **PARTI COMUNI**

---

La parte comune con altre unità abitative, è il vano scala condominiale di accesso dalla via Carlo Marx; all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente non ci sono parti comuni con altrui proprietà.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

La costruzione sita in via Carlo Marx n. 42 ha una struttura portante in cemento armato, tomponi in conci di tufo e solai misti gettati in opera, i piani risultano con la tramezzatura realizzata in tabelle di tufo rifinita in tonachino, i pavimenti ed i rivestimenti in ceramica. I prospetti risultano rifiniti con intonaco del tipo Li Vigni. la copertura è realizzata piana. Gli infissi sono in alluminio con oscuranti del tipo a persiana. Gli impianti, idrico ed elettrico, sono sotto traccia. L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui avviene tramite allaccio alle reti comunali. L'altezza utile interna è di ml 3,00 per tutti i piani che costituiscono il bene.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'unità Immobiliare risulta occupato dal debitore [REDACTED] e dalla propria famiglia

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 29/03/1998 al 19/05/2009	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Per la quota di ½ ciascuno	<b>Giusto testamento olografico pubblicato</b> [REDACTED] [REDACTED]  <b>Successione testamentaria Dichiarazione di Successione</b> [REDACTED] [REDACTED]
Dal 19/05/2009 al 12/06/2025	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1	<b>Atto di donazione</b> [REDACTED]  <b>Registrato e trascritto a Palermo</b> [REDACTED]

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **ISCRIZIONI**

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 11 novembre 2010 ai nn.60425/13077, sul bene immobile  
(LOTTO UNO – via Carlo Marx, 42 – f. 13- part 676 sub 6 ) a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena

**DEBITORE IPOTECARIO:** [REDACTED]

**TERZO DATORE D'IPOTECA:** [REDACTED]

**SOGGETTO DEBITORE NON DATORE** [REDACTED]

### **TRASCRIZIONI**

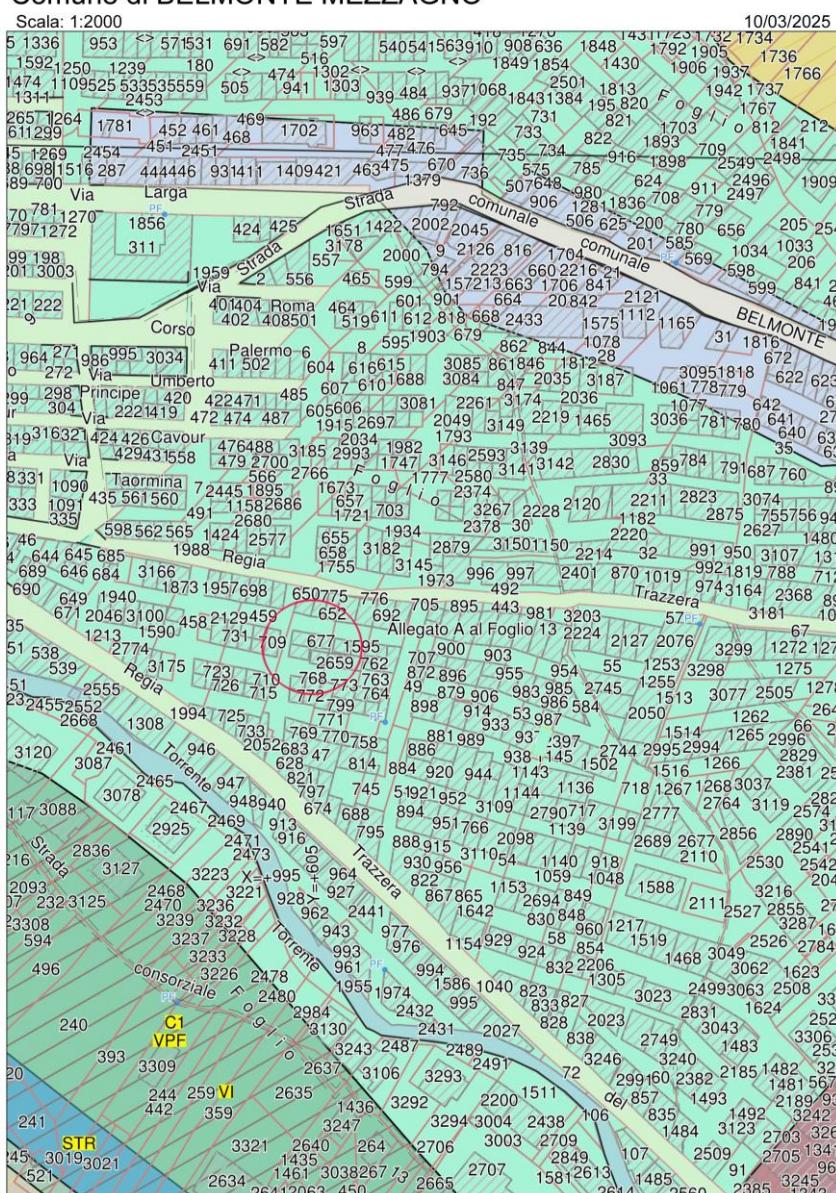
Data ed Estremi di Trascrizione del **Pignoramento** IMM RGE **191**/2024: 09/12/2024 ai nn. 59680/48416 in favore della [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato ricade in zona B2 del P.R.G. del Comune di Belmonte Mezzagno; nelle Norme Tecniche di attuazione, per la zona B2 si hanno le seguenti prescrizioni:

- Densità fonciaria massima è di 5,00 mc/mq, per i lotti con superficie non superiore a mq. 120,00 è di 9,00 mc./mq. per i lotti con superficie superiore a mq. 120,00 e inferiore a mq. 200,00 il volume max consentito è di mc.1.000;
- Tipi edili: case a schiera e in linea;
- Distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00;
- Distanza minima dal confine mt. 5,00;
- Distanza minima dal ciglio stradale secondo allineamenti preesistenti;
- Altezza massima è di mt. 11,00

Comune di BELMONTE MEZZAGNO



Stralcio del Programma di Fabbricazione approvato in data 13/12/1977 D. A. n°336

# Comune di BELMONTE MEZZAGNO

Scala: 1:2000

## PAI

### Vincolo

- CROLLO\_A
- E1
- E2
- E3
- E4
- EROS\_A
- P2
- P3
- P4
- R2
- SA

## PIANO DI FABBRICAZIONE

### Zona

- A
- B1
- B2
- BOS
- C1
- C2
- D
- D2
- E
- FM
- IDR
- OT
- PPR
- RISP
- STR
- VAR

## VINCOLI

### Vincolo

- FDRC
- PAICA
- PAIDI
- PAIP2
- PAIP4
- PAIR3
- PAIR4
- PAISA
- VI
- VP
- VPF

### Catasto

#### Particelle

- Particella

## Fabbricati

- Edifici

## Viabilità

- Strada

## Testi

### Toponomastica

## Punti

- Fiduciale semplice
- Fiduciale trigonometrico

## Acque

- Idrografia

## Linee varie

- Strada
- Stradina o sentiero
- Recinzione
- Accessorio alla particella
- Raccordo confine foglio
- Confine di allegato
- Accessorio al confine
- Accessorio limite foglio
- Confine di comune
- Confine di provincia
- Confine di stato

## Civici

### Manuali

- Operatore

### Google

- Automatico

Legenda

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non possiede il Certificato di Agibilità.

La costruzione di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente (Lotto UNO), sita tra la via Carlo Marx e la via A. Casalini è composta da cinque piani fuori terra.

In data 07.10.1964 è stata rilasciata Concessione Edilizia per il piano terra ed il piano primo a nome di Greco Francesco Paolo e Chinnici Concetta, genitori del debitore, per avere acquistato il terreno ed edificato la costruzione di due elevazioni fuori terra.

Successivamente sono stati realizzati senza le dovute autorizzazioni, i piani secondo e terzo ritirato, e per essi è stata presentata Istanza di Sanatoria in data 29/03/1986 ai sensi della Legge 47/85 prot. 2373, pratica n. 228 a nome di Greco Francesco Paolo.

Negli anni '90 è stato realizzato l'ampliamento del terzo piano e la sopraelevazione del quarto piano anche questi abusivamente, ed è stata presentata Istanza di Sanatoria in data 31.03.1995 ai sensi della Legge 724/94 prot. 3507 pratica 239 a nome di Greco Francesco Paolo.

Nel 2008 è stata richiesta rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria per entrambe le istanze ai sensi della Legge 47/85 e della Legge 724/94.

Per il completamento delle pratiche al fine dell'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria, necessita:

- l'Autocertificazione Igienico-Sanitaria ai Sensi dell'art.96 L.R. 11/2010 in sostituzione del Parere Igienico Sanitario;
- presentazione di CILA tardiva per le modifiche effettuate rispetto al progetto depositato (come di seguito descritto) ed oneri dovuti che il UTC si riserva di calcolare;

come da attestazione rilasciata dal Comune di Belmonte del 20/08/2025 prot 875 che si allega alla presente, dietro mia richiesta inviata a mezzo PEC il 12/06/2025 prot. 9549.

### **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.

### **Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Confrontando lo stato dei luoghi con il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno, sono stati rilevate le seguenti difformità:

- al piano secondo nuove tramezzature interne e la chiusura di parte del balcone realizzando un w.c. con disimpegno.
- al piano terzo, lo spostamento di un tramezzo aumentando la superficie utile della camera da letto matrimoniale.
- al piano quarto la chiusura di un vano porta e la realizzazione su parte del terrazzo e del balcone di due tettoie con copertura in pannelli coibentati.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna, **necessita la presentazione di nuovi elaborati grafici aggiornati allo stato dei luoghi prima del rilascio della Concessione in Sanatoria.**

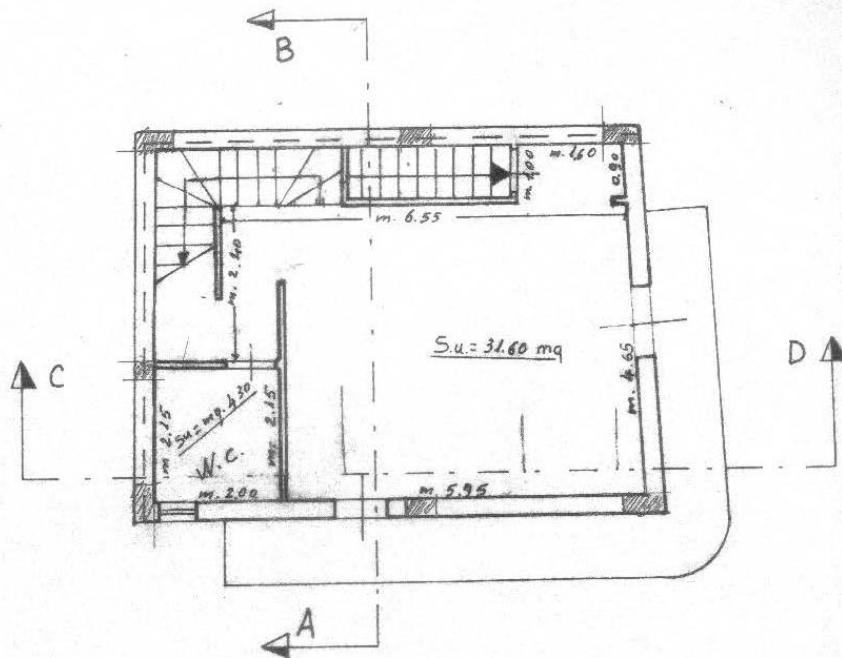
Per quanto riguarda la realizzazione del w.c. con disimpegno su parte della superficie del balcone del piano secondo e le tettoie al piano quarto, dovrà essere ripristinato lo stato originario dei luoghi con la demolizione di tali opere.

### **Descrizione delle opere da sanare:**

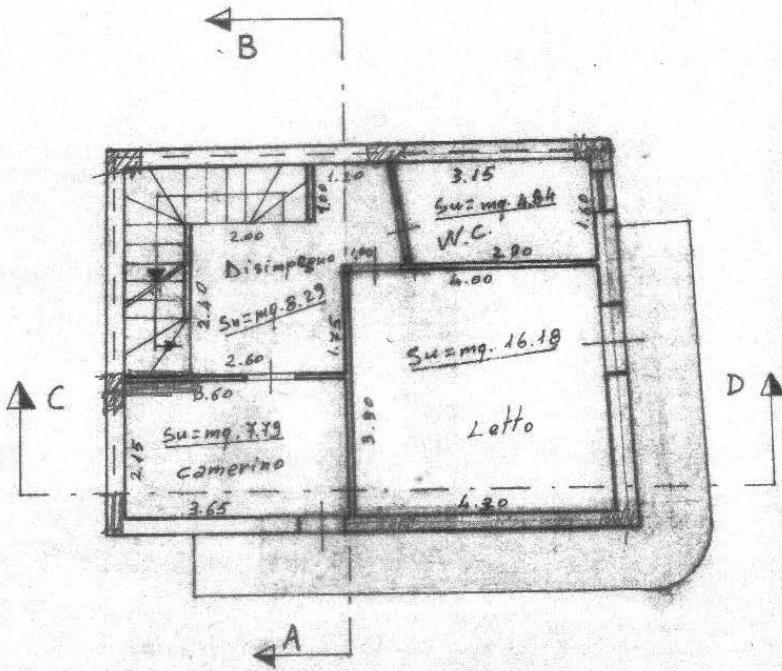
In attesa del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria per la quale sono stati pagati i diritti di segreteria nel 2008, bisogna integrare la pratica depositata presso il comune con nuovi elaborati grafici aggiornati allo stato dei luoghi per la diversa distribuzione interna.

- **CILA tardiva** (Oneri comunali e Spese tecniche): **€ 2.500,00**
- **Demolizione del vano w.c. e del disimpegno realizzati su parte del balcone di piano secondo e rimozione delle tettoie del piano quarto:** **€ 3.000,00**

**Totale oneri e spese per la regolarizzazione urbanistica: € 5.500,00**

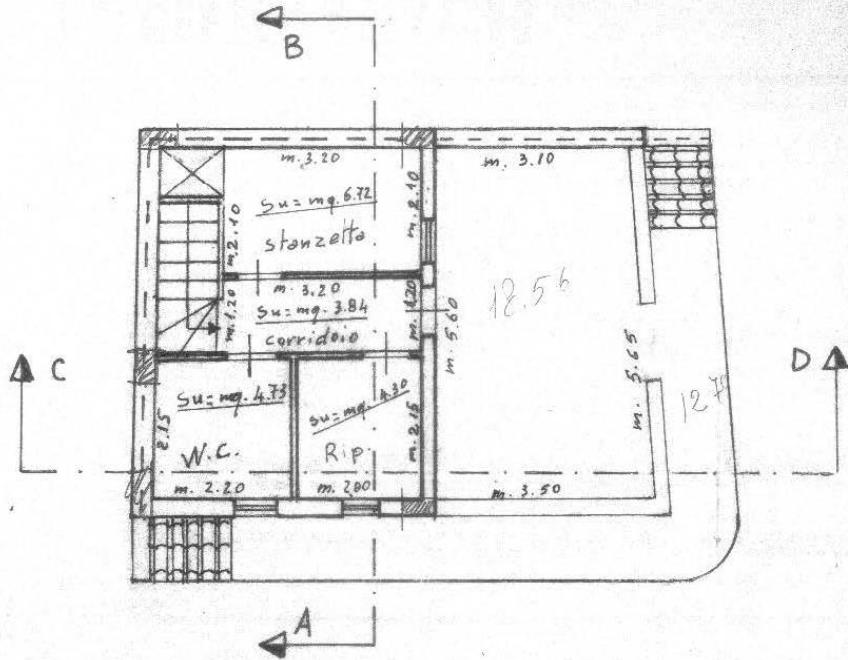


PIANTA PIANO SECONDO

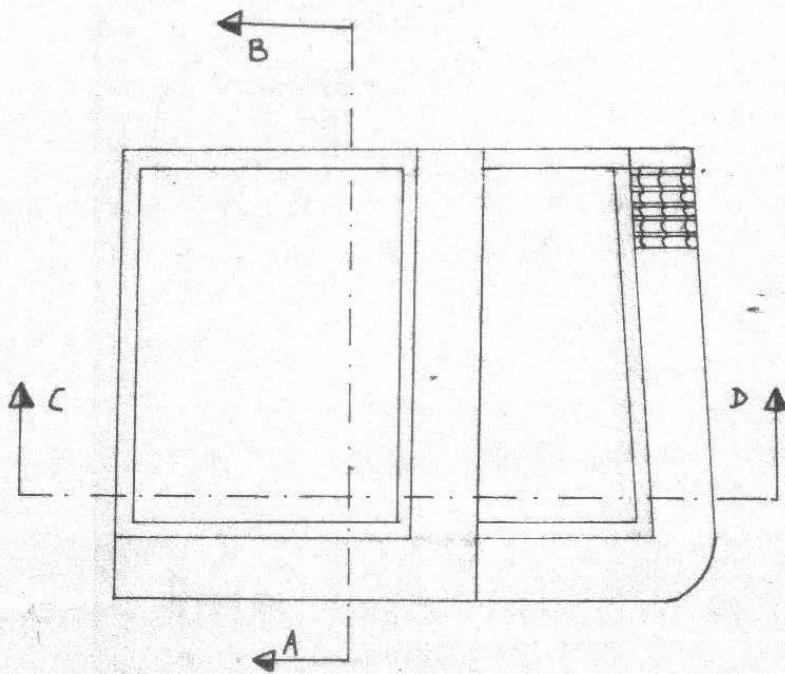


PIANTA PIANO TERZO

Elaborato grafico di progetto depositatato presso il Comune



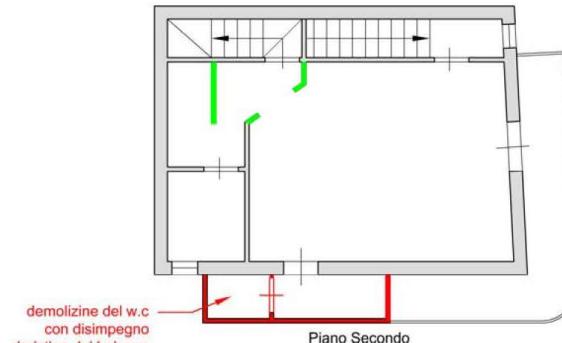
PIANTA PIANO QUARTO



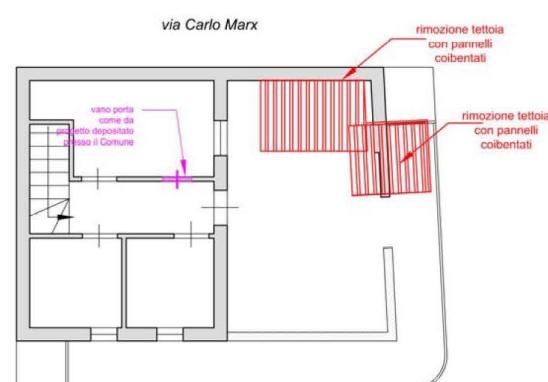
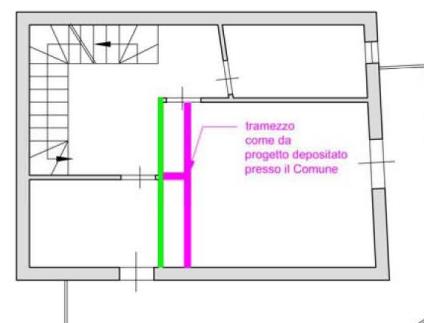
PIANTA COPERTURA

Elaborato grafico di progetto depositatato presso il Comune

## Sovraposizione tra lo stato dei luoghi ed il progetto depositato



via Carlo Marx



via Carlo Marx

- Opere da demolire
- Opere come da progetto depositato presso il Comune ad oggi inesistenti
- tramezzatura stato dei luoghi da aggiungere negli elaborati per la correzione dei grafici da allegare alla Concessione Edilizia in Sanatoria

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

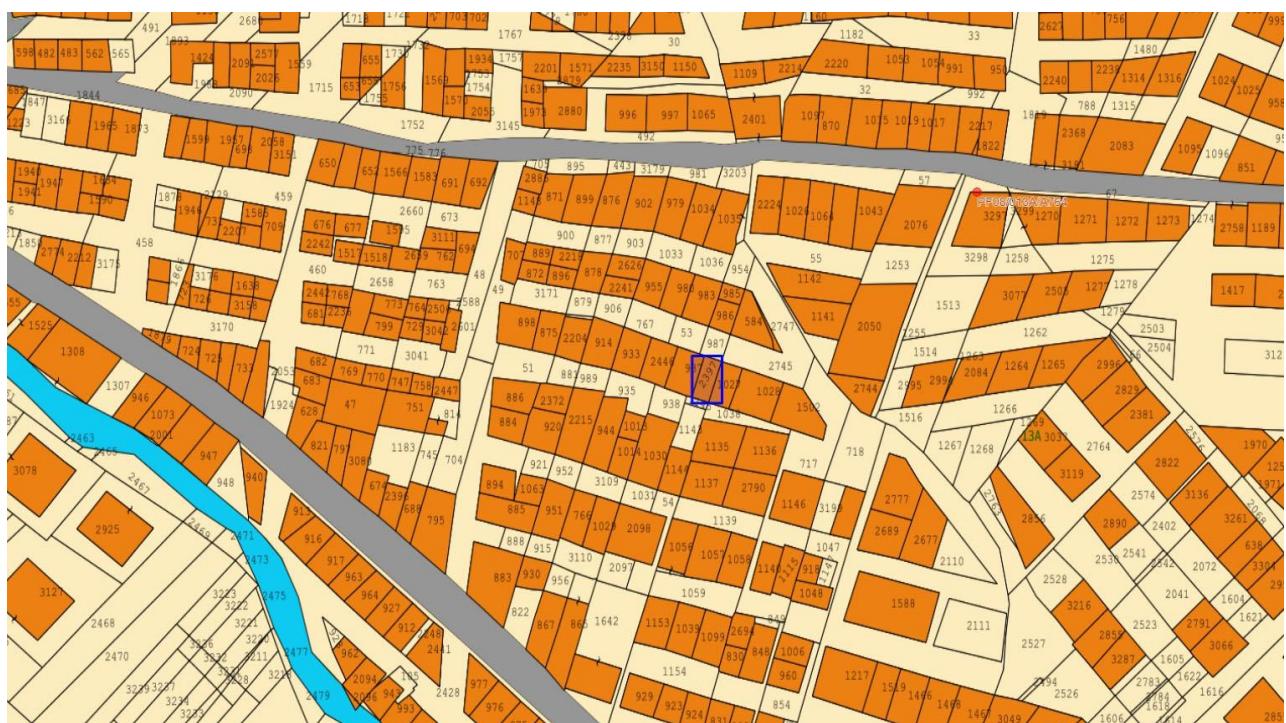
Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato costituito un condominio

**I lotti DUE, TRE, QUATTRO E CINQUE, fanno parte di una costruzione sita tra la via Gramsci e la via Salvemini composta da 4 piani fuori terra**

---





Estratto di mappa

## BENE N° 2 - LOTTO DUE - MAGAZZINO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) VIA ANTONIO GRAMSCI, 80, PIANO TERRA

---

L'unità immobiliare indicato come **Lotto Due** è costituito da un magazzino posto al piano terra di un edificio sito in via Antonio Gramsci nel Comune di Belmonte Mezzagno.

