

## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Runfola Antonella,  
nell'Esecuzione Immobiliare 121/2025 del R.G.E.**

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico .....  | 4  |
| Premessa .....  | 4  |
| Descrizione.....  | 4  |
| <b>BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A MONTEMAGGIORE BELSITO (PA) - PIAZZA ROMA 16, PIANO T-1-2-3..4</b>               |    |
| <b>Bene N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONTEMAGGIORE BELSITO (PA) - VIA TENENTE MILITELLO 1, PIANO T .....</b> | 19 |
| Lotto 1 .....   | 29 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....   | 29 |
| Titolarità.....   | 29 |
| Confini .....   | 29 |
| Consistenza .....   | 30 |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 31 |
| Dati Catastali.....   | 31 |
| Precisazioni .....  | 37 |
| Patti .....   | 37 |
| Stato conservativo .....  | 37 |
| Parti Comuni .....  | 39 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....   | 39 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 40 |
| Stato di occupazione .....  | 41 |
| Provenienze Ventennali .....  | 43 |
| Formalità pregiudizievoli.....  | 44 |
| Normativa urbanistica .....   | 46 |
| Regolarità edilizia.....  | 51 |
| Vincoli od oneri condominiali .....   | 69 |
| Lotto 2 .....   | 70 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....   | 70 |
| Titolarità.....   | 70 |
| Confini .....   | 70 |
| Consistenza .....   | 70 |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 71 |
| Dati Catastali.....   | 72 |
| Precisazioni.....   | 75 |
| Patti .....   | 75 |
| Stato conservativo .....  | 75 |
| Parti Comuni .....  | 75 |

|   |     |
|---|-----|
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 75  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 77  |
| Stato di occupazione.....   | 78  |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 78  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 79  |
| Normativa urbanistica.....  | 81  |
| Regolarità edilizia.....  | 86  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                | 107 |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 107 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 107 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 114 |
| ELENCO ALLEGATI.....  | 119 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 123 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 123 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 125 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2025 del R.G.E..... | 127 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 12.422,19</b> .....            | 127 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 23.441,26</b> .....            | 128 |



In data 01/09/2025, il sottoscritto Ing. Runfola Antonella, con studio in Via Lucio Drago, 13 - 90020 - Montemaggiore Belsito (PA), email antonellarunfola@hotmail.com, PEC antonella.runfola@ordineingpa.it, Tel. 380 4229525, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Montemaggiore Belsito (PA) - Piazza Roma 16, piano 1-2-3 (Coord. Geografiche: 37°50'52.66"N; 13°45'43.29"E)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Montemaggiore Belsito (PA) - Via Tenente Militello 1, piano T (Coord. Geografiche: 37°50'52.65"N; 13°45'43.20"E)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A MONTEMAGGIORE BELSITO (PA) - PIAZZA ROMA 16, PIANO T-1-2-3**

L'immobile, oggetto di pignoramento, è una "abitazione" ubicata nel Comune di Montemaggiore Belsito (PA), in Piazza Roma n. 16 ed iscritta al N.C.E.U. al foglio Mu part. 661 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, piani 1 e 2, Rendita € 87,80, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà.

L'unità immobiliare con accesso dalla Piazza Roma è posta al piano primo, secondo e terzo di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, sita nel centro storico del comune, caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze.

L'edificio è ubicato ad angolo tra la Piazza Roma e la Via Tenente Militello.

La struttura dell'edificio è mista, poichè coesistono sia le pareti portanti (muri perimetrali) che i pilastri e le travi in cemento armato. I solai sono in latero cemento, le fondazioni del tipo a trave rovesce in c.a. collegati a maglia chiusa al piede di ogni pilastro e la copertura è del tipo a terrazzo scoperto con torrino scala. Le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni laterizi forati e malta cementizia.

I prospetti esterni sono con la muratura a vista di antica fattura ai piani terra, primo e secondo, mentre la muratura del vano scala e del parapetto del terrazzo al piano terzo, è con blocchi di calcestruzzo.

I balconi prospicienti la Piazza Roma ai piani secondo e terzo, sono in calcestruzzo con ringhiere in ferro. Gli infissi sono sia in legno che in alluminio, in particolare il portone di accesso all'unità immobiliare è in legno, tutti gli altri in alluminio. Inoltre gli infissi dell'unità immobiliare, oggetto della presente, sono dotati di serrande avvolgibile.

Dal civico 16 della Piazza Roma si accede al vano scala che permette di raggiungere i piani superiori.

Il primo piano è composto da una stanza di 16,36 mq e altezza netta di 2,72 m con balcone a filo muro prospiciente la Piazza Roma. La stanza risulta rifinita in tutte le sue parti, con pavimento in ceramica.

Il piano secondo è composto da una stanza allo stato grezzo, con muratura antica a vista e pilastri e travi in cemento armato, di 16,56 mq ed altezza utile 2,79 m con balcone di 2,36 mq prospiciente la Piazza Roma.

Il terzo piano è costituito da un ripostiglio, con pareti e solaio rinzaffato, di 1,88 mq e altezza netta di 2,82 m, ricavato sul pianerottolo di arrivo al piano, da una terrazza di 17,42 mq e un balcone di 3,00 mq prospiciente sulla Piazza Roma.

Il vano scala si presenta allo stato grezzo con muratura antica a vista e pilastri e travi in cemento armato, ad

eccezione di alcune pareti che sono rinzaffate e solo le pedate delle prime due rampe con i rispettivi pianerottoli sono rivestite con pavimento di ceramica, la ringhiera è costituita da tavole di carpenteria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.



Inquadramento territoriale



Ortofoto a volo d'uccello

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Aerofoto

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

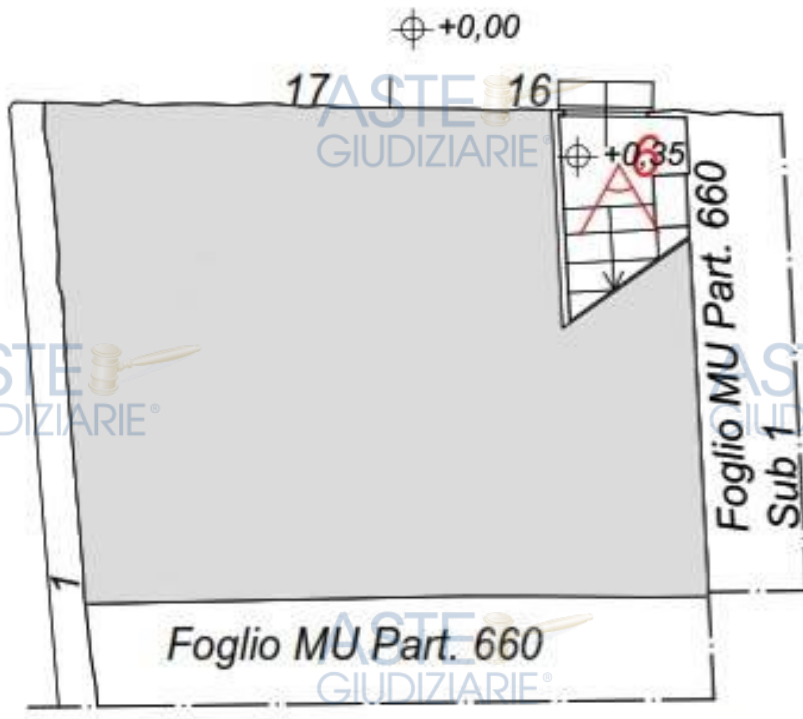
ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Piazza Roma

A3

Via Tenente Militello



PIANTA PIANO TERRA



Altra U.I. non oggetto della presente



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

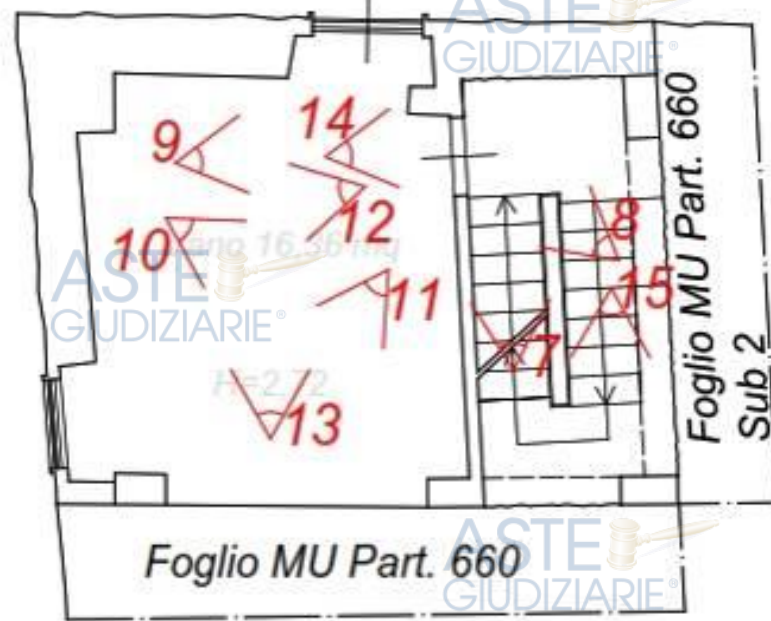


FOTO 5



FOTO 6

Piazza Roma



PIANTA PIANO PRIMO



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14

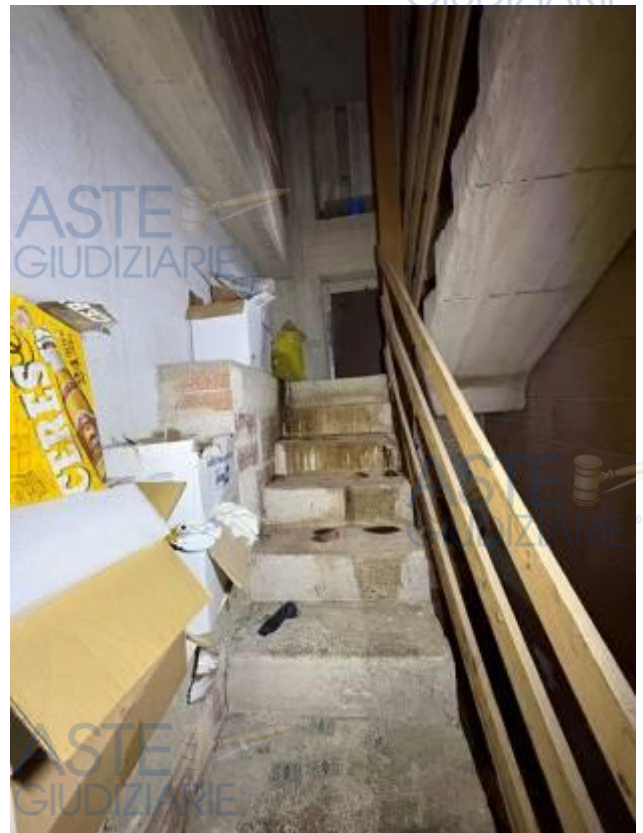


FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22





FOTO 25



FOTO 26



FOTO 27



FOTO 28



FOTO 29



FOTO 30



FOTO 31



FOTO 32



FOTO 33



FOTO 34



FOTO 35

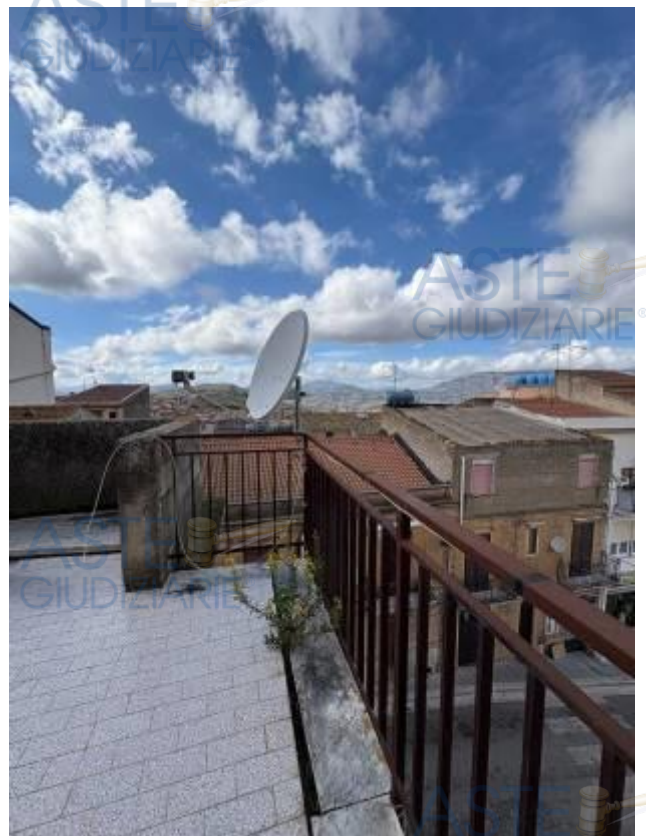


FOTO 36

## **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONTEMAGGIORE BELSITO (PA) - VIA TENENTE MILITELLO 1, PIANO T**

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un "locale commerciale" ubicato nel Comune di Montemaggiore Belsito (PA), in Via Tenente Militello n.1 ed iscritta al N.C.E.U. al foglio Mu part. 661 sub 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 22 mq, piano T, Rendita € 345,41, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà.

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, sita nel centro storico del comune, caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze. L'edificio è ubicato ad angolo tra la Piazza Roma e la Via Tenente Militello.

La struttura dell'edificio è mista, poichè coesistono sia le pareti portanti (muri perimetrali) che i pilastri e le travi in cemento armato. I solai sono in latero cemento, le fondazioni del tipo a trave rovesce in c.a. collegati a maglia chiusa al piede di ogni pilastro e la copertura è del tipo a terrazzo scoperto con torrino scala. Le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni laterizi forati e malta cementizia.

I prospetti esterni sono con la muratura a vista di antica fattura ai piani terra, primo e secondo, mentre la muratura del vano scala e del parapetto del terrazzo al piano terzo, è con blocchi di calcestruzzo.

I balconi prospicienti la Piazza Roma ai piani secondo e terzo, sono in calcestruzzo con ringhiere in ferro.

Gli infissi dell'edificio sono sia in legno che in alluminio, in particolare il portone di accesso all'unità immobiliare posta ai piani superiori è in legno e gli infissi di questa sono in alluminio dotati di serrande avvolgibile. Gli infissi dell'unità immobiliare in oggetto sono in alluminio con vetro opaco.

Il bene è dotato di due accessi separati: un accesso dal civico n. 1 della Via Tenente Militello e l'altro dal civico n. 17 dalla Piazza Roma.

Accedendo all'unità immobiliare questa è costituita da un servizio igienico e da due ambienti separati da un muretto basso con parziale vetro soprastante e da una tenda.

Dal civico 17 della Piazza Roma si accede nella "zona banco" adibita alla vendita, avente superficie di 7,09 mq e altezza utile massima di 3,47 m, mentre dal civico 1 uno della Via Tenente Militello si accede nella "zona retrobanco", zona adibita alla preparazione dei cibi di 11,38 mq in parte sotto la scala, con altezza utile massima pari a 3,47 m.

Il servizio igienico ha una superficie di 2,98 mq e altezza netta pari a 2,40 m, costituito da un antibagno con doccia e dal wc con lavandino e gabinetto. Questi ambienti sono separati da una porta a soffietto in PVC. Al di sopra del servizio igienico è presente un soppalco utilizzato come deposito.

Al servizio igienico si accede da entrambe le zone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.



Inquadramento territoriale



Ortofoto a volo d'uccello

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Aerofoto

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

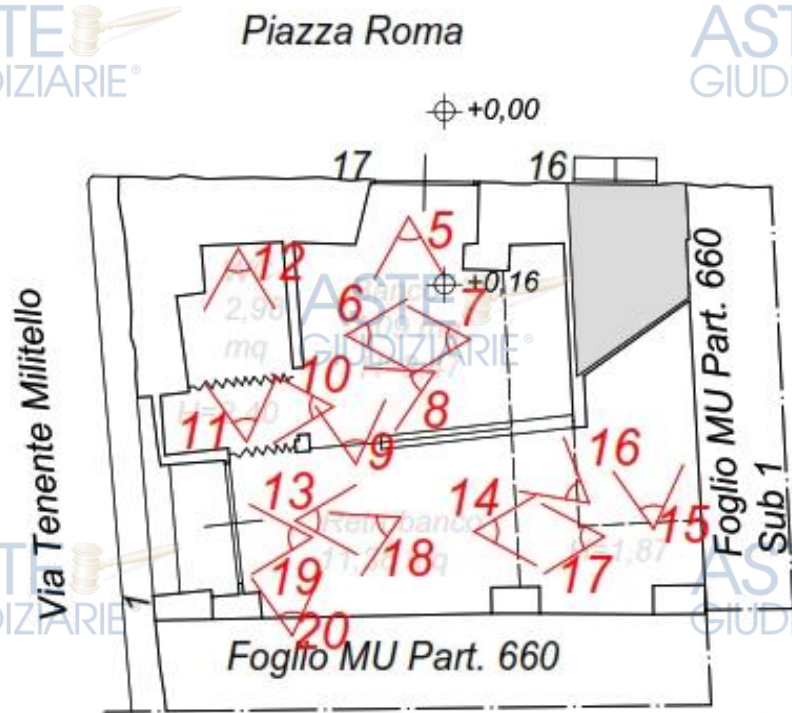




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

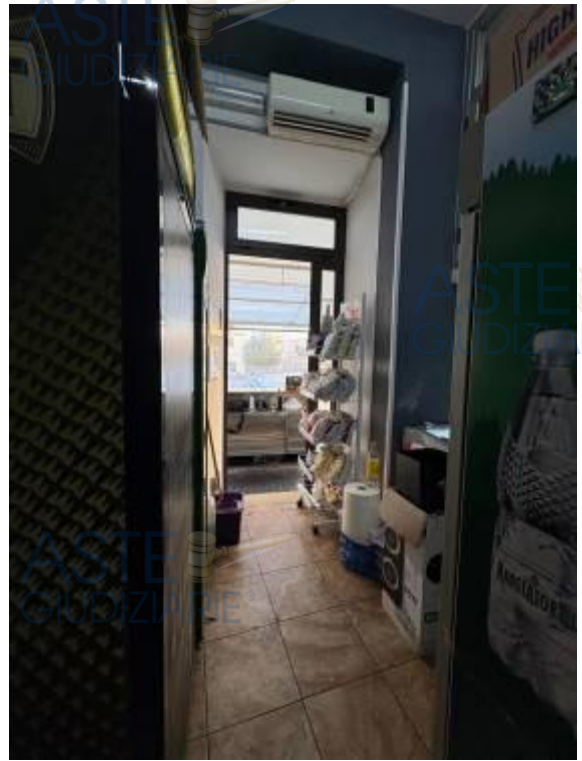


FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

---

**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Abitazione ubicata a Montemaggiore Belsito (PA) - Piazza Roma 16, piano 1-2-3

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

Dall'esame della documentazione depositata ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. è emerso che il creditore procedente ha depositato la Certificazione Notarile Sostitutiva, che certifica il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare e nella certificazione sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato nè l'estratto catastale attuale, nè quello storico, nè il certificato di stato civile dell'esecutato nè l'estratto di matrimonio. Tali documenti sono stati acquisiti dalla sottoscritta. Gli ulteriori dati derivati dal controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato in data 01/10/2025

---

**TITOLARITÀ**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di pignoramento il bene è così descritto: *"Abitazione sita in Montemaggiore Belsito Piazza Roma n. 4 piani 1 e 2, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. MU part. 661, sub 2 cat. A/4, rendita catastale € 87,80"*.

Gli identificativi catastali risultano essere tutt'ora gli stessi.

---

**CONFINI**

---

L'immobile, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Montemaggiore Belsito al foglio MU part. 661 sub 2, confina a Nord con la Piazza Roma, a Sud con un'unità immobiliare di altra proprietà iscritta al N.C.E.U. al Foglio Mu part. 660 (piano terra e primo), a Est con un'unità immobiliare di altra proprietà iscritta al N.C.E.U. al Foglio Mu part. 1658 sub 1 (piano terra) sub 2 (piano primo) e sub 3 (piano secondo e terzo) e a Ovest con la Via Tenente Militello.

## CONSISTENZA

| Destinazione  | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano   |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------|
| Abitazione di tipo popolare (A/4) - Vano (porzione) | 0,64 mq          | 0,70 mq          | 1            | 0,70 mq                  | 3,30 m   | Terra   |
| Vano  | 16,36 mq         | 30,32 mq         | 1            | 30,32 mq                 | 2,72 m   | Primo   |
| Vano  | 16,56 mq         | 22,10 mq         | 1            | 22,10 mq                 | 2,79 m   | Secondo |
| Balcone scoperto                                    | 2,36 mq          | 2,36 mq          | 0,25         | 0,59 mq                  | 0,00 m   | Secondo |
| Vano (porzione)                                     | 0,58 mq          | 2,30 mq          | 1            | 2,30 mq                  | 2,82 m   | Terzo   |
| Terrazza  | 17,42 mq         | 17,42 mq         | 0,25         | 4,36 mq                  | 0,00 m   | Terzo   |
| Balcone scoperto                                    | 3,00 mq          | 3,00 mq          | 0,25         | 0,75 mq                  | 0,00 m   | Terzo   |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>             |                  |                  |              | <b>61,12 mq</b>          |          |         |
| <b>Incidenza condominiale:</b>                      |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |         |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b>        |                  |                  |              | <b>61,12 mq</b>          |          |         |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza del bene, oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale secondo la Norma UNI 10750.

La norma prevede che: "Per il computo della superficie commerciale, si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini".

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogeneizzazione della superficie commerciale, **la consistenza relativa all'unità immobiliare** in oggetto **risulta essere di mq 61,12**, dove il vano scala è stato computato una sola volta e dove sono stati computati le porzioni, oltre al vano scala, sia al piano terra che al piano terzo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà        | Dati catastali   |
|------------------------------|------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 18/09/2025 | **** Omissis**** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 661, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.4, Cons. 2 vani<br>Rendita € 87,80<br>Piano 1-2 |

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire, tramite piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate:

- l'Estratto di Mappa;
- le Visure catastali storiche e attuali;
- le Planimetrie catastali storiche e attuali.

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento e della Certificazione Notarile Sostitutiva non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale.

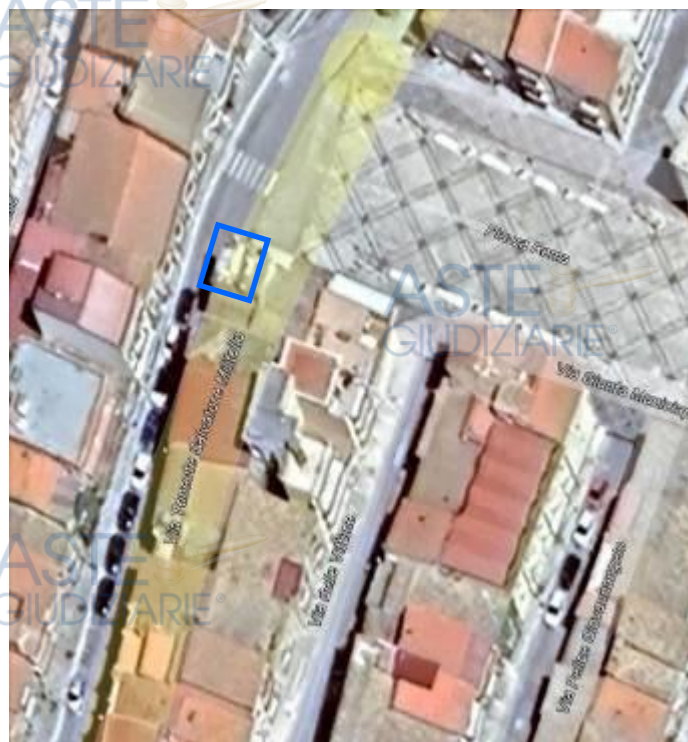
Si precisa che l'immobile dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi risulta iscritto al Foglio MU particella 661 sub 2.

La particella corrispondente al catasto terreni è la n. 661 del Foglio 500.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | MU     | 661   | 2    |                     | A4        | 4      | 2 vani      |                      | 87,8 €  | 1-2   |          |  |

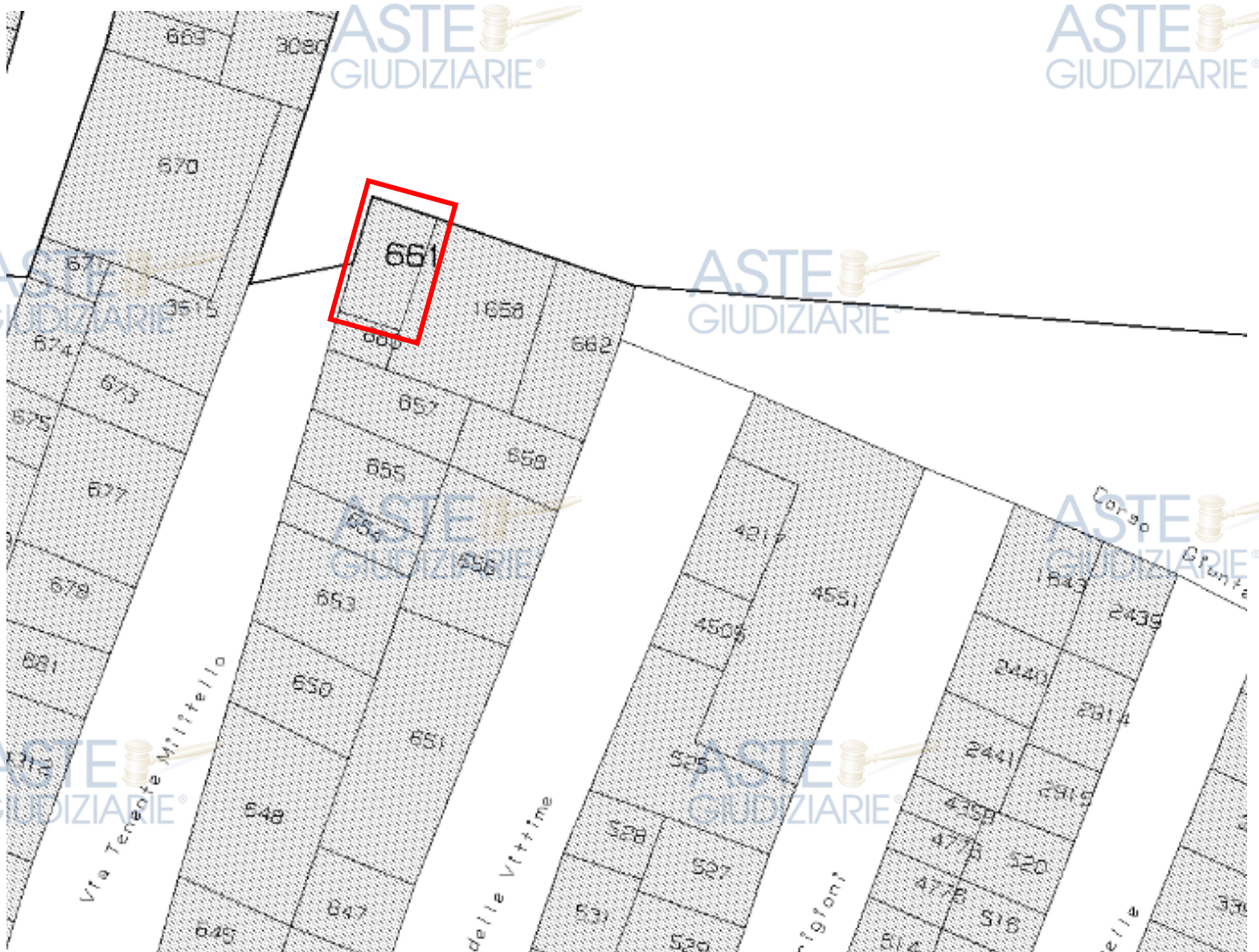
| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 500                  | 661   |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |  |



Stralcio ortofoto



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Stralcio estratto di mappa Foglio 500 part. 661

### Corrispondenza catastale

Per ciò che concerne la verifica di **corrispondenza della planimetria rilevata in data 29/09/2025 con la planimetria catastale in atto, presentata in data 17/04/1971**, presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Palermo, **la stessa non è conforme allo stato dei luoghi**, per una diversa distribuzione degli spazi interni, per l'aumento della S.n.r., ma soprattutto, perché l'unità si presenta allo stato grezzo.

In particolare, al piano primo non sono stati realizzati i balconi, uno prospiciente la Piazza Roma, l'altro prospiciente la Via Tenente Militello. Il corpo scala è a due rampe parallele, mentre nella planimetria catastale è rappresentato ad una rampa. Non sono rappresentati i pilastri.

Al piano secondo è presente un balcone prospiciente la Piazza Roma.

Le altezze interne sia del piano primo che del secondo sono difformi rispetto a quelle rilevate.

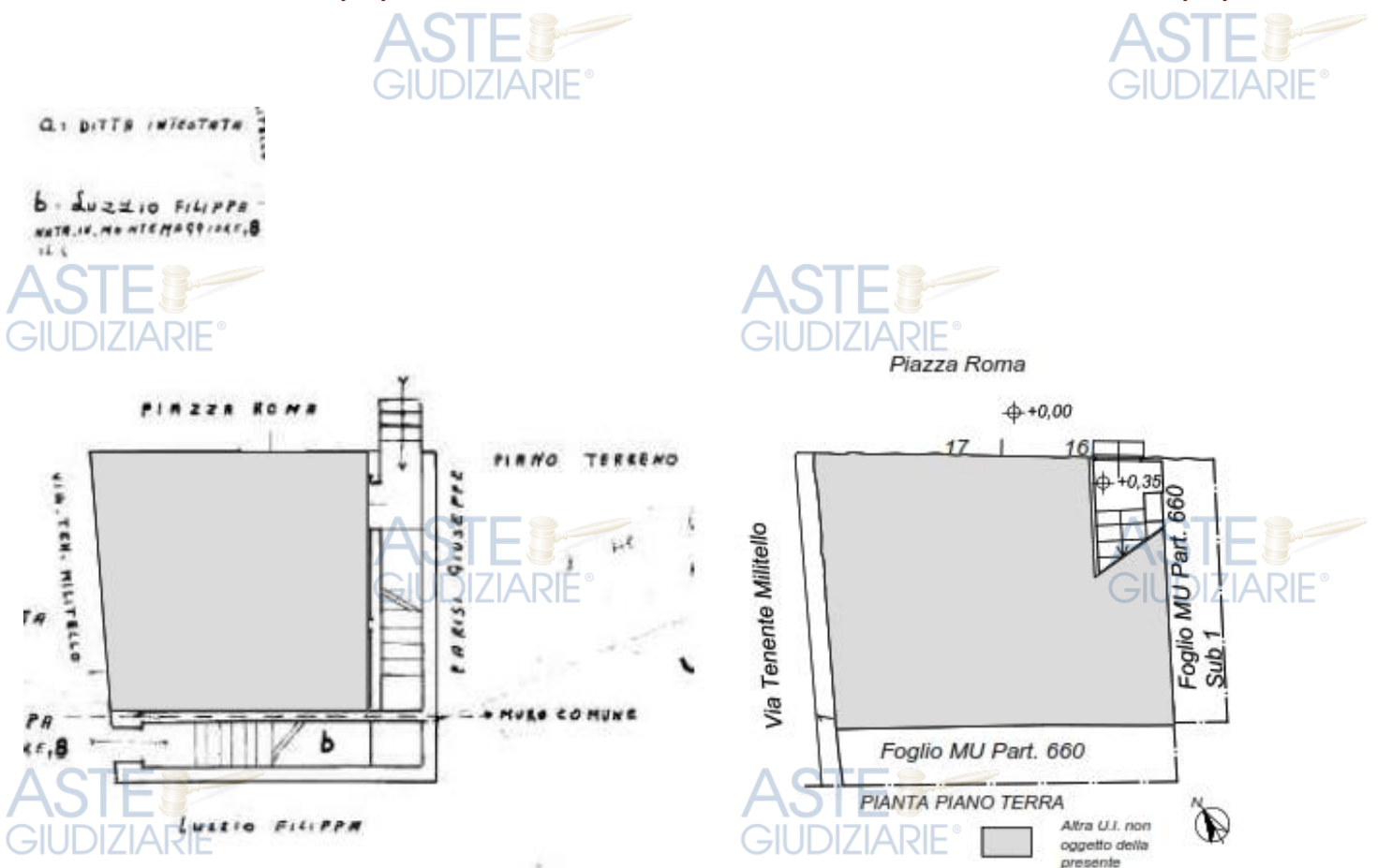
Il piano terzo, costituito dal vano scala, da un ripostiglio, da una terrazza scoperta e da un balcone, non è riportato nella scheda planimetrica catastale, pertanto l'intero piano risulta difforme rispetto a quanto depositato agli uffici del catasto.

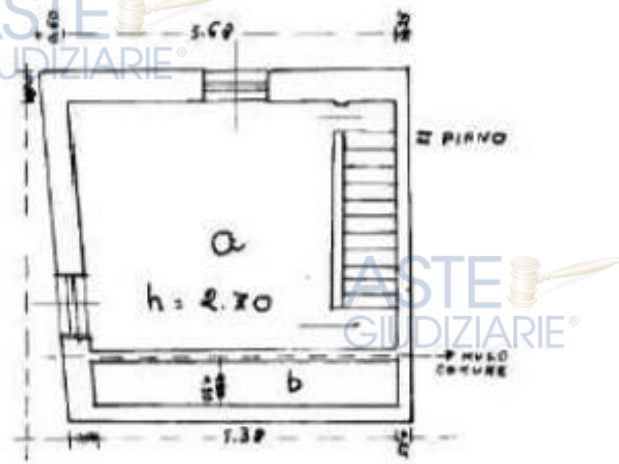
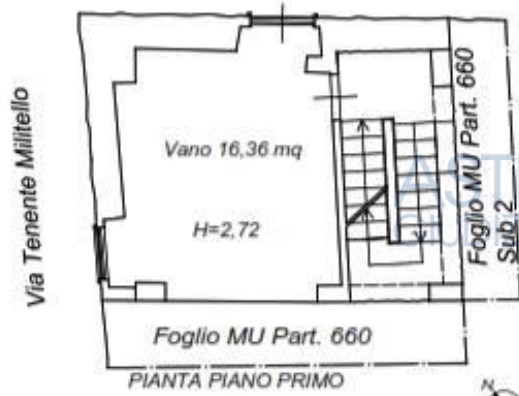
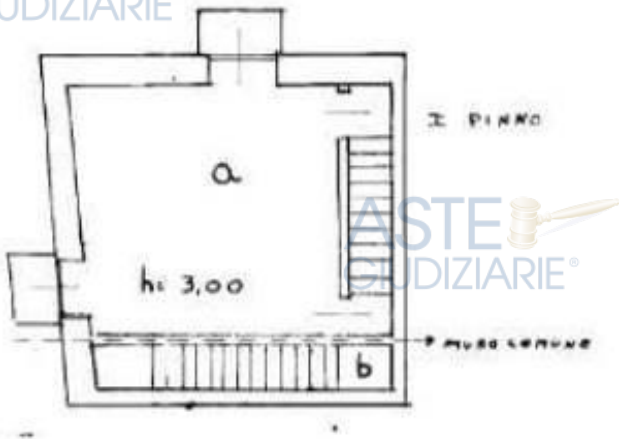
Per come si andrà a riferire nella sezione dedicata alla "Regolarità Urbanistica", l'edificio è stato ricostruito con regolare Concessione ed Autorizzazione Edilizia, ma non è mai stata effettuata variazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto. Inoltre, essendo l'immobile allo stato grezzo, privo di impianti e di finiture, deve essere accatastato come unità immobiliare in corso di costruzione (F3).

Quanto esposto è rappresentato nelle tavole di confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato.

**Planimetria catastale del 17/04/1971**

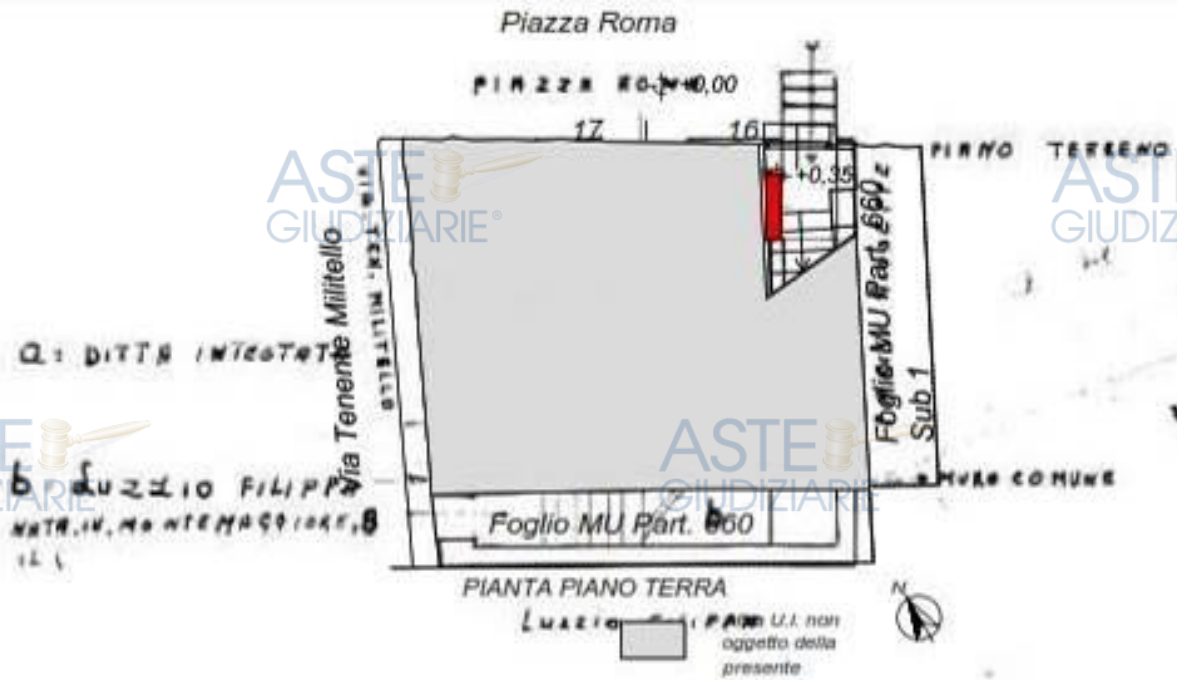
**Stato attuale rilevato in data 29/09/2025**





NESSUNA PLANIMETRIA CATASTALE







## PRECISAZIONI

Il bene immobile oggetto della presente relazione non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

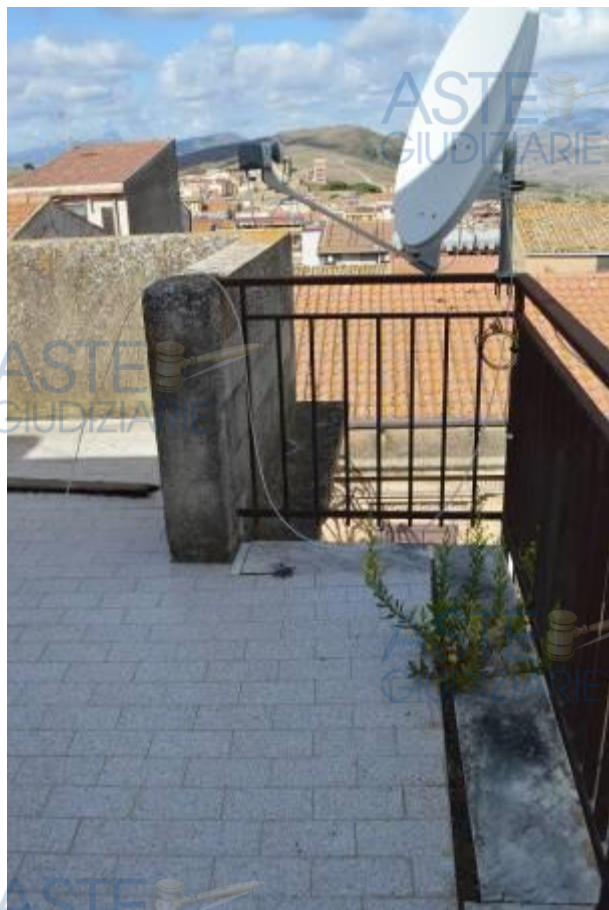
## PATTI

Nessuna osservazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta allo stato grezzo, privo di impianti e rifiniture, ad eccezione della stanza posta al piano primo. Per di più, risulta privo di manutenzione ordinaria.

Infatti, in alcuni infissi esterni mancano i vetri o sono rotti; l'infisso in legno che permette di accedere alla terrazza risulta degradato e con parti mancanti; le soglie di marmo del balcone di piano terzo risultano staccate con presenza di vegetazione.



Piano terzo - Presenza di vegetazione e soglie distaccate nel balcone



Infisso degradato



Infisso con vetro mancante



Infissi con vetro rotto

Il bene immobile oggetto della presente relazione non presenta parti comuni, essendo il fabbricato dello stesso proprietario.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi, effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo o usi civici.

Inoltre, per quanto riguarda gli usi civici, a seguito di richiesta inoltrata tramite pec in data 03/09/2025, il Demanio Trazzerale e Usi Civici della Sicilia ha risposto con nota del 13/10/2025 prot. n. 96700: *"...visti gli atti d'ufficio, visti gli accertamenti cartografici effettuati, si comunica che la particella 661 del foglio di mappa MU del territorio di Montemaggiore Belsito(PA), non risulta interferire con suoli appartenenti al demanio trazzerale. Per quanto concerne interferenze con Usi Civici, si rappresenta che la S. V. con nota n. 40916 del 16/04/2025 (ad ogni buon fine allegata in copia) del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici, in Sicilia, è già stata notiziata nel merito"*.

|   |   |
|---|---|
| <p>REPUBBLICA ITALIANA</p>  <p><b>Regione Siciliana</b><br/>ASSESSORATO REGIONALE DELL'AGRICOLTURA,<br/>DELLO SVILUPPO RURALE E DELLA PESCA MEDITERRANEA<br/>DIPARTIMENTO REGIONALE DELLO SVILUPPO<br/>RURALE E TERRITORIALE</p> <hr/> <p>SERVIZIO 5 – DEMANIO TRAZZERALE E USI CIVICI<br/>Viale Regione Siciliana Nord-Ovest, 4600 – 90141 PALERMO<br/>TEL. 091 7079991<br/>distanza: 0914, 09141, 09142, 09143, 09144, 09145<br/>(per assistenza: call e piano)</p> <p><small>datamini@regione.sicilia.it<br/>(solo per comunicazioni)</small></p> | <p>Codice Fiscale 8001200026<br/>Partita I.V.A. 02711070837</p> <p>Palermo, 13 OTT. 2025</p> <p>Prot. 96700</p> <p>All'Ing. Antonella Runfola<br/>PEC: <a href="mailto:antonella.runfola@ordineinps.it">antonella.runfola@ordineinps.it</a></p> |
|---|---|

**OGGETTO:** Richiesta informazioni di demanialità relative agli immobili ricadenti sulla particella 661 del foglio MU del territorio di Montemaggiore Belsito (PA).  
**Richiedente:** Ing. Antonella Runfola.

In riscontro alla richiesta avanzata dalla S.V., assunta al protocollo n.83556 del 05.09.2025, visti gli atti d'ufficio, visti gli accertamenti cartografici effettuati, si comunica che la particella 661 del foglio di mappa MU del territorio di Montemaggiore Belsito (PA), non risulta interferire con suoli appartenenti al demanio trazzerale.

Per quanto concerne interferenze con Usi Civici, si rappresenta che la S.V. con nota n.40916 del 16.04.2025 (ad ogni buon fine allegata in copia) del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici in Sicilia, è già stata notiziata nel merito.

Il Pungonario  
Andrea Arico

Il Dirigente  
Piaffonso Guzzo

  
**MINISTERO DELLA GIUSTIZIA**  
Commissariato per la Liquidazione  
degli Usi Civici della Sicilia  
Viale Regione Siciliana, 4600  
90145 PALERMO  
PEC: usicivici.palermo@giustiziacert.it

PROT. N° 20/14

Palermo, 16 APR, 2025

OGGETTO: usi civici nel Comune di Montemaggiore Belsito (PA).

Ing. Antonella Runfola  
[vantonella.runfola@ordineingpa.it](mailto:vantonella.runfola@ordineingpa.it)  
e, p.c. Al Comune di Montemaggiore Belsito (PA)  
[protocollo@pec.comune.montemaggiorebelsito.pa.it](mailto:protocollo@pec.comune.montemaggiorebelsito.pa.it)

In riferimento alla richiesta della S.V., pervenuta con pec del 03.04.2025, si comunica che, al momento, questo Commissariato non può rilasciare puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico nel territorio del Comune di Montemaggiore Belsito (PA).

Le ricerche di natura storico-giuridica ed, eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni di che trattasi, richiedono tempi lunghi, adempimenti, che potranno essere disposti da questo Commissariato su richiesta di codesto Comune, a carico del quale verranno poste le relative spese.

Nelle more dell'espletamento delle operazioni demaniali di ricognizione degli usi civici, il Comune può procedere, con atto transattivo, a liberare i terreni da qualsiasi futura pretesa di diritti di uso civico.

La transazione deve essere proposta al Comune da coloro che risultano proprietari in virtù di atto pubblico di provenienza e sarà valida solo dopo l'approvazione da parte del Commissario regionale agli usi civici.

  
Il Commissario Aggiunto  
Antonino Roberto Porracciolo

Da informazioni pervenute dall'Ufficio Tecnico del Comune, l'immobile non risulta soggetto a usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato avente struttura mista, poichè coesistono sia le pareti portanti (muri perimetrali) che i pilastri e le travi in cemento armato.

I solai sono in latero cemento, le fondazioni del tipo a trave rovesce in c.a. collegati a maglia chiusa al piede di ogni pilastro e la copertura è del tipo a terrazzo scoperto con torrino scala.

La scala è a due rampe parallele separati da pianerottolo centrale ed è realizzata in cemento armato.

I prospetti esterni sono con la muratura a vista di antica fattura ai piani terra, primo e secondo, mentre la muratura del vano scala e del parapetto del terrazzo al piano terzo, è con blocchi di calcestruzzo.

I balconi prospicienti la Piazza Roma ai piani secondo e terzo, sono in calcestruzzo con ringhiere in ferro. Gli infissi dell'edificio sono sia in legno che in alluminio, in particolare il portone di accesso all'unità immobiliare in oggetto è in legno, tutti gli altri in alluminio con vetro singolo o mancante. Inoltre gli infissi dell'unità immobiliare oggetto della presente sono dotati di serrande avvolgibile.

Le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni laterizi forati e malta cementizia e solo la stanza posta al piano primo si presenta finita con tutti gli strati funzionali di intonaco e tinteggiatura, tutti gli altri ambienti come anche il vano scala si presentano allo stato grezzo.

Il pavimento della stanza del piano primo, dei balconi, del terrazzo e le pedate delle prime due rampe della scala sono in ceramica.

La porta interna della stanza del piano primo è in legno tamburato.

L'immobile è privo di impianti idrico, elettrico e di scarico e risulta privo di allacciamento alla pubblica illuminazione e all'acquedotto comunale.

Solo nella stanza del piano primo è presente l'impianto elettrico sottotraccia, ma l'alimentazione della corrente elettrica avviene con fili volanti dall'unità immobiliare sottostante, essendo dello stesso proprietario.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Dalla comunicazione pervenuta dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Montemaggiore Belsito del 04/09/2025 prot. n. 12777, si evince che l'immobile non è stato mai abitato e quindi privo di persone residenti. L'unità risulta libera ma utilizzata dall'esecutato come deposito, occupandolo con oggetti e mobilia di sua esclusiva proprietà.

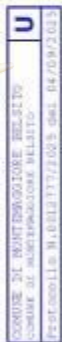




COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO  
Provincia di Palermo

Ufficio Servizi Demografici

Ingegnere Antonella Runfola



OGGETTO: Richiesta certificati dei soggetti residenti nell'immobile sito in Montemaggiore Belsito, Piazza Roman, 4

In riferimento alla vostra richiesta si comunica che dalle ricerche effettuate negli archivi del nostro Comune nell'immobile nominato in oggetto non risulta nessun residente.

Cordiali saluti

Montemaggiore Belsito 04/09/2025



| Periodo                      | Proprietà         | Atti   |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 12/09/1970 al 26/12/2020 | **** Omissis **** | <b>Atto di compravendita</b>   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Mariano Luzzio   | 12/09/1970  | 9349                 | 5434               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Palermo  | 05/10/1970  | 32737                | 26217              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |
| Dal 26/12/2020 al 18/09/2025 | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione testamentaria di **** Omissis ****</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |  | 10/01/2022  |                      | 566805/88888       |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |  | 13/01/2022  | 1653                 | 1378               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |

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.

La sottoscritta, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate con pec del 03/09/2025, acquisita al Registro Ufficiale con protocollo n. 264549 del 03/09/2025, copia del titolo in testa all'esecutato, cioè la Dichiarazione di Successione del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n. 566805 vol. 88888 registrata presso l'Ufficio Territoriale di Palermo - TXZ in data 10/01/2022 ai numeri 1653/1379, ma non è stata rilasciata, in quanto è stata richiesta dal funzionario incaricato "la delega e la copia del documento di uno degli eredi del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*". Tale titolo è stato acquisito tramite visura ipotecaria.

Inoltre, la sottoscritta ha richiesto l'atto di compravendita del notaio Mariano Luzzio del 12/09/1970 Rep. 9349 Racc. 5434 con cui il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva acquistato l'immobile.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 06/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto per causa di morte-accettazione espressa di eredità**  
Trascritto a Palermo il 06/12/2021  
Reg. gen. 56805 - Reg. part. 44346
- **Dichiarazione di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\***  
Trascritto a Palermo il 13/01/2022  
Reg. gen. 1653 - Reg. part. 1379  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 30/07/2025  
Reg. gen. 39294 - Reg. part. 31017  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

L'immobile, oggetto di procedura, non risulta sottoposto a specifico provvedimento tutorio ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e ss.mm.ii. e pertanto è esclusa dalle disposizioni della Parte Seconda Titolo I del suddetto "Codice", come si evince dall'Attestazione della Regione Siciliana, Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana del 03/10/2025 con prot. n. 20250078567/N.060.100.



Data Avviso 03/10/2025

**Oggetto:** 10) Certificazione di sussistenza vincoli

**ATTESTAZIONE**

**Descrizione**  
**Ubicazione**  
**Istanza n.**  
**Protocollo**

73262  
20250070910

**Al Committente** Antonella Runfola  
**c/o il suo delegato** Antonella Runfola

Con riferimento all'istanza in oggetto

- visto il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L.vo n. 42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii.);
- esaminata la documentazione allegata all'istanza;

In riscontro all'istanza in oggetto, questa Soprintendenza comunica che le unità immobiliari site nel Comune di Montemaggiore Belsito, via Tenente Militello n.1 e piazza Roma n.4, identificate in Catasto Fabbricati al F<sup>o</sup> MU particella 661,subalterni 1 e 2 non risultano sottoposte a specifico provvedimento tutorio di dichiarazione di interesse culturale ai sensi della Parte Seconda Titolo I del D.L.vo 42/2004 e ss. mm. ii.

Viene di seguito riportato l'elenco dei documenti allegati all'istanza ed acquisiti dal sistema informatico "Paesaggistica" della Regione Siciliana.

- A01 - Aerofoto.pdf.p7m  
SHA256: f1ab5fa5ac1bf866b7ed1b443b16d841a6fceb59a6b98dfce2f577ce8f138be1
- A98 - nomina CTU.pdf.p7m  
SHA256: 6998d4426e0d35029e5b644b28ee8edc03aa1ad4b98c780310e687ab97b6efeb
- A12 - nomina CTU.pdf.p7m  
SHA256: 6998d4426e0d35029e5b644b28ee8edc03aa1ad4b98c780310e687ab97b6efeb
- A20 - visura storica F. MU Part. 661 sub 1.pdf.p7m  
SHA256: a6ca3ceb6ba45ac2c7c27810250a4187ebbc55aa259f8255d4dcafcfb34fcbd2
- A20 - visura storica F. MU Part. 661 sub 2.pdf.p7m  
SHA256: 0d3054d0723630f6b2224d70a9c58dbcf2f3f4b9c25fc032c7d7cf628a5c0cb8
- A20 - ESTRATTO DI MAPPA.pdf.p7m  
SHA256: 407055e852dbb5789a67351f73a58988437109fb5327a5e6310fac458e4d04b4



9d932e72-ad07-46d4-a8f8-4442c00d5484

[www.regione.sicilia.it](http://www.regione.sicilia.it)  
<https://paesaggistica.sicilia.it>

1 / 2

Oggetto: aste.giudiziarie.it

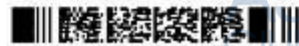
A/PALMAGI/2025/03/10/2025



Nel rispetto di quanto prescritto dalla L. 241/1990 e ss. mm. ii. e della L.R. 7/2019, si comunica che, per il presente procedimento amministrativo,

- le Unità Operative che si occupano di provvedimenti autorizzativi in materia di Beni Culturali nelle Soprintendenze dell'Isola, ognuna per le proprie competenze, rappresentano l'unità organizzativa responsabile del procedimento sotto il profilo tecnico-scientifico e di ogni atto procedimentale interlocutorio;
- responsabile dell'adozione del provvedimento finale è il Soprintendente;
- ai fini dell'eventuale richiesta di esercizio dei poteri sostitutivi, il responsabile della correttezza e della celerità è il Dirigente Generale del Dipartimento Beni Culturali e dell'Identità Siciliana. Responsabile della piattaforma telematica è il Dott. Mario Parlavecchio (mparlavecchio@regione.sicilia.it).