Lo stabile di cui fa parte il magazzino è composto da quattro elevazioni fuori terra, sorge nella zona del centro abitato del Comune caratterizzata da abitazioni civili del tipo palazzine dotata di attività commerciali di prima necessità. Il traffico è locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio di forma rettangolare possiede due fronti trasversali liberi che prospettano sulle strade comunali via Antonio Gramsci e via Gaetano Salvemini; i fronti longitudinali sono ciechi, delimitati da altrui proprietà.

L'ingresso al magazzino (Lotto Due) avviene da un'ampia apertura carrabile con saracinesca in ferro, direttamente dalla strada comunale via Gramsci al numero 80.

Esso è identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno **particella n. 2397 Sub 5 (ex sub 1)** Categoria C/2, classe 5, Consistenza 30 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 35 m<sup>2</sup>, Rendita € 49,58;

È composto da un ampio vano con annesso un piccolo w.c. di servizio areato da finestra.

Al magazzino è possibile accedere dall'interno dello stabile di cui fa parte, dall'ingresso in comune con le altre unità immobiliari nel quale è posto il vano scala, al numero civico 78 della via Gramsci.

Il magazzino è rifinito con pavimentazione in gres e le pareti con intonaco per interni ed idropittura.

È fornito di impianto elettrico ed idrico; all'interno del vano è stata realizzata nel sottosuolo una cisterna, che funge da riserva d'acqua di servizio anche agli appartamenti dei piani superiori.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO DUE

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 80, piano Terra

### 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:

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

### CONFINI

---

L'unità immobiliare confina a Nord con strada comunale via Antonio Gramsci, ad Est ed Ovest con edifici di altri proprietà, a Sud con magazzino identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno particella n. 2397 Sub 6 (ex sub 1) di proprietà della stessa Ditta.

FOTO LOTTO DUE (MAGAZZINO UBICATO IN VIA ANTONIO GRAMSCI, 80)

---





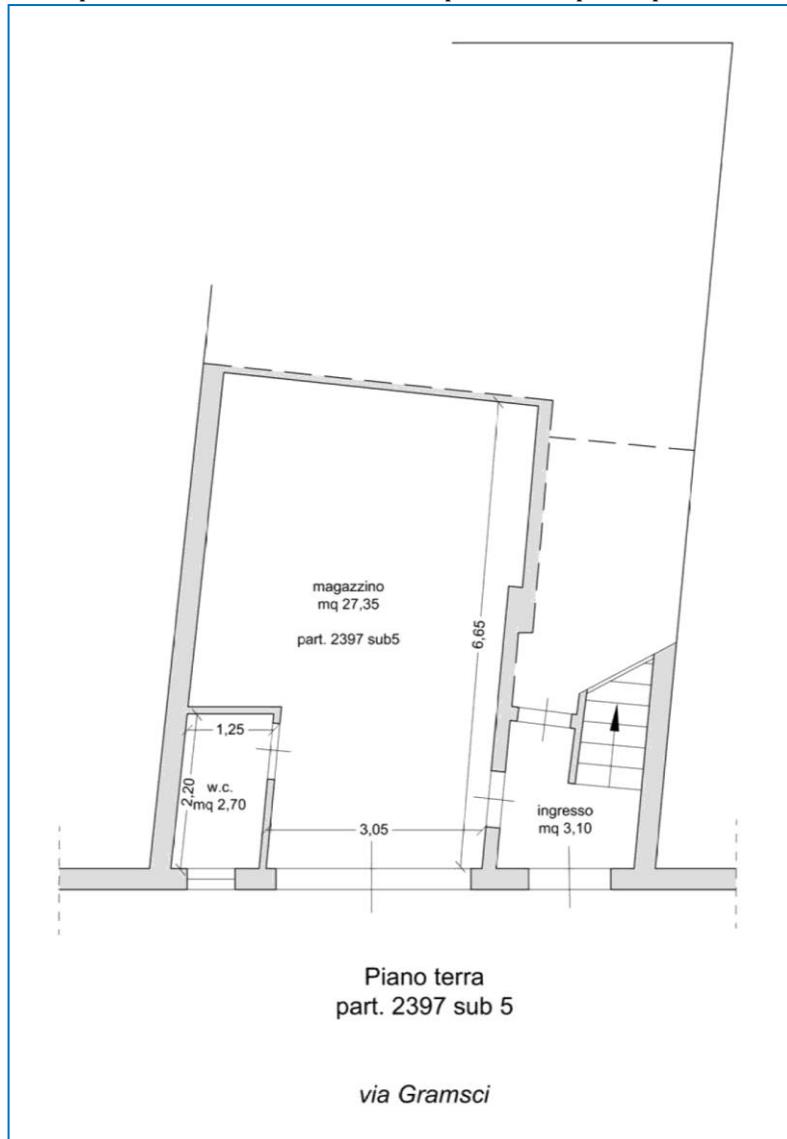
## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	30,00 mq	33,80 mq	1	33,80 mq	3,40 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,80 mq</b>		

Il bene **non** è comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo superficie commerciale Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale. Per il calcolo della superficie commerciale si deve considerare: - superfici coperte calpestabili (comprese dei muri interni ed esterni dell'unità principale), 100% superfici calpestabili, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) superfici scoperte (superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini), 25% balconi e terrazze scoperte, 35% balconi e terrazze coperte, 35% patii e porticati, 60% verande



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1980 al 13/05/2003	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/12	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 2397, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 227,24 Piano T
Dal 13/05/2003 al 17/03/2009	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Quote ½ ciascuno	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 2397, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 30 mq Rendita € 49,58 Piano T
Dal 17/03/2009 al 12/06/2025	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Quote ½ ciascuno	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 2397, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 30 mq Superficie catastale Totale 35 mq Rendita € 49,58 Piano T

## 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	2397	5		C2	5	30 mq	Totale 35 mq	49,58 €	T		

### Corrispondenza catastale

**Non** sussiste corrispondenza catastale.

Erroneamente nella planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio il 17/03/2008 prot. 131374, viene rappresentato l'ingresso in comune con le altre unità immobiliari dello stesso stabile.

L'ingresso che permette l'accesso al vano scala è un bene comune non censibile a più immobili, pertanto non doveva essere rappresentato graficamente nella stessa planimetria del magazzino.

**Regolarizzabili mediante:** Docfa per variazione della planimetria catastale

**Descrizione delle opere da sanare:** Correzione della rappresentazione grafica del magazzino eliminando l'ingresso ed il vano scala dell'immobile

Costo Docfa per variazione catastale: € 650,00

**Totali Oneri catastali: € 650,00**

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

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. PA0131374 del 17/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Belmonte Mezzagno

Via Antonio Gramsci

civ. 82

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 2397

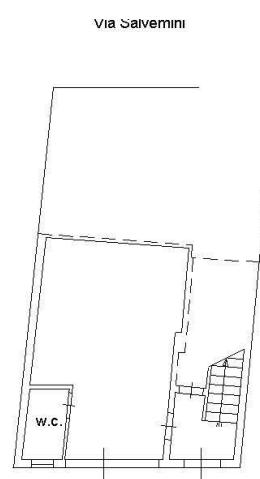
Subalterno: 5

Compilata da:  
Fumusa Matteo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Palermo

N. 3474



Via A. Gramsci

**PIANO TERRA**

h=300



Ultima planimetria in atti

Data: 20/02/2025 - n. T189847 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I

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

Liquido 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2025 - Comune di BELMONTE MEZZAGNO(A764) - < Foglio 13 - Particella 2397 - Subalterno 5 >  
VIA ANTONIO GRAMSCI n. 82 Piano T

**Planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio**

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

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. PA0131374 del 17/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Belmonte Mezzagno

Via Antonio Gramsci

civ. 82

Identificativi Catastali:

Compilata da:  
Fumusa Matteo

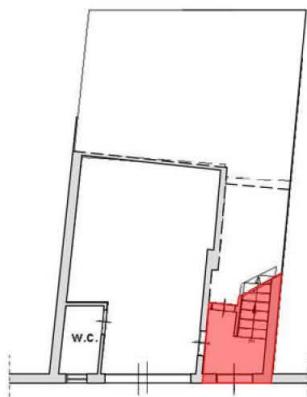
Sezione:  
Foglio: 13  
Particella: 2397  
Subalterno: 5

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Palermo

N. 3474

Via Salvermini



Via A. Gramsci

PIANO TERRA

h=300



Ultima planimetria in atti

Data: 20/02/2025 - n. T189847 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2025 - Comune di BELMONTE MEZZAGNO(A764) - < Foglio 13 - Particella 2397 - Subalterno 5 >  
VIA ANTONIO GRAMSCI n. 82 Piano T

**Sovraposizione stato dei luoghi e planimetria catastale depositata**

## **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

## **PATTI**

---

Non risultano contratti di locazione in essere

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione.

## **PARTI COMUNI**

---

Non vi sono parti in comune con altrui proprietà

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il fabbricato di cui fa parte il magazzino ha struttura portante di tipo in cemento armato a telaio con pilastri e travi e con tamponamenti. Il solaio di piano è in latero-cemento.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco del tipo Li Vigni.

Ha un'altezza utile interna di ml 3,40.

La pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiate. Gli impianti idrici e sanitari sono sotto traccia. È presente il quadretto elettrico con interruttore magnetotermico differenziale salvavita collocato nello spazio d'ingresso dello stabile.

Non è disponibile il certificato di conformità dell'impianto. Gli infissi esterni sono costituiti da saracinesca in ferro e finestra in alluminio nel w.c. di servizio. Lo smaltimento dei reflui avviene con allaccio diretto alla condotta comunale. L'approvvigionamento idrico avviene da rete di distribuzione di cui è fornita la zona .

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

l'Unità Immobiliare destinato a magazzino identificato alla particella 2397 sub 5 risulta utilizzato dal debitore

[REDACTED]

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti																																				
Dal 10/10/1980 al 13/05/2003	[REDACTED]	<p><b>DENUNZIA di successione</b> [REDACTED]  [REDACTED]</p> <p><b>Registrazione Volume</b> [REDACTED]</p> <p><b>SUCCESSIONE Voltura</b> [REDACTED]</p> <p><b>Pratica n.</b> [REDACTED]</p>																																				
Dal 13/05/2003 al 12/06/2025	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p><b>Quote ½ ciascuno</b></p>	<p><b>Compravendita da potere dei signori</b> [REDACTED]  [REDACTED]  [REDACTED]  [REDACTED]  [REDACTED]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td></tr> <tr> <td>[REDACTED]</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p><b>Trascrizione</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td></tr> <tr> <td>[REDACTED]</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p><b>Registrazione</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td></tr> <tr> <td>[REDACTED]</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																																			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]																																			
[REDACTED]																																						
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																																			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]																																			
[REDACTED]																																						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																																			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]																																			
[REDACTED]																																						

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **ISCRIZIONI**

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 11 novembre 2010 ai. nn. 60421/13076, sul bene immobile (LOTTO DUE – via Antonio Gramsci, 80 – f. 13- particella n. 2397 Sub 5 (ex sub 1) a favore della [REDACTED]  
[REDACTED]

**DEBITORE IPOTECARIO:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**TERZO DATORE D'IPOTECA:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**SOGGETTO DEBITORE NON DATORE:** [REDACTED]  
[REDACTED]

### **TRASCRIZIONI**

Data ed estremi di Trascrizione del **Pignoramento** Imm RGE **191**/2024 del 09/12/2024 ai nn. 59680/48416  
in favore della [REDACTED]  
[REDACTED]

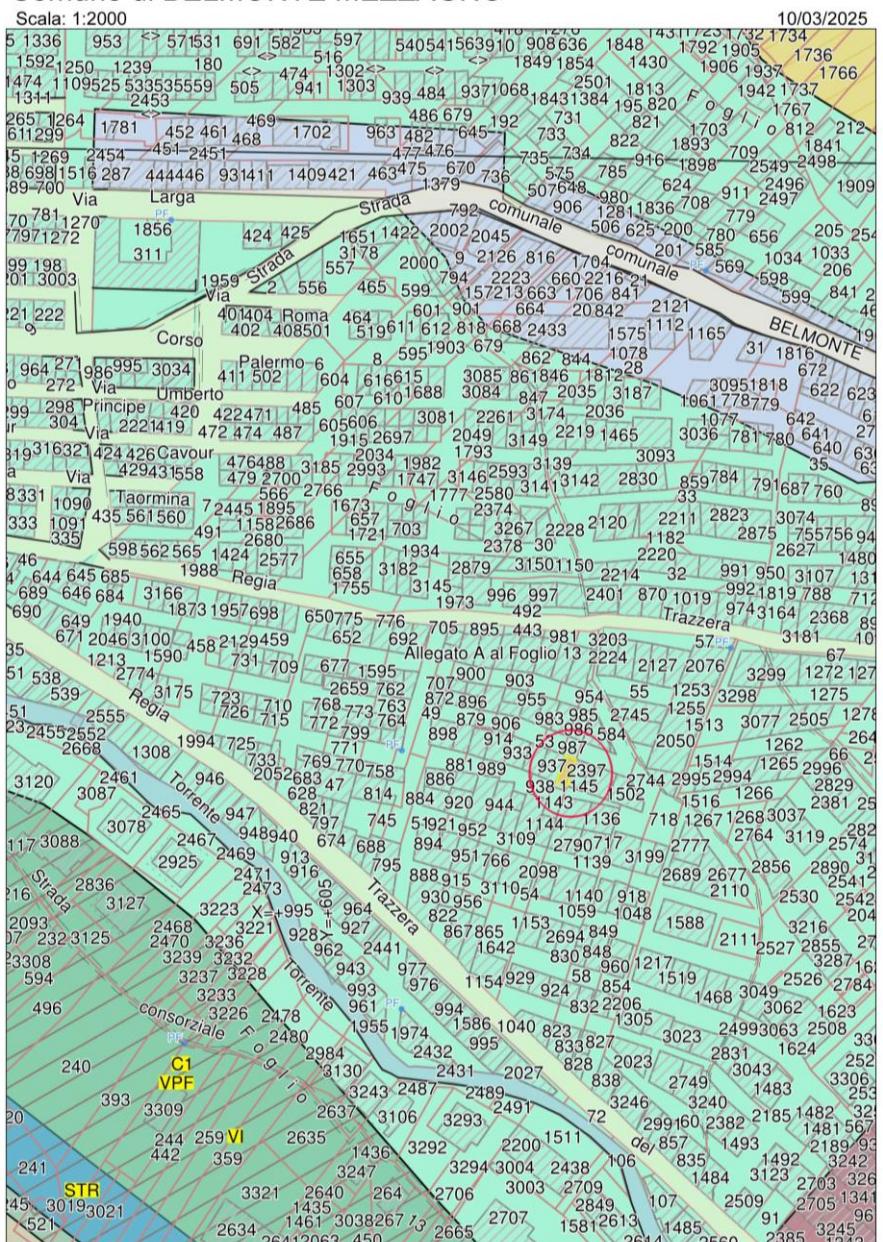
Data ed estremi di Trascrizione del **Pignoramento** Imm RGE **19**/2025 del 21/2/2025 ai nn. 8305/6599 in  
favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato ricade in zona B2 del P.R.G. del Comune di Belmonte Mezzagno; nelle Norme Tecniche di attuazione per la zona B2 si hanno con le seguenti prescrizioni:

- Densità fonciaria massima è di 5,00 mc/mq, per i lotti con superficie non superiore a mq. 120,00 è di 9,00 mc./mq. per i lotti con superficie superiore a mq. 120,00 e inferiore a mq. 200,00 il volume max consentito è di mc.1.000;
- Tipi edili: case a schiera e in linea;
- Distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00;
- Distanza minima dal confine mt. 5,00;
- Distanza minima dal ciglio stradale secondo allineamenti preesistenti;
- Altezza massima è di mt. 11,00

### Comune di BELMONTE MEZZAGNO



Stralcio del Programma di Fabbricazione approvato in data 13/12/1977 D. A. n°336

# Comune di BELMONTE MEZZAGNO

Scala: 1:2000

## PAI

### Vincolo

- CROLLO\_A
- E1
- E2
- E3
- E4
- EROS\_A
- P2
- P3
- P4
- R2
- SA

## PIANO DI FABBRICAZIONE

### Zona

- A
- B1
- B2
- BOS
- C1
- C2
- D
- D2
- E
- FM
- IDR
- OT
- PPR
- RISP
- STR
- VAR

## VINCOLI

### Vincolo

- FDRC
- PAICA
- PAIDI
- PAIP2
- PAIP4
- PAIR3
- PAIR4
- PAISA
- VI
- VP
- VPF

## Catasto

### Particelle

- Particella

## Fabbricati

- Edifici

## Viabilità

- Strada

## Testi

### Toponomastica

## Punti

- Fiduciale semplice
- Fiduciale trigonometrico

## Acque

- Idrografia

## Linee varie

- Strada
- Stradina o sentiero
- Recinzione
- Accessorio alla particella
- Raccordo confine foglio
- Confine di allegato
- Accessorio al confine
- Accessorio limite foglio
- Confine di comune
- Confine di provincia
- Confine di stato

## Legenda

## Civici

### Manuali

- Operatore

### Google

- Automatico

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare è posta al piano terra di una costruzione sita tra la via Antonio Gramsci e la via Salvemini per il quale il 31/08/1968 è stato rilasciato Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili pratica 74 del 1968. Il 26/02/2008 prot. 1580 è stata rilasciata Autorizzazione per effettuare il cambio d'uso del piano terra da appartamento a n. 2 magazzini.

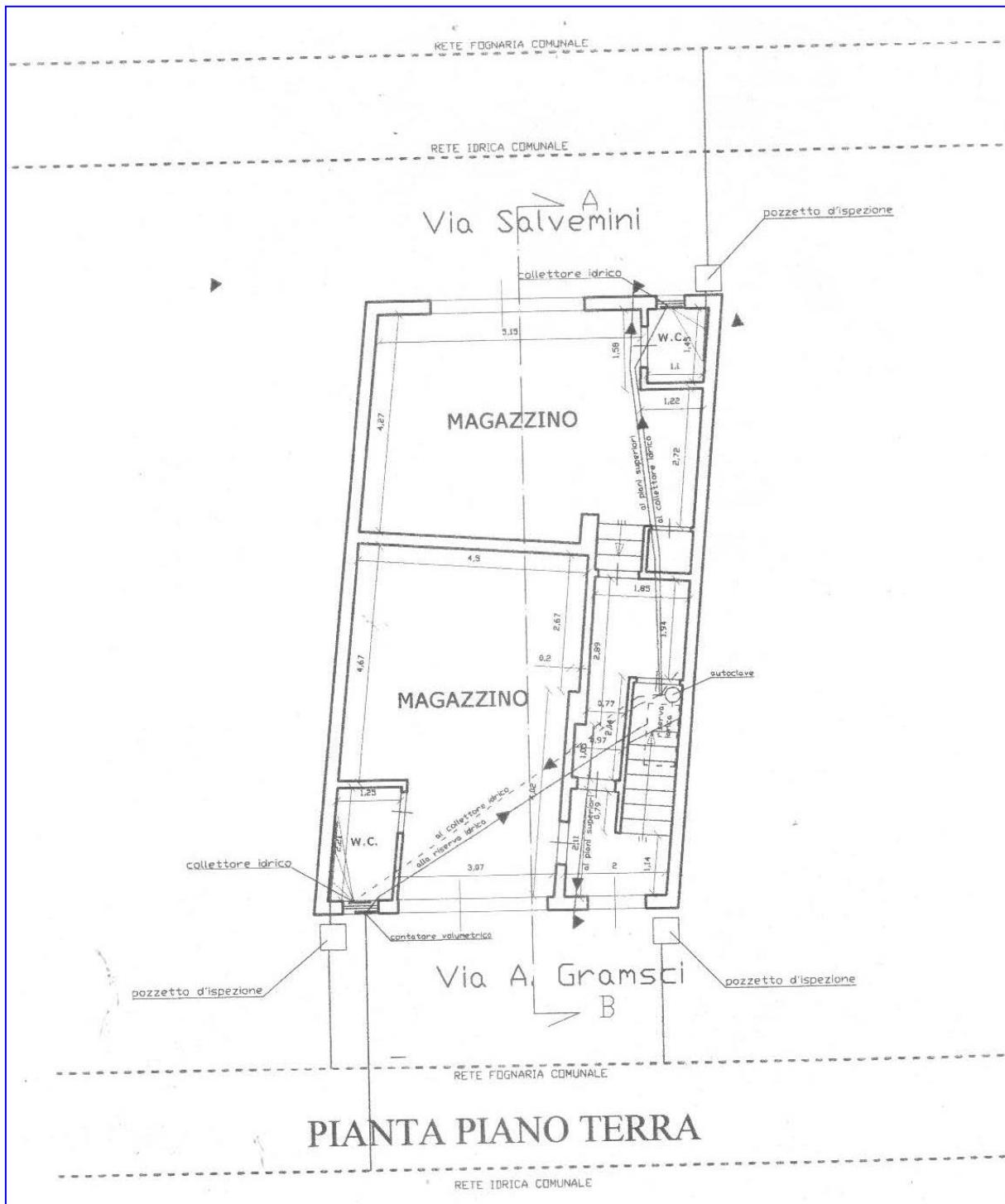
In data 16/07/2008 prot. 7954 è stata rilasciata Autorizzazione allo scarico.