Il titolare del trattamento, definito dall'articolo 4, n. 7 del GDPR - Regolamento generale sulla protezione dei dati (UE/2016/679), è il Dipartimento Beni Culturali e dell'Identità Siciliana. Responsabili del trattamento, definito all'articolo 4, n.8 del GDPR - Regolamento generale sulla protezione dei dati (UE/2016/679), sono le Soprintendenze di Agrigento, Caltanissetta, Catania, Enna, Messina, Palermo, Ragusa, Siracusa, Trapani, e la Soprintendenza del Mare.



9d932e72-ad07-46d4-a8f8-4442c00d5484

Attestazione della Regione Siciliana, Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana del 03/10/2025 con prot. n. 20250078567/N.060.100

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B - Edilizia Residenziale" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Montemaggiore Belsito (PA), approvato con Decreto Assessoriale n. 394/85 del 07/10/1985 e Decreto Assessoriale n. 1356 del 02/11/1988, della tavola "3- Il centro Urbano della variante al P.R.G." e come riportato nell'Allegato 7 - Attestazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Montemaggiore Belsito (PA) in data 05/09/2025 con prot. n. 12832/2025.



Tavola 3 "Il centro Urbano della variante al P.R.G."



Stralcio della Tavola 3 "Il centro Urbano della variante al P.R.G."

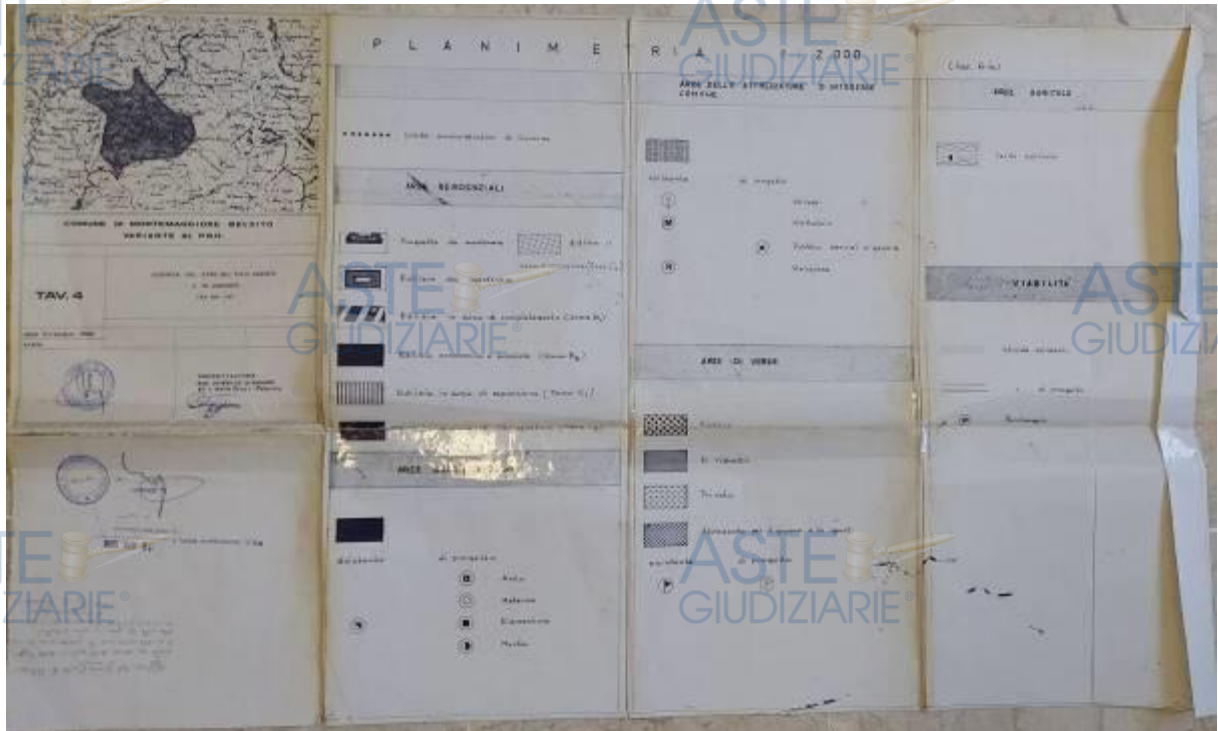
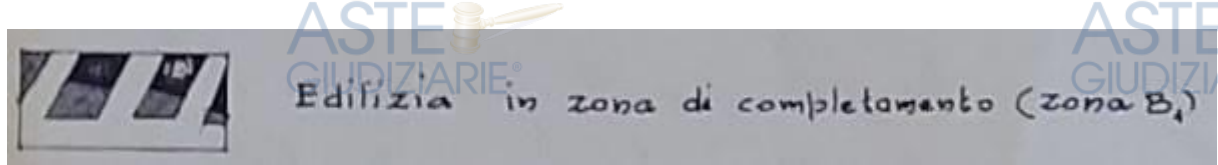


Tavola 4 "Legenda del 2000 del P.R.G. vigente e in variante (ex tab. 1b)."



Stralcio Legenda P.R.G.



**COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO**  
CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

C.F. 90004190821 - P. I. 00001570823  
Piazza Roma, 22 - 90020 Montemaggiore Belsito (PA)

Tel. +39.0918990233 - 0211  
Fax +39.0918993680



**Servizio Tecnico**

servizio.tecnico@comune.montemaggiorebelsito.pa.it

Il Responsabile e il D. di Servizio: Prof. Arch. ROSAUGLIA - Tel +39 091 899 5283

**OGGETTO:** ACCESSO AGLI ATTI afferenti all'immobile sito in Piazza Roma angolo Via Tenente Militeo, distinto in catasto al foglio M.U. part.lla 661 subb. 1 (Cat. C/1) e 2 (Cat. A/4) in testa al sig. BISESI Claudio.

Trasmissione copie atti d'ufficio.

Rif. prot.lla n. 12757 del 03/09/2025

All'ing. RUNFOLA Antonella  
(n.q. di Esperta per la stima, nominata dal Tribunale di Termini Imerese)  
Via Lucio Drago 13  
90020 - Montemaggiore Belsito (PA)

antonella.runfola@ordineingpa.it

e, p.c. al Segretario Comunale

SEDE

U  
 COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO  
 COMUNI DI MONTEMAGGIORE BELSITO  
 COPIA COMPONE ALL'ORIGINALE DIGITALE  
 Prot. n. 110018927/009 del 03/09/2025  
 Protocollo di Montemaggiore Belsito

- Vista la nota sopra marginata;  
 • Visti gli atti d'ufficio;

SI TRASMETTE

ai sensi della L.R. 10/91 e s.m.i. copia semplice della seguente documentazione:

1. Concessione Edilizia n. 37 del 11/11/1987 rilasciata al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45823 L1127);  
Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico;  
Nulla-osta Genio Civile.
2. Concessione edilizia n. 03 del 23/02/2011 rilasciata al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45823 L1127);  
Relazione tecnica illustrativa con elaborati grafici;  
Planimetria catastale;  
Parere Asp prot. 2794 del 08/07/2010 assunto al protocollo generale di questo ente in data 13/07/2010 con prot. n. 9984.
3. Autorizzazione Edilizia n. 11 del 04/08/2010 rilasciata al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45823 L1127);  
Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico.
4. Comunicazione Edilizia n. 80 del 13/12/2011 prot. n. 18397 trasmessa dal sig. BISESI Claudio (cod. fisc. BSS CLD 87E17G273N);
5. Autorizzazione allo scarico n. 05 del 18/03/2011 rilasciata al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45823 L1127);  
Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico.
6. Certificato di Agibilità n. 03 del 25/03/2011 rilasciato al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45823 L1127);  
Perizia di agibilità.
7. Attestazione urbanistica degli immobili interessati.

Questo Servizio rimane comunque disponibile ad ogni eventuale chiarimento affinché Ella possa esercitare tutte le attività di propria competenza.

Il Responsabile E. Q. del Servizio  
Firmato digitalmente  
(\* arch. Sergio Buscaglia)

Trasmissione elaborati con prot. n. 12832 del 05/09/2025

COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO  
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

C.F.: 96004190821 - P.I.: 00601570821

Tel. +39-0918996211 - Fax +39-0918992680

Piazza Marina, 11 - 90020 Montemaggiore Belsito (PA)

Pec: protocollo@pec.comune.montemaggiorebelsito.pa.it

Servizio Tecnico

servizio.tecnico@comune.montemaggiorebelsito.pa.it

Il Responsabile E.O. del Servizio

Vista l'istanza prot. n. 12757 del 03/09/2025, prodotta dall'ing. Antonella Runfola nata a Termini Imerese il 05/12/1979 e residente a Montemaggiore Belsito (PA) in via Lucio Drago civico 13 n.g. di C.T.U. nominata dal Tribunale di Termini Imerese, relativa al rilascio di Attestazione per gli immobili distinti in Catasto al fg. M.U. part.lla 661 sub. 1 e 2;

Visti i DD.AA. n. 394 del 07 ottobre 1985 e n. 1356 del 02 novembre 1988, con i quali è stato approvato lo strumento urbanistico generale e di attuazione di questo Comune;

Visto il D.P.R. 6 giugno n. 380 recepito dalla L.R. del 10 agosto 2016 n. 16;

Vista la delibera del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta n. 24 del 14 Aprile 2025 (nominato con D.P. regione Siciliana 501/GAB del 3/01/2025 successivamente modificato ed integrato con D.P. 504 del 17/01/2025) la quale è stato approvato l'elenco definitivo degli incendi anno 2024 e precedenti;

Visti gli atti d'ufficio;

attesta

che gli immobili siti nel territorio di questo Comune e distinti in catasto al fg. M.U. part.lla 661 sub 1 e 2 ricadono in Zona "B" (Edilizia Residenziale) del vigente P.R.G.

La presente certificazione viene rilasciata, a richiesta di parte, in carta libera per gli usi consentiti dalla legge con la specifica che, essendo trascorsi i termini di validità dei vincoli espropriativi, le parti del P.R.G. originariamente assoggettate a tali vincoli, rimangono normate dall'art. 1 della L.R. n. 65/81 e s.m.i.

U  
 COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO  
 AREA DI INTERESSI PUBBLICI  
 SETTORI A CONFINI ALTERNATIVI  
 COPERTURE ALTERNATIVE  
 E  
 FRAZIONAMENTO ALTERNATIVO DEL 02/09/2015



Il Responsabile E. O. del Servizio  
Firmato digitalmente

(\* Arch. Segre Rustapaglia)

(\* Il presente documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i. e relative norme collegate, sostituendo il documento cartaceo e la firma autografa.

Allegato 7 - Attestazione Urbanistica prot. n. 12832/2025 del 05/09/2025

Le Norme Tecniche di Attuazioni vigenti (tav. 7-b), stabiliscono:

**-All'art. 10 - Destinazione delle Zone Residenziali.**

*"Le zone residenziali (zone B-C1), sono destinate ad abitazioni. In esse sono consentiti: negozi e botteghe;*

*studi professionali e commerciali;*

*magazzini per deposito ai piani scantinati e terrani, a condizione che la loro posizione non crei difficoltà al traffico e non sia pericolosa, molesta o nociva ai sensi delle leggi vigenti;*

*laboratori, nei soli piani scantinati terrani ed-ammezzati dove si eserciti un'attività a carattere artigianale, non nociva nè molesta ferme restando le disposizioni di legge di cui al D.M.12 luglio 1912;*

*cliniche private ed ambulatori a condizione che siano funzionalmente indipendenti da edifici di abitazione (ingressi, scale, ascensori e portinerie separate, buon isolamento acustico, etc.);*

*alberghi, pensioni e attrezzatura ricettiva in genere;*

*teatri e cinematografi;*

*autorimesse pubbliche e private.*

**In particolare, nelle zone B, sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti.**

Le zone d'edilizia a villini sono destinate abitazioni, studi professionali e, nel p.no scantinato, autorimesse private.

Dalle zone residenziali sono esclusi:

industrie di qualsiasi genere, depositi all'aperto e capannoni;

ospedali e sanatori

stalle e scuderie;

tutti quegli edifici in cui si espliciti un'attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale sia in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Negli articoli seguenti vengono definiti alcuni tipi edilizi, facendo riferimento alle caratteristiche che qui si definiscono: "rapporto di copertura" è il rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto; "densità edilizia fondiaria" è il rapporto tra la cubatura costruibile su un isolato e la superficie di esso misurata tra i margini degli spazi pubblici che lo delimitano".

**-All' art. 12 - Edilizia di completamento (Zone B1):** "Sono consentite nuove costruzioni e trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzione; si prescrive:

- altezza massima 11,00

- p.ni fuori terra: N° 3

- densità edilizia fondiaria: 9mc/mq

- distacchi per edifici con 3 p.ni fuori terra;

distanza minima fra l'edificio, su strada, e il ciglio opposto della strada, non minore di metri 10; altezza non superiore al doppio della detta distanza, e in ogni caso non maggiore di m.11,50 (paragrafo C3-D.M. 3.3.75 N.39)

su spazi d'isolamento: distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore di metri 10, (D.M.2.4.68); tra pareti non finestrate aderenza o distacco di metri 6

- distacchi per edifici non meno di 3 p.ni fuori terra; su spazi d'isolamento vale quanto prescritto sopra per i distacchi su spazi d'isolamento; su strada è consentita l'edificazione sul preesistente allineamento a norma dell'art.28 della L.R.26/5/1973 N.21,

- distacchi dai confini; metà di quelle prescritte tra i fabbricati.

Sono ammesse altezze maggiori di quelle sopradescritte nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sempre che siano rispettati i limiti di densità fondiaria (art. 8 D.M. 2.4.1968).

Nei casi di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti, nonché per l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a metri quadrati mille, il Sindaco può autorizzare le suddette opere con singole licenze, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità di 9 mc/mq. Nei casi previsti dal precedente comma e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadrati 120, la densità edilizia fondiaria sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml. 11.

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200, il volume massimo con sentito è di mc. 1000 e l'altezza massima di ml. 11.

Nelle rimanenti aree inedificate l'attività edilizia delle zone B è subordinata alla preventiva approvazione dei piani di lottizzazione, ai sensi dell'art. 28 della legge 17.8.1942 N. 1150, e successiva modifiche, redatti in conformità delle previsioni del piano adottato".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta tramite pec del 03/09/2025 all'Ufficio Tecnico del Comune di Montemaggiore Belsito, assunta al protocollo con n. 12757/2025; la sottoscritta si è recata all'Ufficio Tecnico Comunale in data 05/09/2025 per avere informazioni riguardante l'immobile in oggetto. In tale data, i funzionari dell'ufficio hanno consegnato, con prot. n. 12832, **numero 7 allegati** contenente copia dei titoli rilasciati dal Comune, comunicazioni effettuate al Comune e attestazione urbanistica.



**COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO**  
CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

C.F. 90004100821 - P. I.: 00601570823  
Piazza Roma, 22 - 90020 Montemaggiore Belsito (PA)

Tel. +39.0918990233 - 6211  
Fax +39.0918993080



**Servizio Tecnico**

servizio.tecnico@comune.montemaggiorebelsito.pa.it

Il Responsabile E. Q. del Servizio: **Dr. Sergio BUSACCLA** - Tel. +39. 091. 899.0233

**OGGETTO:** ACCESSO AGLI ATTI afferenti all'immobile sito in Piazza Roma angolo Via Tenente Militello, distinto in catasto al foglio M.U. part.lla 661 subb. 1 (Cat. C/1) e 2 (Cat. A/4) in testa al sig. BISESI Claudio.

Trasmissione copie atti d'ufficio.

Rif. prot.lla n. 12757 del 03/09/2025

All'ing. RUNFOLA Antonella  
(n. q. di Esperto per la stima, nominata dal Tribunale di Termini Imerese)  
Via Lucio Drago 13  
90020 - Montemaggiore Belsito (PA)

antonella.runfola@ordineingpa.it

e, p.c. al Segretario Comunale

SEDE

U  
 COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO  
 COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO  
 COPIA COMPRESA ALL'OPZIONALE DIGITALE  
 PROTOCOLLO N. 11010/2025/REG. 05/09/2025  
 Protocollo di Montemaggiore Belsito

Vista la nota sopra marginata;

- Visti gli atti d'ufficio;

SI TRASMETTE

ai sensi della L.R. 10/91 e s.m.i. copia semplice della seguente documentazione:

1. Concessione Edilizia n. 37 del 11/11/1987 rilasciata al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45B23 L1127);  
Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico;  
Nulla-osta Genio Civile.
2. Concessione edilizia n. 03 del 23/02/2011 rilasciata al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45B23 L1127);  
Relazione tecnica illustrativa con elaborati grafici;  
Planimetria catastale;  
Parere Asp prot. 2794 del 08/07/2010 assunto al protocollo generale di questo ente in data 13/07/2010 con prot. n. 9984.
3. Autorizzazione Edilizia n. 11 del 04/08/2010 rilasciata al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45B23 L1127);  
Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico.
4. Comunicazione Edilizia n. 80 del 13/12/2011 prot. n. 18397 trasmessa dal sig. BISESI Claudio (cod. fisc. BSS CLD 87E17G273N);
5. Autorizzazione allo scarico n. 05 del 18/03/2011 rilasciata al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45B23 L1127);  
Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico.
6. Certificato di Agibilità n. 03 del 25/03/2011 rilasciato al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45B23 L1127);  
Perizia di agibilità.
7. Attestazione urbanistica degli immobili interessati.

Questo Servizio rimane comunque disponibile ad ogni eventuale chiarimento affinché Ella possa esercitare tutte le attività di propria competenza.



Il Responsabile E. Q. del Servizio  
Firmato digitalmente

(Dr. Sergio Busaccla)

Trasmissione elaborati con prot. n. 12832 del 05/09/2025

I titoli concessori/autorizzativi per l'immobile in oggetto sono i seguenti:

1. **Concessione Edilizia n. 37 del 11/11/1987** rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* precedente proprietario;
2. **Concessione edilizia n. 03 del 23/02/2011** rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* precedente proprietario;
3. **Autorizzazione Edilizia n. 11 del 04/08/2010** rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* precedente proprietario.

Prima della richiesta della concessione del 1987, essendo l'immobile ricadente nel centro storico del comune, l'edificio era una vecchia costruzione costituita da 3 elevazioni fuori terra oltre un sottotetto semipraticabile. La struttura era in muratura portante, i solai erano in travi di legno e tavolato e il solaio di copertura era sormontato da un manto di tegole in terracotta.

1. Con la **Concessione Edilizia n. 37 del 11/11/1987**, il Comune ha concesso al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* *"i lavori di ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione sull'area distinto in Catasto fabbricati del Comune al foglio n. M.U. particella n. 661 della superficie complessiva di mq. 32,50 posti in Montemaggiore B. Piazza Roma angolo Via T. Militello" con le seguenti prescrizioni: "- Che vengono osservate le correzioni apportate in rosso sugli elaborati grafici ed inerenti alla eliminazione della 4° elevazione fuori terra con esclusione del torrino scala per accedere al terrazzo. - L'inizio dei lavori è condizionato alla comunicazione del nominativo del Direttore dei lavori e dell'assuntore della esecuzione delle opere".*

In particolare, il Comune ha concesso la demolizione dei solai interni, della copertura e delle scale lasciando solo i muri perimetrali e la realizzazione del nuovo fabbricato con struttura interna intelaiata in c.a., solai in latero cemento e travetti prefabbricati, le fondazioni del tipo a trave rovesce in c.a. collegati a maglia chiusa al piede di ogni pilastro, le tramezzature interne in mattoni laterizi forati e malta cementizia. Si prevedevano 4 elevazioni fuori terra, dove la 4 elevazione doveva essere costituita dal torrino scala e dal terrazzo. Il piano terra doveva essere adibito a parcheggio.









2° PIANO



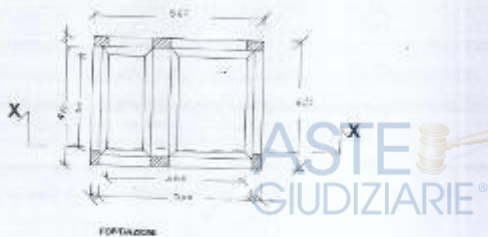
PROGETTO SU R. ROMA



PROGETTO SU VIA N. DE' VITTELLO'



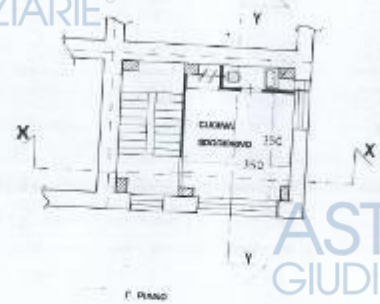
SEZIONE 2-2  
CANTINA ATTUALE



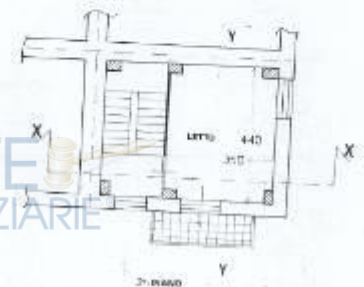
FORTIFICAZIONE



PIANO TERRA



1° PIANO



2° PIANO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

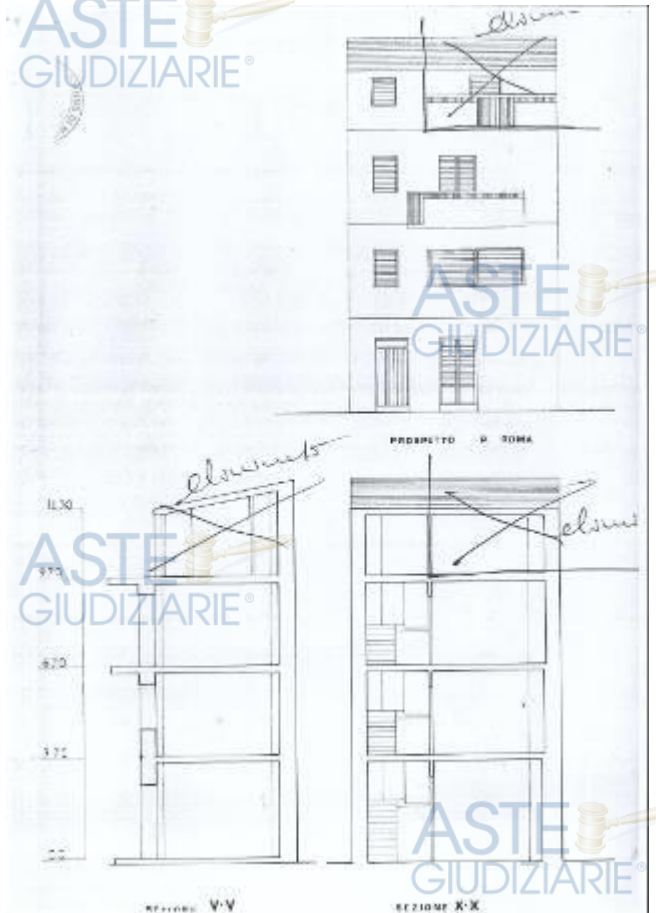
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Concessione Edilizia ed elaborato grafico



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2. Con **Concessione Edilizia n. 03 del 23/02/2011** il Comune ha concesso al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* *"la concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 sostituito dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 - per le opere realizzate in difformità alla concessione edilizia n. 37/87 consistenti nella variazione dei prospetti e nel frazionamento in due unità immobiliari - e per il cambio di destinazione d'uso del piano terra - da parcheggio ad attività commerciale di ristorazione senza somministrazione con preparazione di cibi da asporto - dell'immobile a tre elevazioni fuori terra sito in Piazza Roma angolo via Tenente Militello distinto in catasti urbano al Foglio M.U. part.lla 661 sub. 1 (cat. C/1) e sub. 2 (cat. A/4)" con le seguenti prescrizioni speciali:*

*"I lavori sono condizionati dalla comunicazione della data di inizio lavori con la conferma del nominativo del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dell'esecuzione dei lavori, con allegato il documento unico di regolarità contributiva (DURC) da parte della ditta esecutrice, pena l'efficacia della presente concessione. Il committente, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere, ognuno per le proprie competenze sono tenute al rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza dei lavoratori impiegati nel cantiere, inoltre le SS. LL. alla fine dei lavori dovranno trasmettere a questo Ente, documentazione relativa all'avvenuto scarico in siti autorizzati dei materiali di risulta derivati dalla realizzazione dei lavori e la data di fine lavori a firma congiunta del direttore dei lavori che asseveri la regolare esecuzione dei lavori. Con l'avvertenza che altre eventuali opere da realizzarsi nel fabbricato di che trattasi dovranno eseguirsi sotto l'osservanza della vigente normativa urbanistica-edilizia ed essere preventivamente autorizzate da questo Servizio Tecnico. Con l'osservanza/le deroghe dei Regolamenti Comunali di Edilizia e di Igiene, in osservanza di tutte le vigenti disposizioni a carattere statale e regionale, nonché delle seguenti prescrizioni: 1. adempiere a quanto prescritto nei pareri igienico-sanitari, resi dall'AUSL n° 6 di Palermo - Distretto di Termini Imerese - in data 21/12/2009 prot. n° 1236 e in data 08/07/2010 prot. n° 2794; 2. la domanda di abitabilità o agibilità di quanto realizzato, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune, entro quindici giorni dall'autorizzazione allo scarico, così come previsto dal D.P.R.380/2001 agli artt. 24 e 25. Le violazioni e le inosservanze saranno punite come previsto dalla L.R. 71/78, dalla L.R. 37/85, dalla Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni".*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELISTO
PROVINCIA DI PALERMO
Servizio Tecnico

C.F. 940419008 - P.I. 026177022
Piazza Roma, 11 - 90018 Montemaggiore Bel. (PA)

Tel. +39 091 299211/2121
Fax +39 091 2991943

Concessione edilizia n. 763/2011 del 23/02/2011 - Protocollo n. 43/2011 e 12/2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista le istanze presentate dal

- 1. Vite le istanze presentate dal
1.1. n. 114, registrato il 05/10/2009 al prot. generale al n. 14219 e il 18/05/2010 al prot. generale al n. 4973, con le quali viene chiesta la concessione edilizia ai sensi dell'art. 11 della Legge 47/98...

I diritti di segreteria pari ad Euro 21,85 (dieci Euro Cinquantasei/85) sono stati accreditati versati come da quietanza n. 6082 del 10/02/2011 - Ufficio Postale n. 410945, giunta Deledda di Termini Imerosa n. 47 del 15/09/02 con cui sono stati infranti i diritti di segreteria ai sensi dell'art. 15 del D.L. n. 743 del 20/07/1992.

Art. 3 - obblighi a responsabilità del concessionario

- 1. Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale sono indicati:
1) il nome e il cognome del concessionario;
2) il nome e il cognome del progettista e del direttore dei lavori;
3) la data (o le date) scadenza dei lavori;
4) la data e il numero della presente concessione;
5) la destinazione d'uso e le unità immobiliari coinvolte;

Art. 4 - Termini d'inizio e di ultimazione dei lavori

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data della presente concessione e non oltre un anno e sei mesi dalla data di inizio dei lavori. L'osservanza dei termini termini comporta la scadenza della concessione, con conseguente perdita di efficacia dello stesso ufficio.