In data 18/07/2008 è stato rilasciato Certificato di Agibilità Prot. 7729 del 09/07/2008.

### ***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.

Durante il sopralluogo dell'unità immobiliare identificata al foglio di mappa n. 13 **part. 2397 sub 5 (ex sub 1)**, **non sono state riscontrate difformità** rispetto il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno.



Elaborato grafico di progetto depositato presso il Comune

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - LOTTO TRE - MAGAZZINO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA)**  
**VIA GAETANO SALVEMINI, 81, PIANO TERRA**

---

L'unità immobiliare indicato come Lotto TRE è costituito da un magazzino posto al piano terra dello stesso stabile di cui fa parte il Lotto DUE, sito tra la via Antonio Gramsci e la via G. Salvemini nel Comune di Belmonte Mezzagno.

L'ingresso al magazzino (Lotto TRE) avviene dalla via Salvemini al numero civico 81 con apertura carrabile chiusa da saracinesca in ferro.

Esso è identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno **particella n. 2397 Sub 6** (ex sub 1), Categoria C/2, classe 5, Consistenza 28 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 34 m<sup>2</sup>, Rendita € 46,27.

È possibile accedere al magazzino anche dall'interno del fabbricato di cui fa parte, attraversando il disimpegno del vano scala con accesso su via Gramsci, bene comune alle unità immobiliari facente parte della stessa costruzione.

Il magazzino è composto da un ampio vano con annesso un piccolo w.c. di servizio areato direttamente dall'esterno tramite finestra sul prospetto.

Durante il sopralluogo, su tutta l'area sovrastante il magazzino, è stato rilevato un locale di sgombero composto da un ampio vano, un disimpegno con w.c. e ripostiglio, al quale si accede da una rampa di scale che si diparte dal disimpegno dello stabile in comune agli altri immobili facente parte dello stesso edificio.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Gaetano Salvemini, 81, piano 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:

Term	Percentage
GMOs	~75%
Organic	~85%
Natural	~70%
Artificial	~65%
Organic	~80%
Natural	~75%
Artificial	~60%
Organic	~80%
Natural	~75%
Artificial	~60%

Term	Percentage (%)
Climate change	100
Global warming	98
Green energy	95
Carbon footprint	92
Sustainable development	88
Renewable energy	85
Emissions reduction	82
Low-carbon economy	78
Green economy	75

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

[REDACTED]

[REDACTED]

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Sud con strada comunale via Gaetano Salvemini, ad Est ed Ovest con edifici di altrui proprietà, a Nord con magazzino identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno particella n. 2397 Sub 5 (ex sub 1) di proprietà della stessa Ditta.

FOTO LOTTO TRE (MAGAZZINO UBICATO IN VIA GAETANO SALVEMINI, 81)

---



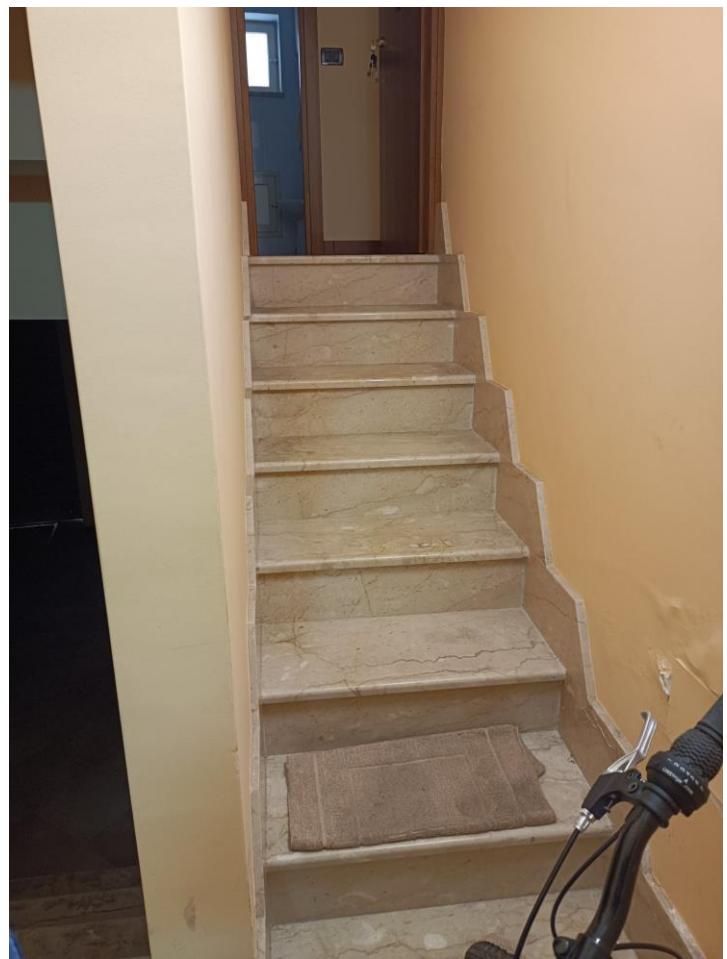




FOTO LOCALE DI SGOMBERO

---





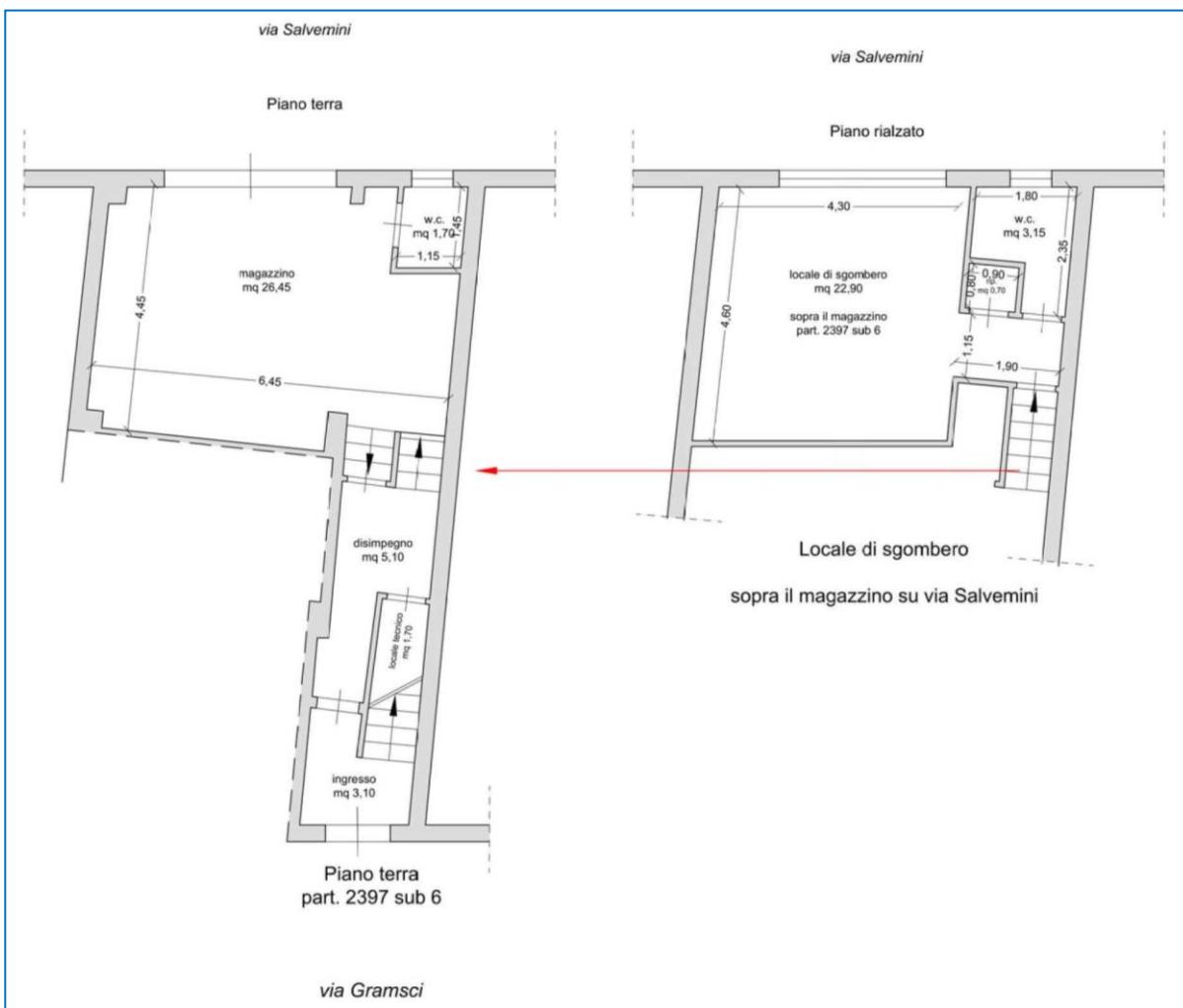
## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	28,15 mq	33,50 mq	1	33,50 mq	2,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,50 mq</b>		

Il bene **non** è comodamente divisibili in natura.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo superficie commerciale Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale. Per il calcolo della superficie commerciale si deve considerare: - superfici coperte calpestabili (comprese dei muri interni ed esterni dell'unità principale), 100% superfici calpestabili, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) superfici scoperte (superficie ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini), 25% balconi e terrazze scoperte, 35% balconi e terrazze coperte, 35% patii e porticati, 60% verande



## Stato dei luoghi

**Nel calcolo della consistenza del Lotto TRE, per la determinazione del valore commerciale, non viene considerato il locale di sgombero che è stato realizzato sopra il magazzino, in quanto il locale di sgombero realizzato abusivamente sarà oggetto di demolizione, dal momento che non può essere sanato urbanisticamente poiché non vengono rispettate le normative igienico sanitari riguardanti le altezze utili interne.**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1980 al 13/05/2003	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 2397, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 227,24 Piano T
Dal 13/05/2003 al 17/03/2009	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Quote ½ ciascuno	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 2397, Sub. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 28 mq Rendita € 46,27 Piano T
Dal 17/03/2009 al 12/06/2025	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Quote ½ ciascuno	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 2397, Sub. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 28 mq Superficie catastale Totale 34 mq Rendita € 46,27 Piano T

## 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	2397	6		C2	5	28 mq	Totale 34 mq	46,27 €	T		

### **Corrispondenza catastale**

**Non** sussiste corrispondenza catastale.

Erroneamente nella planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio il 17/03/2008 prot. 131374, viene rappresentato il vano scala, il disimpegno e l'ingresso in comune con le altre unità immobiliari dello stesso stabile.

L'ingresso che permette l'accesso al vano scala è bene comune non censibile a più immobili, pertanto non doveva essere rappresentato graficamente nella stessa planimetria del magazzino.

Inoltre vicino la rampa d'ingresso al magazzino non è stato risocntrato il piccolo ripostiglio riportato nella planimetria catastale.

**Regolarizzabili mediante:** Docfa per variazione della planimetria catastale

**Descrizione delle opere da sanare:** Correzione della rappresentazione grafica del magazzino eliminando l'ingresso ed il vano scala dell'immobile.

**Costo Docfa per variazione catastale:** € 650,00

**Totali Oneri catastali: € 650,00**

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

Dichiarazione protocollo n. PA0131374 del 17/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Belmonte Mezzagno

Via Gaetano Salvemini

civ. 81

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 2397

Subalterno: 6

Compilata da:

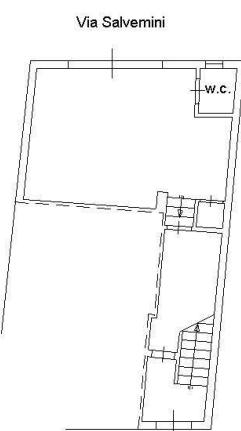
Fumusa Matteo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Palermo

N. 3474

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

h=400



Ultima planimetria in atti

Data: 20/02/2025 - n. T189845 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I

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

Data: 20/02/2025 - n. T189845 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I

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

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. PA0131374 del 17/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Belmonte Mezzagno

Via Gaetano Salvemini

civ. 81

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 2397

Subalterno: 6

Compilata da:

Fumusa Matteo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Palermo

N. 3474

## **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

## **PATTI**

---

Non risultano contratti di locazione in essere

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'unità immobiliare destinata a magazzino si trova in discreto stato di conservazione.

Sono presenti dei fenomeni di umidità di risalita con distaccamento dell'intonaco e della tinteggiatura su una parte delle pareti.

## **PARTI COMUNI**

---

Non vi sono parti in comune con altrui proprietà

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il fabbricato di cui fa parte il magazzino ha struttura portante di tipo in cemento armato a telaio con pilastri e travi e con tamponamenti. Il solaio di piano è in latero cemento. I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco del tipo Li Vigni. Il magazzino ha un'altezza utile interna di ml 2,00, mentre il locale di sgombero sovrastante ha un'altezza utile interna di 1,80 ml. La pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiate. Gli impianti idrici e sanitari sono sotto traccia. È presente il quadretto elettrico con interruttore magnetotermico differenziale salvavita collocato nello spazio d'ingresso dello stabile. Non è disponibile il certificato di conformità dell'impianto. Gli infissi esterni sono costituiti da saracinesca in ferro e finestra in alluminio nel w.c. di servizio, mentre nel locale di sgombero con w.c. e ripostiglio, gli infissi sono in alluminio. Lo smaltimento dei reflui avviene con allaccio diretto alla condotta comunale. L'approvvigionamento idrico avviene da rete di distribuzione di cui è fornita la zona.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'Unità Immobiliare destinato a magazzino identificato alla particella 2397 sub 6 risulta utilizzato dal debitore Greco Giovanni

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti																								
Dal 10/10/1980 al 13/05/2003	[REDACTED]	<p><b>DENUNZIA di successione</b> [REDACTED]  [REDACTED]</p> <p><b>Registrazione Volume</b> [REDACTED]</p> <p>registrato [REDACTED]</p> <p>- SUCCESSIONE Voltura [REDACTED]</p> <p>- Pratica n. [REDACTED]</p>																								
Dal 13/05/2023 al 12/06/2025	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Quote ½ ciascuno</p>	<p><b>Compravendita da potere dei signori</b> [REDACTED]  [REDACTED]  [REDACTED]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td></tr> </tbody> </table> <p><b>Trascrizione</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Conservatoria dei RR. Il. di Palermo</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td></tr> </tbody> </table> <p><b>Registrazione</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>l'Agenzia delle Entrate di Palermo</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td></tr> </tbody> </table>	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Conservatoria dei RR. Il. di Palermo	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	l'Agenzia delle Entrate di Palermo	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																							
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]																							
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																							
Conservatoria dei RR. Il. di Palermo	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]																							
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																							
l'Agenzia delle Entrate di Palermo	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]																							

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **ISCRIZIONI**

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 11 novembre 2010 ai nn.60425/13077, sul bene immobile (LOTTO TRE - via Gaetano Salvemini - f. 13- part 2397 sub 6 ) a favore della [REDACTED]

Contro

**DEBITORE IPOTECARIO:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**TERZO DATORE D'IPOTECA:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**SOGGETTO DEBITORE NON DATORE:** [REDACTED]  
[REDACTED]

### **TRASCRIZIONI**

Data ed Estremi di Trascrizione del **Pignoramento IMM RGE 191/2024**: 09/12/2024 ai nn. 59680/48416 in favore della [REDACTED]

contro [REDACTED]  
[REDACTED]

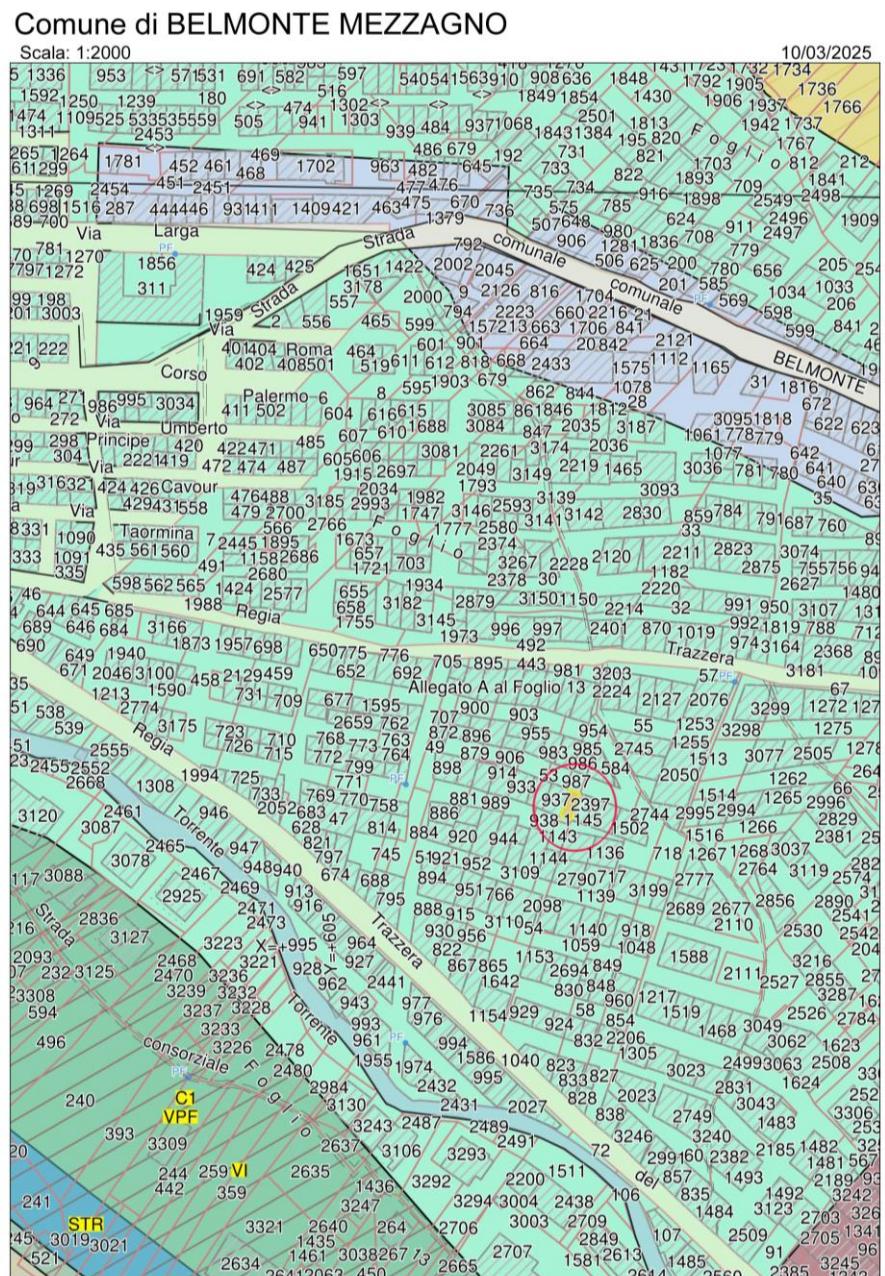
Data ed Estremi di Trascrizione del **Pignoramento IMM. RGE 32/2025**: 10/3/2025 ai nn. 11098/8831 n favore di [REDACTED]

e [REDACTED]  
[REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato ricade in zona B2 del P.R.G. del Comune di Belmonte Mezzagno; nelle Norme Tecniche di attuazione per la zona B2 si hanno con le seguenti prescrizioni:

- Densità fonciaria massima è di 5,00 mc/mq, per i lotti con superficie non superiore a mq. 120,00 è di 9,00 mc./mq. per i lotti con superficie superiore a mq. 120,00 e inferiore a mq. 200,00 il volume max consentito è di mc.1.000;
  - Tipi edilizi: case a schiera e in linea;
  - Distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00;
  - Distanza minima dal confine mt. 5,00;
  - Distanza minima dal ciglio stradale secondo allineamenti preesistenti;
  - Altezza massima è di mt. 11,00



Stralcio del Programma di Fabbricazione approvato in data 13/12/1977 D. A. n°336

# Comune di BELMONTE MEZZAGNO

Scala: 1:2000

## PAI

### Vincolo

- CROLLO\_A
- E1
- E2
- E3
- E4
- EROS\_A
- P2
- P3
- P4
- R2
- SA

## PIANO DI FABBRICAZIONE

### Zona

- A
- B1
- B2
- BOS
- C1
- C2
- D
- D2
- E
- FM
- IDR
- OT
- PPR
- RISP
- STR
- VAR

## VINCOLI

### Vincolo

- FDRC
- PAICA
- PAIDI
- PAIP2
- PAIP4
- PAIR3
- PAIR4
- PAISA
- VI
- VP
- VPF

## Catasto

### Particelle

- Particella

## Fabbricati

- Edifici

## Viabilità

- Strada

## Testi

### Toponomastica

## Punti

- Fiduciale semplice
- Fiduciale trigonometrico

## Acque

- Idrografia

## Linee varie

- Strada
- Stradina o sentiero
- Recinzione
- Accessorio alla particella
- Raccordo confine foglio
- Confine di allegato
- Accessorio al confine
- Accessorio limite foglio
- Confine di comune
- Confine di provincia
- Confine di stato

## Civici

### Manuali

- Operatore

### Google

- Automatico

## Legenda

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità immobiliare è posta al piano terra di una costruzione sita tra la via Antonio Gramsci e la via Salvemini per il quale il 31/08/1968 è stato rilasciato Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili pratica 74 del 1968.