Art. 5 - Cessione iniziale della concessione

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

Art. 6 - Prescrizioni Speciali

I lavori sono considerati dalla comunicazione della data di inizio lavori con la conferma del responsabile del Servizio Tecnico e dell'Assessore dell'edilizia edilizia, con allegato il documento unico di regolarità contributiva (DURC) da parte della ditta esecutrice, pena l'efficacia della presente concessione. Il concessionario o il direttore dei lavori o l'incaricato delle opere, tenuto per le proprie competenze solo in ordine al rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza dei lavoratori impegnati sul cantiere, inoltre le SS. LL. alle fine dei lavori dovranno trasmettere a questo Ente, documentazioni relative all'avvenimento serico in sede autorizzati dei materiali di risulta derivati dalla realizzazione dei lavori e la data di fine lavori a firma congiunta del direttore dei lavori che assumerà la regolare esecuzione dei lavori.

- Vista l'istanza di omologazione (rilasciata dall'Ufficio del Geom. Civico di Palermo in data 07/12/2010, ai sensi dell'art. 28 della Legge 64/74, giusta autorizzazione prot. 18447 del 15/11/2010);
- Vista la dichiarazione costruttiva di volontà ai sensi dell'art. 416 bis, 648 bis, 649 bis, 650 bis dell'art. 640;
- Considerato che questo Servizio Tecnico ha tenuto il relativo procedimento con parere favorevole, non del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica in data 15/02/2011;
- Vista gli art. d'Ufficio e le dichiarazioni d'ufficio alla pratica in oggetto;

CONCEDE

(AI SENSI DELL'EX ART. 11 C.N. 47/95 - ART. 36 D.P.R. 380/01 - ART. 11 C.N. 47/95)

Art. 1 - Oggetto della concessione

Indicare e dati solvi i diritti di terzi, la concessione edilizia ai sensi dell'art. 11 della Legge 47/98 sostituito dall'art. 28 del D.P.R. 380/01 e per le opere realizzate in differenzia alla concessione edilizia n. 27/87 considerata alla variazione dei progetti e del frazionamento in due unità immobiliari e per il cambio di destinazione d'uso del piano terra - da pertogico ad attività commerciale di ristorazione senza somministrazione con preparazione di cibi da asporto - dell'immobile a tre elevazioni fuori terra sito in Punta Russa angolo via Tranne Milleto (distretto in comune urbano al Foglio M.U. part. 661 sub. 1 (part. 661 e sub. 2 (art. A4), secondo il progetto costruttivo di n. 1 livello, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 - Titolo della concessione

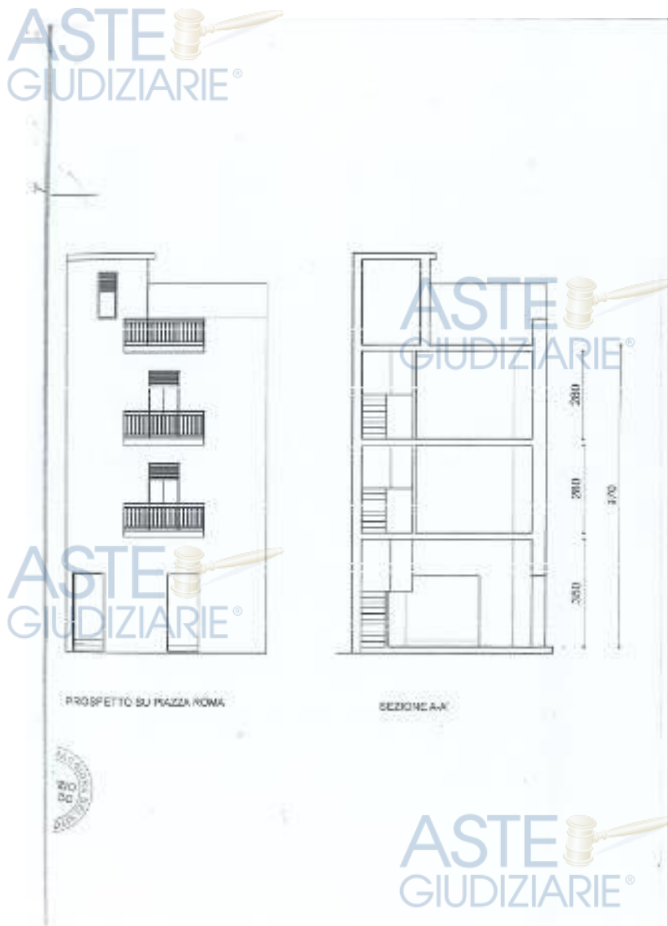
Combinata per il titolo della concessione con venanzati degli atti concernenti, salvo omologhe. Il presente atto di concessione deve corrispondere ai criteri della legge regionale 10/08/1983 n. 37 per quanto di interesse pubblico e determinato dalla nota n. 771/85 (decreti Euro Dossiercontrattante/45) e quindi dalla Delibera di Giunta Comunale n. 26 del 15/05/2009. Tale scema risulta versata presso la Direzione Provinciale di Palermo n. 6083 del 10/02/2011 Ufficio Postale n. 410956. Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 71/78 sono stati versati € 257,82 (dieci Euro Duecentocinquante/82) quale cauzione per rimborsamento su crediti di utilizzazione presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. 0034 del 10/02/2011 Ufficio Postale n. 410956. La parte concernente al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28/01/1975, n. 10 e all'art. 37 della Legge 47/98 sostituito dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 è determinata in Euro 853,16 (dieci Euro Ottocentocinquante/16) ed è stata corrisposta con le modalità e garanzie fissate nella Delibera di Giunta Comunale n. 26 del 15/05/2009 già interamente versata come da quietanza n. 0088 del 10/02/2011 Ufficio Postale n. 410956. La quota concernente al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 10 della legge regionale 10/08/1983 n. 37 è determinata in Euro 294,72 (dieci Euro Duecentocinquante/72) ed è stata corrisposta con le modalità e garanzie fissate nella Delibera di Giunta Comunale n. 26 del 15/05/2009 già interamente versata come da quietanza n. 0087 del 10/02/2011 Ufficio Postale n. 410956. Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 71/78 sono stati versati € 277,72 (dieci Euro Duecentocinquante/72) ed € 99,07 (dieci Euro Novantanove/07) quale cauzione per rimborsamento su crediti di utilizzazione presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. 0088 del 10/02/2011 e n. 0088 del 10/02/2011 - Ufficio Postale n. 410956. La somma prelevata ai sensi dell'art. 10 L.R. 71/78 e all'art. 37 D.P.R. 380/01 di Euro 216,02 (dieci Euro Duecentosette/02) è stata interamente versata come da quietanza n. 0087 del 10/02/2011 - Ufficio Postale n. 410956.

Con l'assunzione delle Regole del Regolamento Comunale di Edilizia e di Igiene, in osservanza di tutte le vigenti disposizioni a carattere statale e regionale, nonché dalle seguenti prescrizioni:
1. adempere a quanto prescritto nei pareri igienico-sanitari, resi dall'ACSU, n. 6 di Palermo - Distretto di Termini Imerosa - in data 11/12/2009 prot. n. 1236 e in data 08/07/2010 prot. n. 2784;
2. la domanda di abitabilità o agibilità di quanto realizzato, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune, entro quindici giorni dall'instaurazione allo scaccio, così come previsto dal D.P.R. 280/00 all'art. 24, c. 25.
Le violazioni e le inosservanze saranno punite come previsto dalla L.R. 71/78, della L.R. 37/88, della Legge 47/95 e successivamente stabilite ed integrate.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 3 della L.R. 30/10/91 n. 10, si comunica al destinatario del presente provvedimento, che il Responsabile del Procedimento è Frank Fabiano Cattarone, quale Responsabile del Ufficio Urbanistica dello scrivente Servizio Tecnico.
Montemaggiore Belisto, 23 FEB 2011
Il Responsabile del Servizio Tech. Urbanistica
Il concessionario

Il presente atto è stato affisso all'Albo Pretorio di questo Comune, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 71/78 per 12 giorni consecutivi, dal 23/02/2011 al 05/03/2011 e da allora di esso sono state presentate opposizioni o reclami.
Montemaggiore Belisto, 05 MAR 2011
IL MESSO COMUNALE





Concessione Edilizia con elaborato grafico

**3. Con Autorizzazione Edilizia n. 11 del 04/08/2010 il Comune ha autorizzato il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "i lavori di demolizione dell'aggetto del balcone del primo piano realizzato in difformità della concessione edilizia n. 37 dell'11/11/1987 relativa al fabbricato sito in Piazza Roma angolo via Tenente Militello distinto in catasto al foglio M.U. part .lla 661 sub 1 e 2".**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO  
PROVINCIA DI PALERMO

Servizio Tecnico

servizi@comune.montemaggiorebelsito.it

CAP: 96030 (Mazze) - P. L.: 090157812  
Piazza Roma, 11 - 90023 Montemaggiore Belsito (PA)



Autorizzazione n.° 11/2019 del 01 agosto 2019 - Prot. n.° 11/2019/165

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista l'istanza ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. n.° 10784 del 29/07/2010 esposta dal signor [nome] relativa alla richiesta di Autorizzazione per i lavori di demolizione dell'oggetto del balcone del primo piano realizzato in difformità della concessione edilizia n. 37 del 11/11/1987 relativo al fabbricato sito in Piazza Roma angolo via Tenente Milibello distinto in catasto nel foglio M.U. alla 661 sub. 1 e 2;

Vista il progetto allegato redatto dal Geom. Antonio Carò iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n.° 3532;

Vista la concessione edilizia n. 37 del 11/11/1987 rilasciata al Sig. [nome] sopra [indirizzo] e la documentazione allegata;

Vista la pratica edilizia n. n.° 482009 e 12/2010 relative al fabbricato in oggetto in capo al defunto [nome] ai sensi dell'art. 13 della Legge 4785 e dell'art. 10 della L.R. 3785;

Vista l'autocertificazione prodotta in data 03/08/2010 dal progettista Geom. Antonio Carò iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n.° 3532 ai sensi dell'art. 96 della Legge Regionale n. 11 del 12/05/2015 sulla disciplina del progetto all'escente igienico-sanitarie vigenti;

Vista lo stralcio urbanistico vigente;

Vista i regolamenti comunali di edilizia ed igiene;

Vista la Legge Nazionale n.° 10777, n.° 47365;

Vista l'art. 2 della Legge Regionale 33/85 n.° 87;

Vista la ricevuta postale n.° 1055 del 03/08/2010 con il quale è stato affittato il varco n.° 8 e 25,82 metri di larghezza per il rilascio di Anarchitetto Edilizia;

Considerato che questo Servizio Tecnico - Ufficio Urbanistica, ha tenuto il relativo procedimento con parere favorevole, come in data 03/08/2010 ad agli atti d'Ufficio;

Visti gli atti d'Ufficio e le dichiarazioni allegato alla pratica 42/2009.

AUTORIZZA

Il sottoscritto [nome] residente a Montemaggiore Belsito via [indirizzo] n.° 114 e [nome] in difformità della concessione edilizia n. 37 del 11/11/1987 relativo al fabbricato sito in Piazza Roma angolo via Tenente Milibello, distinto in catasto nel foglio M.U. alla 661 sub. 1 e 2, come da elaborati grafici e relazioni in allegato, autorizza la presente autorizzazione.

I lavori vengono autorizzati alle seguenti condizioni:

I lavori debbono essere iniziati ed ultimati entro i termini massimi di 60 giorni dal rilascio della presente autorizzazione.

L'inizio dei lavori è condizionato dalla comunicazione della conferma del nominativo del Direttore dei Lavori e dell'Assunzione dell'incarico del lavoratore della trascrizione del documento unico di regolarità contributiva (DURC) da parte della ditta incaricata, pena l'efficacia della presente autorizzazione.

Il concessionario, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere, ognuno per le proprie competenze sono tenuti al rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza del lavoratore, applicate nel contratto, in base alle SS. LL. alla fine dei lavori dovranno essere presentati a questo Ente, documentazione relativa all'assenza scature in via amministrativa dai materiali di risulta derivati dalla realizzazione dei lavori alla determinazione del direttore dei lavori che assoggetta lo regolare concessione dei lavori di sanificazione.

La presente autorizzazione viene rilasciata fatti salvi i diritti del proprietario, tenuto conto che altri eventuali quiritani, N.O. ed adempimenti previsti dalla normativa vigente ed in conformità ai giudici posti in data 29/07/2010 a firma del Geom. Antonio Carò iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n.° 3532.

Non potranno apporriarsi modifiche di alcun genere in capo al capo senza la preventiva autorizzazione di questo Servizio.

Al sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 3 della L.R. 33/1991 n.° 10, si comunica al destinatario del presente provvedimento, che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Fabrizio Castoreno, quale Responsabile dell'Ufficio Urbanistico dello scrivente Servizio Tecnico.

Montemaggiore Belsito, li 01 AGO 2019

Il Responsabile del Servizio  
Arch. Fabrizio Castoreno

COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO  
PROVINCIA DI PALERMO

demolizione dell'oggetto del balcone, realizzato in difformità della concessione edilizia n. 37 del 11/11/1987 e del nulla osta del genio civile di Palermo prot. n.18447 pratica n. 611/Q, dell'immobile sito in Montemaggiore Belsito, piazza roma angolo via Tenente Milibello, distinto in catasto nel foglio di mappa urbana della particella 661 sub 1 e sub 2

LA DITTA PROPRIETARIA:

ALLEGATI

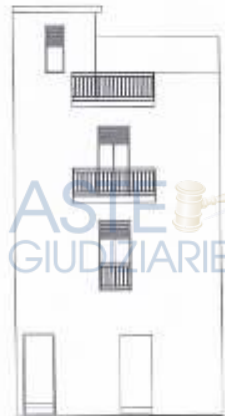
- Stralcio P.R.G. scala 1:2000
- Stralcio catastale scala 1:1000
- Particolare Catastale
- Elaborato di rilievo
- Elaborato di progetto
- Relazione tecnica

COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO  
Progetto allegato all'autorizzazione edilizia  
N. [numero] del [data]



LA DITTA PROPRIETARIA IL PROGETTISTA IL DIRETTORE DEI LAVORI





**Relazione tecnica**

Riferito alla richiesta di autorizzazione per la demolizione dell'oggetto del balcone, realizzato in difformità della concessione edilizia n. 37 del 11/11/1987 e del nulla osta del genio civile di Palermo prot. n.18447 pratica n. 611/Q, dell'immobile sito in Montemaggiore Belisio, piazza roma angolo via Tenente Milillo, distinto in catasto nel foglio di mappa urbana dalla particella 661 sub 1 e sub 2 di proprietà del signor Bassi Francesco nato a Termini Imerese il 23/02/1945 residente in Montemaggiore Belisio via Mana Degli Angeli n. 114.

**Ubicazione - Catasto - Confini**

L'edificio in questione si trova ubicato in Piazza Roma facente angolo con via Tenente Milillo, distinto nel foglio di mappa urbana dalla particella n. 661 sub 1, in catasto cat. C/1, di 3. mq. 22, rendita € 345,41, piano terra e particella n. 661 sub 2 piano primo e secondo, cat. A/4 di 4 vani 2 rendita € 37,00.

Lo stesso si compone di tre elevazioni f. i., e confina per due parti con Piazza Roma e via Tenente Milillo e per due lati con le proprietà Luzzo Filippina ed eredi di Pasquale.

**Regolarità urbanistica**

Il fabbricato è di vecchia costruzione, realizzato con struttura in muratura portante sempre con 3 piani fuori terra.

È stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 1987 con regolare concessione edilizia n. 37 del 11/11/1987.

**Tipologia costruttiva**

La Ristrutturazione ha previsto l'inserimento di una struttura intelaiata di c.s., con soletti in latero cemento, distaccata dalla struttura preesistente, tramite i giunti di libera oscillazione, ma nello stesso tempo vincolati tramite agganci a coda di roncone nei solai preesistenti le murature libere in ogni piano e nei muri sulle vie Roma e Tenente Milillo.

La copertura è del tipo a terrazza scoperta con tornio scala accessibile.

I prospetti esterni sono rimasti immutati a parte il piano terra che è stato restaurato mantenendo le pietre a faccia vista così come gli infissi sulla via roma, in legno massello e restaurati, gli infissi dei piani superiori, sono stati collocati di nuova costruzione e i stucchi finta di semando avvolgenti.

**Opere in contrasto alla concessione**

In riferimento ai lavori realizzati con la suddetta concessione edilizia, sono stati realizzati le seguenti difformità:

- si è realizzato un aggetto, di ml. 2,60 x 0,80, al piano primo e sul fronte del prospetto su via Roma, con relativa porta finestra;
- non si sono realizzate n. 2 finestre sul prospetto di via Roma, al piano primo e secondo;
- È stata chiusa la porta di collegamento tra il piano terra e il vano scala di accesso ai piani superiori, tale lavoro a detta dello scrivente, ha voluto stabilizzare una divisione di unità immobiliari, in questo caso tra il piano terra e i piani superiori, in quanto a livello catastale risultano 2 unità immobiliari e quindi tale porta doveva essere chiusa a priori in quanto il progetto non ha previsto la fusione.

Montemaggiore Belsito, lì

IL TECNICO

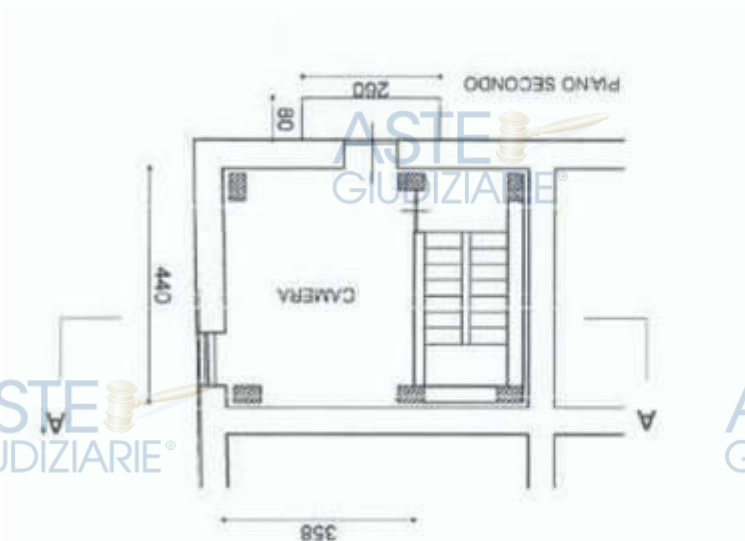
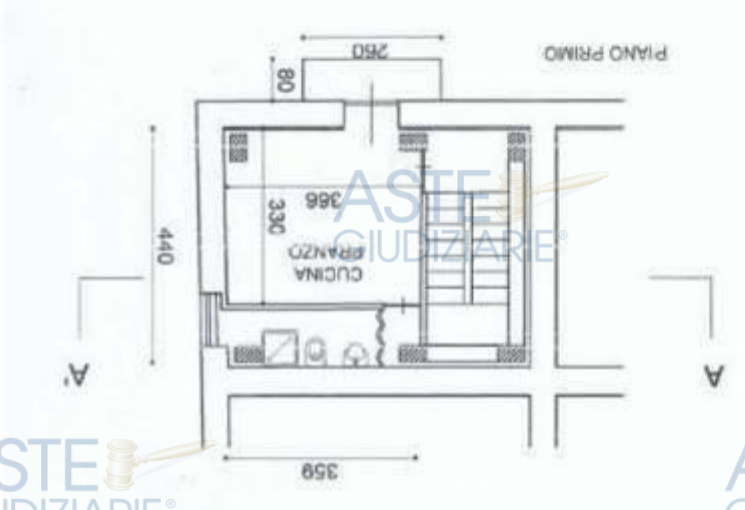
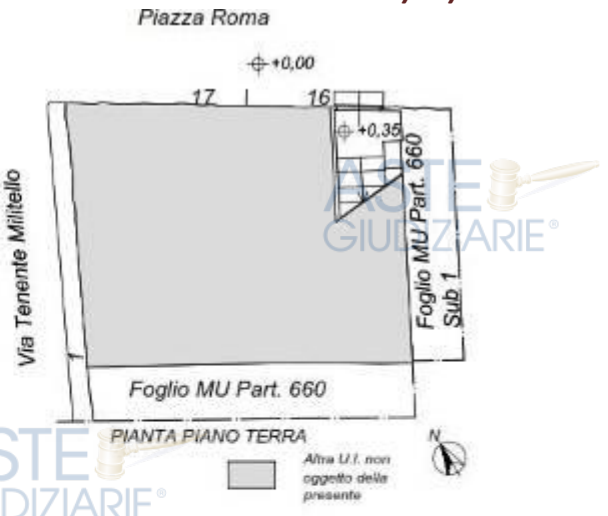
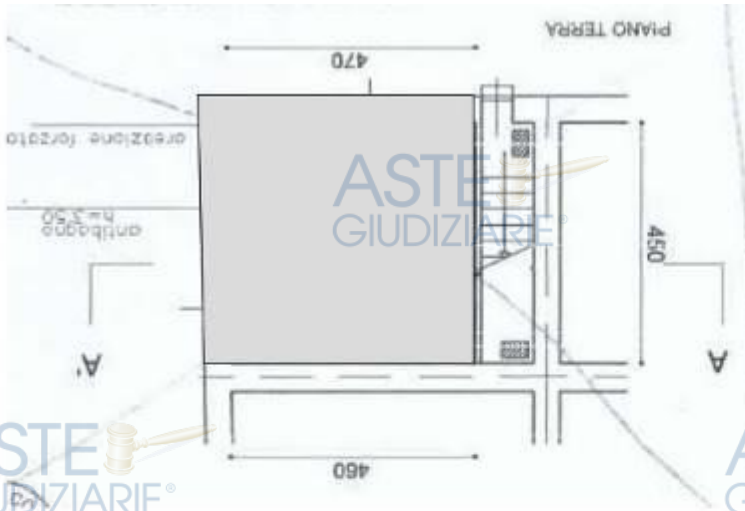
Autorizzazione Edilizia con elaborato

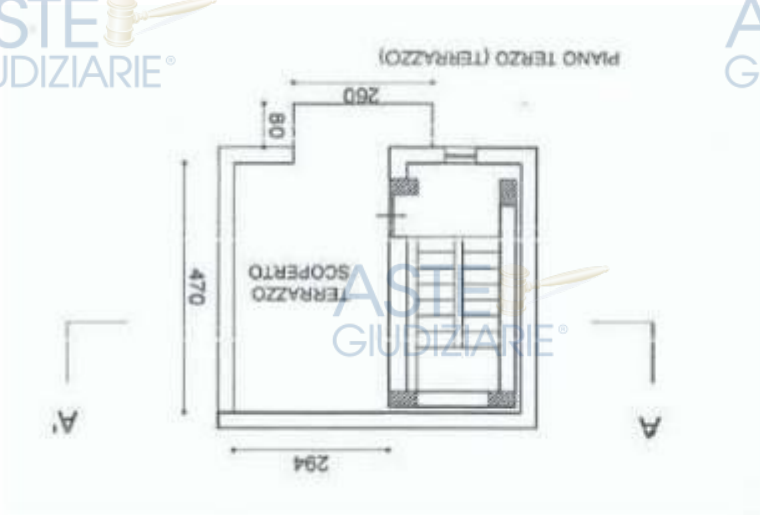
**Da un confronto dello stato dei luoghi rilevato dal C.T.U. con gli elaborati progettuali assentiti dal Comune di Montemaggiore Belsito ma soprattutto con gli elaborati grafici della Concessione edilizia n. 3 del 23/02/11 e dell'Autorizzazione n. 11 del 04/08/2010, si riscontrano le seguenti difformità:**

- Secondo la Concessione edilizia n. 03 del 23/02/2011, il piano primo doveva essere suddiviso in una cucina pranzo, disimpegno e servizio igienico, ma il servizio igienico con il disimpegno non sono stati realizzati e pertanto il piano primo è composto da un vano solo;
- Al piano terzo, nel vano scala, è stato ricavato un ripostiglio nel pianerottolo di arrivo, non presente negli atti rilasciati;
- Diversa rappresentazione della sagoma.

Per quanto riguarda il balcone di piano primo questo è stato demolito con autorizzazione n. 11 del 04/08/2010.

Quanto esposto è rappresentato nelle tavole di confronto tra le piante della Concessione Edilizia rilasciata e lo stato attuale rilevato.





**Elaborato dell'Autorizzazione Edilizia n. 11 del 04/08/2010**

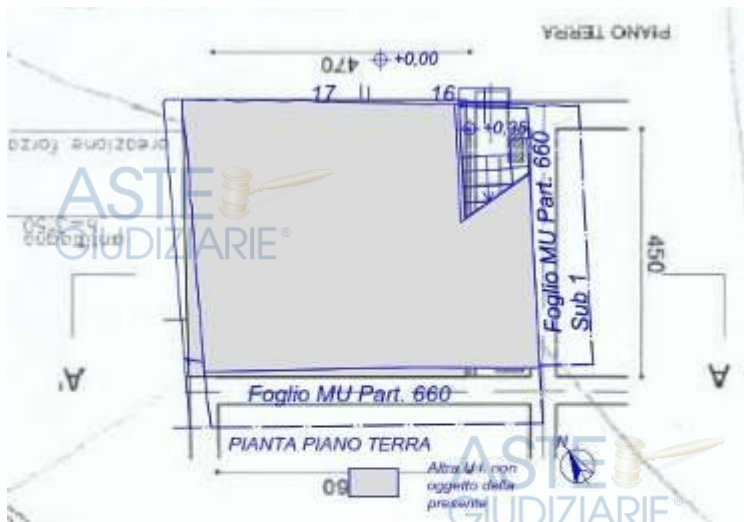
DOPO LA DEMOLIZIONE



PROSPETTO SU PIAZZA ROMA

ASTE GIUDIZIARIE®  
Sovrapposizione elaborati grafici dei titoli concessori e autorizzativi rilasciati dal Comune con le planimetrie di rilievo del 29/09/2025.