Il 26/02/2008 prot. 1580 è stata rilasciata Autorizzazione per effettuare il cambio d'uso del piano terra da appartamento a n. 2 magazzini.

In data 16/07/2008 prot. 7954 è stata rilasciata Autorizzazione allo scarico.

In data 18/07/2008 è stato rilasciato Certificato di Agibilità Prot. 7729 del 09/07/2008.

### ***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.

### ***Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:***

Durante il sopralluogo dell'unità immobiliare identificata al foglio di mappa n. 13 part. 2397 sub 6 (ex sub 1), sono state riscontrate difformità rispetto il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno consistenti in: realizzazione di un locale di sgombero costituito da un ampio vano e disimpegno con w.c. e ripostiglio sull'area sovrastante il magazzino identificato alla particella 2397 sub 6.

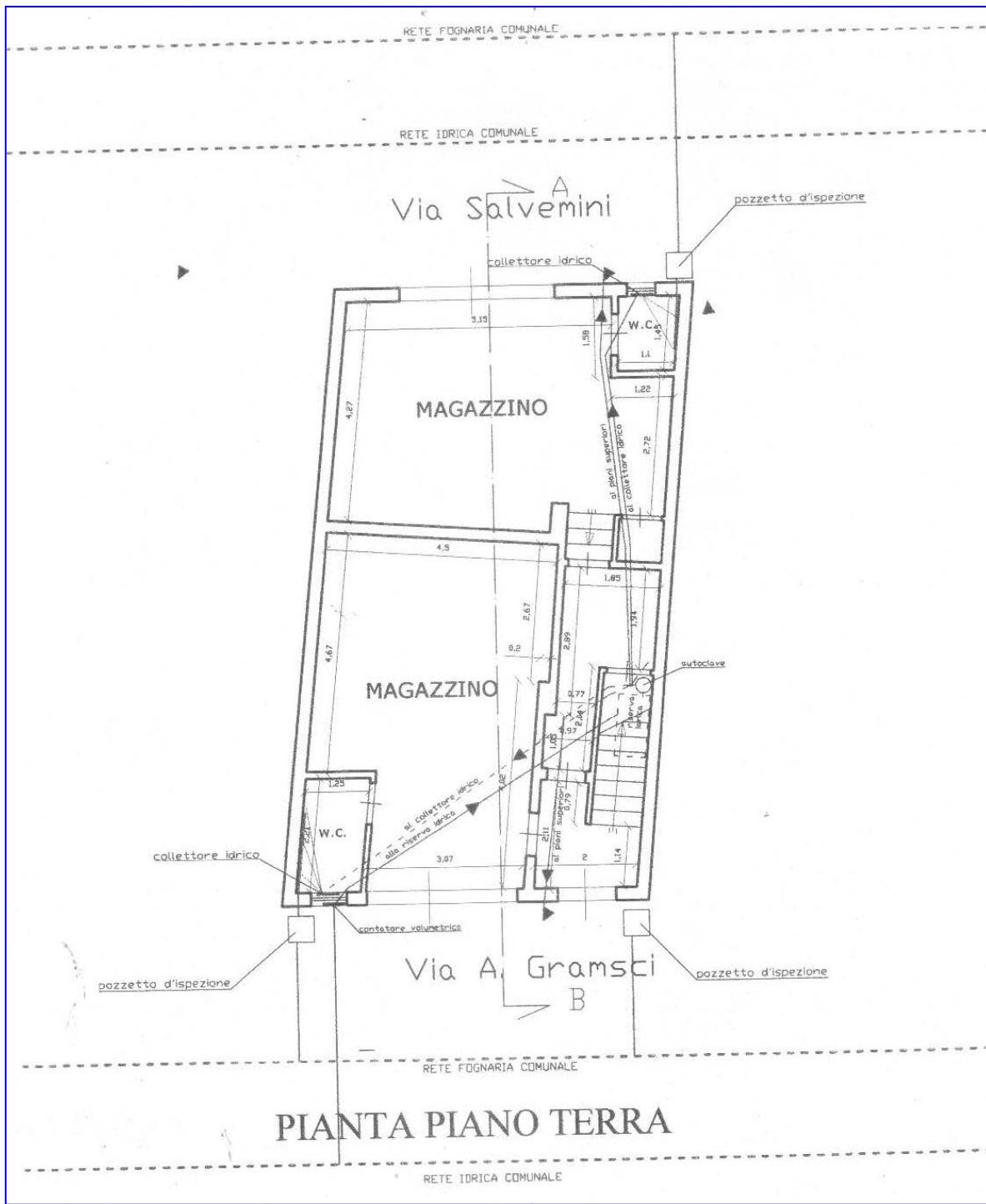
Il locale di sgombero ha una altezza libera interna di ml 1,80 e la sua realizzazione ha comportato la riduzione dell'altezza interna del magazzino oggetto di pignoramento, a ml 2,00.

Tali altezze non rispettano le norme igieniche sanitarie, pertanto al fine della regolarizzazione urbanistica è necessario la demolizione di questi volumi.

### ***Descrizione delle opere da demolire per ripristinare lo stato dei luoghi:***

- demolizione del solaio di interpiano che costituisce il locale di sgombero con rispettivo w.c. e ripostiglio, ripristinando lo stato dei luoghi come progetto autorizzato depositato presso il Comune.

**Totale oneri e spese per la regolarizzazione urbanistica: € 5.000,00**

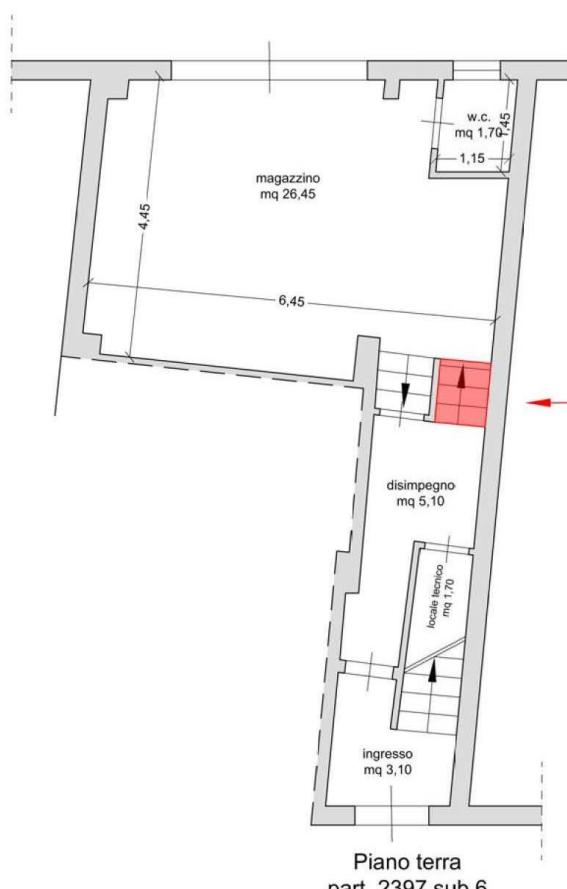


## **Elaborato grafico di progetto depositato presso il Comune**

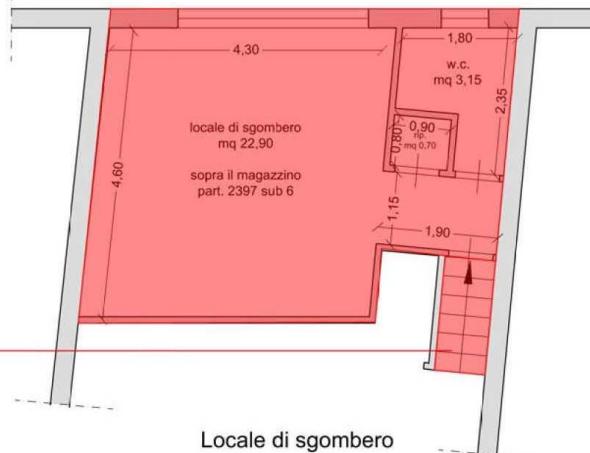
*via Salvemini*

*via Salvemini*

Piano terra



Piano rialzato



Locale di sgombero

sopra il magazzino su via Salvemini

volumi da demolire

*via Gramsci*

## Opere da demolire

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 4-LOTTO QUATTRO-APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA)**  
**VIA ANTONIO GRAMSCI, 78, PIANO 1**

---

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione identificata come Lotto QUATTRO è posta al piano primo dello stesso stabile dei Lotti 2 e 3, realizzato tra la via Antonio Gramsci e la via Gaetano Salvemini nel Comune di Belmonte Mezzagno.

Essa è identificata catastalmente al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno, **particella n. 2397 Sub 3**, categoria A/3, classe 3, Consistenza vani 4,5, Superficie catastale Totale 77 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte 74 m<sup>2</sup>, Rendita € 218,46.

L'ingresso si trova sulla via Antonio Gramsci al numero civico 78, dal vano scala condominiale si accede all'appartamento del piano primo composto da soggiorno-pranzo ed adiacente vano cucina entrambi con balcone sulla via Salvemini, un ripostiglio, un disimpegno, due camere da letto di cui una con balcone su via Gramsci, e due w.c..

Esso è rifinito con pavimentazione in ceramica e pareti con intonaco per interni ed idropittura, gli infissi sono in legno con oscuranti del tipo a persiana, il prospetto è rifinito con intonaco per esterni del tipo Li Vigni.

L'approvvigionamento idrico avviene da rete di distribuzione comunale e la riserva idrica è costituita da una cisterna realizzata nel sottosuolo all'interno del magazzino individuato come Lotto Due ed identificato alla part. 2397 sub 5.

Lo smaltimento dei reflui avviene direttamente con allaccio alla rete fognaria comunale.

È presente l'impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia esterna e con elementi radianti in tutti gli ambienti. L'impianto elettrico è sotto traccia e nel quadretto elettrico è presente l'interruttore magnetotermico differenziale salvavita.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 78, piano 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:

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

### CONFINI

---

L'unità immobiliare posta al piano primo confina a Nord con strada comunale via Antonio Gramsci, ad Est ed Ovest con edifici di altri proprietà, a sud con via Gaetano Salvemini.

**FOTO LOTTO QUATTRO (APPARTAMENTO VIA ANTONIO GRAMSCI, 78, PIANO 1)**

---



**prospetto su via Gramsci**

**Prospetto su via Salvemini**

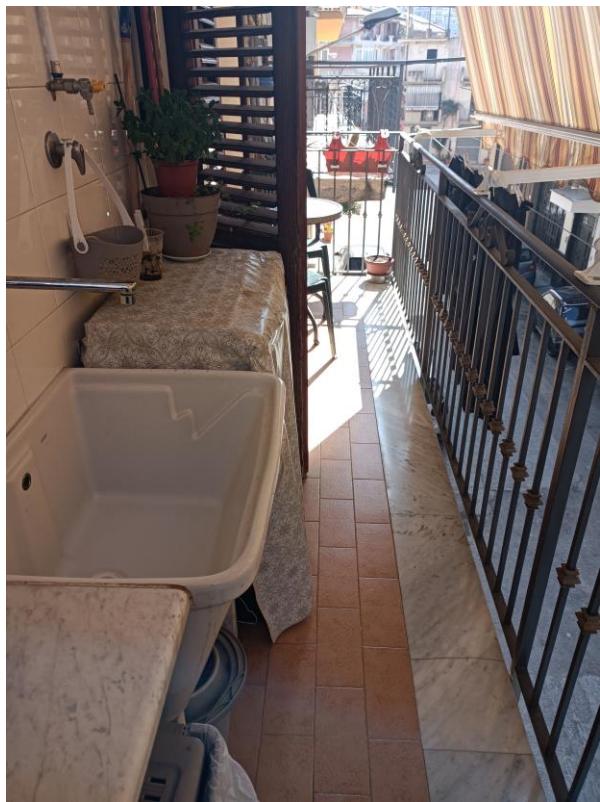




Soggiorno



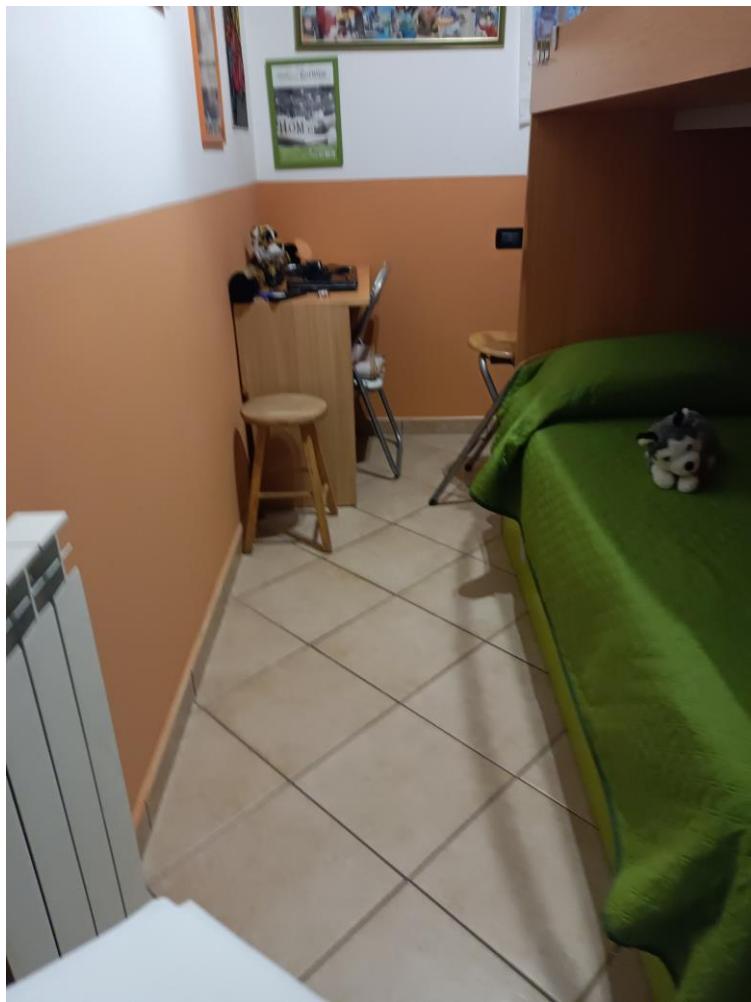
Cucina



Balcone su via Salvemini



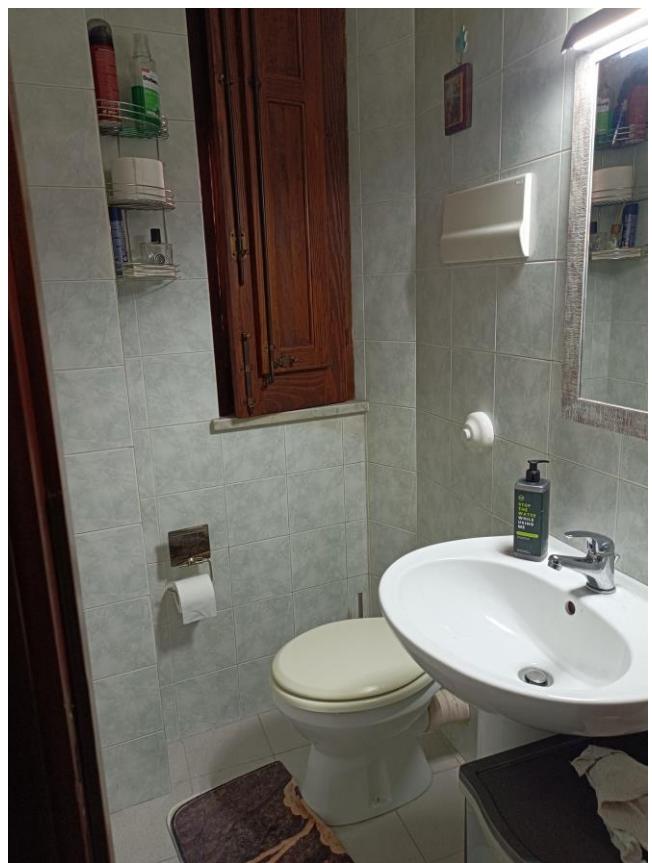
Camera da letto



Camera da letto



Bagno con vasca



W.C.

## CONSISTENZA

---

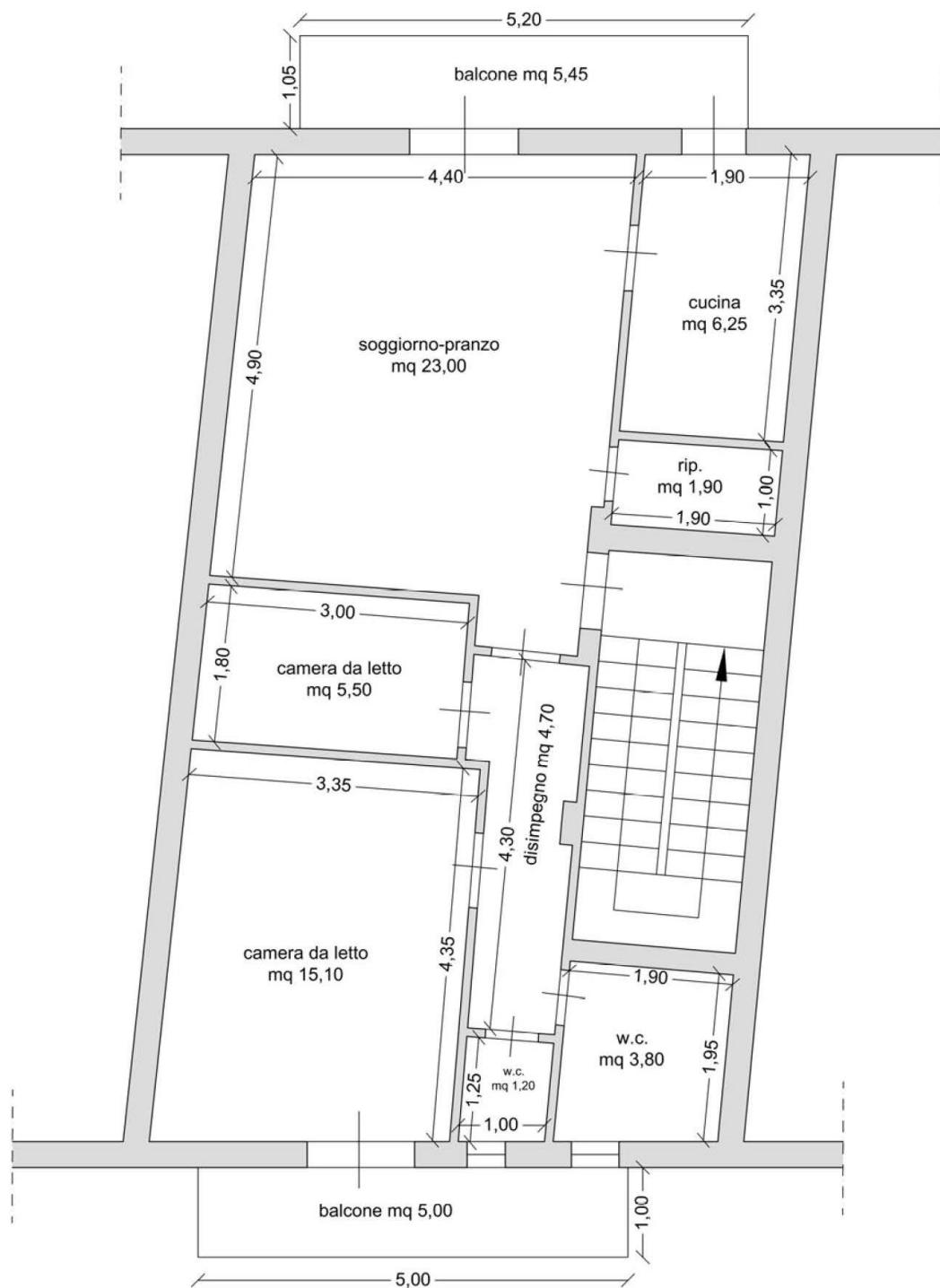
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	61,45 mq	71,90 mq	1	71,90 mq	3,00 m	1
Balconi	10,45 mq	10,45 mq	0,25	2,61 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,51 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,51 mq</b>		

Il bene **non** è comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo superficie commerciale Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale. Per il calcolo della superficie commerciale si deve considerare: - superfici coperte calpestabili (comprese dei muri interni ed esterni dell'unità principale), 100% superfici calpestabili, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) superfici scoperte (superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini), 25% balconi e terrazze scoperte, 35% balconi e terrazze coperte, 35% patii e porticati, 60% verande

*via Salvemini*



Piano primo  
part. 2397 sub 3

*via Gramsci*

Stato dei luoghi

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1980 al 13/05/2003	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 2397, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1
Dal 13/05/2003 al 17/03/2008	[REDACTED]  Quote ½ ciascuno	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 2397, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1
Dal 17/03/2008 al 17/03/2009	[REDACTED]  Quote ½ ciascuno	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 2397, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 218,46 Piano 1
Dal 17/03/2009 al 12/06/2025	[REDACTED]  Quote ½ ciascuno	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 2397, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 77 mq  escluse aree scoperte 74 mq Rendita € 218,46 Piano 1

## 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	2397	3		A3	3	4,5 vani	77 mq escluse aree scoperte 74 mq	218,46 €	1		

### **Corrispondenza catastale**

**Non** sussiste corrispondenza catastale.

Erroneamente nella planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio il 17/03/2008 prot. 131374, viene rappresentato il vano scala, in comune con le altre unità immobiliari dello stesso stabile.