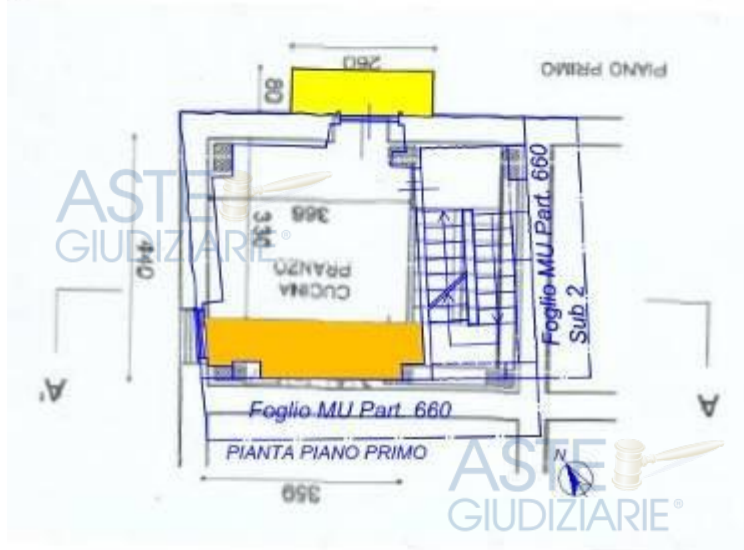
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



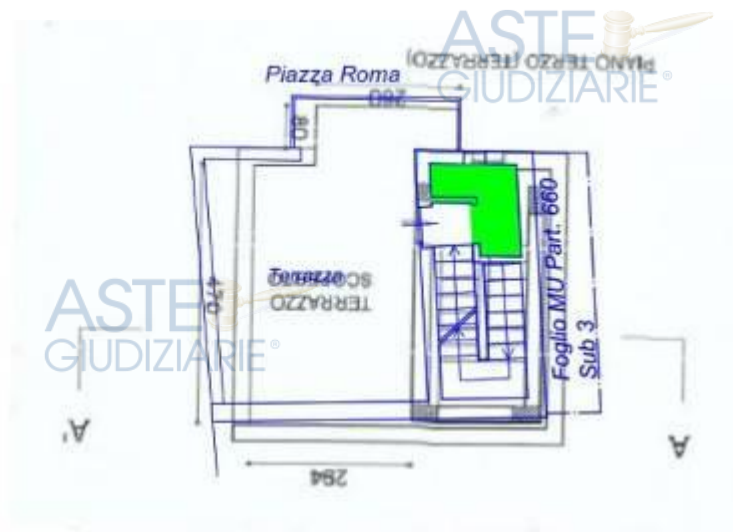
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Pertanto, le difformità riscontrate possono essere regolarizzate presentando al Comune di Montemaggiore Belsito una Comunicazione Dei Lavori Asseverata Tardiva per la diversa distribuzione degli spazi interni, il cui costo, tra la sanzione e parcella del professionista, ammonta a circa € 2.000,00. Tale importo potrà subire variazione in funzione della parcella del professionista incaricato.

Come precedentemente esposto nella sezione "Dati catastali", visto che l'immobile si presenta allo stato grezzo, deve essere effettuato l'aggiornamento catastale per accatastrare l'immobile in F/3 (fabbricato in corso di costruzione) e per variare la toponomastica, tramite procedura "Docfa", il cui costo ammonta a € 500,00.

Per l'unità immobiliare non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità e non è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come documentato nella nota della Regione Siciliana, Assessorato dell'Energia e Dei Servizi Di Pubblica Utilità - Dipartimento Regionale dell'Energia con prot. n. 30989 del 05/09/2025.

**Oggetto:** Istanza di accesso agli atti A.P.E.

**Mittente:** servizio1.energia@regione.sicilia.it

**Data:** 05/09/2025, 10:16

**A:** "postazionepec.energia" <postazionepec.energia@regione.sicilia.it>

**CC:** "area1.energia" <area1.energia@regione.sicilia.it>

**Destinatario:** [antonella.runfola@ordineingpa.it](mailto:antonella.runfola@ordineingpa.it)

**Oggetto:** Istanza di accesso agli atti A.P.E.

Gentile ing. Antonella Runfola,  
in riferimento alla sua richiesta, PEC prot. n. 30788 del 3.9.2025, in qualità di CTU, si comunica che gli attestati di prestazione energetica degli immobili siti nel comune di Montemaggiore Belsito, foglio MU, particella n. 661 e subalterni nn. 1 e 2, non sono presenti nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE - SICILIA.

Cordiali saluti

Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 1  
Tel. n. 0917230857 martedì - mercoledì - giovedì

Nota dell'Assessorato dell'Energia e Dei Servizi Di Pubblica Utilità - Dipartimento Regionale dell'Energia del 05/09/2025  
prot. n. 30989

### **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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

**LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Montemaggiore Belsito (PA) - Via Tenente Militello 1, piano T

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

Dall'esame della documentazione depositata ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. è emerso che il creditore procedente ha depositato la Certificazione Notarile Sostitutiva, che certifica il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare e nella certificazione sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato nè l'estratto catastale attuale, nè quello storico, nè il certificato di stato civile dell'esecutato nè l'estratto di matrimonio. Tali documenti sono stati acquisiti dalla sottoscritta. Gli ulteriori dati derivati dal controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato in data 01/10/2025.

---

**TITOLARITÀ**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di pignoramento il bene è così descritto: *"Immobile sito in Montemaggiore Belsito Via Tenente Militello n. 1 piani T censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. MU part. 661, sub 1 cat. C/1, rendita catastale € 345,41"*.

Gli identificativi catastali risultano essere tutt'ora gli stessi.

---

**CONFINI**

---

L'immobile, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Montemaggiore Belsito al foglio MU part. 661 sub 1, confina a Nord con la Piazza Roma, a Sud con un'unità immobiliare di altra proprietà iscritta al N.C.E.U. al Foglio Mu part. 660, a Est con un'unità immobiliare dello stesso proprietario iscritta al N.C.E.U. al Foglio Mu part. 661 sub 2 (vano scala) e con un'unità immobiliare di altra proprietà iscritta al N.C.E.U. al Foglio Mu part. 1658 sub 1, ad Ovest con la Via Tenente Militello.

---

**CONSISTENZA**

---

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negoziò                                      | 21,45 mq         | 26,67 mq         | 1            | 26,67 mq                 | 3,47 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>26,67 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>26,67 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza del bene, oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale secondo la Norma UNI 10750.

La norma prevede che: "Per il computo della superficie commerciale, si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogeneizzazione della superficie commerciale, **la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta essere di mq 26,67.**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà        | Dati catastali  |
|------------------------------|------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 18/09/2025 | **** Omissis**** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 661, Sub. 1<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 22<br>Superficie catastale 24 mq<br>Rendita € 345,41<br>Piano T |

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire, tramite piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate:

- l'Estratto di Mappa;
- le Visure catastali storiche e attuali;
- le Planimetrie catastali storiche e attuali.

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento e della Certificazione Notarile Sostitutiva non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale.

Si precisa che l'immobile dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi risulta iscritto al Foglio MU particella 661 sub 1.

La particella corrispondente al catasto terreni è la n. 661 del Foglio 500.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | MU     | 661   | 1    |                     | C1        | 3      | 22 mq       | 24 mq                | 345,41 € | T     |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 500                  | 661   |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |  |



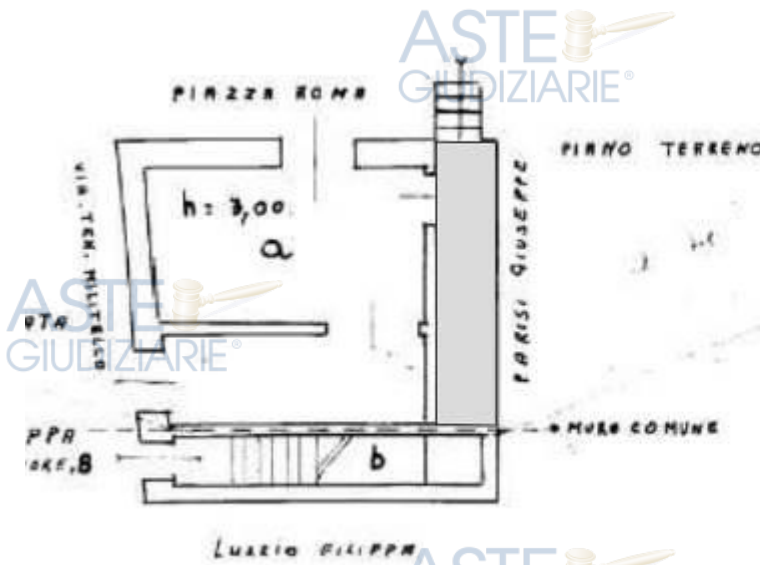
Stralcio ortofoto



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

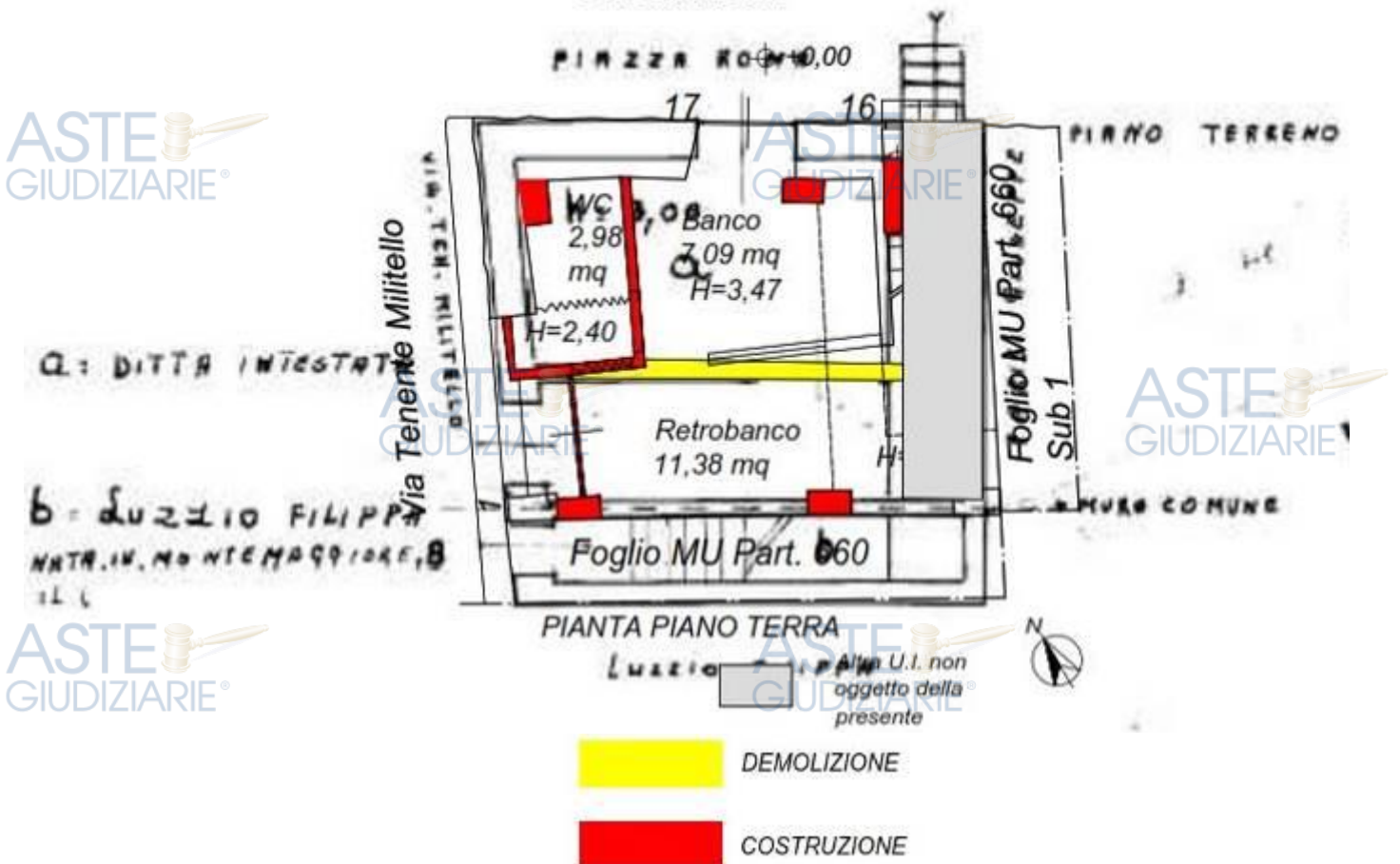


b - LUZZIO FILIPPO  
NATA. IV. MO. NICHIASSIORE, 8  
IL L



Sovrapposizione planimetria catastale del 01/01/1976 con planimetria di rilievo del 29/09/2025.

Piazza Roma



- DEMOLIZIONE
- COSTRUZIONE

## PRECISAZIONI

---

Il bene immobile oggetto della presente relazione non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

## PATTI

---

Nessuna osservazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Essendo presente un'attività commerciale, l'immobile risulta in buono stato.

## PARTI COMUNI

---

Il bene immobile oggetto della presente relazione non presenta parti comuni, essendo il fabbricato dello stesso proprietario.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dal rilevamento dello stato dei luoghi, effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo o usi civici.

Inoltre, per quanto riguarda gli usi civici, a seguito di richiesta inoltrata tramite pec in data 03/09/2025, il Demanio Trazzerale e Usi Civici della Sicilia ha risposto con nota del 13/10/2025 prot. n. 96700: *"...visti gli atti d'ufficio, visti gli accertamenti cartografici effettuati, si comunica che la particella 661 del foglio di mappa MU del territorio di Montemaggiore Belsito(PA), non risulta interferire con suoli appartenenti al demanio trezzerale. Per quanto concerne interferenze con Usi Civici, si rappresenta che la S. V. con nota n. 40916 del 16/04/2025 (ad ogni buon fine allegata in copia) del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici, in Sicilia, è già stata notiziata nel merito"*.



REPUBBLICA ITALIANA  
Regione Siciliana  
ASSESSORATO REGIONALE DELL'AGRICOLTURA,  
DELLO SVILUPPO RURALE E DELLA PESCA MEDITERRANEA  
DIPARTIMENTO REGIONALE DELLO SVILUPPO  
RURALE E TERRITORIALE

SERVIZIO 5 - DEMANIO TRAZZERALE E USI CIVICI  
Viale Regione Siciliana Nord Ovest, 4600 - 90141 PALERMO

TEL. 091 7070993  
distanza ufficio: 500 metri (solo per comunicazioni ufficio)  
distanza ufficio: 0 (solo per comunicazioni ufficio)

Codice Fiscale 8991200026  
Partita I.V.A. 02711070837

Palermo, 13 OTT. 2025

Prot. 96700

All'Ing. Antonella Runfola  
PEC: [antonella.runfola@ardineinspa.it](mailto:antonella.runfola@ardineinspa.it)

**OGGETTO:** Richiesta informazioni di demanialità relative agli immobili ricadenti sulla particella 661 del foglio MU del territorio di Montemaggiore Belsito (PA).  
**Richiedente:** Ing. Antonella Runfola.

In riscontro alla richiesta avanzata dalla S.V., assunta al protocollo n. 83556 del 05.09.2025, visti gli atti d'ufficio, visti gli accertamenti cartografici effettuati, si comunica che la particella 661 del foglio di mappa MU del territorio di Montemaggiore Belsito (PA), non risulta interferire con suoli appartenenti al demanio trazzerale.

Per quanto concerne interferenze con Usi Civici, si rappresenta che la S.V. con nota n.40916 del 16.04.2025 (ad ogni buon fine allegata in copia) del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici in Sicilia, è già stata notiziata nel merito.

Il Funzionario  
Andrea Arico

Il Dirigente  
Pierluigi Guzzo

  
**MINISTERO DELLA GIUSTIZIA**  
Commissariato per la Liquidazione  
degli Usi Civici della Sicilia  
Viale Regione Siciliana, 4600  
90145 PALERMO  
PEC: usicivici.palermo@giustiziaert.it

PROT. N° 40914

Palermo, 16 APR, 2025

OGGETTO: usi civici nel Comune di Montemaggiore Belsito (PA).

Ing. Antonella Runfola  
[vantonella.runfola@ordineingna.it](mailto:vantonella.runfola@ordineingna.it)  
e. p.c. Al Comune di Montemaggiore Belsito (PA)  
[protocollo@pec.comune.montemaggiorebelsito.pa.it](mailto:protocollo@pec.comune.montemaggiorebelsito.pa.it)

In riferimento alla richiesta della S.V., pervenuta con pec del 03.04.2025, si comunica che, al momento, questo Commissariato non può rilasciare puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico nel territorio del Comune di Montemaggiore Belsito (PA).

Le ricerche di natura storico-giuridica ed, eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni di che trattasi, richiedono tempi lunghi, adempimenti, che potranno essere disposti da questo Commissariato su richiesta di codesto Comune, a carico del quale verranno poste le relative spese.

Nelle more dell'espletamento delle operazioni demaniali di ricognizione degli usi civici, il Comune può procedere, con atto transattivo, a liberare i terreni da qualsiasi futura pretesa di diritti di uso civico.

La transazione deve essere proposta al Comune da coloro che risultano proprietari in virtù di atto pubblico di provenienza e sarà valida solo dopo l'approvazione da parte del Commissario regionale agli usi civici.

  
Il Commissario Aggiunto  
*Antonina Eiberto Porracciolo*

Ma da informazioni pervenute dall'Ufficio Tecnico del Comune, l'immobile non risulta soggetto a usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato avente struttura mista, poichè coesistono sia le pareti portanti (muri perimetrali) che i pilastri e le travi in cemento armato.

I solai sono in latero cemento, le fondazioni del tipo a trave rovesce in c.a. collegati a maglia chiusa al piede di ogni pilastro e la copertura è del tipo a terrazzo scoperto con torrino scala.

La scala è a due rampe parallele separati da pianerottolo centrale ed è realizzata in cemento armato.

I prospetti esterni sono con la muratura a vista di antica fattura ai piani terra, primo e secondo, mentre la muratura del vano scala e del parapetto del terrazzo al piano terzo, è con blocchi di calcestruzzo.

I balconi prospicienti la Piazza Roma ai piani secondo e terzo, sono in calcestruzzo con ringhiere in ferro.

Gli infissi dell'edificio sono sia in legno che in alluminio, in particolare il portone di accesso all'unità

immobiliare posta ai piani superiori è in legno e gli infissi di questa unità immobiliare, sono in alluminio dotati di serrande avvolgibile.

Gli infissi dell'unità immobiliare in oggetto sono in alluminio con vetro opaco.

Le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni laterizi forati e malta cementizia e finiti con tutti gli strati funzionali di intonaco e tinteggiati.

I pavimenti ed i rivestimenti del servizio igienico e della zona "retrobanco", zona adibita alla preparazione dei cibi, sono in ceramica.

Le porte interne a soffietto in PVC.

Gli impianti idrico, elettrico, di scarico e gas sono sottotraccia.

L'edificio è privo di impianto di riscaldamento e pertanto mancano i termosifoni e la caldaia. È presente solo una pompa di calore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà dell'esecutato ed è utilizzato dallo stesso come locale commerciale, occupandolo con oggetti e mobili di sua esclusiva proprietà.

Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                         |                   |   |              |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|---|--------------|
| Dal 12/09/1970 al 26/12/2020 | **** Omissis **** | Atto di compravendita        |                   |   |              |
|                              |                   | Rogante                      | Data              | Repertorio N°   | Raccolta N°  |
|                              |                   | Mariano Luzzio               | 12/09/1970        | 9349  | 5434         |
|                              |                   | Trascrizione                 |                   |   |              |
|                              |                   | Presso                       | Data              | Reg. gen.   | Reg. part.   |
|                              |                   | Palermo                      | 05/10/1970        | 32737   | 26217        |
|                              |                   | Registrazione                |                   |   |              |
|                              |                   | Presso                       | Data              | Reg. N°   | Vol. N°      |
|                              |                   |                              |                   |   |              |
|                              |                   | Dal 26/12/2020 al 18/09/2025 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione testamentaria di **** Omissis **** |              |
| Rogante                      | Data              |                              |                   | Repertorio N°   | Raccolta N°  |
|                              | 10/01/2022        |                              |                   |   | 566805/88888 |
| Trascrizione                 |                   |                              |                   |   |              |
| Presso                       | Data              |                              |                   | Reg. gen.   | Reg. part.   |
|                              | 13/01/2022        |                              |                   | 1653  | 1378         |
| Registrazione                |                   |                              |                   |   |              |
| Presso                       | Data              |                              |                   | Reg. N°   | Vol. N°      |
|                              |                   |                              |                   |   |              |

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.

La sottoscritta, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate con pec del 03/09/2025, acquisita al Registro Ufficiale con protocollo n. 264549 del 03/09/2025, copia del titolo in testa all'esecutato, cioè la Dichiarazione di Successione del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n. 566805 vol. 88888 registrata presso l'Ufficio Territoriale di Palermo - TXZ in data 10/01/2022 ai numeri 1653/1379, ma non è stata rilasciata, in quanto è stata richiesta dal funzionario incaricato "la delega e la copia del documento di uno degli eredi del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*". Tale titolo è stato acquisito tramite visura ipotecaria.

Inoltre, la sottoscritta ha richiesto l'atto di compravendita del notaio Mariano Luzzio del 12/09/1970 Rep. 9349 Racc. 5434 con cui il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva acquistato l'immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 06/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto per causa di morte-accettazione espressa di eredità**  
Trascritto a Palermo il 06/12/2021  
Reg. gen. 56805 - Reg. part. 44346
- **Dichiarazione di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\***  
Trascritto a Palermo il 13/01/2022  
Reg. gen. 1653 - Reg. part. 1379  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 30/07/2025  
Reg. gen. 39294 - Reg. part. 31017  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

L'immobile, oggetto di procedura, non risulta sottoposto a specifico provvedimento tutorio ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e ss.mm.ii. e pertanto è

esclusa dalle disposizioni della Parte Seconda Titolo I del suddetto "Codice", come si evince dall'Attestazione della Regione Siciliana, Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana del 03/10/2025 con prot. n. 20250078567/N.060.100.



Data Avviso 03/10/2025

Oggetto: 10) Certificazione di sussistenza vincoli

ATTESTAZIONE

Descrizione  
Ubicazione  
Istanza n. 73262  
Protocollo 20250070910

Al Committente Antonella Runfola  
c/o il suo delegato Antonella Runfola

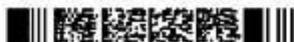
Con riferimento all'istanza in oggetto

- visto il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L.vo n. 42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii.);
- esaminata la documentazione allegata all'istanza;

In riscontro all'istanza in oggetto, questa Soprintendenza comunica che le unità immobiliari site nel Comune di Montemaggiore Belsito, via Tenente Militello n.1 e piazza Roma n.4, identificate in Catasto Fabbricati al F° MU particella 661.subalterni 1 e 2 non risultano sottoposte a specifico provvedimento tutorio di dichiarazione di interesse culturale ai sensi della Parte Seconda Titolo I del D.L.vo 42/2004 e ss. mm. ii.

Viene di seguito riportato l'elenco dei documenti allegati all'istanza ed acquisiti dal sistema informatico "Paesaggistica" della Regione Siciliana:

- A01 - Aerofoto.pdf.p7m  
SHA256: f1ab5fa5ac11f866b7ed1b443b164841a6fceb59a6b98dfe2f577ce8f138be1
- A98 - nomina CTU.pdf.p7m  
SHA256: 6998d4426e0d35029e5b644b28ee8edc03aa1ad4b98c780310e687ab97b6efeb
- A12 - nomina CTU.pdf.p7m  
SHA256: 6998d4426e0d35029e5b644b28ee8edc03aa1ad4b98c780310e687ab97b6efeb
- A20 - visura storica F. MU Part. 661 sub 1.pdf.p7m  
SHA256: a6ce3ceb6ba45ac2c7c27810250a4187ebbc55aaa59f8255d4cacf34fcbd2
- A20 - visura storica F. MU Part. 661 sub 2.pdf.p7m  
SHA256: 0d3054d0723630f6b2224d70a9c5dbcf2f3f4b9c25fc032c7d7c628a5c0cb8
- A20 - ESTRATTO DI MAPPA.pdf.p7m  
SHA256: 407055e852dbb5789a67351f73a58988437109fb5327a5e6310fac458e4d04b4



9d932e72-ad07-46d4-a8f8-4442c00d5484

www.regione.sicilia.it  
http://paesaggistica.sicilia.it

1 / 2

Oggetto : aut. cert. sussistenza

A:\PAESAGGISTICA\2025\0078567\N.060.100-de1\_03/10/2025



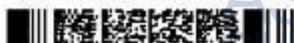
Nel rispetto di quanto prescritto dalla L. 241/1990 e ss. mm. ii. e della L.R. 7/2019, si comunica che, per il presente procedimento amministrativo,

- le Unità Operative che si occupano di provvedimenti autorizzativi in materia di Beni Culturali nelle Soprintendenze dell'Isola, ognuna per le proprie competenze, rappresentano l'unità organizzativa responsabile del procedimento sotto il profilo tecnico-scientifico e di ogni atto procedimentale interlocutorio;
- responsabile dell'adozione del provvedimento finale è il Soprintendente;
- ai fini dell'eventuale richiesta di esercizio dei poteri sostitutivi, il responsabile della correttezza e della celerità è il Dirigente Generale del Dipartimento Beni Culturali e dell'Identità Siciliana.

Responsabile della piattaforma telematica è il Dott. Mario Parlavecchio (mparlavecchio@regione.sicilia.it).

Il titolare del trattamento, definito dall'articolo 4, n. 7 del GDPR - Regolamento generale sulla protezione dei dati (UE/2016/679), è il Dipartimento Beni Culturali e dell'Identità Siciliana.

Responsabili del trattamento, definito all'articolo 4, n.8 del GDPR - Regolamento generale sulla protezione dei dati (UE/2016/679), sono le Soprintendenze di Agrigento, Caltanissetta, Catania, Enna, Messina, Palermo, Ragusa, Siracusa, Trapani, e la Soprintendenza del Mare.



9d932e72-ad07-46d4-a8f8-4442c00d5484

Attestazione della Regione Siciliana, Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana del 03/10/2025 con prot. n. 20250078567/N.060.100

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B - Edilizia Residenziale" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Montemaggiore Belsito (PA), approvato con Decreto Assessoriale n. 394/85 del 07/10/1985 e Decreto Assessoriale n. 1356 del 02/11/1988, della tavola "3- Il centro Urbano della variante al P.R.G." e come riportato nell'Allegato 7 - Attestazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Montemaggiore Belsito (PA) in data 05/09/2025 con prot. n. 12832/2025.