Il vano scala è bene comune non censibile a più immobili, pertanto non doveva essere rappresentato graficamente nella stessa planimetria dell'appartamento di piano primo.

**Regolarizzabili mediante:** Docfa per variazione della planimetria catastale

**Descrizione delle opere da sanare:** Correzione della rappresentazione grafica del magazzino eliminando l'ingresso ed il vano scala dell'immobile.

**Costo Docfa per variazione catastale:** € 650,00

**Totali Oneri catastali: € 650,00**

Data: 20/02/2025 - n. T189843 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I

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

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. PA0131392 del 17/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Belmonte Mezzagno

Via Antonio Gramsci

civ. 82

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 2397

Subalterno: 3

Compilata da:

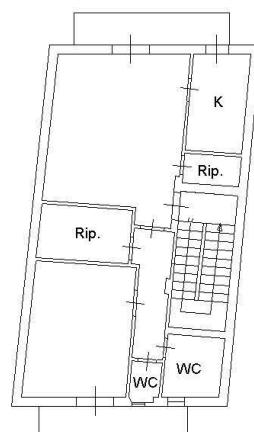
Fumusa Matteo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Palermo

N. 3474



PIANO PRIMO

h=300

Ultima planimetria in atti

Data: 20/02/2025 - n. T189843 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2025 - Comune di BELMONTE MEZZAGNO(A764) - < Foglio 13 - Particella 2397 - Subalterno 3 >  
VIA ANTONIO GRAMSCI n. 82 Piano 1



**Planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio**

Data: 20/02/2025 - n. T189843 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I

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

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. PA0131392 del 17/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Belmonte Mezzagno

Via Antonio Gramsci

civ. 82

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 2397

Subalterno: 3

Compilata da:

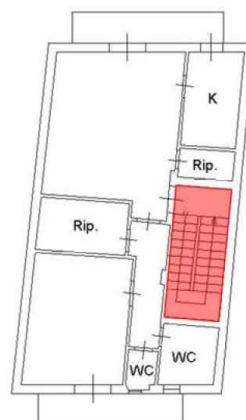
Fumusa Matteo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Palermo

N. 3474



PIANO PRIMO

h=300



Ultima planimetria in atti

Data: 20/02/2025 - n. T189843 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2025 - Comune di BELMONTE MEZZAGNO(A764) - < Foglio 13 - Particella 2397 - Subalterno 3 >  
VIA ANTONIO GRAMSCI n. 82 Piano 1

**Sovrapposizione stato dei luoghi e planimetria catastale depositata**

## **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

## **PATTI**

---

L'unità immobiliare è detenuta da soggetti terzi

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione.

## **PARTI COMUNI**

---

Non vi sono parti in comune con altrui proprietà a parte il vano scala e l'ingresso comune alle altre unità dello stabile

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento di piano primo indicato come Lotto QUATTRO, ha struttura portante di tipo in cemento armato a telaio con pilastri e travi e con tamponamenti. Il solaio di piano è in latero-cemento. I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco del tipo Li Vigni.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di ml 3,00.

Esso è rifinito con pavimentazione in ceramica e pareti con intonaco per interni ed idropittura, gli infissi sono in legno con oscuranti del tipo a persiana.

L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia ed è fornito di impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia esterna e con elementi radianti in tutti gli ambienti. Nel quadro elettrico posto all'ingresso dello stabile è presente l'interruttore magnetotermico differenziale salvavita.

Lo smaltimento dei reflui avviene nella condotta comunale; l'approvvigionamento idrico avviene da rete di distribuzione comunale e la riserva idrica è posta nella cisterna interrata collocata al piano terra.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti																								
Dal 10/10/1980 al 13/05/2003	[REDACTED]	<p style="color: #800000;"><b>DENUNZIA di successione</b> [REDACTED]  [REDACTED]</p> <p style="color: #800000;">US Sede ROMA (RM)</p> <p style="color: #800000;">Registrazione [REDACTED]</p> <p style="color: #800000;">registrato in data [REDACTED]</p> <p style="color: #800000;">SUCCESSIONE Voltura n. [REDACTED]</p>																								
Dal 13/05/2003 al 12/06/2025	[REDACTED]	<p style="color: #800000;">Compravendita da potere dei signori [REDACTED]  [REDACTED]  [REDACTED]</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="color: #800000; text-align: center;">Rogante</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Data</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Repertorio N°</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td></tr> </tbody> </table> <p style="color: #800000; text-align: center;">Trascrizione</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="color: #800000; text-align: center;">Presso</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Data</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Reg. gen.</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Conservatoria dei RR. Il. di Palermo</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td></tr> </tbody> </table> <p style="color: #800000; text-align: center;">Registrazione</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="color: #800000; text-align: center;">Presso</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Data</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Reg. N°</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Vol. N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>l'Agenzia delle Entrate di Palermo</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td></tr> </tbody> </table>	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Conservatoria dei RR. Il. di Palermo	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	l'Agenzia delle Entrate di Palermo	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																							
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]																							
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																							
Conservatoria dei RR. Il. di Palermo	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]																							
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																							
l'Agenzia delle Entrate di Palermo	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]																							

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **ISCRIZIONI**

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 11 novembre 2010 ai nn.60425/13077, sul bene immobile (LOTTO Quattro – via Antonio Gramsci – f. 13- part 2397 sub 3 ) a favore della [REDACTED]

Contro

**DEBITORE IPOTECARIO:** [REDACTED]

[REDACTED]

**TERZO DATORE D'IPOTECA:** [REDACTED]

[REDACTED]

**SOGGETTO DEBITORE NON DATORE:** [REDACTED]

[REDACTED]

### **TRASCRIZIONI**

Data ed estremi di **trascrizione del Pignoramento IMM RGE 191/2024**: 09/12/2024 ai nn. 59680/48416 in favore della [REDACTED]

[REDACTED]

contro il Sig. [REDACTED]

Data ed estremi di **trascrizione del Pignoramento IMM RGE 32/2025**: 10/3/2025 ai nn. 11098/8831 n favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

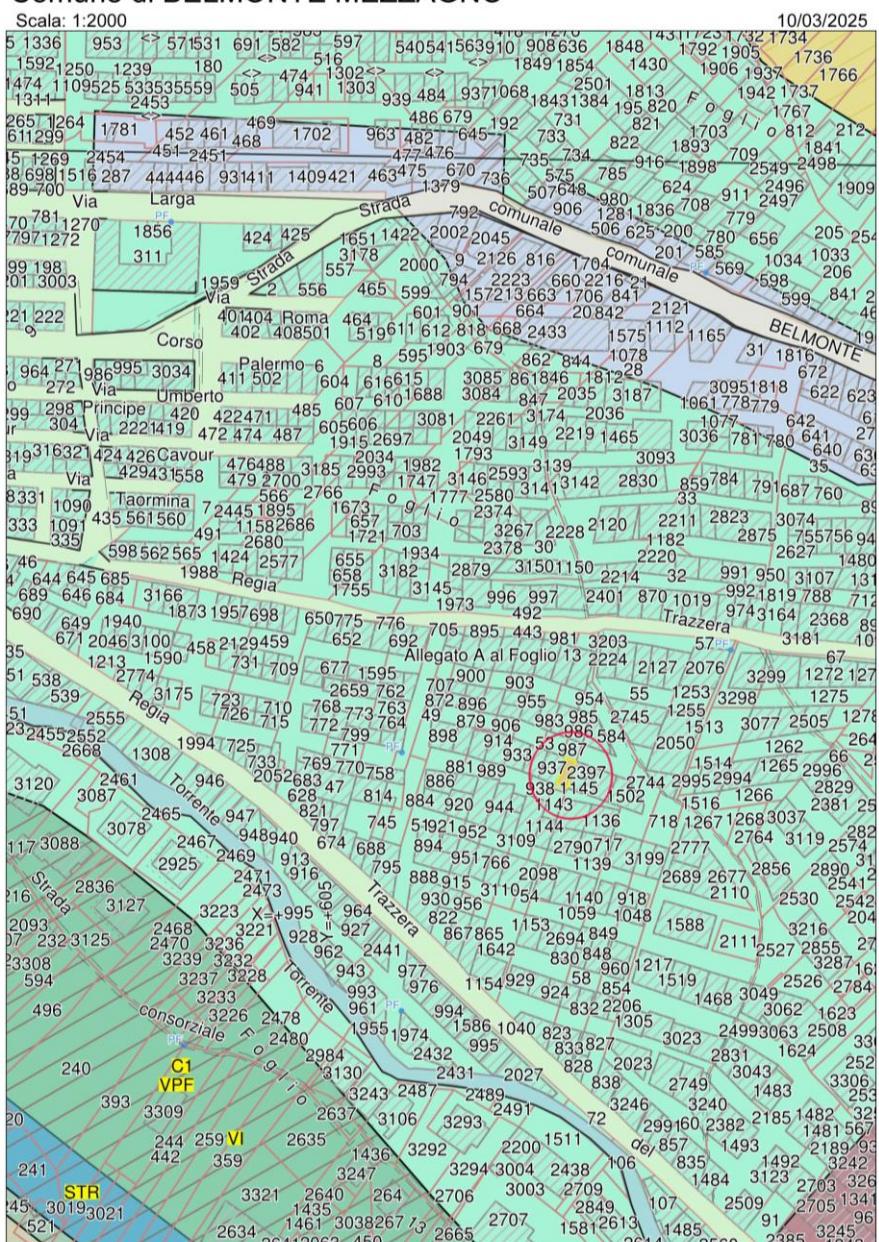
[REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato ricade in zona B2 del P.R.G. del Comune di Belmonte Mezzagno; nelle Norme Tecniche di attuazione per la zona B2 si hanno con le seguenti prescrizioni:

- Densità fonciaria massima è di 5,00 mc/mq, per i lotti con superficie non superiore a mq. 120,00 è di 9,00 mc./mq. per i lotti con superficie superiore a mq. 120,00 e inferiore a mq. 200,00 il volume max consentito è di mc.1.000;
- Tipi edili: case a schiera e in linea;
- Distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00;
- Distanza minima dal confine mt. 5,00;
- Distanza minima dal ciglio stradale secondo allineamenti preesistenti;
- Altezza massima è di mt. 11,00

### Comune di BELMONTE MEZZAGNO



Stralcio del Programma di Fabbricazione approvato in data 13/12/1977 D. A. n°336

# Comune di BELMONTE MEZZAGNO

Scala: 1:2000

## PAI

### Vincolo

- CROLLO\_A
- E1
- E2
- E3
- E4
- EROS\_A
- P2
- P3
- P4
- R2
- SA

## PIANO DI FABBRICAZIONE

### Zona

- A
- B1
- B2
- BOS
- C1
- C2
- D
- D2
- E
- FM
- IDR
- OT
- PPR
- RISP
- STR
- VAR

## VINCOLI

### Vincolo

- FDRC
- PAICA
- PAIDI
- PAIP2
- PAIP4
- PAIR3
- PAIR4
- PAISA
- VI
- VP
- VPF

## Catasto

### Particelle

- Particella

## Fabbricati

- Edifici

## Viabilità

- Strada

## Testi

### Toponomastica

## Punti

- Fiduciale semplice
- Fiduciale trigonometrico

## Acque

- Idrografia

## Linee varie

- Strada
- Stradina o sentiero
- Recinzione
- Accessorio alla particella
- Raccordo confine foglio
- Confine di allegato
- Accessorio al confine
- Accessorio limite foglio
- Confine di comune
- Confine di provincia
- Confine di stato

## Civici

### Manuali

- Operatore

### Google

- Automatico

## Legenda

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare è posta al piano primo di una costruzione sita tra la via Antonio Gramsci e la via Gaetano Salvemini per il quale il 31/08/1968 è stato rilasciato Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili pratica 74 del 1968.

Il 26/02/2008 prot. 1580 è stata rilasciata Autorizzazione per effettuare il cambio d'uso del piano terra da appartamento a n. 2 magazzini.

In data 16/07/2008 prot. 7954 è stata rilasciata Autorizzazione allo scarico.

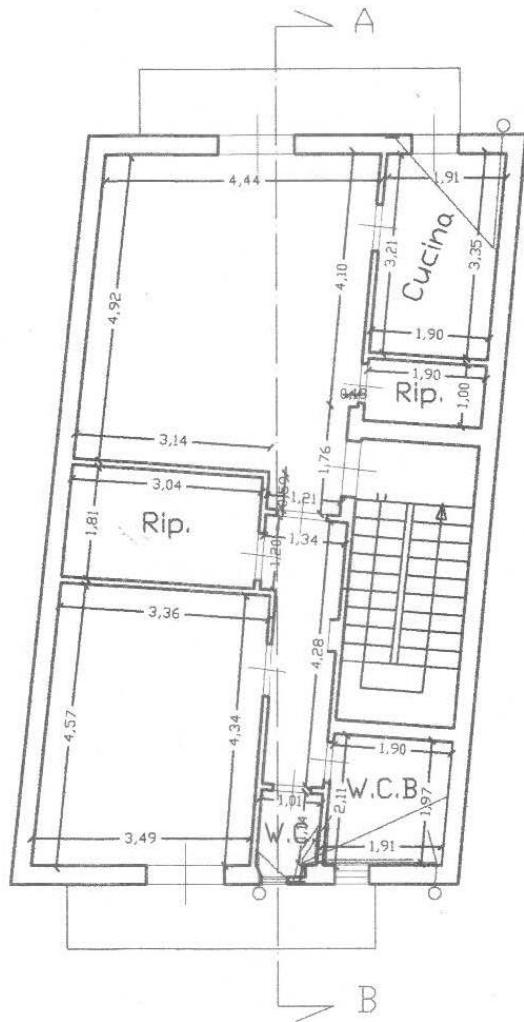
In data 18/07/2008 è stato rilasciato Certificato di Agibilità Prot. 7729 del 09/07/2008.

## ***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.

Durante il sopralluogo dell'unità immobiliare identificata al foglio di mappa n. 13 part. 2397 sub 3, non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno

Via Salvemini



Via A. Gramsci  
**PIANTA PIANO PRIMO**

**Elaborato grafico di progetto depositato presso il Comune**

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 5 - LOTTO CINQUE - APPARTAMENTO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA)**  
**- VIA ANTONIO GRAMSCI, 78, PIANO 2**

---

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione identificata come Lotto CINQUE è posta al piano secondo dello stesso stabile del Lotto 2, 3 e 4, realizzato tra la via Antonio Gramsci e la via Gaetano Salvemini nel Comune di Belmonte Mezzagno.

Essa è identificata catastalmente al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno, **particella n. 2397 Sub 4**, categoria A/3, classe 4, Consistenza vani 4,5, Superficie catastale Totale 74 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte 71 m<sup>2</sup>, Rendita € 255,65.

L'ingresso si trova sulla via A. Gramsci al numero civico 78, dal vano scala condominiale si accede all'appartamento di piano secondo composto da soggiorno-pranzo e vano cucina con balcone sulla via Salvemini, disimpegno, due camere da letto di cui una con balcone su via Gramsci, una lavanderia ed un w.c.

Tramite una rampa di scala interna che si diparte dal soggiorno, si accede ad un terzo piano, realizzato su parte dell'area sovrastante il piano secondo; esso è composto da una camera da letto e da un w.c.

Una seconda rampa di scale permette l'accesso ad un terrazzo con lavanderia.

Il terrazzo è coperto con una struttura in ferro e pannelli coibentati.

L'unità immobiliare è rifinita in tutte le sue parti; la pavimentazione è in ceramica e le pareti interne sono rifinite con intonaco ed idropittura, gli infissi sono in legno con oscuranti del tipo a persiana, il prospetto esterno con intonaco tipo Li Vigni.

Gli impianti, idrico, elettrico e di riscaldamento sono sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento viene alimentato a gas metano con caldaia esterna.

Lo smaltimento dei reflui avviene direttamente con allaccio alla rete fognaria comunale.

La riserva idrica è costituita da cisterna realizzata nel sottosuolo all'interno del magazzino individuato come Lotto Due ed identificato alla part. 2397 sub 5.

All'ingresso dell'edificio è posto un armadietto all'interno del quale è collocato il quadretto elettrico con interruttore salvavita.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 78, piano 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:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

[REDACTED]  
[REDACTED]

### CONFINI

---

L'unità immobiliare posta al piano secondo confina a Nord con strada comunale via Antonio Gramsci, ad Est ed Ovest con edifici di altri proprietà, a sud con via Gaetano Salvemini.

**FOTO LOTTO CINQUE (APPARTAMENTO VIA ANTONIO GRAMSCI, 78, PIANO 2)**

---



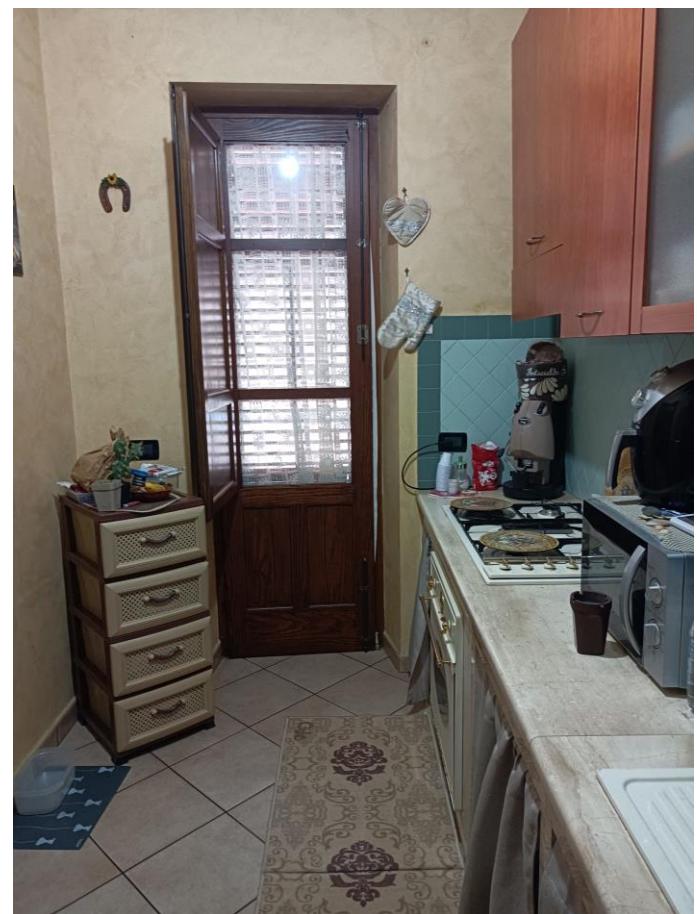
**Prospetto su via Gramsci**



**Prospetto su via Salvemini**



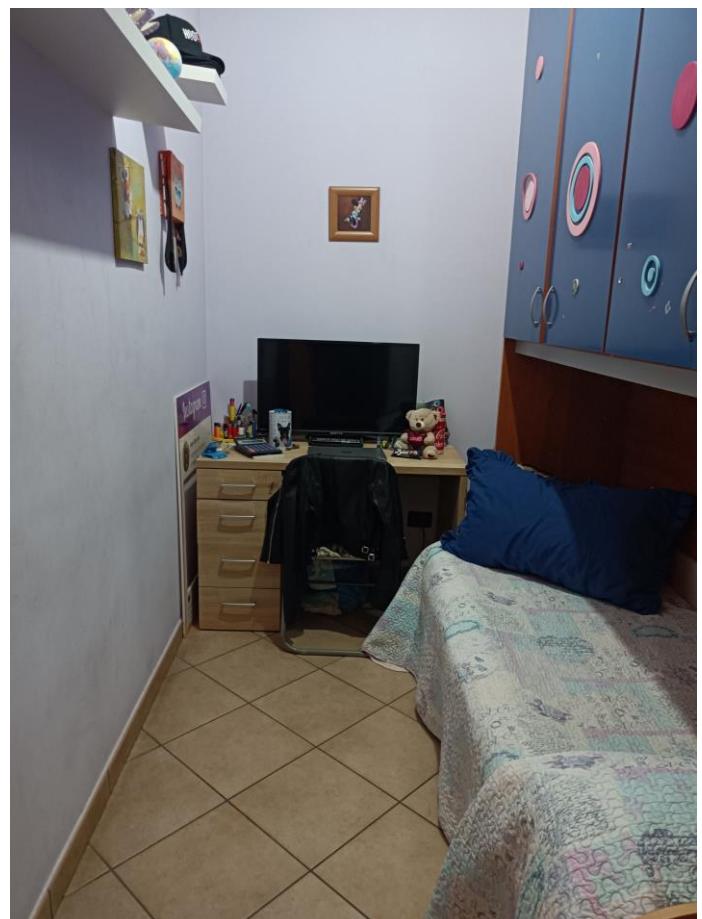
**Soggiorno**



**Cucina**



**Camera da letto**



**Camera da letto**



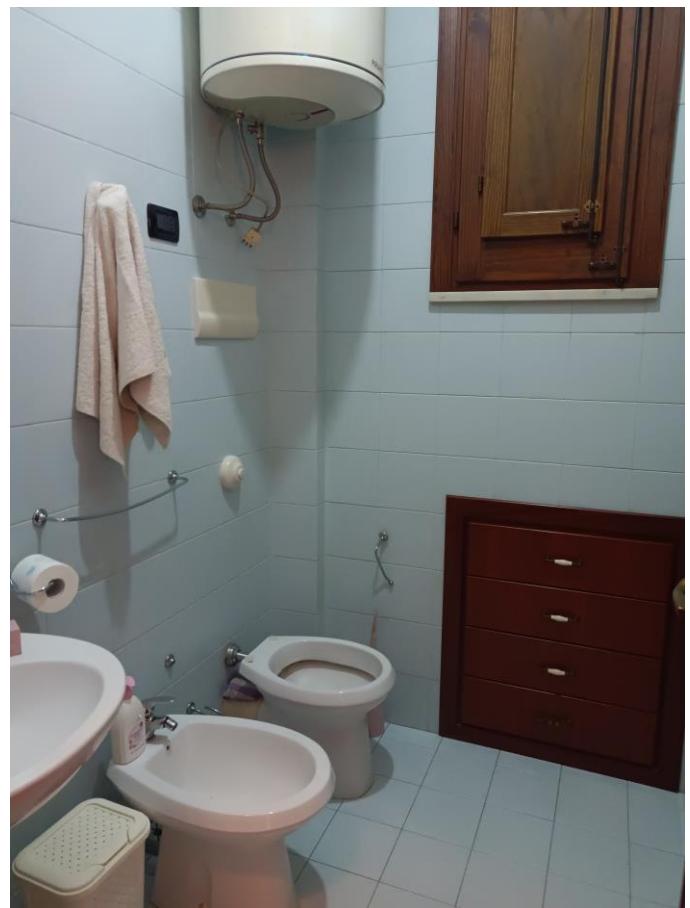
**Bagno con vasca**



**Lavanderia**



**Camera da letto piano terzo**



**Bagno al piano terzo**



**Terrazzo coperto**



## CONSISTENZA

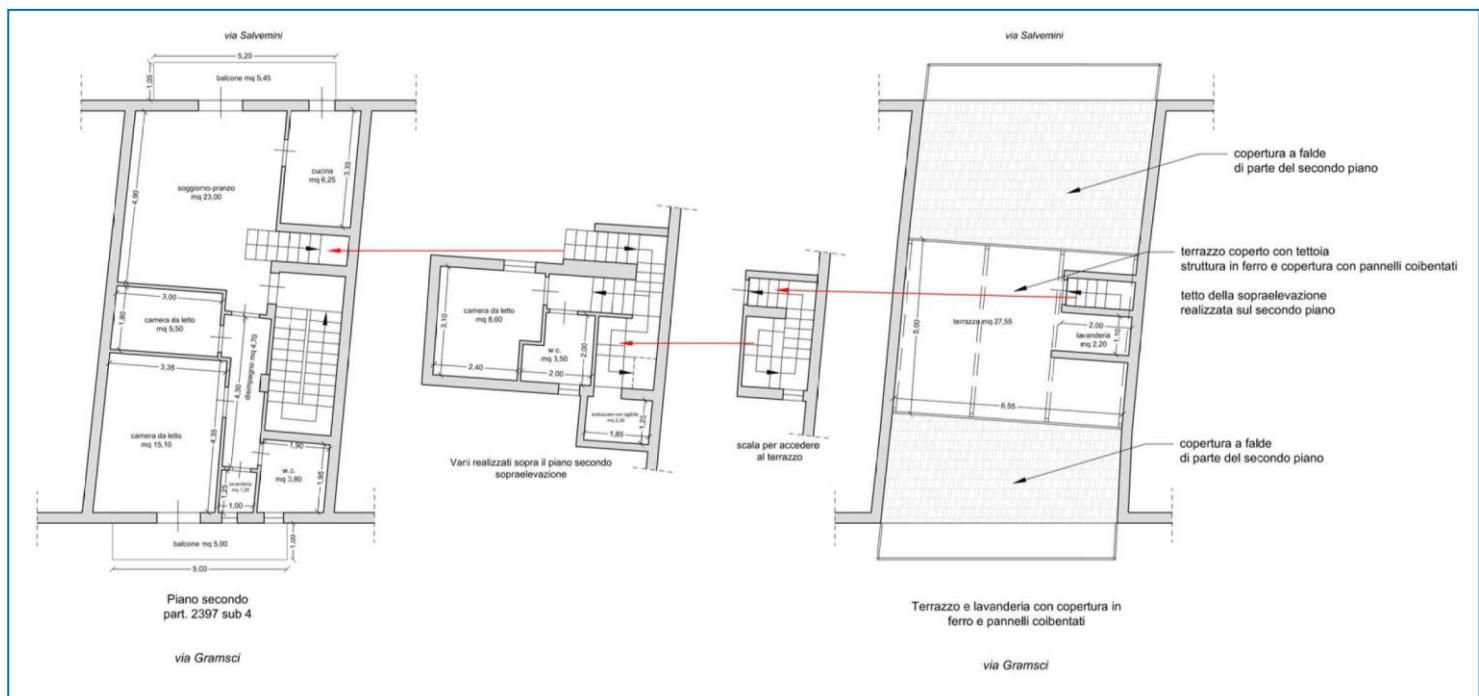
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,55 mq	71,90 mq	1	71,90 mq	3,00 m	2
Balconi	10,45 mq	10,45 mq	0,25	2,61 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,51 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,51 mq</b>		

Il bene **non** è comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo superficie commerciale Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale. Per il calcolo della superficie commerciale si deve considerare: - superfici coperte calpestabili (comprese dei muri interni ed esterni dell'unità principale), 100% superfici calpestabili, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) superfici scoperte (superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini), 25% balconi e terrazze scoperte, 35% balconi e terrazze coperte, 35% patii e porticati, 60% verande

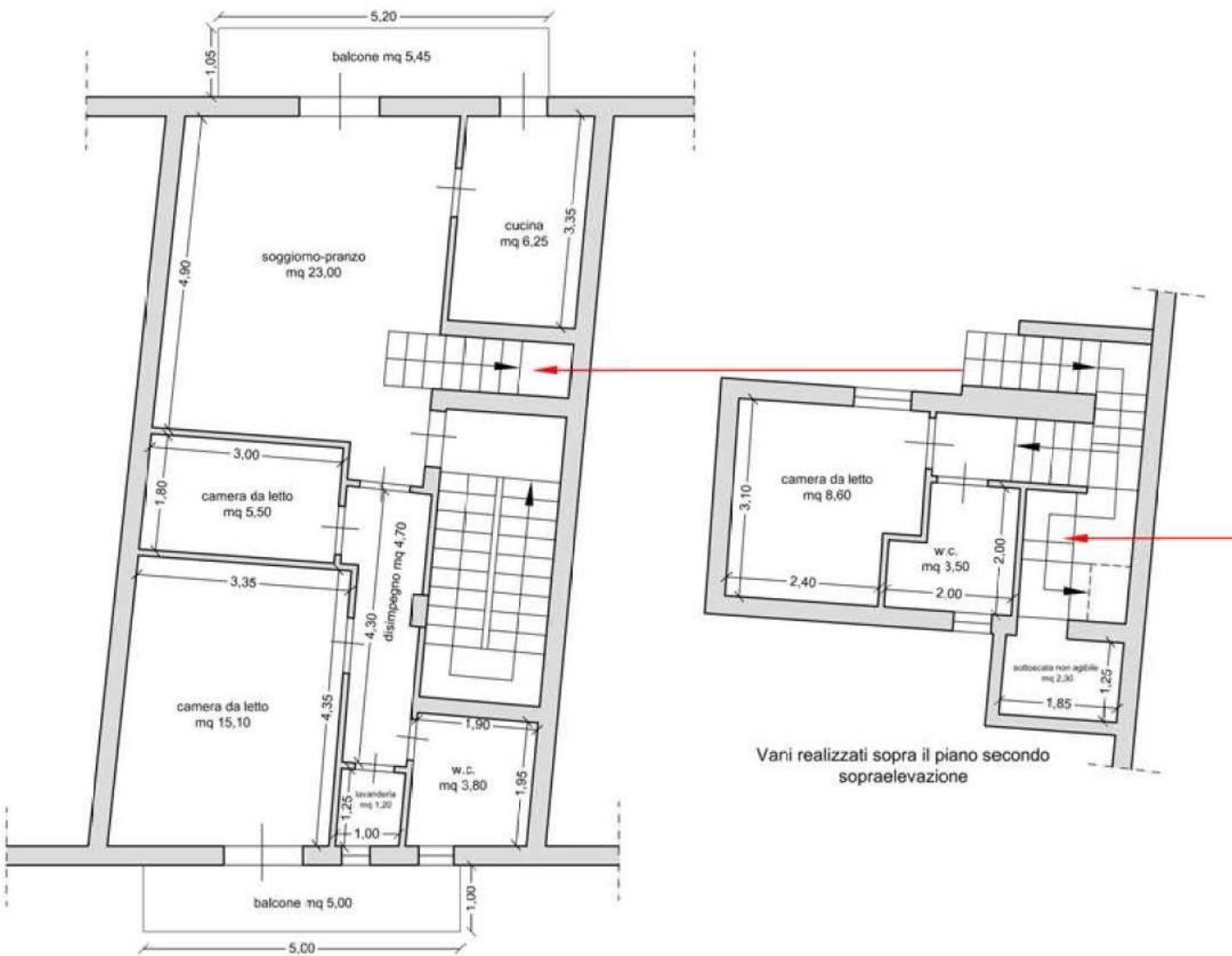
**Nel calcolo della consistenza del Lotto CINQUE, per la determinazione del valore commerciale, non verranno considerati il piano terzo ed il terrazzo con lavanderia, in quanto sono stati realizzati senza le dovute autorizzazioni, pertanto si prevede la demolizione.**



## Stato dei luoghi

Piano secondo, piano terzo e terrazzo piano di copertura con lavanderia

*via Salvemini*

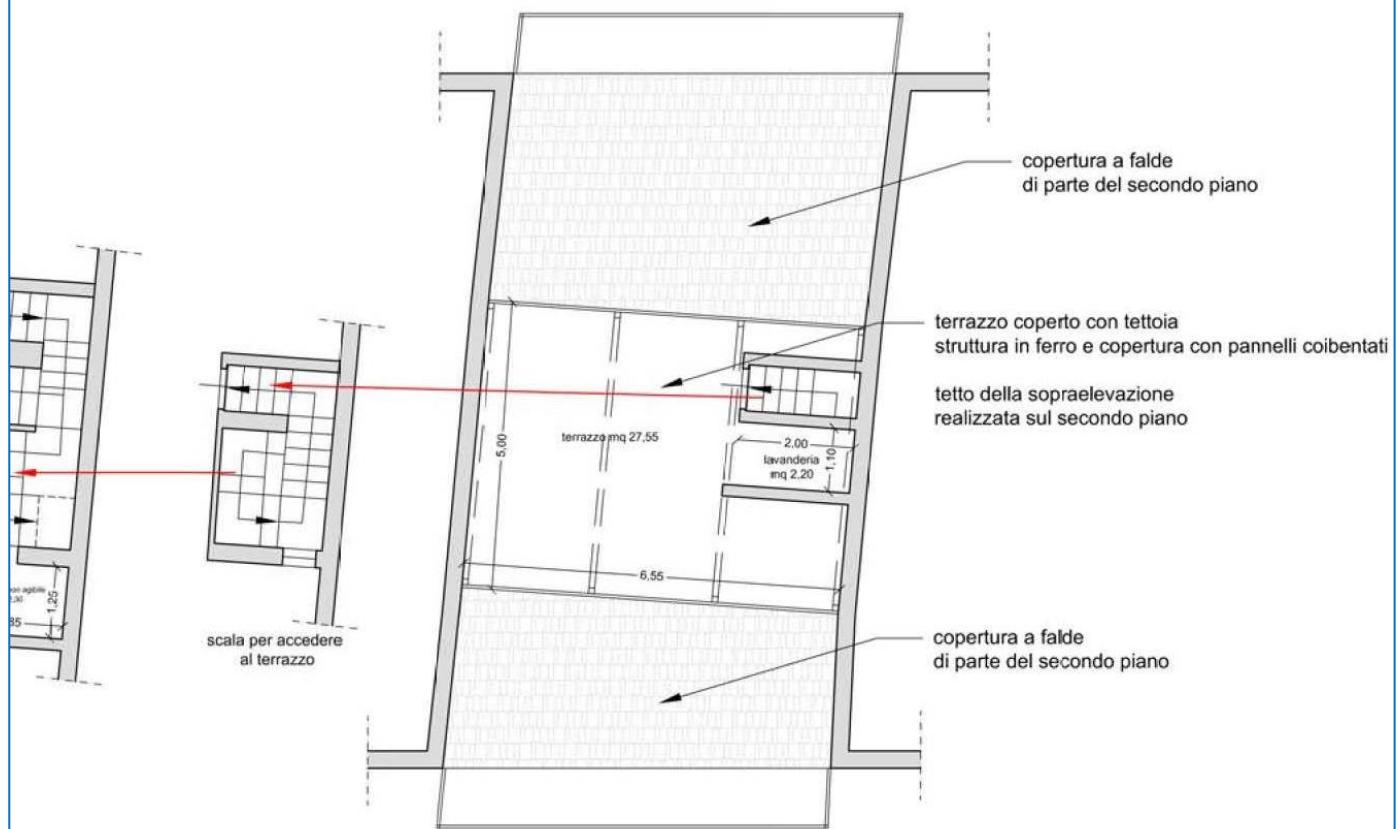


Piano secondo  
part. 2397 sub 4

*via Gramsci*

Stato dei luoghi piano secondo e piano terzo

*via Salvemini*



Terrazzo e lavanderia con copertura in ferro e pannelli coibentati

*via Gramsci*

Stato dei luoghi terrazzo con lavanderia e copertura con tettoia in ferro e pannelli coibentati

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1980 al 13/05/2003	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 2397, Sub. 4 Categoria F3 Piano 2
Dal 13/05/2003 al 17/03/2008	[REDACTED]  Quote ½ ciascuno	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 2397, Sub. 4 Categoria F3 Piano 2
Dal 17/03/2008 al 17/03/2009	[REDACTED]  Quote ½ ciascuno	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 2397, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano 2
Dal 17/03/2009 al 12/06/2025	[REDACTED]  Quote ½ ciascuno	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 2397, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 74 mq escluse aree scoperte 71 mq Rendita € 255,65 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## 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	2397	4		A3	4	4,5 vani	74 mq escluse aree scoperte 71 mq	255,65 €	2		

### **Corrispondenza catastale**

**Non** sussiste corrispondenza catastale.

Erroneamente nella planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio il 17/03/2008 prot. 131374, viene rappresentato il vano scala in comune con le altre unità immobiliari dello stesso stabile.  
Il vano scala è bene comune non censibile a più immobili, pertanto non doveva essere rappresentato graficamente nella stessa planimetria dell'appartamento di piano primo.

Inoltre la rampa di scala interna che si diparte dal soggiorno verso il piano terzo, dovrà essere rimossa dal grafico catastale poiché come sopra relazionato, il piano terzo ed il terrazzo con lavanderia dovranno essere demoliti in quanto abusivi.

**Descrizione delle opere da sanare:** Correzione della rappresentazione grafica dell'appartamento eliminando il vano scala condominiale e la rampa di scale che porta al piano terzo.

**Regolarizzabili mediante:** Docfa per variazione della planimetria catastale

**Costo Docfa per variazione catastale:** € 650,00

**Totali Oneri catastali: € 650,00**

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

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. PA0131412 del 17/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Belmonte Mezzagno

Via Antonio Gramsci

civ. 82

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 2397

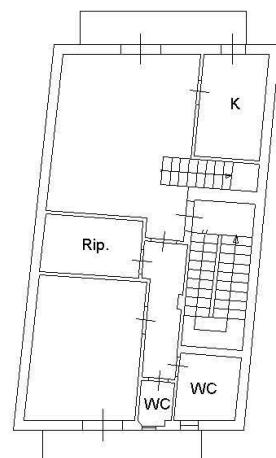
Subalterno: 4

Compilata da:  
Fumusa Matteo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Palermo

N. 3474



PIANO SECONDO

h=300



Ultima planimetria in atti

Data: 20/02/2025 - n. T189846 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I

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

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2025 - Comune di BELMONTE MEZZAGNO(A764) - < Foglio 13 - Particella 2397 - Subalterno 4 >  
VIA ANTONIO GRAMSCI n. 82 Piano 2

**Planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio**

Data: 20/02/2025 - n. T189846 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I

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

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. PA0131412 del 17/03/2008

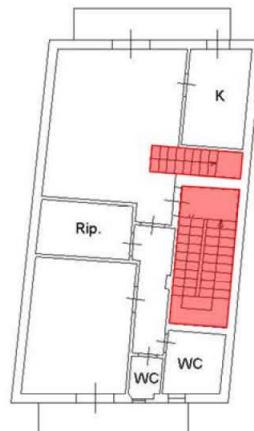
Planimetria di u.i.u. in Comune di Belmonte Mezzagno  
Via Antonio Gramsci

civ. 82

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 13  
Particella: 2397  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Fumusa Matteo  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Palermo N. 3474



PIANO SECONDO  
h=300



Ultima planimetria in atti

Data: 20/02/2025 - n. T189846 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2025 - Comune di BELMONTE MEZZAGNO(A764) - < Foglio 13 - Particella 2397 - Subalterno 4 >  
VIA ANTONIO GRAMSCI n. 82 Piano 2

**Sovrapposizione stato dei luoghi e planimetria catastale depositata**

## **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

## **PATTI**

---

Risultano contratti di locazione in essere

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'unità immobiliare del piano secondo è in buono stato di conservazione

## **PARTI COMUNI**

---

All'interno dell'unità immobiliare non ci sono parti comuni con altrui proprietà.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento di piano secondo indicato come Lotto CINQUE, ha struttura portante di tipo in cemento armato a telaio con pilastri e travi e con tamponamenti. Il solaio di piano è in latero-cemento. I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco del tipo Li Vigni.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di ml 3,00.

Esso è rifinito con pavimentazione in ceramica e pareti con intonaco per interni ed idropittura, gli infissi sono in legno con oscuranti del tipo a persiana.

L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia ed è fornito di impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia esterna e con elementi radianti in alluminio. Nel quadro elettrico posto all'ingresso dello stabile è presente l'interruttore magnetotermico differenziale salvavita.