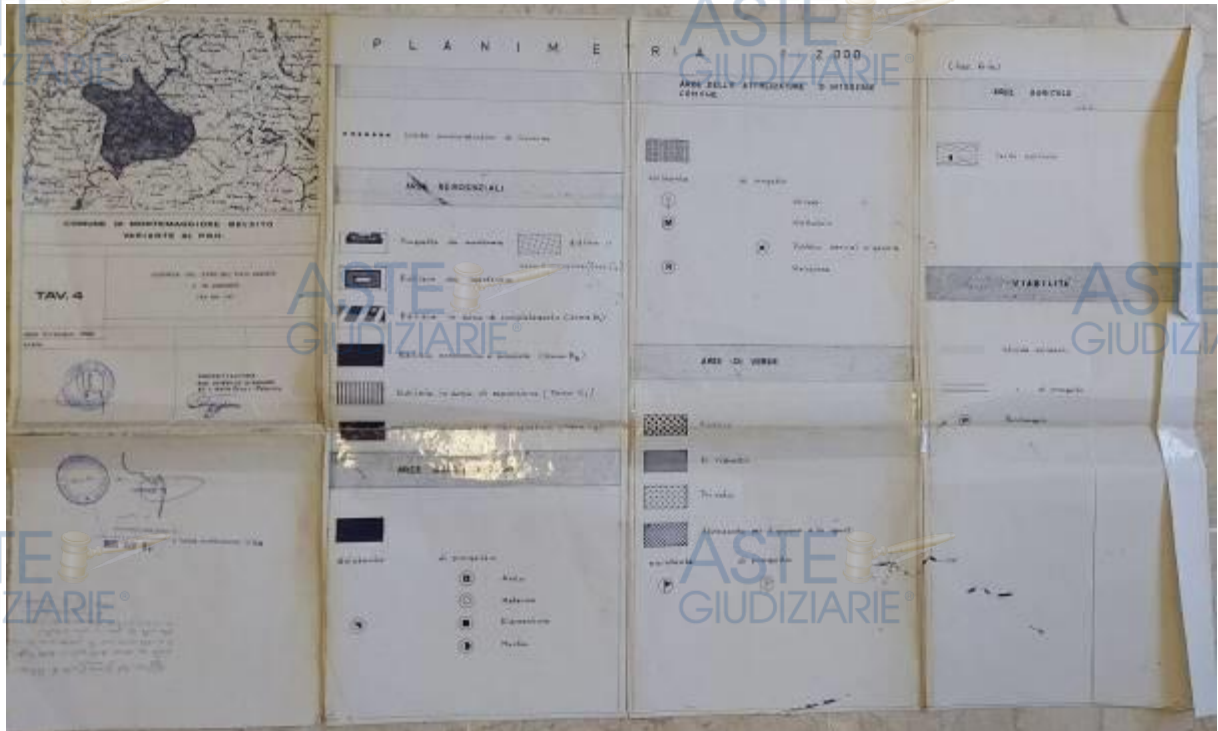
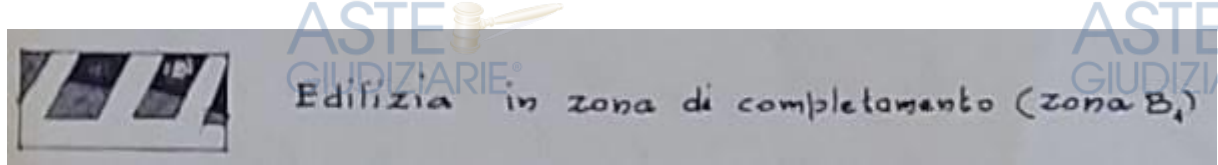


Tavola 4 "Legenda del 2000 del P.R.G. vigente e in variante (ex tab. 1b)."



Stralcio Legenda P.R.G.



**COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO**  
CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

C.F. 90064130123 - P.I. 00001370823  
Piazza Roma, 22 - 90020 Montemaggiore Belsito (PA)

Tel. +39.0918990233 - 0211  
Fax +39.0918992680

Servizio Tecnico

servizio.tecnico@comune.montemaggiorebelsito.pa.it

Il Responsabile E. Q. del Servizio: erick Sergio BUSCAGLIA - tel +39. 091 899 0233

**OGGETTO:** ACCESSO AGLI ATTI afferenti all'immobile sito in Piazza Roma angolo Via Tenente Militello, distinto in catasto al foglio M.U. part.lla 661 subb. 1 (Cat. C/1) e 2 (Cat. A/4) in testa al sig. BISESI Claudio.  
Trasmissione copie atti d'ufficio.

Rif. prot.lla n. 12757 del 03/09/2025

All'ing. RUNFOLA Antonella  
(n.q. di Esperto per la stima, nominato dal Tribunale di Termini Imerese)  
Via Lucio Drago 13  
90020 - Montemaggiore Belsito (PA)

antonella.runfola@ordineingpa.it

e, p.c. al Segretario Comunale

SEDE



- Vista la nota sopra marginata;
- Visti gli atti d'ufficio;

SI TRASMETTE

ai sensi della L.R. 10/91 e s.m.i. copia semplice della seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 37 del 11/11/1987 rilasciata al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45B23 L1127);  
Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico;  
Nulla-osta Genio Civile.
- Concessione edilizia n. 03 del 23/02/2011 rilasciata al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45B23 L1127);  
Relazione tecnica illustrativa con elaborati grafici;  
Planimetria catastale;  
Parere Asp prot. 2794 del 08/07/2010 assunto al protocollo generale di questo ente in data 13/07/2010 con prot. n. 9984.
- Autorizzazione Edilizia n. 11 del 04/08/2010 rilasciata al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45B23 L1127);  
Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico.
- Comunicazione Edilizia n. 80 del 13/12/2011 prot. n. 18397 trasmessa dal sig. BISESI Claudio (cod. fisc. BSS CLD 87E17G273N);
- Autorizzazione allo scarico n. 05 del 18/03/2011 rilasciata al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45B23 L1127);  
Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico.
- Certificato di Agibilità n. 03 del 25/03/2011 rilasciato al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45B23 L1127);  
Perizia di agibilità.
- Attestazione urbanistica degli immobili interessati.

Questo Servizio rimane comunque disponibile ad ogni eventuale chiarimento affinché Ella possa esercitare tutte le attività di propria competenza.

Il Responsabile E. Q. del Servizio  
Firmato digitalmente  
(Erick Sergio Buscaglia)

Trasmissione elaborati con prot. n. 12832 del 05/09/2025

COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO  
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMOC.F.: 90004190821 - P.I.: 00601570823  
Piazza Norma, 11 - 90020 Montemaggiore Belsito (PA)Tel. +39.0918996211 - Fax +39.0918992680  
Pec: protocollo@pec.comune.montemaggiorebelsito.pa.it

Servizio Tecnico

servizio.tecnico@comune.montemaggiorebelsito.pa.it

Il Responsabile E.Q. del Servizio

Vista l'istanza prot. n. 12757 del 03/09/2025, prodotta dall'ing. Antonella Runfola nata a Termini Imerese il 05/12/1979 e residente a Montemaggiore Belsito (PA) in via Lucio Drago civico 13 n.g. di C.T.U. nominata dal Tribunale di Termini Imerese, relativa al rilascio di Attestazione per gli immobili distinti in Catasto al fg. M.U. part.lla 661 sub. 1 e 2;

Visti i DD.AA. n. 394 del 07 ottobre 1985 e n. 1356 del 02 novembre 1988, con i quali è stato approvato lo strumento urbanistico generale e di attuazione di questo Comune;

Visto il D.P.R. 6 giugno n. 380 recepito dalla L.R. del 30 agosto 2016 n. 16;

Vista la delibera del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta n. 24 del 14 Aprile 2025 (nominato con D.P. regione Siciliana 501/GAB del 3/01/2025 successivamente modificato ed integrato con D.P. 504 del 17/01/2025) la quale è stato approvato l'elenco definitivo degli incendi anno 2024 e precedenti;

Visti gli atti d'ufficio;

attesta

che gli immobili siti nel territorio di questo Comune e distinti in catasto al fg. M.U. part.lla 661 sub 1 e 2 ricadono in Zona "B" (Edilizia Residenziale) del vigente P.R.G.

La presente certificazione viene rilasciata, a richiesta di parte, in carta libera per gli usi consentiti dalla legge con la specifica che, essendo trascorsi i termini di validità dei vincoli espropriativi, le parti del P.R.G. originariamente assoggettate a tali vincoli, rimangono normate dall'art. 1 della L.R. n. 65/81 e s.m.i.



Il Responsabile E. Q. del Servizio  
Firmato digitalmente  
(\* avv. Sergio Guzzaglio)

(\*): Il presente documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i. e relative norme collegate, sostituendo il documento cartaceo e la firma autografa.

Allegato 7 - Attestazione Urbanistica prot. n. 12832/2025 del 05/09/2025

Le Norme Tecniche di Attuazioni vigenti (tav. 7-b), stabiliscono:

**-All'art. 10 - Destinazione delle Zone Residenziali.**

*"Le zone residenziali (zone B-C1), sono destinate ad abitazioni. In esse sono consentiti: negozi e botteghe;*

*studi professionali e commerciali;*

*magazzini per deposito ai piani scantinati e terrani, a condizione che la loro posizione non crei difficoltà al traffico e non sia pericolosa, molesta o nociva ai sensi delle leggi vigenti;*

*laboratori, nei soli piani scantinati terrani ed-ammezzati dove si eserciti un'attività a carattere artigianale, non nociva nè molesta ferme restando le disposizioni di legge di cui al D.M.12 luglio 1912;*

*cliniche private ed ambulatori a condizione che siano funzionalmente indipendenti da edifici di abitazione (ingressi, scale, ascensori e portinerie separate, buon isolamento acustico, etc.);*

*alberghi, pensioni e attrezzatura ricettiva in genere;*

teatri e cinematografi;  
autorimesse pubbliche e private.

**In particolare, nelle zone B, sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti.**

Le zone d'edilizia a villini sono destinate abitazioni, studi professionali e, nel p.no scantinato, autorimesse private.

Dalle zone residenziali sono esclusi:

industrie di qualsiasi genere, depositi all'aperto e capannoni;

ospedali e sanatori

stalle e scuderie;

tutti quegli edifici in cui si espliciti un'attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale sia in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Negli articoli seguenti vengono definiti alcuni tipi edilizi, facendo riferimento alle caratteristiche che qui si definiscono: "rapporto di copertura" è il rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto; "densità edilizia fondiaria" è il rapporto tra la cubatura costruibile su un isolato e la superficie di esso misurata tra i margini degli spazi pubblici che lo delimitano".

**-All' art. 12 - Edilizia di completamento (Zone B1):** "Sono consentite nuove costruzioni e trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzione; si prescrive:

- altezza massima 11,00

- p.ni fuori terra: N° 3

- densità edilizia fondiaria: 9mc/mq

- distacchi per edifici con 3 p.ni fuori terra;

distanza minima fra l'edificio, su strada, e il ciglio opposto della strada, non minore di metri 10; altezza non superiore al doppio della detta distanza, e in ogni caso non maggiore di m.11,50 (paragrafo C3-D.M. 3.3.75 N.39)

su spazi d'isolamento: distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore di metri 10, (D.M.2.4.68); tra pareti non finestrate aderenza o distacco di metri 6

- distacchi per edifici non meno di 3 p.ni fuori terra; su spazi d'isolamento vale quanto prescritto sopra per i distacchi su spazi d'isolamento; su strada è consentita l'edificazione sul preesistente allineamento a norma dell'art.28 della L.R.26/5/1973 N.21,

- distacchi dai confini; metà di quelle prescritte tra i fabbricati.

Sono ammesse altezze maggiori di quelle sopradescritte nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sempre che siano rispettati i limiti di densità fondiaria (art. 8 D.M. 2.4.1968).

Nei casi di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti, nonché per l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a metri quadrati mille, il Sindaco può autorizzare le suddette opere con singole licenze, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità di 9 mc/mq. Nei casi previsti dal precedente comma e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadrati 120, la densità edilizia fondiaria sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml. 11.


Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200, il volume massimo con sentito è di mc. 1000 e l'altezza massima di ml. 11.

Nelle rimanenti aree inedificate l'attività edilizia delle zone B è subordinata alla preventiva approvazione dei piani di lottizzazione, ai sensi dell'art. 28 della legge 17.8.1942 N. 1150, e successive modifiche, redatti in conformità delle previsioni del piano adottato".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta tramite pec del 03/09/2025 all'Ufficio Tecnico del Comune di Montemaggiore Belsito, assunta al protocollo con n. 12757/2025; la sottoscritta si è recata all'Ufficio Tecnico Comunale in data 05/09/2025 per avere informazioni riguardante l'immobile in oggetto.

In tale data, i funzionari dell'ufficio hanno consegnato, con prot. n. 12832, **numero 7 allegati** contenente copia dei titoli rilasciati dal Comune, comunicazioni effettuate al Comune e attestazione urbanistica.

  
**COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO**  
CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

C.F. 90004190211 - n. 00001320023  
Piazza Roma, 32 - 90020 Montemaggiore Belsito (PA)  
Tel. +39.0918990211 - 6211  
Fax +39.0918990680

**Servizio Tecnico**  
servizio.tecnico@comune.montemaggiorebelsito.pa.it

*Il Responsabile E. Q. del Servizio: arch. Sergio BUSCAGLIA - Tel +39. 091 899 0211*

**OGGETTO:** ACCESSO AGLI ATTI afferenti all'immobile sito in Piazza Roma angolo Via Tenente Militello, distinto in catasto al foglio M.U. part.lla 661 subb. 1 (Cat. C/1) e 2 (Cat. A/4) in testa al sig. BISESI Claudio.  
**Trasmissione copie atti d'ufficio.**

**Rif. prot.lla n. 12757 del 03/09/2025**

All'ing. RUNFOLA Antonella  
(n. q. di Esperto per la stima, nominata dal Tribunale di Termini Imerese)  
Via Lucio Drago 13  
90020 - Montemaggiore Belsito (PA)  
antonella.runfola@ordineingpa.it

e, p.c. al Segretario Comunale

**SEDE**

Vista la nota sopra marginata:


- Visti gli atti d'ufficio:

**SI TRASMETTE**

ai sensi della L.R. 10/91 e s.m.i. copia semplice della seguente documentazione:

1. Concessione Edilizia n. 37 del 11/11/1987 rilasciata al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45823 L1127);  
Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico;  
Nulla-osta Genio Civile.
2. Concessione edilizia n. 03 del 23/02/2011 rilasciata al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45823 L1127);  
Relazione tecnica illustrativa con elaborati grafici;  
Planimetria catastale;  
Parere Asp prot. 2794 del 08/07/2010 assunto al protocollo generale di questo ente in data 13/07/2010 con prot. n. 9984.
3. Autorizzazione Edilizia n. 11 del 04/08/2010 rilasciata al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45823 L1127);  
Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico.
4. Comunicazione Edilizia n. 80 del 13/12/2011 prot. n. 18397 trasmessa dal sig. BISESI Claudio (cod. fisc. BSS CLD 87617G273N);
5. Autorizzazione allo scarico n. 05 del 18/03/2011 rilasciata al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45823 L1127);  
Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico.
6. Certificato di Agibilità n. 03 del 25/03/2011 rilasciato al sig. BISESI Francesco (cod. fisc. BSS FNC 45823 L1127);  
Perizia di agibilità.
7. Attestazione urbanistica degli immobili interessati.

Questo Servizio rimane comunque disponibile ad ogni eventuale chiarimento affinché Ella possa esercitare tutte le attività di propria competenza.

 Il Responsabile E. Q. del Servizio  
Firmato digitalmente  
(\* arch. Sergio Buscaglia)

Trasmissione elaborati con prot. n. 12832 del 05/09/2025

I titoli concessori/autorizzativi per l'immobile in oggetto sono i seguenti:

1. **Concessione Edilizia n. 37 del 11/11/1987** rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* precedente proprietario;
2. **Concessione edilizia n. 03 del 23/02/2011** rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* precedente proprietario;
3. **Autorizzazione Edilizia n. 11 del 04/08/2010** rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* precedente proprietario;
4. **Comunicazione Edilizia n. 80 del 13/12/2011** prot. n. 18397 trasmessa dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attuale proprietario;
5. **Autorizzazione allo scarico n. 05 del 18/03/2011** rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* precedente proprietario;
6. **Certificato di Agibilità n. 03 del 25/03/2011** rilasciato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* precedente proprietario;

Prima della richiesta della concessione del 1987, essendo l'immobile ricadente nel centro storico del comune, l'edificio era una vecchia costruzione costituita da 3 elevazioni fuori terra oltre un sottotetto semipraticabile. La struttura era in muratura portante, i solai erano in travi di legno e tavolato e il solaio di copertura era sormontato da un manto di tegole in terracotta.

1. Con la **Concessione Edilizia n. 37 del 11/11/1987**, il Comune ha concesso al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "*lavori di ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione sull'area distinto in Catasto fabbricati del Comune al foglio n. M.U. particella n. 661 della superficie complessiva di mq. 32,50 posti in Montemaggiore B. Piazza Roma angolo Via T. Militello*" con le seguenti prescrizioni: "*Che vengono osservate le correzioni apportate in rosso sugli elaborati grafici ed inerenti alla eliminazione della 4° elevazione fuori terra con esclusione del torrino scala per accedere al terrazzo. - L'inizio dei lavori è condizionato alla comunicazione del nominativo del Direttore dei lavori e dell'assuntore della esecuzione delle opere*".

In particolare, il Comune ha concesso la demolizione dei solai interni, della copertura e delle scale lasciando solo i muri perimetrali e la realizzazione del nuovo fabbricato con struttura interna intelaiata in c.a., solai in latero cemento e travetti prefabbricati, le fondazioni del tipo a trave rovesce in c.a. collegati a maglia chiusa al piede di ogni pilastro, le tramezzature interne in mattoni laterizi forati e malta cementizia.

Si prevedevano 4 elevazioni fuori terra, dove la 4 elevazione doveva essere costituita dal torrino scala e dal terrazzo. Il piano terra doveva essere adibito a parcheggio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

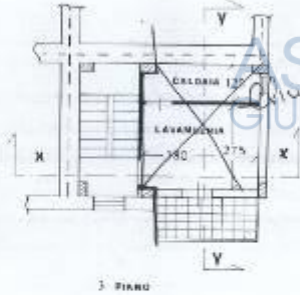
ASTE  
GIUDIZIARIE®





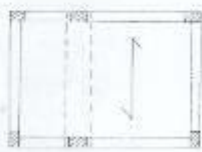


ASTE GIUDIZIARIE®



3° PIANO

ASTE GIUDIZIARIE®



ORBITONA

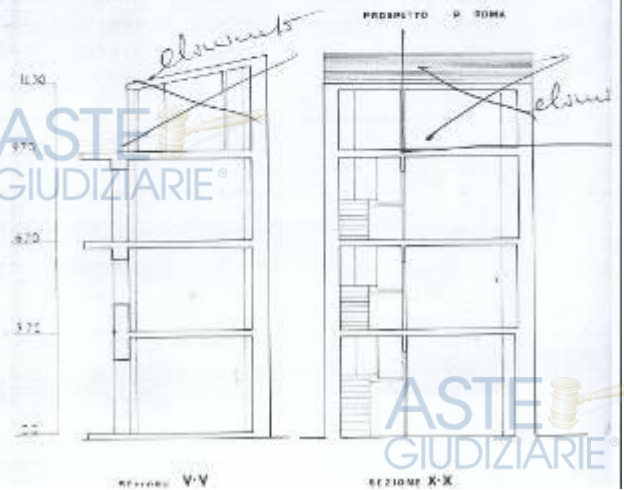
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



SEZIONE V-V

SEZIONE X-X

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



PROGETTO VIA T. MILITELLO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Concessione Edilizia ed elaborato grafico

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2. Con **Concessione Edilizia n. 03 del 23/02/2011** il Comune ha concesso al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* **"la concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 sostituito dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 - per le opere realizzate in difformità alla concessione edilizia n. 37/87 consistenti nella variazione dei prospetti e nel frazionamento in due unità immobiliari - e per il cambio di destinazione d'uso del piano terra - da parcheggio ad attività commerciale di ristorazione senza somministrazione con preparazione di cibi da asporto - dell'immobile a tre elevazioni fuori terra sito in Piazza Roma angolo via Tenente Militello distinto in catasti urbano al Foglio M.U. part.lla 661 sub. 1 (cat. C/1) e sub. 2 (cat. A/4)" con le seguenti prescrizioni speciali:**

**"I lavori sono condizionati dalla comunicazione della data di inizio lavori con la conferma del nominativo del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dell'esecuzione dei lavori, con allegato il documento unico di regolarità contributiva (DURC) da parte della ditta esecutrice, pena l'efficacia della presente concessione. Il committente, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere, ognuno per le proprie competenze sono tenute al rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza dei lavoratori impiegati nel cantiere, inoltre le SS. LL. alla fine dei lavori dovranno trasmettere a questo Ente, documentazione relativa all'avvenuto scarico in siti autorizzati dei materiali di risulta derivati dalla realizzazione dei lavori e la data di fine lavori a firma congiunta del direttore dei lavori che asseveri la regolare esecuzione dei lavori. Con l'avvertenza che altre eventuali opere da realizzarsi nel fabbricato di che trattasi dovranno eseguirsi sotto l'osservanza della vigente normativa urbanistica-edilizia ed essere preventivamente autorizzate da questo Servizio Tecnico. Con l'osservanza/le deroghe dei Regolamenti Comunali di Edilizia e di Igiene, in osservanza di tutte le vigenti disposizioni a carattere statale e regionale, nonché delle seguenti prescrizioni: 1. adempiere a quanto prescritto nei pareri igienico-sanitari, resi dall'AUSL n° 6 di Palermo - Distretto di Termini Imerese - in data 21/12/2009 prot. n° 1236 e in data 08/07/2010 prot. n° 2794; 2. la domanda di abitabilità o agibilità di quanto realizzato, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune, entro quindici giorni dall'autorizzazione allo scarico, così come previsto dal D.P.R.380/2001 agli artt. 24 e 25. Le violazioni e le inosservanze saranno punite come previsto dalla L.R. 71/78, dalla L.R. 37/85, dalla Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni".**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

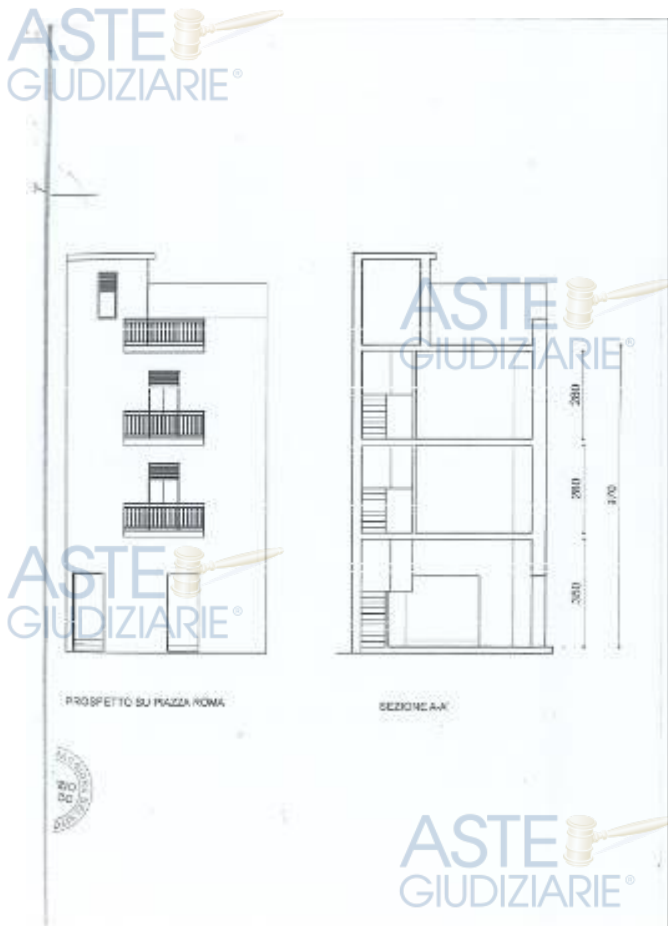
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®







Concessione Edilizia con elaborato grafico

**3. Con Autorizzazione Edilizia n. 11 del 04/08/2010 il Comune ha autorizzato il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "i lavori di demolizione dell'aggetto del balcone del primo piano realizzato in difformità della concessione edilizia n. 37 dell'11/11/1987 relativa al fabbricato sito in Piazza Roma angolo via Tenente Militello distinto in catasto al foglio M.U. part .lla 661 sub 1 e 2".**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO  
PROVINCIA DI PALERMO

Servizio Tecnico

servizi@comune.montemaggiorebelsito.it

CAP: 96030 (9002) - P. L.: 0903157802  
Piazza Roma, 11 - 90023 Montemaggiore Belsito (PA)



Autorizzazione n.° 11/2010 del 01 agosto 2010 - Prot. n.° 11/2010/165

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista l'istanza ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. n.° 10734 del 29/07/2010 presentata dal signor [nome] relativa alla richiesta di autorizzazione per il 19901 di demolizione dell'oggetto del balcone del primo piano realizzato in difformità della concessione edilizia n. 37 del 11/11/1987 relativo al fabbricato sito in Piazza Roma angolo via Tenente Milheto distinto in catasto nel foglio M.U. alla 661 sub. 1 e 2;

Vista il progetto allegato redatto dal Geom. Antonio Carò iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n.° 3532;

Vista la concessione edilizia n. 37 del 11/11/1987 rilasciata al [nome] sopra [nome] e la documentazione allegata;

Vista la pratica edilizia n. n.° 482009 e 12/2010 relative al fabbricato in oggetto in capo di [nome] definita ai sensi dell'art. 13 della Legge 4785 e dell'art. 10 della L.R. 3785;

Vista l'autocertificazione prodotta in data 03/08/2010 dal progettista Geom. Antonio Carò iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n.° 3532 ai sensi dell'art. 96 della Legge Regionale n. 11 del 12/05/2010 sulla disciplina del progetto alle norme igienico-sanitarie vigenti;

Vista lo stralcio urbanistico vigente;

Vista i regolamenti comunali di edilizia ed igiene;

Vista la Legge Nazionale n.° 10777, n.° 47365;

Vista l'art. 2 della Legge Regionale n.° 3835, n.° 87;

Vista la ricevuta postale n.° 1055 del 03/08/2010 con il quale è stato affittato il varco n.° 8 e 25,82 metri di segreteria per il rilascio di Autorizzazioni Edilizie;

Considerato che questo Servizio Tecnico - Ufficio Urbanistica, ha fornito il relativo provvedimento con parere favorevole, come in data 03/08/2010 ad agli atti d'Ufficio;

Visti gli atti d'Ufficio e le dichiarazioni allegato alla pratica 42/2009.

AUTORIZZA

resistente a Montemaggiore Belsito via Roma, degli Anodi n.° 114 e laceri di demolizione dell'oggetto del balcone del primo piano realizzato in difformità della concessione edilizia n. 37 del 11/11/1987 relativa al fabbricato sito in Piazza Roma angolo via Tenente Milheto distinto in catasto nel foglio M.U. alla 661 sub. 1 e 2, come da elaborati grafici e relazioni in allegato quale parte integrante della presente autorizzazione.

COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO  
PROVINCIA DI PALERMO

demolizione dell'oggetto del balcone, realizzato in difformità della concessione edilizia n. 37 del 11/11/1987 e del nulla osta del genio civile di Palermo prot. n. 18447 pratica n. 611/Q, dell'immobile sito in Montemaggiore Belsito, piazza roma - angolo via Tenente Milheto, distinto in catasto nel foglio di mappa urbana della particella 661 sub 1 e sub 2

DETTA PROPRIETARIA:

ALLEGATI

- Stralcio P.R.G. scala 1:2000
- Stralcio catastale scala 1:1000
- Particolare Catastale
- Elaborato di rilievo
- Elaborato di progetto
- Relazione tecnica

COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO  
Progetto allegato all'autorizzazione edilizia  
N. 11/2010 del 01/08/2010



LA DITTA PROPRIETARIA IL PROGETTISTA IL DIRETTORE DEI LAVORI

[Firma del progettista] [Firma del direttore dei lavori]

I lavori vengono autorizzati alle seguenti condizioni:

I lavori debbono essere iniziati ed ultimati entro i termini massimi di 60 giorni dal rilascio della presente autorizzazione.

L'inizio dei lavori è condizionato dalla comunicazione della conferma del nominativo del Direttore dei Lavori e dell'Assunzione dell'incarico dal lavoratore della trascrizione del documento unico di regolarità contributiva (DURC) da parte della stessa società, pena l'efficacia della presente autorizzazione.

Il committente, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere, ognuno per le proprie competenze sono tenuti al rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza del lavoratore, applicate nel contratto, in base le SS. LL. alla fine dei lavori dovranno trasmettere a questa Ente, documentazione relativa all'assenza scature in via sostanziale dai materiali di risulta derivati dalla realizzazione dei lavori alla determinazione del direttore dei lavori che assolverà la regolare esecuzione dei lavori di sanificazione.

La presente autorizzazione viene rilasciata fatti salvi i diritti del proprietario, tenuto presente gli altri eventuali quoad, N.O. ed adempimenti previsti dalla normativa vigente ed in conformità ai giudici posti in data 29/07/2010 a firma del Geom. Antonio Carò iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n.° 3532.

Non potranno apporriarsi modifiche di alcun genere in capo al capo senza la preventiva autorizzazione di questo Servizio.

Al sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 3 della L.R. 33/1091 n.° 10, si comunica al destinatario del presente provvedimento, che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Fabrizio Castoreno, quale Responsabile dell'Ufficio Urbanistico dello scrivente Servizio Tecnico.

Montemaggiore Belsito, li 01 AGO 2010

Il Responsabile del Servizio  
Arch. Fabrizio Castoreno





STRALCIO CATASTALE



DOPO LA DEMOLIZIONE



PROSPETTO SU PIAZZA ROMA

**Relazione tecnica**

Riferito alla richiesta di autorizzazione per la demolizione dell'oggetto del balcone, realizzato in difformità della concessione edilizia n. 37 del 11/11/1987 e del nulla osta del genio civile di Palermo prot. n.18447 pratica n. 611/Q, dell'immobile sito in Montemaggiore Belito, piazza roma angolo via Tenente Militello, distinto in catasto nel foglio di mappa urbana dalla particella 661 sub 1 e sub 2 di proprietà del signor Bassi Francesco nato a Termini Imerese il 23/02/1945 residente in Montemaggiore Belito via Maria Degli Angeli n. 114.

**Ubicazione - Catasto - Confini**

L'edificio in questione si trova ubicato in Piazza Roma facente angolo con via Tenente Militello, distinto nel foglio di mappa urbana dalla particella n. 661 sub 1, in catasto cat. C/1, di 3. mq. 22, rendita € 345,41, piano terra e particella n. 661 sub 2 piano primo e secondo, cat. A/4 di 4 vani 2 rendita € 37,00.

Lo stesso si compone di tre elevazioni f. l., e confina per due parti con Piazza Roma e via Tenente Militello e per due lati con le proprietà Luzzo Filippo ed eredi di Pasquale.

**Regolarità urbanistica**

Il fabbricato è di vecchia costruzione, realizzato con struttura in muratura portante sempre con 3 piani fuori terra.

È stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 1987 con regolare concessione edilizia n. 37 del 11/11/1987.

**Tipologia costruttiva**

La Ristrutturazione ha previsto l'inserimento di una struttura intelaiata di c.s., con soletti in latero cemento, distaccata dalla struttura preesistente, tramite i giunti di libera oscillazione, ma nello stesso tempo vincolati tramite agganci a coda di roncone nei solai preesistenti le murature libere (in ogni piano e nei muri sulle vie Roma e Tenente Militello).

La copertura è del tipo a terrazza scoperta con tornio scala accessibile.

I prospetti esterni sono rimasti immutati a parte il piano terra che è stato restaurato mantenendo le pietre a faccia vista così come gli infissi sulla via roma, in legno massello e restaurati, gli infissi dei piani superiori, sono stati collocati di nuova costruzione e i stucchi finta di semando avvolgenti.



**Opere in contrasto alla concessione**

In riferimento ai lavori realizzati con la suddetta concessione edilizia, sono stati realizzati le seguenti difformità:

- si è realizzato un aggetto, di ml. 2,60 x 0,80, al piano primo e sul fronte del prospetto su via Roma, con relativa porta finestra;
- non si sono realizzate n. 2 finestre sul prospetto di via Roma, al piano primo e secondo;
- È stata chiusa la porta di collegamento tra il piano terra e il vano scala di accesso ai piani superiori, tale lavoro a detta dello scrivente, ha voluto stabilizzare una divisione di unità immobiliari, in questo caso tra il piano terra e i piani superiori, in quanto a livello catastale risultano 2 unità immobiliari e quindi tale porta doveva essere chiusa a priori in quanto il progetto non ha previsto la fusione.

Montemaggiore belviso, li

IL TECNICO  




Autorizzazione Edilizia con elaborato



5. Con Autorizzazione allo scarico n. 05 del 18/03/2011 il Comune ha autorizzato "il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella qualità di proprietario dello scarico del refluo civile originato nell'immobile sito in via Tenente Militello n.°1 angolo Piazza Roma, identificato al N.C.E.U. al fg. M.U. part.IIa 661 sub. I piano T. (cat. C/1 - classe 3 - consistenza 22 mq.), adibito ad attività commerciale, lo scarico di acque reflue domestiche in pubblica fognatura ai sensi del D.Lgs. n.° 152/99, dell'art. 40 della L.R. n.° 27/86, del D.Lgs. n.° 152/2006 e successivi modifiche ed integrazioni, nei limiti e nei modi da essi previsti".

**COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO**  
**PROVINCIA DI PALERMO**  
 Servizio Tecnico  
 www.comune.montemaggiorebelsito.pa.it

C.F. 0606100087 - P.I. 0606100087  
 Piazza Roma, 11 - 40100 Montemaggiore Belsito (PA) Tel. 091.89999233 - 8711 Fax 091.89999380

**Autorizzazione allo scarico n.° 05/2011 del 18 marzo 2011 -**  
**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO:**

**VISTA** la domanda in bella sostanza agli atti d'Ufficio al prot.Bo n.° 2925 del 16/03/2011, mediante del sig. \*\*\*\* (IPA) la quale, in esecuzione di autorizzazione concessa in via Tenente Angeli civile 114 - relativa alla richiesta di autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche in pubblica fognatura per l'immobile sito in via Tenente Militello n.°1 angolo Piazza Roma, identificato al N.C.E.U. al fg. M.U. part.IIa 661 sub. I piano T. (cat. C/1 - classe 3 - consistenza 22 mq.), adibito ad attività commerciale, di cui è proprietario;

**VISTO** il R.D. del 27 luglio 1934 n.° 1265 (testo unico delle leggi avverse) e s.m.i.;  
**VISTA** la L.R. del 15 maggio 1986 n.° 23 e s.m.i.;  
**VISTO** il R.C. di Segnatura approvato con delibera di C.C. n.° 151 del 05/09/1987;  
**VISTO** il D.Lgs. del 11 maggio 1999 n.° 152 e s.m.i.;  
**VISTO** il D.Lgs. del 3 aprile 2006 n.° 152 e s.m.i.;  
**VISTE** le Concessioni Edificio n. 37 del 11/11/1983 e n. 03 del 21/02/2004;  
**VISTA** la Concessione n.° 155 del 04/04/2001 (testato il Decreto P.S. in funzione di nota protabile comunale (alenza n.° 343 - emanata al commissario 28/3/01);  
**VISTA** la relazione e gli elaborati grafici trasmessi con nota prot.Bo n.° 2725/2011 a firma del Geom. Carlo Antonio, iscritto al relativo Collegio professionale della Provincia di Palermo col n.° 3832;  
**VISTO** il parere favorevole reso dal Responsabile di Zona delle Acque Potabili Sillatore S.p.A. - nella qualità di Gestore del Servizio Idrico Integrato del Comune - espresso con nota prot.Bo n.° 2980 del 09/03/2011 ed assente al protocollo di questo Ente al n.° 5358 del 09/03/2011;  
**VISTA** l'autorizzazione di scarico n.° 0089 (CCV 0676) del 10/02/2011 pari ad € 25,02 in favore della Traversia Comunale, quali diritti su autorizzazioni;

**CONSIDERATO** che questo Servizio Tecnico, ha istruito il relativo procedimento con parere favorevole, reso in data 16/03/2011 ed agli atti d'Ufficio;

**A U T O R I Z Z A**

Il sig. \*\*\*\*, sopra meglio generalizzato, nella qualità di proprietario dello scarico del refluo civile originato nell'immobile sito in via Tenente Militello n.°1 angolo Piazza Roma, identificato al N.C.E.U. al fg. M.U. part.IIa 661 sub. I piano T. (cat. C/1 - classe 3 - consistenza 22 mq.) adibito ad attività commerciale, lo scarico di acque reflue domestiche in pubblica fognatura ai sensi del D.Lgs. n.° 152/99, dell'art. 40 della L.R. n.°

Pagina 1 di 2

**COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO**  
**PROVINCIA DI PALERMO**  
 Servizio Tecnico  
 www.comune.montemaggiorebelsito.pa.it

C.F. 0606100087 - P.I. 0606100087  
 Piazza Roma, 11 - 40100 Montemaggiore Belsito (PA) Tel. 091.89999233 - 8711 Fax 091.89999380

**Autorizzazione allo scarico n.° 05/2011 del 18 marzo 2011 -**  
**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO:**

**VISTA** la domanda in bella sostanza agli atti d'Ufficio al prot.Bo n.° 2925 del 16/03/2011, mediante del sig. \*\*\*\* (IPA) la quale, in esecuzione di autorizzazione concessa in via Tenente Angeli civile 114 - relativa alla richiesta di autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche in pubblica fognatura per l'immobile sito in via Tenente Militello n.°1 angolo Piazza Roma, identificato al N.C.E.U. al fg. M.U. part.IIa 661 sub. I piano T. (cat. C/1 - classe 3 - consistenza 22 mq.), adibito ad attività commerciale, di cui è proprietario;

**VISTO** il R.D. del 27 luglio 1934 n.° 1265 (testo unico delle leggi avverse) e s.m.i.;  
**VISTA** la L.R. del 15 maggio 1986 n.° 23 e s.m.i.;  
**VISTO** il R.C. di Segnatura approvato con delibera di C.C. n.° 151 del 05/09/1987;  
**VISTO** il D.Lgs. del 11 maggio 1999 n.° 152 e s.m.i.;  
**VISTO** il D.Lgs. del 3 aprile 2006 n.° 152 e s.m.i.;  
**VISTE** le Concessioni Edificio n. 37 del 11/11/1983 e n. 03 del 21/02/2004;  
**VISTA** la Concessione n.° 155 del 04/04/2001 (testato il Decreto P.S. in funzione di nota protabile comunale (alenza n.° 343 - emanata al commissario 28/3/01);  
**VISTA** la relazione e gli elaborati grafici trasmessi con nota prot.Bo n.° 2725/2011 a firma del Geom. Carlo Antonio, iscritto al relativo Collegio professionale della Provincia di Palermo col n.° 3832;  
**VISTO** il parere favorevole reso dal Responsabile di Zona delle Acque Potabili Sillatore S.p.A. - nella qualità di Gestore del Servizio Idrico Integrato del Comune - espresso con nota prot.Bo n.° 2980 del 09/03/2011 ed assente al protocollo di questo Ente al n.° 5358 del 09/03/2011;  
**VISTA** l'autorizzazione di scarico n.° 0089 (CCV 0676) del 10/02/2011 pari ad € 25,02 in favore della Traversia Comunale, quali diritti su autorizzazioni;

**CONSIDERATO** che questo Servizio Tecnico, ha istruito il relativo procedimento con parere favorevole, reso in data 16/03/2011 ed agli atti d'Ufficio;

**A U T O R I Z Z A**

Il sig. \*\*\*\*, sopra meglio generalizzato, nella qualità di proprietario dello scarico del refluo civile originato nell'immobile sito in via Tenente Militello n.°1 angolo Piazza Roma, identificato al N.C.E.U. al fg. M.U. part.IIa 661 sub. I piano T. (cat. C/1 - classe 3 - consistenza 22 mq.) adibito ad attività commerciale, lo scarico di acque reflue domestiche in pubblica fognatura ai sensi del D.Lgs. n.° 152/99, dell'art. 40 della L.R. n.°

Pagina 1 di 2

27/86, del D.Lgs. n.° 152/2006 e successivi modifiche ed integrazioni, nei limiti e nei modi da essi previsti.

La presente autorizzazione - fatti salvi i limiti del testo, fermo restando gli altri eventuali patti, N.C. ed adempimenti previsti dalla normativa vigente ed in conformità ai giudici prodotti in data 16/03/2011 a firma del Geom. Carlo Antonio, iscritto al relativo Collegio professionale della Provincia di Palermo col n.° 3832, viene rilasciata esclusivamente per il sottoglimento delle acque nere e si fa divieto assoluto di immettere, anche parzialmente, acque bianche.

L'inservimento dello sopraddetto scarico, sarà perseguito a norma di legge e denunciato all'Autorità Giudiziarie, qualora il fatto costituisca reato.

La presente autorizzazione ai sensi dell'art. 124 co. 8 del Decreto Lgs. 152/06 è valida per quattro anni dal momento del rilascio.

Un'ulteriore copia della sentenza non deve essere richiesta il rinnovo.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 3 della L.R. 30/10/99 n.° 10, si incarica al custodiano del presente provvedimento, che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Fabrizio Ciommo, quale Responsabile dell'Ufficio Unificato dello scrivente Servizio Tecnico.

Montemaggiore Belsito, 18 marzo 2011

Il Responsabile del Servizio  
 Arch. Fabrizio Ciommo



autorizzazione allo scarico dell'immobile sito in Montemaggiore Belsito, piazza roma angolo via Tenente Militello, distinto in catasto nel foglio di mappe urbana dalla particella 851 sub 1

DETTA PROPRIETARIA:

- Relazione tecnica
- elaborati grafici

LA DITTA PROPRIETARIA IL PROGETTISTA IL DIRETTORE DEI LAVORI



Richiesta alla richiesta di autorizzazione allo scarico in pubblica fogliatura, necessaria per la richiesta di agibilità ad uso commerciale, attività ristorativa senza somministrazione con preparazione di cibi da asporto, di un immobile sito nel Comune di Montemaggiore Belsito (PA), Piazza Roma angolo via Tenente Militello, ricadente in zona "B" del piano regolatore generale del Comune di Montemaggiore Belsito, di proprietà del signor Bisci Francesco nato a Termini Imerose il 23/03/1945 residente in Montemaggiore Belsito via Maria Degli Angeli n. 114.

**Ubicazione - Catasto - Confini**

L'edificio in questione si trova ubicato in Piazza Roma facente angolo con via Tenente Militello, distinto nel foglio di mappe urbana dalla particella n. 851 sub 1, in catasto cat. C/1 cl 3, mq. 22, rendita € 345,41, piano terra. Si trova al piano terra di un immobile a 3 elevazioni f.f.1 con unità immobiliare a se stante, i rimanenti due piani superiori sono distinti dal mappale urbano 851 sub 2. Confina per due prospetti con Piazza Roma e via Tenente Militello e per due lati con la proprietà Luzzo Filippa ed eredi di Pasquale.

**Regolarità urbanistica**

L'intero immobile ha ottenuto il parere positivo del genio civile di Palermo e sono stati interamente pagati gli oneri e i costi come calcolati dall'ufficio tecnico del Comune di Montemaggiore Belsito. Il piano-terzo oggetto della presente relazione, si compone di un solo ambiente, la zona lavorazione e la parte riservata al pubblico è divisa da un muro con sovrastante parete vetrata, conforme all'uso di che 1972/61. Il servizio igienico, con scaccio dalla zona di lavorazione, ha la parete piastrellata fino a un'altezza di mt. 2,00, così come la zona lavorazione, perfettamente igienico e lavabile. Nel servizio igienico sono ubicati: il piatto doccia; il vano igienico e un armadio che serve da spogliatoio. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura, compresa la pavimentazione del servizio igienico, del tipo antiscivolo. Il soffitto è la rimanente parte del muro sono intonacati. L'impianto elettrico, conforme alla normativa vigente.

La rete di distribuzione idrica, è stata realizzata con tubazioni a norma e al avvale di una vasca di vasca di riserva idrica in PVC.

La rete fognaria interna a norma, con pozzetto provvisto di sifone e ispezionabile, scolo all'esterno e facilmente ispezionabile, collegata alla rete fognaria pubblica ed ha tutti i requisiti per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico.

Si tratta di acque reflue domestiche ai sensi dell'art. 124 comma 4 D. Lgs. 152/06 e art. 74 comma 1, lett. a) D. Lgs. 152/06 e in osservanza della L.R. 2/78.

L'impianto ha tutti i requisiti richiesti per l'uso commerciale, con altezza interna pari a mt. 3,50 e una quotatura di mq. 22 circa.

È perfettamente ventilato in quanto la superficie fenestrata è maggiore di 1/10 della superficie interna.

Il locale è salubre dal punto di vista igienico sanitario non ci sono segni di muffa o altro che potrebbero pregiudicare la salute dei lavoratori.

Nella zona di lavorazione sono presenti: la frigoriferi; la creperia; il frigo combinato con scomparti adeguati ai prodotti conservari, il lavatoio, la cappa a parete, la sbrinatoria, tutti questi elementi sono in acciaio e del tipo professionali.

La fognatura è alimentata a gas metano con impianto conforme alla normativa.

**ADDEBIAMENTI IMPIANTI**

- Attestato alla rete idrica comunale con contratto n. 156 del 05/04/2001.
- Dichiarazione di conformità, rilasciata dalla ditta Ottolano Antonino di Alimicusa, per l'impianto del gas metano.
- Dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico, rilasciata dalla ditta Ruffino Giuseppe di Montemaggiore Belsito.
- Dichiarazione di conformità per l'impianto idrico, rilasciata dalla ditta Giambona Vincenzo Di Campofelice di Roccella.

Con la presente si dichiara che:

- che l'immobile non rientra nell'obbligo di certificazione antincendio;
- che non necessita di autorizzazioni alle emissioni;
- che non necessita di V.I.A.

Per lo smaltimento degli oli usati, si è stipulato il contratto con la ditta "CFN ai TRASPORTI RIFIUTI SPECIALI" con sede in Carrù via Demichis

Montemaggiore Belsito, li

**IL TECNICO**



Autorizzazione allo scarico con elaborato

6. Con **Certificato di Agibilità n. 03 del 25/03/2011** il Comune ha rilasciato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* **"L'AGIBILITA' del locale destinato ad attività commerciale composto da un unico ambiente con wc sito in via Tenente Militello angolo Piazza Roma - piano terra, identificata al N.C.E.U. al fg. M.U. part. Ila 661 sub 1 piano T. (cat. C/1 - classe 3 - consistenza 22 mq.), destinato ad attività commerciale, come da visura catastale allegata"**.

Nella perizia giurata trasmessa al Comune in data 23/03/2011 prot. n. 6054 redatta e asseverata presso il Giudice di Pace di Montemaggiore Belsito il 23/03/2011 dal Geom. Carò Antonio iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Palermo al n. 3532 sono presenti le **dichiarazioni di conformità**:

- **dell'impianto elettrico** ai sensi del D.M. 37/08 rilasciato dall'Impresa Runfola Giuseppe con sede in Montemaggiore Belsito (PA), Via Cancelliere n° 18 iscritta nel registro delle Imprese (D.P.R. 07.12.1995, n. 581) della Camera C.C.I.A.A. di Palermo al n° 177196 e all'albo Provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n. 443) di Palermo al n° 87161;

- **dell'impianto idrico-sanitario** ai sensi del D.M. 37/08 rilasciato dall'Impresa Giambrone Vincenzo con sede in Campofelice di Roccella (PA), Via A. D'Anna n° 73, iscritta nel registro delle Imprese (D.P.R. 07.12.1995, n. 581) della Camera C.C.I.A.A. di Palermo e all'albo Provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n.443) di Palermo al n° 733557;

- **dell'impianto gas metano** ai sensi del D.M. 37/08 rilasciato dall'Impresa Ortolano Antonio con sede in Aliminusa (PA), Via Manzoni n° 1 iscritta nel registro delle Imprese (D.P.R. 07.12.1995, n. 581) della Camera C.C.I.A.A. di Palermo al n°40332 e all'albo Provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n. 443) di Palermo al n° 91710.



Certificato di agibilità n.° 03 del 25 Marzo 2011 - Pratica n.° 10/2011 -

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista l'istanza in bello formato agli atti d'Ufficio al protocollo n.° 2857 del 18/02/2011 e successive integrazioni n.° 6054 del 23/03/2011 risultata dal vs. e redatta a Montemaggiore Belsito (PA) in via Tenente Militello angolo Piazza Roma - piano terra, identificata al N.C.E.U. al fg. M.U. part. Ila 661 sub. 1 piano T. (cat. C/1 - classe 3 - consistenza 22 mq.) adibito ad attività commerciale di cui è proprietario;

Viste le Concessioni Edilizie n. 37 rilasciate in data 11/10/1987 e n. 01 rilasciate in data 23/02/2011, riferite all'immobile sopra specificato;

Vista l'Autorizzazione allo scavo n.° 05/2011 del 18/02/2011;

Vista la documentazione allegata alle pratiche edilizie e all'autorizzazione allo scavo nonché i relativi elaborati tecnici e i pareri;

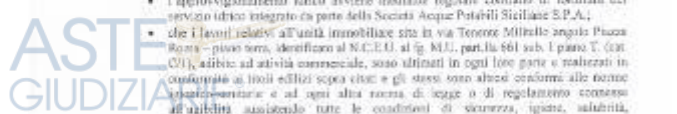
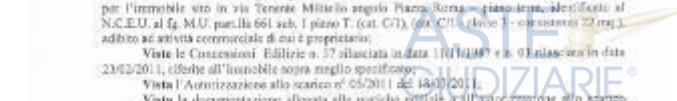
Vista la nota dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo del 23/01/2010 assunta al prot. gen. al n. 2265 del 08/02/2011 relativo al parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 della Legge 07/02/1978 n. 64;

Vista la perizia giurata trasmessa in data 23/03/2011 prot. n. 6054 redatta e asseverata presso il Giudice di pace di Montemaggiore Belsito il 23/03/2011 - dal Geom. Carò Antonio iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n.° 3532 nella quale viene asseverato, tra l'altro, che:

- i lavori sono convenientemente progettati e riferiti a norme di legge;
- l'approvvigionamento idrico avviene mediante regolare contratto di fornitura del servizio idrico integrato ex parte della Società Acque Potabili Siciliane S.P.A.;
- che i lavori relativi all'unità immobiliare sito in via Tenente Militello angolo Piazza Roma - piano terra, identificata al N.C.E.U. al fg. M.U. part. Ila 661 sub. 1 piano T. (cat. C/1), adibito ad attività commerciale, sono ultimati in ogni loro parte e realizzati in conformità ai titoli edilizi sopra citati e gli stessi sono altresì conformi alle norme urbanistiche e ad ogni altra norma di legge o di regolamento concernente all'agibilità assicurando tutte le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, dell'immobile e degli impianti installati.

Vista la visita con le relative planimetrie catastali dell'immobile e accertamento dell'immobile sopra menzionato in atti d'Ufficio;

Viste il certificato di conformità dagli impianti elettrico ai sensi del D.M. 37/08 rilasciato dall'Impresa Runfola Giuseppe con sede in Montemaggiore Belsito (PA), Via



Cancelliere n° 18 iscritta regolarmente nel registro delle Imprese (D.P.R. 07.12.1995, n. 581) della Camera C.C.I.A.A. di Palermo al n.° 177196 e all'albo Provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n. 443) di Palermo al n.° 87161;

Visto il certificato di conformità dagli impianti idrico-sanitari ai sensi del D.M. 37/08 rilasciato dall'Impresa Giambrone Vincenzo con sede in Campofelice di Roccella (PA), Via A. D'Anna n.° 73, iscritta nel registro delle Imprese (D.P.R. 07.12.1995, n. 581) della Camera C.C.I.A.A. di Palermo e all'albo Provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n. 443) di Palermo al n.° 733557;

Visto il certificato di conformità dagli impianti gas metano ai sensi del D.M. 37/08 rilasciato dall'Impresa Ortolano Antonio con sede in Aliminusa (PA), Via Manzoni n.° 1 iscritta regolarmente nel registro delle Imprese (D.P.R. 07.12.1995, n. 581) della Camera C.C.I.A.A. di Palermo al n.° 40332 e all'albo Provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n. 443) di Palermo al n.° 91710;

Vista la versatura di Euro 25,82 eseguita con bollettino n. 0085 del 23/05/2011 con il quale sono stati pagati i diritti di Segreteria per rilascio certificato di agibilità;

Vista la versatura di Euro 11,36 eseguita con bollettino n. 0086 del 25/03/2011 con il quale sono stati pagati i diritti per il rilascio del certificato di agibilità;

Considerato che questo Servizio Tecnico - Ufficio Urbanistica, ha ritenuto il relativo procedimento suo parere favorevole, così in data 24/03/2011;

Visti gli atti d'Ufficio;

**CERTIFICA**

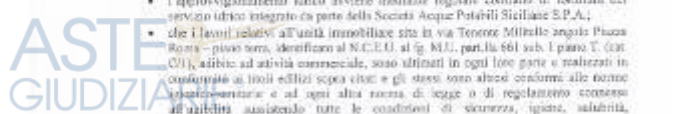
**"L'AGIBILITA'** del locale destinato ad attività commerciale composto da un unico ambiente con wc sito in via Tenente Militello angolo Piazza Roma - piano terra, identificata al N.C.E.U. al fg. M.U. part. Ila 661 sub. 1 piano T. (cat. C/1 - classe 3 - consistenza 22 mq.) destinato ad attività commerciale, come da visura catastale allegata.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare in qualsiasi momento sopralluogo di verifica dell'immobile in questione e qualora venisse accertata la mancanza di uno o più requisiti sulla scorta dei quali si è proceduto al rilascio del presente certificato, procederà al suo annullamento o revoca ed all'aggravazione delle dovute sanzioni.

L'incassamento e l'esecuzione delle specifiche attività, sono comunque subordinati agli altri eventuali pareri, N.O., licenze ed autorizzazioni e ventate delle competenti a qualsiasi titolo competenti.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 3 della L.R. 20/10/91 n.° 10, si contesta al destinatario del presente provvedimento, che il Responsabile del procedimento è l'arch. Fabrizio Castroveto, quale Responsabile dell'Ufficio Urbanistica dello scrivente Servizio Tecnico.