Lo smaltimento dei reflui avviene nella condotta comunale; l'approvvigionamento idrico avviene da rete di distribuzione comunale e la riserva idrica è posta nella cisterna interrata collocata al piano terra.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti																								
Dal 10/10/1980 al 13/05/2003	[REDACTED]	<p><b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED]</b></p> <p>[REDACTED]</p> <p>Registrazione Volume [REDACTED]</p> <p>registrato in data [REDACTED]</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>Voltura n. [REDACTED]</p> <p>- Pratica n. [REDACTED]</p>																								
Dal 13/05/2003 al 12/06/2025	[REDACTED]	<p><b>Compravendita da potere dei signori</b></p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="color: #800000; text-align: center;">Rogante</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Data</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Repertorio N°</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;"><b>Trascrizione</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="color: #800000; text-align: center;">Presso</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Data</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Reg. gen.</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Conservatoria dei RR. Il. di Palermo</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td><td>[REDACTED]</td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;"><b>Registrazione</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="color: #800000; text-align: center;">Presso</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Data</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Reg. N°</th><th style="color: #800000; text-align: center;">Vol. N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>l'Agenzia delle Entrate di Palermo</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Conservatoria dei RR. Il. di Palermo	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	l'Agenzia delle Entrate di Palermo			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																							
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]																							
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																							
Conservatoria dei RR. Il. di Palermo	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]																							
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																							
l'Agenzia delle Entrate di Palermo																										

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***ISCRIZIONI***

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 11 novembre 2010 ai nn.60425/13077, sul bene immobile (LOTTO 5 – via Antonio Gramsci – f. 13- part 2397 sub 4 ) a favore della [REDACTED]

### **CONTRO**

**DEBITORE IPOTECARIO:** [REDACTED]

[REDACTED]

**TERZO DATORE D'IPOTECA:** [REDACTED]

[REDACTED]

**SOGGETTO DEBITORE NON DATORE:** [REDACTED]

[REDACTED]

### ***TRASCRIZIONI***

Data ed estremi di **Trascrizione del Pignoramento IMM RGE 191/2024**: 09/12/2024 ai nn. 59680/48416 in favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro il Sig. [REDACTED]

Data ed estremi di **Trascrizione del Pignoramento IMM. RGE 19/2025**: 21/2/2025 ai nn. 8305/6599 in favore di [REDACTED]

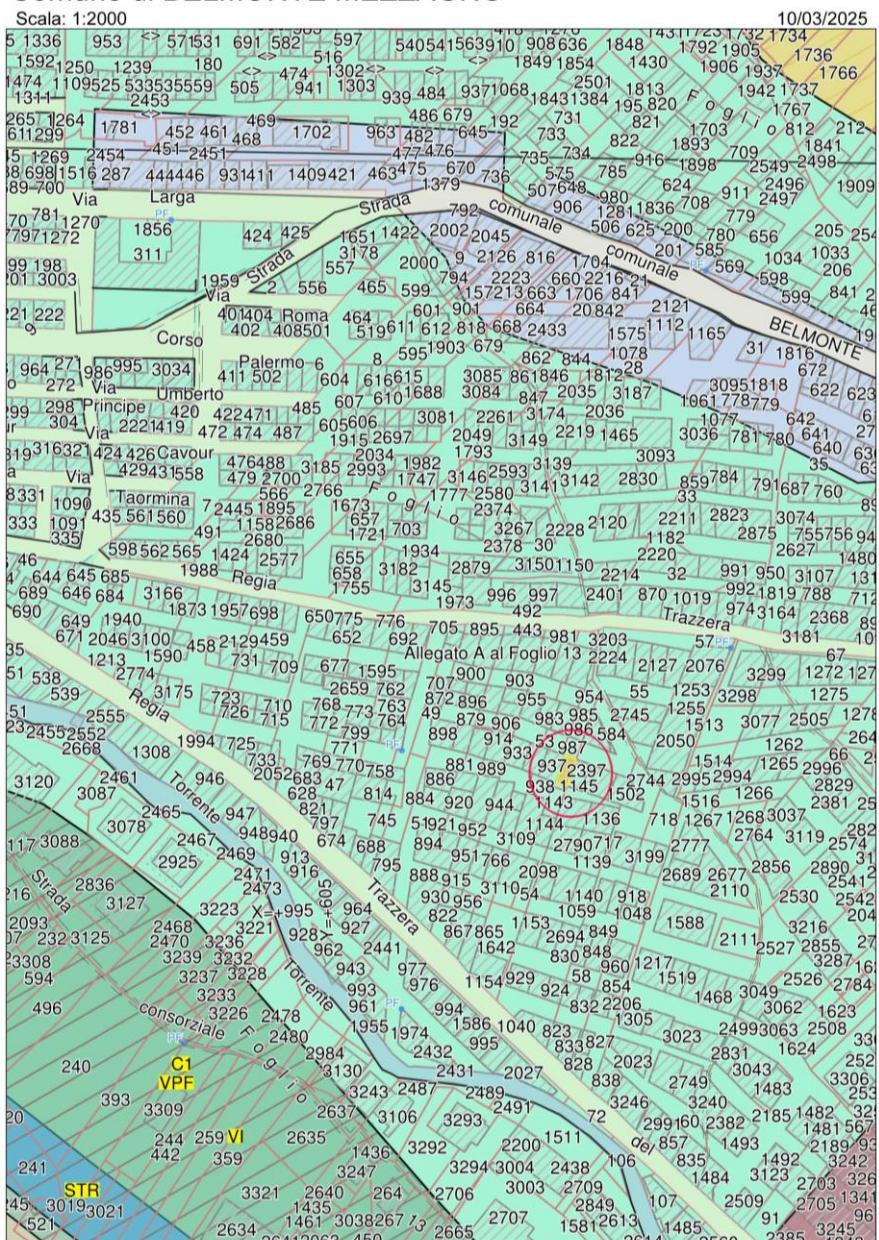
[REDACTED] contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato ricade in zona B2 del P.R.G. del Comune di Belmonte Mezzagno; nelle Norme Tecniche di attuazione per la zona B2 si hanno con le seguenti prescrizioni:

- Densità fonciaria massima è di 5,00 mc/mq, per i lotti con superficie non superiore a mq. 120,00 è di 9,00 mc./mq. per i lotti con superficie superiore a mq. 120,00 e inferiore a mq. 200,00 il volume max consentito è di mc.1.000;
- Tipi edili: case a schiera e in linea;
- Distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00;
- Distanza minima dal confine mt. 5,00;
- Distanza minima dal ciglio stradale secondo allineamenti preesistenti;
- Altezza massima è di mt. 11,00

### Comune di BELMONTE MEZZAGNO



Stralcio del Programma di Fabbricazione approvato in data 13/12/1977 D. A. n°336

# Comune di BELMONTE MEZZAGNO

Scala: 1:2000

## PAI

### Vincolo

- CROLLO\_A
- E1
- E2
- E3
- E4
- EROS\_A
- P2
- P3
- P4
- R2
- SA

## PIANO DI FABBRICAZIONE

### Zona

- A
- B1
- B2
- BOS
- C1
- C2
- D
- D2
- E
- FM
- IDR
- OT
- PPR
- RISP
- STR
- VAR

## VINCOLI

### Vincolo

- FDRC
- PAICA
- PAIDI
- PAIP2
- PAIP4
- PAIR3
- PAIR4
- PAISA
- VI
- VP
- VPF

## Catasto

### Particelle

- Particella

## Fabbricati

- Edifici

## Viabilità

- Strada

## Testi

### Toponomastica

## Punti

- Fiduciale semplice
- Fiduciale trigonometrico

## Acque

- Idrografia

## Linee varie

- Strada
- Stradina o sentiero
- Recinzione
- Accessorio alla particella
- Raccordo confine foglio
- Confine di allegato
- Accessorio al confine
- Accessorio limite foglio
- Confine di comune
- Confine di provincia
- Confine di stato

## Civici

### Manuali

- Operatore

### Google

- Automatico

## Legenda

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo di una costruzione sita tra la via Antonio Gramsci e la via Gaetano Salvemini per il quale il 31/08/1968 è stato rilasciato Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili pratica 74 del 1968.

Il 26/02/2008 prot. 1580 è stata rilasciata Autorizzazione per effettuare il cambio d'uso del piano terra da appartamento a n. 2 magazzini.

In data 16/07/2008 prot. 7954 è stata rilasciata Autorizzazione allo scarico.

In data 18/07/2008 è stato rilasciato Certificato di Agibilità Prot. 7729 del 09/07/2008.

### ***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.

### ***Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:***

Durante il sopralluogo dell'unità immobiliare identificata al foglio di mappa n. 13 part. 2397 sub 4 posta al piano secondo dello stabile di via Gramsci, sono state riscontrate difformità rispetto il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno, consistenti in:

- realizzazione di una sopraelevazione (piano terzo) costituita da una camera da letto e w.c.;
- terrazzo agibile con lavanderia coperto con una tettoia con struttura in ferro e copertura con pannelli coibentati.

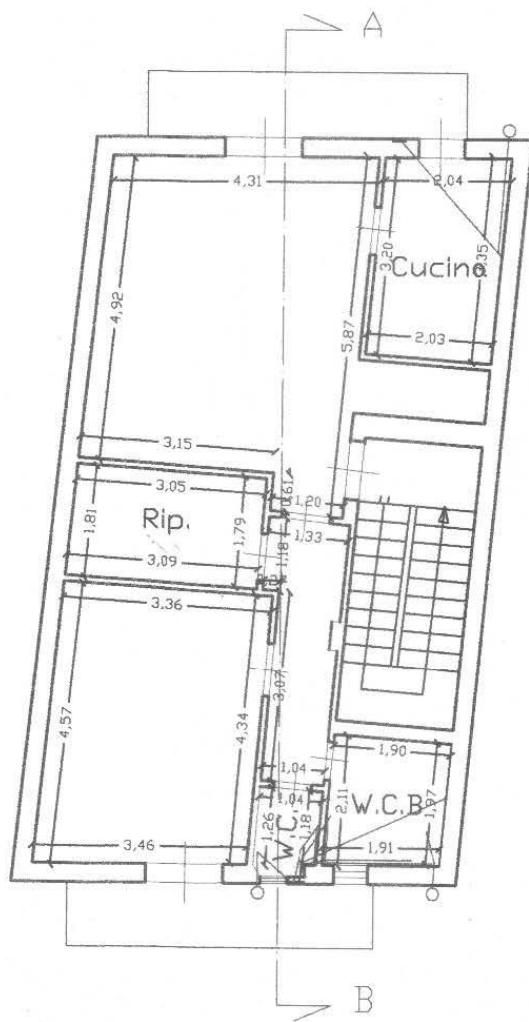
Tali opere sono state realizzate senza le opportune autorizzazioni, pertanto sono abusive.

Questa sopraelevazione di un terzo piano e del terrazzo piano praticabile con lavanderia e copertura con pannelli coibentati, sono stati realizzati senza le dovute autorizzazioni. Pertanto si prevede la demolizione.

Per il ripristino dello stato dei luoghi così come graficamente rappresentato nel progetto autorizzato, si prevedono delle spese pari a:

**Totale oneri e spese per i lavori di demolizione al fine della regolarizzazione urbanistica: € 9.500,00**

Via Salvemini

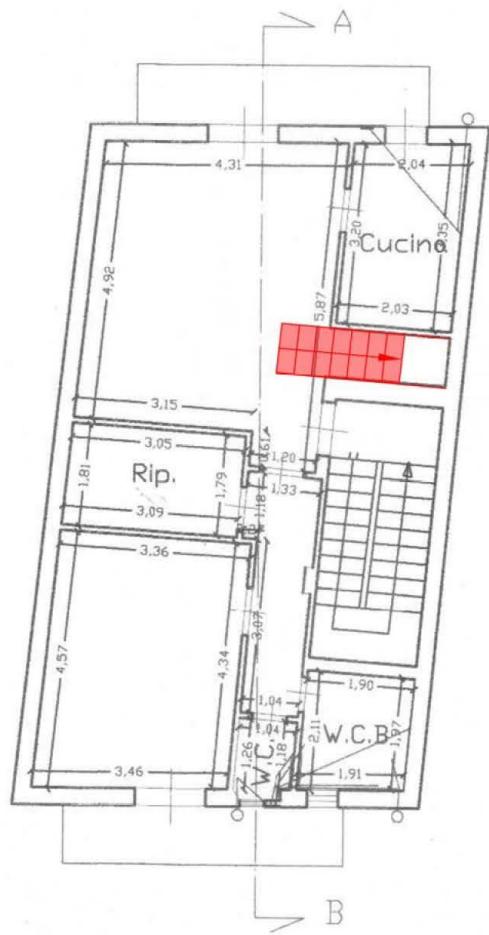


Via A. Gramsci

## PIANTA PIANO SECONDO

**Elaborato grafico di progetto depositato presso il Comune**

Via Salvemini



Via A. Gramsci

## PIANTA PIANO SECONDO



## Opere da demolire

## **Sovrapposizione stato dei luoghi e progetto depositato presso il Comune**



## Opere da demolire

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

*Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.*

*Per la determinazione del prezzo al mq delle unità immobiliari è stata svolta un'indagine di mercato finalizzata alla ricerca di valori immobiliari e prezzi di offerta di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, consultando le banche dati **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, le quotazioni del **Borsino Immobiliare**.*

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

## LOTTO UNO

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Carlo Marx, 42, piano 2-3-4**  
L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 13 del Comunale di Belmonte Mezzagno particella 676 sub 6, categoria A/4, classe 7, Consistenza vani 5,5, Superficie catastale Totale 143 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte 132 m<sup>2</sup>, Rendita € 159,07.

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

Valore di stima del bene: **€ 83.471,60**

Per la determinazione del prezzo al mq dell'unità abitativa sita in via **Carlo Marx, 42** a seguito dell'analisi delle Banche dati **dell'OMI Agenzia delle Entrate**, con ubicazione in zona B1, centrale /centro urbano nel Comune di Belmonte Mezzagno, si è riscontrato un valore unitario a mq compreso fra **€ 440,00 e € 640,00**, mentre dall'analisi delle **Banche dati del Borsino** Immobiliare si è riscontrato per la medesima zona un valore medio unitario al mq **€ 625,00**. L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, tuttavia si terrà delle presenza di alcuni dissesti al piano quarto. Pertanto si prenderà in considerazione il valore medio unitario pari a di **€/mq 580,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - Via Carlo Marx, 42, piano 2-3-4	154,52 mq	580,00 €/mq	€ 89.621,60	100,00%	€ 89.621,60
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 89.621,60</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

(oneri riportate a pagina 23) € - 650,00

Spese per la regolarizzazione urbanistica/edilizia

(oneri e spese riportate a pagina 32) € - 5.500,00

**Valore immobile LOTTO UNO (Via Carlo Marx, 42, piano 2-3-4)**

**al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 83.471,60**

## LOTTO DUE

- Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 80, piano Terra**  
L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 13 del Comunale di Belmonte Mezzagno part. 2397, Sub. 5, Categoria C2, classe 5 consistenza 30 m<sup>2</sup>, totale superficie catastale 35 m<sup>2</sup>  
Rendita € 49,58.

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

Valore di stima del bene: **€ 12.870,00**

Per la determinazione del prezzo al mq dell'unità immobiliare sita in via **Antonio Gramsci, 80** a seguito dell'analisi delle **Banche dati dell'OMI Agenzia delle Entrate**, con ubicazione in zona B1, centrale /centro urbano nel Comune di Belmonte Mezzagno, si è riscontrato un valore unitario a mq compreso fra **€ 315,00 e € 455,00**, mentre dall'analisi delle **Banche dati del Borsino Immobiliare** si è riscontrato per la medesima zona un valore medio unitario al mq **€ 359,00**. L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, pertanto si prenderà in considerazione il valore medio unitario pari a di **€/mq 400,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 80, piano Terra	33,80 mq	400,00 €/mq	€ 13.520,00	100,00%	€ 13.520,00
Valore di stima:					<b>€ 13.520,00</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

(oneri riportate a pagina 43) € - 650,00

**Valore immobile LOTTO DUE (Via A. Gramsci, 80 p. t.)**

**al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.870,00**

## LOTTO TRE

- Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Gaetano Salvemini, 81, piano T**  
L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno **particella n. 2397 Sub 6 (ex sub 1)**, Categoria C/2, classe 5, Consistenza 28 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 34 m<sup>2</sup>, Rendita € 46,27;

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

Valore di stima del bene: **€ 7.750,00**

Per la determinazione del prezzo al mq dell'unità immobiliare sita in via **Antonio Gramsci, 80** a seguito dell'analisi delle **Banche dati dell'OMI Agenzia delle Entrate**, con ubicazione in zona B1, centrale /centro urbano nel Comune di Belmonte Mezzagno, si è riscontrato un valore unitario a mq compreso fra **€ 315,00 e € 455,00**, mentre dall'analisi delle **Banche dati del Borsino Immobiliare** si è riscontrato per la medesima zona un valore medio unitario al mq **€ 359,00**. L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, pertanto si prenderà in considerazione il valore medio unitario pari a di **€/mq 400,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3 - Magazzino Belmonte Mezzagno (PA) - Via Gaetano Salvemini, 81, piano T</b>	33,50 mq	400,00 €/mq	€ 13.400,00	100,00%	€ 13.400,00
Valore di stima:					<b>€ 13.400,00</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

(oneri riportate a pagina 62) € - 650,00

Spese per la regolarizzazione urbanistica/edilizia

(oneri e spese riportate a pagina 70) € - 5.000,00

**Valore immobile LOTTO TRE (Via Gaetano Salvemini, 81, piano T)**

**al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** **€ 7.750,00**

## LOTTO QUATTRO

- **Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 78, piano 1** identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno, **particella n. 2397 Sub 3**, categoria A/3, classe 3, Consistenza vani 4,5, Superficie catastale Totale 77 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte 74 m<sup>2</sup>, Rendita € 218,46;

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

Valore di stima del bene: **€ 45.918,75**

Per la determinazione del prezzo al mq dell'unità abitativa sita in via **Antonio Gramsci, 78, piano 1**, a seguito dell'analisi delle Banche dati **dell'OMI Agenzia delle Entrate**, con ubicazione in zona B1, centrale /centro urbano nel Comune di Belmonte Mezzagno, si è riscontrato un valore unitario a mq compreso fra **€ 440,00 e € 640,00**, mentre dall'analisi delle **Banche dati del Borsino Immobiliare** si è riscontrato per la medesima zona un valore medio unitario al mq **€ 625,00**. L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione pertanto si prenderà in considerazione il valore medio unitario pari a di **€/mq 625,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 78, piano 1</b>	74,51 mq	625,00 €/mq	€ 46.568,75	100,00%	€ 46.568,75
Valore di stima:					<b>€ 46.568,75</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

(oneri riportate a pagina 82) € - 650,00

**Valore immobile LOTTO quattro (Via A. Gramsci, 78 p.1)**

**al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** **€ 45.918,75**

## **LOTTO CINQUE**

- **Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 78, piano 2** identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno, **particella n. 2397 Sub 4**, categoria A/3, classe 4, Consistenza vani 4,5, Superficie catastale Totale 74 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte 71 m<sup>2</sup>, Rendita € 255,65;

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

Valore di stima del bene: **€ 36.418,75**

Per la determinazione del prezzo al mq dell'unità abitativa sita in via **Antonio Gramsci, 78, piano 2**, a seguito dell'analisi delle Banche dati **dell'OMI Agenzia delle Entrate**, con ubicazione in zona B1, centrale /centro urbano nel Comune di Belmonte Mezzagno, si è riscontrato un valore unitario a mq compreso fra **€ 440,00 e € 640,00**, mentre dall'analisi delle **Banche dati del Borsino Immobiliare** si è riscontrato per la medesima zona un valore medio unitario al mq **€ 625,00**. L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione pertanto si prenderà in considerazione il valore medio unitario pari a di **€/mq 625,00**.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 5 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 78, piano 2</b>	74,51 mq	625,00 €/mq	€ 46.568,75	50,00%	€ 46.568,75
Valore di stima:					<b>€ 46.568,75</b>

### **Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

(oneri riportate a pagina 104) € - 650,00

Spese per la regolarizzazione urbanistica/edilizia

(oneri e spese riportate a pagina 112) € - 9.500,00

**Valore immobile LOTTO TRE (Via Gaetano Salvemini, 81, piano T)**

**al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 36.418,75**

## **RIEPILOGO VALORI DI STIMA DEI BENI**

---

### **LOTTO UNO - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Carlo Marx, 42, piano 2-3-4**

In vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: **€ 83.471,60**

### **LOTTO DUE - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 80, piano Terra**

In vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: **€ 12.870,00**

### **LOTTO TRE - Magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Gaetano Salvemini, 81, piano T**

In vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: **€ 7.750,00**

### **LOTTO QUATTRO - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 78, piano 1**

In vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: **€ 45.918,75**

### **LOTTO CINQUE - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 78, piano 2**

In vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: **€ 36.418,75**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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.

Casteldaccia, li 21/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Salvo Giuseppina

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Visure storiche per immobile
2. Planimetrie Catastali
3. Pratiche edilizie e di condono
4. Certificati anagrafici
5. Richiesta di procedibilità pratiche immobile via Carlo Marx ed Attestazione del Comune
6. Valutazione - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI
7. Valutazione Borsino Immobiliare

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNO

- **Bene N° 1** – L'unità immobiliare identificata come **Lotto UNO**, fa parte di un immobile sito in via Carlo Marx n. 42 nel Comune di Belmonte Mezzagno. Il Comune di Belmonte Mezzagno è raggiungibile dall'Autostrada E90, dallo svincolo per Villabate ci si immette sulla Strada Provinciale SP 38 dopo circa 16 chilometri si raggiunge il Comune di Belmonte.

Belmonte Mezzagno è una cittadina situata ai piedi del pizzo "Belmonte" dal quale prende il nome. L'edificio sito in via Carlo Marx n. 42 è costituito da cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione; esso sorge nella zona del centro abitato del Comune caratterizzata da abitazioni civili del tipo palazzine ed è dotata di attività commerciali di prima necessità. Il traffico è locale con parcheggi sufficienti. L'edificio è situato ad angolo tra la strada Carlo Marx e la via A. Casalini, pertanto ha due fronti liberi e due ciechi delimitati da altrui proprietà. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta tra i piani secondo terzo e quarto ed è identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 13 del Comunale di Belmonte Mezzagno **particella 676 sub 6**, categoria A/4, classe 7, Consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 143 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 132 m<sup>2</sup>, Rendita € 159,07.

Tramite una scala condominiale, con ingresso da via Carlo Marx n. 42, si accede al piano secondo, dove troviamo la zona giorno composta da un soggiorno-pranzo, una piccola cucina ed un w.c. realizzato chiudendo parte della superficie del balcone prospiciente via Carlo Marx. Il balcone si sviluppa su entrambi i fronti liberi. Una scala interna al piano secondo ci porta al piano terzo, nella zona notte, con due camera da letto un disimpegno ed un w.c.; anche su questo piano il balcone si sviluppa lungo i due fronti. Un'altra rampa di scala che si diparte dal disimpegno del piano terzo porta al piano quarto, con disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio ed un w.c. Al quarto piano vi è un piccolo terrazzo con balcone.

Sul terrazzo e su parte del balcone sono state realizzata delle tettoie in ferro e copertura con pannelli coibentati.

Il rifornimento idrico come pure lo smaltimento dei reflui, dell'abitazione di piano secondo, terzo e quarto, avviene tramite allaccio alle condutture comunali. Il fabbricato risulta rifinito in tutte le sue parti, ha pavimenti in ceramica, intonaco interno del tipo civile, gli infissi in alluminio con oscuranti del tipo a persiana anch'esse in alluminio. Il prospetto è rifinito con intonaco del tipo Li Vigni. La copertura è piana.

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

Destinazione urbanistica:

Il bene pignorato ricade in zona B2 del P.R.G. del Comune di Belmonte Mezzagno; nelle Norme Tecniche di attuazione, la zona B2 si hanno con le seguenti prescrizioni: - Densità fondiaria massima è di 5,00 mc/mq, per i lotti con superficie non superiore a mq. 120,00 è di 9,00 mc./mq. per i lotti con superficie superiore a mq. 120,00 e inferiore a mq. 200,00 il volume max consentito è di mc.1.000; -Tipi edilizi: case a schiera e in linea; -Distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00; -Distanza minima dal confine mt. 5,00; -Distanza minima dal ciglio stradale secondo allineamenti preesistenti; -Altezza massima è di mt. 11,00

## LOTTO DUE

---

**Bene N° 2** – L’unità immobiliare indicato come Lotto DUE è costituito da un magazzino posto al piano terra di un edificio sito in via Antonio Gramsci nel Comune di Belmonte Mezzagno.

Lo stabile di cui fa parte il magazzino è composto da quattro elevazioni fuori terra, sorge nella zona del centro abitato del Comune caratterizzata da abitazioni civili del tipo palazzine dotata di attività commerciali di prima necessità. Il traffico è locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L’edificio di forma rettangolare possiede due fronti trasversali liberi che prospettano sulle strade comunali via Antonio Gramsci e via Gaetano Salvemini; i fronti longitudinali sono ciechi, delimitati da altrui proprietà.

L’ingresso al magazzino (Lotto DUE) avviene da un’ampia apertura carrabile con saracinesca in ferro, direttamente dalla strada comunale via Gramsci al numero 80.

Esso è identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno **particella n. 2397 Sub 5 (ex sub 1)** Categoria C/2, classe 5, Consistenza 30 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 35 m<sup>2</sup>, Rendita € 49,58;

È composto da un ampio vano con annesso un piccolo w.c. di servizio areato da finestra.

Al magazzino è possibile accedere dall’interno dello stabile di cui fa parte, dall’ingresso in comune con le altre unità immobiliari nel quale è posto il vano scala, al numero civico 78 dalla via Gramsci.

Il magazzino è rifinito con pavimentazione in gres e le pareti con intonaco per interni ed idropittura.

È fornito di impianto elettrico ed idrico; all’interno del vano è stata realizzata nel sottosuolo una cisterna, che funge da riserva d’acqua di servizio anche agli appartamenti dei piani superiori.

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

Destinazione urbanistica:

Il bene pignorato ricade in zona B2 del P.R.G. del Comune di Belmonte Mezzagno; nelle Norme Tecniche di attuazione, la zona B2 si hanno con le seguenti prescrizioni: - Densità fondiaria massima è di 5,00 mc/mq, per i lotti con superficie non superiore a mq. 120,00 è di 9,00 mc./mq. per i lotti con superficie superiore a mq. 120,00 e inferiore a mq. 200,00 il volume max consentito è di mc.1.000; -Tipi edilizi: case a schiera e in linea; -Distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00; -Distanza minima dal confine mt. 5,00; -Distanza minima dal ciglio stradale secondo allineamenti preesistenti; -Altezza massima è di mt. 11,00

## LOTTO TRE

---

**Bene N° 3** – L'unità immobiliare indicato come Lotto TRE è costituito da un magazzino posto al piano terra dello stesso stabile di cui fa parte il Lotto DUE, sito tra la via Antonio Gramsci e la via G. Salvemini nel Comune di Belmonte Mezzagno.

L'ingresso al magazzino (Lotto TRE) avviene dalla via Salvemini al numero civico 81 con apertura carrabile chiusa da saracinesca in ferro.

Esso è identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno **particella n. 2397 Sub 6** (ex sub 1), Categoria C/2, classe 5, Consistenza 28 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 34 m<sup>2</sup>, Rendita € 46,27.

È possibile accedere al magazzino anche dall'interno del fabbricato di cui fa parte, attraversando il disimpegno del vano scala con accesso su via Gramsci, bene comune alle unità immobiliari facente parte della stessa costruzione.

Il magazzino è composto da un ampio vano con annesso un piccolo w.c. di servizio areato direttamente dall'esterno tramite finestra sul prospetto.

Durante il sopralluogo, su tutta l'area sovrastante il magazzino, è stato rilevato un locale di sgombero composto da un ampio vano, un disimpegno con w.c. e ripostiglio, al quale si accede da una rampa di scale che si diparte dal disimpegno dello stabile in comune agli altri immobili facente parte dello stesso edificio.

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

Destinazione urbanistica:

Il bene pignorato ricade in zona B2 del P.R.G. del Comune di Belmonte Mezzagno; nelle Norme Tecniche di attuazione, la zona B2 si hanno con le seguenti prescrizioni: - Densità fondiaria massima è di 5,00 mc/mq, per i lotti con superficie non superiore a mq. 120,00 è di 9,00 mc./mq. per i lotti con superficie superiore a mq. 120,00 e inferiore a mq. 200,00 il volume max consentito è di mc.1.000; -Tipi edilizi: case a schiera e in linea; -Distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00; -Distanza minima dal confine mt. 5,00; -Distanza minima dal ciglio stradale secondo allineamenti preesistenti; -Altezza massima è di mt. 11,00

## LOTTO 4

---

**Bene N° 4** - L'unità immobiliare destinata a civile abitazione identificata come Lotto QUATTRO è posta al piano primo dello stesso stabile dei Lotti 2 e 3, realizzato tra la via Antonio Gramsci e la via Gaetano Salvemini nel Comune di Belmonte Mezzagno.

Essa è identificata catastalmente al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno, **particella n. 2397 Sub 3**, categoria A/3, classe 3, Consistenza vani 4,5, Superficie catastale Totale 77 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte 74 m<sup>2</sup>, Rendita € 218,46.

L'ingresso si trova sulla via Antonio Gramsci al numero civico 78, dal vano scala condominiale si accede all'appartamento del piano primo composto da soggiorno-pranzo ed adiacente vano cucina entrambi con balcone sulla via Salvemini, un ripostiglio, un disimpegno, due camere da letto di cui una con balcone su via Gramsci, e due w.c..

Esso è rifinito con pavimentazione in ceramica e pareti con intonaco per interni ed idropittura, gli infissi sono in legno con oscuranti del tipo a persiana, il prospetto è rifinito con intonaco per esterni del tipo Li Vigni. L'approvvigionamento idrico avviene da rete di distribuzione comunale e la riserva idrica è costituita da una cisterna realizzata nel sottosuolo all'interno del magazzino individuato come Lotto Due ed identificato alla part. 2397 sub 5.

Lo smaltimento dei reflui avviene direttamente con allaccio alla rete fognaria comunale.

È presente l'impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia esterna e con elementi radianti in tutti gli ambienti. L'impianto elettrico è sotto traccia e nel quadretto elettrico è presente l'interruttore magnetotermico differenziale salvavita.

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

Destinazione urbanistica:

Il bene pignorato ricade in zona B2 del P.R.G. del Comune di Belmonte Mezzagno; nelle Norme Tecniche di attuazione, la zona B2 si hanno con le seguenti prescrizioni: - Densità fondiaria massima è di 5,00 mc/mq, per i lotti con superficie non superiore a mq. 120,00 è di 9,00 mc./mq. per i lotti con superficie superiore a mq. 120,00 e inferiore a mq. 200,00 il volume max consentito è di mc.1.000; -Tipi edilizi: case a schiera e in linea; -Distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00; -Distanza minima dal confine mt. 5,00; -Distanza minima dal ciglio stradale secondo allineamenti preesistenti; -Altezza massima è di mt. 11,00

## LOTTO 5

---

**Bene N° 5** L'unità immobiliare destinata a civile abitazione identificata come Lotto CINQUE è posta al piano secondo dello stesso stabile del Lotto 2, 3 e 4, realizzato tra la via Antonio Gramsci e la via Gaetano Salvemini nel Comune di Belmonte Mezzagno.

Essa è identificata catastalmente al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno, **particella n. 2397 Sub 4**, categoria A/3, classe 4, Consistenza vani 4,5, Superficie catastale Totale 74 m2, Superficie Totale escluse aree scoperte 71 m2, Rendita € 255,65.

L'ingresso si trova sulla via A. Gramsci al numero civico 78, dal vano scala condominiale si accede all'appartamento di piano secondo composto da soggiorno-pranzo e vano cucina con balcone sulla via Salvemini, disimpegno, due camere da letto di cui una con balcone su via Gramsci, una lavanderia ed un w.c.

Tramite una rampa di scala interna che si diparte dal soggiorno, si accede ad un terzo piano, realizzato su parte dell'area sovrastante il piano secondo; esso è composto da una camera da letto e da un w.c.

Una seconda rampa di scale permette l'accesso ad un terrazzo con lavanderia.

Il terrazzo è coperto con una struttura in ferro e pannelli coibentati.

L'unità immobiliare è rifinita in tutte le sue parti; la pavimentazione è in ceramica e le pareti interne sono rifinite con intonaco ed idropittura, gli infissi sono in legno con oscuranti del tipo a persiana, il prospetto esterno con intonaco tipo Li Vigni.

Gli impianti, idrico, elettrico e di riscaldamento sono sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento viene alimentato a gas metano con caldaia esterna.

Lo smaltimento dei reflui avviene direttamente con allaccio alla rete fognaria comunale.

La riserva idrica è costituita da cisterna realizzata nel sottosuolo all'interno del magazzino individuato come Lotto Due ed identificato alla part. 2397 sub 5.

All'ingresso dell'edificio è posto un armadietto all'interno del quale è collocato il quadretto elettrico con interruttore salvavita.

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

Destinazione urbanistica:

Il bene pignorato ricade in zona B2 del P.R.G. del Comune di Belmonte Mezzagno; nelle Norme Tecniche di attuazione, la zona B2 si hanno con le seguenti prescrizioni: - Densità fondiaria massima è di 5,00 mc/mq, per i lotti con superficie non superiore a mq. 120,00 è di 9,00 mc./mq. per i lotti con superficie superiore a mq. 120,00 e inferiore a mq. 200,00 il volume max consentito è di mc.1.000; -Tipi edilizi: case a schiera e in linea; -Distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00; -Distanza minima dal confine mt. 5,00; -Distanza minima dal ciglio stradale secondo allineamenti preesistenti; -Altezza massima è di mt. 11,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2024 DEL R.G.E.**

---



---

**LOTTO 1**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Belmonte Mezzagno (PA) - Via Carlo Marx, 42, piano 2-3-4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 676, Sub. 6, Categoria A4	<b>Superficie</b>	154,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'abitazione del piano secondo e terzo è in buono stato di conservazione, mentre il soffitto del piano quarto, copertura della costruzione presenta evidenti segni di infiltrazione di acque piovane con distaccamento della rifinitura e dell'intonaco; presenza di muffe sulle pareti e sui soffitti		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'unità immobiliare identificata come <b>Lotto UNO</b>, fa parte di un immobile sito in via Carlo Marx n. 42 nel Comune di Belmonte Mezzagno. Il Comune di Belmonte Mezzagno è raggiungibile dall'Autostrada E90, dallo svincolo per Villabate ci si immette sulla Strada Provinciale SP 38 dopo circa 16 chilometri si raggiunge il Comune di Belmonte.</p> <p>Belmonte Mezzagno è una cittadina situata ai piedi del pizzo "Belmonte" dal quale prende il nome. L'edificio sito in via Carlo Marx n. 42 è costituito da cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione; esso sorge nella zona del centro abitato del Comune caratterizzata da abitazioni civili del tipo palazzine ed è dotata di attività commerciali di prima necessità. Il traffico è locale con parcheggi sufficienti. L'edificio è situato ad angolo tra la strada Carlo Marx e la via A. Casalini, pertanto ha due fronti liberi e due ciechi delimitati da altri proprietà. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta tra i piani secondo terzo e quarto ed è identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 13 del Comunale di Belmonte Mezzagno <b>particella 676 sub 6</b>, categoria A/4, classe 7, Consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 143 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 132 m<sup>2</sup>, Rendita € 159,07.</p> <p>Tramite una scala condominiale, con ingresso da via Carlo Marx n. 42, si accede al piano secondo, dove troviamo la zona giorno composta da un soggiorno-pranzo, una piccola cucina ed un w.c. realizzato chiudendo parte della superficie del balcone prospiciente via Carlo Marx. Il balcone si sviluppa su entrambi i fronti liberi. Una scala interna al piano secondo ci porta al piano terzo, nella zona notte, con due camere da letto un disimpegno ed un w.c.; anche su questo piano il balcone si sviluppa lungo i due fronti. Un'altra rampa di scala che si diparte dal disimpegno del piano terzo porta al piano quarto, con disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio ed un w.c. Al quarto piano vi è un piccolo terrazzo con balcone. Sul terrazzo e su parte del balcone sono state realizzata delle tettoie in ferro e copertura con pannelli coibentati. Il rifornimento idrico come pure lo smaltimento dei reflui, dell'abitazione di piano secondo, terzo e quarto, avviene tramite allaccio alle condutture comunali. Il fabbricato risulta rifinito in tutte le sue parti, ha pavimenti in ceramica, intonaco interno del tipo civile, gli infissi in alluminio con oscuranti del tipo a persiana anch'esse in alluminio. Il prospetto è rifinito con intonaco del tipo Li Vigni. La copertura è piana.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità Immobiliare risulta occupato dal debitore [REDACTED]		

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2024 E 19/2025 DEL R.G.E.

---

### LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 80, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2397, Sub. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	33,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare indicato come Lotto DUE è costituito da un magazzino posto al piano terra di un edificio sito in via Antonio Gramsci nel Comune di Belmonte Mezzagno. Lo stabile di cui fa parte il magazzino è composto da quattro elevazioni fuori terra, sorge nella zona del centro abitato del Comune caratterizzata da abitazioni civili del tipo palazzine dotata di attività commerciali di prima necessità. Il traffico è locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'edificio di forma rettangolare possiede due fronti trasversali liberi che prospettano sulle strade comunali via Antonio Gramsci e via Gaetano Salvemini; i fronti longitudinali sono ciechi, delimitati da altrui proprietà. L'ingresso al magazzino (Lotto DUE) avviene da un'ampia apertura carrabile con saracinesca in ferro, direttamente dalla strada comunale via Gramsci al numero 80. Esso è identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno particella n. 2397 Sub 5 (ex sub 1) Categoria C/2, classe 5, Consistenza 30 m <sup>2</sup> , Superficie catastale 35 m <sup>2</sup> , Rendita € 49,58; È composto da un ampio vano con annesso un piccolo w.c. di servizio areato da finestra. Al magazzino è possibile accedere dall'interno dello stabile di cui fa parte, dall'ingresso in comune con le altre unità immobiliari nel quale è posto il vano scala, al numero civico 78 dalla via Gramsci. Il magazzino è rifinito con pavimentazione in gres e le pareti con intonaco per interni ed idropittura. È fornito di impianto elettrico ed idrico; all'interno del vano è stata realizzata nel sottosuolo una cisterna, che funge da riserva d'acqua di servizio anche agli appartamenti dei piani superiori.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Risulta utilizzato dal debitore [REDACTED]		

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2024 E 32/2025 DEL R.G.E.

---

### LOTTO 3

Bene N° 3 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Belmonte Mezzagno (PA) - Via Gaetano Salvemini, 81, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2397, Sub. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	33,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare destinata a magazzino si trova in discreto stato di conservazione. Sono presenti dei fenomeni di umidità di risalita con distaccamento dell'intonaco e della tinteggiatura su una parte delle pareti.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare identificato come Lotto 3 è costituito da un magazzino posto al piano terra di un edificio sito in via Gaetano Salvemini n. 81 nel Comune di Belmonte Mezzagno. Sorge nella zona del centro abitato del Comune caratterizzata da abitazioni civili del tipo palazzine dotata di attività commerciali di prima necessità. Il traffico locale con parcheggi sufficieneti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'ingresso al magazzino avviene dalla via comunale via Salvemini con apertura carrabile chiusa da saracinesca in ferro. È possibile accedervi anche dall'interno del fabbricato di cui fa parte, attraversando il disimpegno del vano scala con accesso su via Gramsci, bene comune delle unità immobiliari facente parte della costruzione. È composto da un ampio vano con annesso un piccolo w.c. di servizio areato direttamente dall'esterno tramite finestra sul prospetto. Durante il sopralluogo, sopra questo magazzino è stato rilevato un locale di sgombero con w.c. e ripostiglio al quale si accede da una rampa di scale che si diparte dal disimpegno in comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Risulta utilizzato dal debitore [REDACTED]		

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2024 E 32/2025 DEL R.G.E.

---

### LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 78, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2397, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	74,51 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'unità immobiliare destinata a civile abitazione identificata come Lotto QUATTRO è posta al piano primo dello stesso stabile dei Lotti 2 e 3, realizzato tra la via Antonio Gramsci e la via Gaetano Salvemini nel Comune di Belmonte Mezzagno.</p> <p>Essa è identificata catastalmente al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno, particella n. 2397 Sub 3, categoria A/3, classe 3, Consistenza vani 4,5, Superficie catastale Totale 77 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte 74 m<sup>2</sup>, Rendita € 218,46.</p> <p>L'ingresso si trova sulla via Antonio Gramsci al numero civico 78, dal vano scala condominiale si accede all'appartamento del piano primo composto da soggiorno-pranzo ed adiacente vano cucina entrambi con balcone sulla via Salvemini, un ripostiglio, un disimpegno, due camere da letto di cui una con balcone su via Gramsci, e due w.c..</p> <p>Esso è rifinito con pavimentazione in ceramica e pareti con intonaco per interni ed idropittura, gli infissi sono in legno con oscuranti del tipo a persiana, il prospetto è rifinito con intonaco per esterni del tipo Li Vigni. L'approvvigionamento idrico avviene da rete di distribuzione comunale e la riserva idrica è costituita da una cisterna realizzata nel sottosuolo all'interno del magazzino individuato come Lotto Due ed identificato alla part. 2397 sub 5.</p> <p>Lo smaltimento dei reflui avviene direttamente con allaccio alla rete fognaria comunale.</p> <p>È presente l'impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia esterna e con elementi radianti in tutti gli ambienti. L'impianto elettrico è sotto traccia e nel quadretto elettrico è presente l'interruttore magnetotermico differenziale salvavita.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2024 E 19/2025 DEL R.G.E.

---

### LOTTO 5

<b>Bene N° 5 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Belmonte Mezzagno (PA) - Via Antonio Gramsci, 78, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2397, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	74,51 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare del piano secondo è in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare destinata a civile abitazione identificata come Lotto CINQUE è posta al piano secondo dello stesso stabile del Lotto 2, 3 e 4, realizzato tra la via Antonio Gramsci e la via Gaetano Salvemini nel Comune di Belmonte Mezzagno. Essa è identificata catastalmente al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 del Comune di Belmonte Mezzagno, particella n. 2397 Sub 4, categoria A/3, classe 4, Consistenza vani 4,5, Superficie catastale Totale 74 m <sup>2</sup> , Superficie Totale escluse aree scoperte 71 m <sup>2</sup> , Rendita € 255,65. L'ingresso si trova sulla via A. Gramsci al numero civico 78, dal vano scala condominiale si accede all'appartamento di piano secondo composto da soggiorno-pranzo e vano cucina con balcone sulla via Salvemini, disimpegno, due camere da letto di cui una con balcone su via Gramsci, una lavanderia ed un w.c. Tramite una rampa di scala interna che si diparte dal soggiorno, si accede ad un terzo piano, realizzato su parte dell'area sovrastante il piano secondo; esso è composto da una camera da letto e da un w.c. Una seconda rampa di scale permette l'accesso ad un terrazzo con lavanderia. Il terrazzo è coperto con una struttura in ferro e pannelli coibentati. L'unità immobiliare è rifinita in tutte le sue parti; la pavimentazione è in ceramica e le pareti interne sono rifinite con intonaco ed idropittura, gli infissi sono in legno con oscuranti del tipo a persiana, il prospetto esterno con intonaco tipo Li Vigni. Gli impianti, idrico, elettrico e di riscaldamento sono sotto traccia. L'impianto di riscaldamento viene alimentato a gas metano con caldaia esterna. Lo smaltimento dei reflui avviene direttamente con allaccio alla rete fognaria comunale. La riserva idrica è costituita da cisterna realizzata nel sottosuolo all'interno del magazzino individuato come Lotto Due ed identificato alla part. 2397 sub 5. All'ingresso dell'edificio è posto un armadietto all'interno del quale è collocato il quadretto elettrico con interruttore salvavita.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		