Montemaggiore Belsito, li 25 MAR 2011



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

ALLEGATO I, art. 28 del D.M. 27/05/2008  
n. 03

Intestatario: Rubeca BivSRPE

Indirizzo: INTACCA ANGIANO

Categoria: RESIDENZA

Comune: CAPELLANO

Prov. PA n. 3391860299 n. 048370028 n. PA/PA/NO n. 40330

Indirizzo di riferimento: INTEGRALE DELL'EDIFICIO

Indirizzo di riferimento: CONVITTO LA SCALFA - 3RM

Indirizzo di riferimento: LA SCALFA

DICHIARA

DECLINA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

ALLEGATO I, art. 28 del D.M. 27/05/2008  
n. 03

Intestatario: SIAMBRONE VINCENZO

Indirizzo: STRADA DANIELA

Categoria: RESIDENZA

Comune: CAVOTRICE DI ADICELLA

Prov. PA n. 3391860299 n. 048370028 n. PA/PA/NO n. 40330

Indirizzo di riferimento: INTEGRALE DELL'EDIFICIO

Indirizzo di riferimento: CONVITTO LA SCALFA - 3RM

Indirizzo di riferimento: LA SCALFA

DICHIARA

DECLINA

ALLEGATO I, art. 28 del D.M. 27/05/2008  
n. 03

Intestatario: ORTOLANO ANTONINO

Indirizzo: ONOLINA

Categoria: RESIDENZA

Comune: CAPELLANO

Prov. PA n. 3391860299 n. 048370028 n. PA/PA/NO n. 40330

Indirizzo di riferimento: INTEGRALE DELL'EDIFICIO

Indirizzo di riferimento: CONVITTO LA SCALFA - 3RM

Indirizzo di riferimento: LA SCALFA

DICHIARA

DECLINA

ALLEGATO I, art. 28 del D.M. 27/05/2008  
n. 03

Intestatario: ORTOLANO ANTONINO

Indirizzo: ONOLINA

Categoria: RESIDENZA

Comune: CAPELLANO

Prov. PA n. 3391860299 n. 048370028 n. PA/PA/NO n. 40330

Indirizzo di riferimento: INTEGRALE DELL'EDIFICIO

Indirizzo di riferimento: CONVITTO LA SCALFA - 3RM

Indirizzo di riferimento: LA SCALFA

DICHIARA

DECLINA

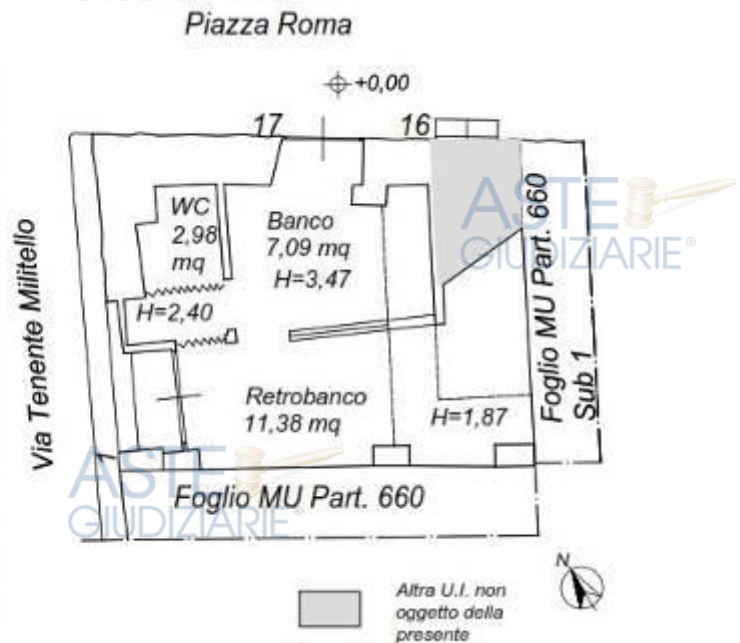
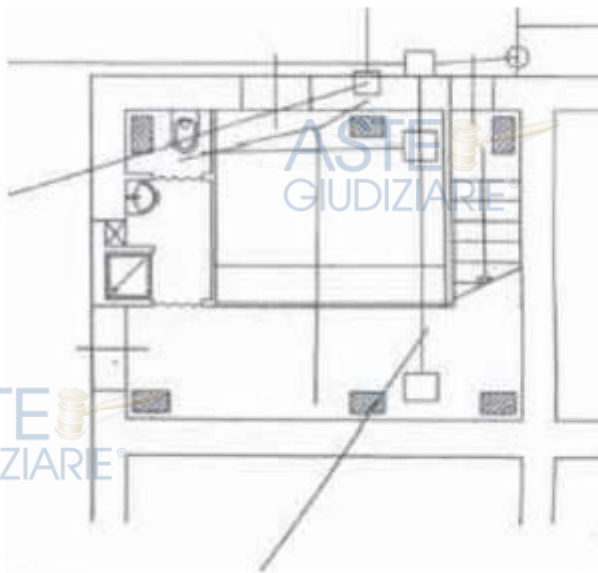
Certificato di Agibilità e dichiarazioni di conformità degli impianti

Da un confronto dello stato dei luoghi rilevato dal C.T.U. con gli elaborati progettuali assentiti dal Comune di Montemaggiore Belsito, risultano le seguenti difformità:

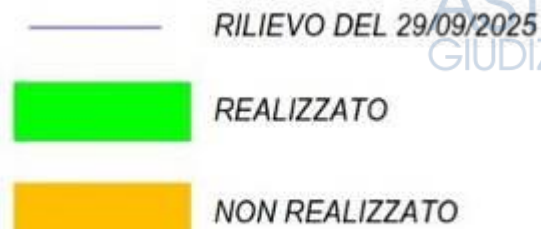
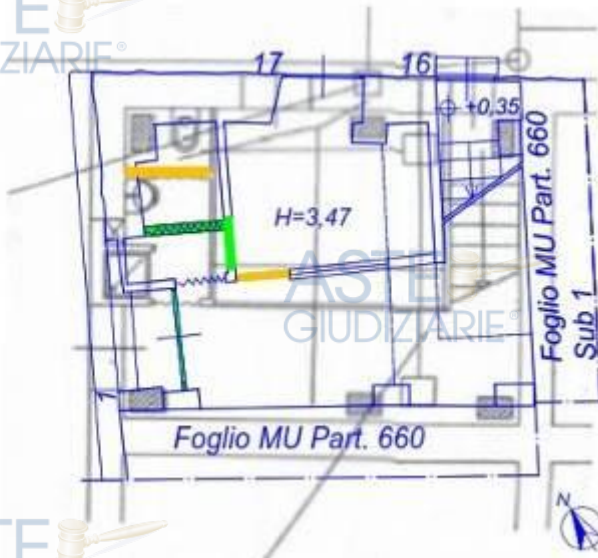
- Apertura di un vano porta nel servizio igienico dalla "zona banco";
- Installazione della porta a soffietto in PVC tra l'antibagno e il wc;
- Arretramento dell'infisso lungo il prospetto sulla Via Tenente Militello;
- Non è stata realizzata una parziale parete vetrata;
- Non è stato realizzato un tramezzo con porta a soffietto tra il wc e l'antibagno;
- Diversa rappresentazione della sagoma.

**Confronto tra:**

**Elaborati Autorizzazione allo Scarico n. 05 del 18/03/2011 Stato attuale rilevato in data 29/09/2025**



Sovrapposizione elaborato dell'Autorizzazione allo scarico con planimetria di rilievo del 29/09/2025.



Pertanto, le difformità riscontrate possono essere regolarizzate presentando al Comune di Montemaggiore Belsito una Comunicazione Dei Lavori Asseverata Tardiva per la diversa distribuzione degli spazi interni il cui costo, tra la sanzione e parcella del professionista, ammonta a circa € 2.000,00. Tale importo potrà subire variazione in funzione della parcella del professionista incaricato.

Come precedentemente esposto nella sezione "Dati catastali" deve essere effettuato l'aggiornamento catastale dell'immobile con la variazione toponomastica tramite procedura "Docfa", il cui costo ammonta a € 500,00.

Per l'unità immobiliare non è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come documentato nella nota della Regione Siciliana, Assessorato dell'Energia e Dei Servizi Di Pubblica Utilità - Dipartimento Regionale dell'Energia con prot. n. 30989 del 05/09/2025.

Prot. n. 30989 del 05/09/2025

Istanza di accesso agli atti A.P.E.

**Oggetto:** Istanza di accesso agli atti A.P.E.

**Mittente:** servizio1.energia@regione.sicilia.it

**Data:** 05/09/2025, 10:16

**A:** "postazionepec.energia" <postazionepec.energia@regione.sicilia.it>

**CC:** "area1.energia" <area1.energia@regione.sicilia.it>

**Destinatario:** [antonella.runfola@ordineingpa.it](mailto:antonella.runfola@ordineingpa.it)

**Oggetto:** Istanza di accesso agli atti A.P.E.

Gentile ing. Antonella Runfola,  
in riferimento alla sua richiesta, PEC prot. n. 30788 del 3.9.2025, in qualità di CTU, si comunica che gli attestati di prestazione energetica degli immobili siti nel comune di Montemaggiore Belsito, foglio MU, particella n. 661 e subalterni nn. 1 e 2, non sono presenti nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE - SICILIA.

Cordiali saluti

Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 1

Tel. n. 0917230857 martedì - mercoledì - giovedì

Nota dell'Assessorato dell'Energia e Dei Servizi Di Pubblica Utilità - Dipartimento Regionale dell'Energia del 05/09/2025  
prot. n. 30989

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Montemaggiore Belsito (PA) - Piazza Roma 16, piano T-1-2-3  
L'immobile, oggetto di pignoramento, è una "abitazione" ubicata nel Comune di Montemaggiore Belsito (PA), in Piazza Roma n. 16 ed iscritta al N.C.E.U. al foglio Mu part. 661 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, piani 1 e 2, Rendita € 87,80, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà.  
L'unità immobiliare con accesso dalla Piazza Roma è posta al piano primo, secondo e terzo di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, sita nel centro storico del comune, caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze. L'edificio è ubicato ad angolo tra la Piazza Roma e la Via Tenente Militello. La struttura dell'edificio è mista, poichè coesistono sia le pareti portanti (muri perimetrali) che i pilastri e le travi in cemento armato. I solai sono in latero cemento, le fondazioni del tipo a trave rovesce in c.a. collegati a maglia chiusa al piede di ogni pilastro e la copertura è del tipo a terrazzo scoperto con torrino scala. Le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni laterizi forati e malta cementizia. I prospetti esterni sono con la muratura a vista di antica fattura ai piani terra, primo e secondo, mentre la muratura del vano scala e del parapetto del terrazzo al piano terzo, è con blocchi di calcestruzzo. I balconi prospicienti la Piazza Roma ai piani secondo e terzo, sono in calcestruzzo con ringhiere in ferro. Gli infissi sono sia in legno che in alluminio, in particolare il portone di accesso all'unità immobiliare è in legno, tutti gli altri in alluminio. Inoltre gli infissi dell'unità immobiliare, oggetto della presente, sono dotati di serrande avvolgibile. Dal civico 16 della Piazza Roma si accede al vano scala che permette di raggiungere i piani superiori. Il primo piano è composto da una stanza di 16,36 mq e altezza netta di 2,72 m con balcone a filo muro prospiciente la Piazza Roma. La stanza risulta rifinita in tutte le sue parti, con pavimento in ceramica. Il piano secondo è composto da una stanza allo stato grezzo, con muratura antica a vista e pilastri e travi in cemento armato, di 16,56 mq ed altezza utile 2,79 m con balcone di 2,36 mq prospiciente la Piazza Roma. Il terzo piano è costituito da un ripostiglio, con pareti e solaio rinzaffato, di 1,88 mq e altezza netta di 2,82 m, ricavato sul pianerottolo di arrivo al piano, da una terrazza di 17,42 mq e un balcone di 3,00 mq prospiciente sulla Piazza Roma. Il vano scala si presenta allo stato grezzo con muratura antica a vista e pilastri e travi in cemento armato, ad eccezione di alcune pareti che sono rinzaffate e solo le pedate delle prime due rampe con i rispettivi pianerottoli sono rivestite con pavimento di ceramica, la ringhiera è costituita da tavole di carpenteria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 661, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 661.

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

Valore di stima del bene: € 16.746,88

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Abitazione Montemaggiore Belsito (PA) - Piazza Roma 16, piano T- 1-2-3 | 61,12 mq                 | 274,00 €/mq     | € 16.746,88        | 100,00%          | € 16.746,88 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 16.746,88 |

Valore di stima: € 16.746,88

### Deprezzamenti

Dal valore di stima vengono decurtati i costi sommariamente previsti per le regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, catastali, per la differenza tra la vendita in mercato libero e quello forzato e il rischio assunto nell'acquisto di beni all'asta per mancata garanzia.

| Tipologia deprezzamento  | Valore   | Tipo |
|--|----------|------|
| Differenza tra vendita in libero mercato e vendita forzata         | 5,00     | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia e spese tecniche | 2.000,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione catastale                                | 500,00   | €    |
| Redazione dell'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)        | 150,00   | €    |
| Rischio assunto per mancanza di garanzia                           | 5,00     | %    |

**Valore finale di stima: € 12.422,19**

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale del bene immobile costituente il **LOTTO 1** oggetto di stima, cioè il più probabile valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita.

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei fabbricati si è ritenuto opportuno considerare **tre metodi** con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per stato generale di conservazione.

**Il primo criterio di valutazione è quella di mercato**, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente; ad esempio la diffusione sul territorio della domanda di acquisto di fabbricati della stessa tipologia. Si è fatto riferimento al Borsino Immobiliare e a valutazioni on line, mediante immobili messi in vendita aventi le stesse caratteristiche tipologiche, risalenti più o meno alla stessa epoca e ubicate nella stessa zona.

**Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente, l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

**Il terzo criterio di stima è un metodo analitico, il metodo di capitalizzazione dei redditi**, di cui l'immobile è capace. Sulla base del principio dell'ordinarietà, il Reddito annuo rappresenta il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario ritrarrebbe dall'immobile urbano. Sulla base del metodo adottato il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

- Beneficio fondiario (Bf): questo parametro rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario ricaverebbe con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ .

- Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, assicurazione, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

- Saggio di Capitalizzazione (r): è il saggio medio di fruttuosità degli investimenti fondiari dello stesso tipo di quello in oggetto. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche e per le abitazioni di tipo popolare viene assunto pari a 4,5%.

- Il parametro r da utilizzare deve però essere corretto in funzione di alcuni parametri, che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante, che di seguito si elencano.

Valore di mercato (V): A questo punto si ottiene il più probabile valore di mercato, che è pari al rapporto tra il Beneficio fondiario e il saggio di capitalizzazione ( $V = Bf / r$ ).

### CRITERIO DI STIMA N. 1

Il prezzo medio di mercato (Vx) è desunto da valutazioni on line di siti immobiliari specializzati (Immobiliare.it, Idealista) con la comparazione di immobili della stessa tipologia edilizia e presenti sul territorio:

| Localizzazione dell'immobile          | PRZ_ Prezzo | Py_SUPERFICIE MQ | Prezzo a mq |
|---------------------------------------|-------------|------------------|-------------|
| Via Sant'Isidoro<br>(annuncio 1)      | € 27.000,00 | 75 mq            | 360 €/mq    |
| Via Silvio Pellico 35<br>(annuncio 2) | € 40.000,00 | 189 mq           | 212 €/mq    |
| Via Trovatelli 4<br>(annuncio 3)      | € 40.000,00 | 230 mq           | 174 €/mq    |
| Via Filippo Cordova 9<br>(annuncio 4) | € 20.000,00 | 70 mq            | 286 €/mq    |

Applicando la formula

$$V_x = \frac{\sum PRZ_y}{\sum P_y} \times p_x = \frac{(27.000 + 40.000 + 40.000 + 20.000)}{(75 + 189 + 230 + 70)} \times 61,12 = \frac{127.000,00}{564} \times 61,12 = 13.762,84$$

Dove px è la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente perizia e pari a 61,12 mq

|                          |
|--------------------------|
| <b>VALORE IMMOBILE €</b> |
| <b>13.762,84</b>         |

**idealista**

**ANNUNCIO 1**

**Casa indipendente in Via Sant'Isidoro, s.n.c, Montemaggiore Belsito**

**27.000 €**

3 locali 75 m2

\*\*Casa Indipendente in Vendita a Montemaggiore Belsito (PA)\*\* Scopri questa affascinante palazzina indipendente su tre livelli, situata in via Sant'Isidoro, nel cuore di Montemaggiore Belsito. Con una...

Contatta Vedi il telefono

**ANNUNCIO 2**

**Casa indipendente in Via Silvio Pellico, 35, Montemaggiore Belsito**

**40.000 €**

5 locali 189 m2

Chiama ora: Sicilia, Palermo, Montemaggiore Belsito - Riferimento: VRC18155 Proponiamo in vendita spaziosa Casa Indipendente di 189 mq, situata nel cuore del centro abitato. L'immobile si sviluppa su...

Contatta Vedi il telefono

**ANNUNCIO 3**

**Casa indipendente in Via Trovatelli, 4, Montemaggiore Belsito**

**40.000 €**

9 locali 230 m2

cantina.

Contatta Vedi il telefono

**ANNUNCIO 4**

**Appartamento su due piani in Via Filippo Cordova, 9, Montemaggiore Belsito**

**20.000 €**

2 locali 70 m2 1° piano senza ascensore

Terratetto piano terra e primo piano da ristrutturare 1 bagno, cucina, 1 vano e al piano superiore un camera. Totali mq 70.

Contatta

Il sito di agenzie **BorsinoImmobiliare.it**, mostra varie informazioni tra le quali: andamento quotazioni e vendite residenziali, andamento vendite non residenziali, dinamicità mercato, numero di edifici, numero di abitanti, ecc, e identifica per la tipologia di zona (centrale, semicentrali e periferiche) e il valore a mq sia per l'affitto che per la vendita.

Per il bene in oggetto, ricadente nella zona centrale, il valore per la vendita è 475 €/mq mentre per l'affitto è 1,78 €/mq.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SICILIA > PALERMO (PA) > MONTEMAGGIORE BELSITO

## Montemaggiore Belsito (PA)

And. Quotazioni Resid.

+1.83% annuo 404 €/M<sup>2</sup>

And. Vendite Resid.

-25.67% annuo 11 unità

And. Vendite Non Resid.

-57.55% annuo 5 unità

Dinamicità Mercato

Molto Basso

Numero Edifici

3391 - 67.62% ad uso resid.

Numero Abitazioni

2814 - 80% di proprietà

Numero Abitanti

2990

Livello Redditi

Basso

### Zone Immobiliari

| Zone Centrali | Valore M <sup>2</sup> | Affitto | Vendita |
|---------------|-----------------------|---------|---------|
| Centro Urbano |                       | € 1,78  | € 475   |

Dati estrapolati dal sito di Agenzia BorsinoImmobiliare.it

| SUPERFICIE COMMERCIALE | VALORE DI MERCATO €/mq | VALORE IMMOBILE € |
|------------------------|------------------------|-------------------|
| 61,12                  | 475                    | € 29.032,00       |

Per quanto riguarda questo primo criterio facendo una media dei valori ottenuti si può concludere che il valore di mercato dell'immobile relativo al Lotto 1 risulta come indicato nella seguente tabella:

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| CRITERIO 1          | Valore V <sub>M</sub> € |
| Metodo comparativo  | 13.762,84 €             |
| Borsino immobiliare | 29.032,00€              |
| <b>VALORE MEDIO</b> | <b>21.397,42€</b>       |

## CRITERIO DI STIMA N. 2

I valori della **Banca Dati O.M.I.**, per l'anno 2024, Semestre 2; Provincia di: Palermo, Comune di: Montemaggiore Belsito, Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano, Destinazione: residenziale, Stato conservativo: Normale, Tipologia Abitazioni di tipo economico sono:

- valore di mercato minino 350 € /mq;
- valore di mercato massimo 520 € /mq;
- valore locazione minimo 1,60 €/mq x mese;
- valore locazione massimo 1,90 €/mq x mese

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: MONTEMAGGIORE BELSITO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 415                   | 620 | L                | 1,7                            | 2,4 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 350                   | 520 | L                | 1,5                            | 1,9 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 325                   | 480 | L                | 2                              | 2,5 | L                |

Banca Dati O.M.I., per l'anno 2024, Semestre 2

| VALORE DI MERCATO<br>€/mq |     | VALORE DI<br>MERCATO<br>MEDIO €/mq | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE<br>mq | Valore IMMOBILE € |
|---------------------------|-----|------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Min                       | Max | 435                                | 61,12                           | € 26.587,20       |
| 350                       | 520 |                                    |                                 |                   |

## CRITERIO DI STIMA N. 3

Per il calcolo del Reddito lordo totale si è posto un valore per il canone mensile desunto dalla media tra il valore medio del canone mensile valutato dal mercato immobiliare (fonti O.M.I.: €/mq 1,60 minimo e €/mq 1,90 massimo) pari a €/mq 1,75.

Canone medio €/mq 1,75 mensile.

Superficie commerciale 61,12 mq

Canone mensile di locazione per mq € = 1,75 x 61,12 mq = € 106,96

Rtl annuo = canone mensile x 12 mensilità = € 106,96 x 12 = € 1.283,52

Bf (Rtl-20%) = € 1.283,52 - 20% = € 1.026,82

r% = 4,5%

Applicando la formula  $V = Bf/r = € 1.026,82/4,5\% = € 22.818,13$

## CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO PER GLI EDIFICI

Riepilogando i valori degli immobili ottenuti mediante i criteri di stima sopra descritti, che per altro presentano valori numerici non molto distanti tra loro, si ha:

| CRITERIO DI STIMA        | VALORE IMMOBILE    | VALORE A MQ arrotondato |
|--------------------------|--------------------|-------------------------|
| 1                        | € 21.397,42        |                         |
| 2                        | € 26.587,20        |                         |
| 3                        | € 22.818,13        |                         |
| <b>MEDIA DELLE STIME</b> | <b>€ 23.600,95</b> | <b>€/mq 386</b>         |

A tale valore unitario, vanno applicati i **coefficienti di deprezzamento funzionale** per mancato completamento dell'opera, tabellati secondo il livello e i lavori da eseguire nell'immobile.

È stato considerato un livello di **finitura popolare** per le seguenti opere da realizzare: **Tramezzature interne, Intonaci pareti e soffitti interni, Pavimenti, Rivestimenti, Tinteggiature, Infissi e porte, Impianto fognario, Impianto elettrico tuberia, Impianto elettrico chiusura, Impianto idro-sanitario.**

Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito.

Dall'analisi delle predette caratteristiche, la scrivente ha calcolato **un coefficiente globale di deprezzamento pari a 0,71** ottenuto da:  $(0,960 \cdot 0,9650 \cdot 0,940 \cdot 0,980 \cdot 0,960 \cdot 0,930 \cdot 0,970 \cdot 0,990 \cdot 0,990 \cdot 0,985)$  per cui il **valore unitario** di riferimento è:

$\text{€/mq } 386 \times 0,71 = \text{€/mq } 274,06$  arrotondato a **€/mq 274,00.**

| RS SVALUTAZIONE PER OPERE DI COMPLETAMENTO |                  |               |                   |
|--|------------------|---------------|-------------------|
| OPERE DI COMPLETAMENTO                     | LIVELLO POPOLARE | LIVELLO MEDIO | LIVELLO SIGNORILE |
| CATEGORIE DI OPERE                         |                  |               |                   |
| Scavi e fondamenta                         | 0,940            | 0,950         | 0,960             |
| Pilastrini, setti ecc.                     | 0,680            | 0,740         | 0,800             |
| Murature di tamponamento                   | 0,920            | 0,935         | 0,950             |
| <b>Tramezzature interne</b>                | <b>0,960</b>     | 0,970         | 0,960             |
| <b>Intonaci pareti e soffitti interni</b>  | <b>0,965</b>     | 0,960         | 0,955             |
| <b>Pavimenti</b>                           | <b>0,940</b>     | 0,915         | 0,890             |
| <b>Rivestimenti</b>                        | <b>0,980</b>     | 0,975         | 0,970             |
| <b>Tinteggiature</b>                       | <b>0,960</b>     | 0,950         | 0,940             |
| <b>Infissi e porte</b>                     | <b>0,930</b>     | 0,910         | 0,890             |
| Opere in pietra varie                      | 0,975            | 0,970         | 0,865             |
| Cancellate e ringhiere                     | 0,980            | 0,970         | 0,970             |
| <b>Impianto fognario</b>                   | <b>0,970</b>     | 0,970         | 0,970             |
| <b>Impianto elettrico tuberia</b>          | <b>0,990</b>     | 0,990         | 0,990             |
| <b>Impianto elettrico chiusura</b>         | <b>0,990</b>     | 0,985         | 0,980             |
| <b>Impianto idro-sanitario</b>             | <b>0,985</b>     | 0,980         | 0,975             |
| Impianto riscaldamento tuberia             | 0,950            | 0,980         | 0,990             |
| Impianto riscaldamento elementi            | 0,970            | 0,970         | 0,970             |
| Impianto di elevazione                     | 0,980            | 0,975         | 0,970             |

**Pertanto, il valore di mercato dell'immobile nello stato in cui si trova al momento del sopralluogo è pari a € 16.746,88**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Montemaggiore Belsito (PA) - Via Tenente Militello 1, piano T L'immobile, oggetto di pignoramento, è un "locale commerciale" ubicato nel Comune di Montemaggiore Belsito (PA), in Via Tenente Militello n.1 ed iscritta al N.C.E.U. al foglio Mu part. 661 sub 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 22 mq, piano T, Rendita € 345,41, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà.

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, sita nel centro storico del comune, caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze. L'edificio è ubicato ad angolo tra la Piazza Roma e la Via Tenente Militello. La struttura dell'edificio è mista, poichè coesistono sia le pareti portanti (muri perimetrali) che i pilastri e le travi in cemento armato. I solai sono in latero cemento, le fondazioni del tipo a trave rovesce in c.a. collegati a maglia chiusa al piede di ogni pilastro e la copertura è del tipo a terrazzo scoperto con torrino scala. Le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni laterizi forati e malta cementizia. I prospetti esterni sono con la muratura a vista di antica fattura ai piani terra, primo e secondo, mentre la muratura del vano scala e del parapetto del terrazzo al piano terzo, è con blocchi di calcestruzzo. I balconi prospicienti la Piazza Roma ai piani secondo e terzo, sono in calcestruzzo con ringhiere in ferro. Gli infissi dell'edificio sono sia in legno che in alluminio, in particolare il portone di accesso all'unità immobiliare posta ai piani superiori è in legno e gli infissi di questa sono in alluminio dotati di serrande avvolgibile. Gli infissi dell'unità immobiliare in oggetto sono in alluminio con vetro opaco. Il bene è dotato di due accessi separati: un accesso dal civico n. 1 della Via Tenente Militello e l'altro dal civico n. 17 dalla Piazza Roma. Accedendo all'unità immobiliare questa è costituita da un servizio igienico e da due ambienti separati da un muretto basso con parziale vetro soprastante e da una tenda. Dal civico 17 della Piazza Roma si accede nella "zona banco" adibita alla vendita, avente superficie di 7,09 mq e altezza utile massima di 3,47 m, mentre dal civico 1 uno della Via Tenente Militello si accede nella "zona retrobanco", zona adibita alla preparazione dei cibi di 11,38 mq in parte sotto la scala, con altezza utile massima pari a 3,47 m. Il servizio igienico ha una superficie di 2,98 mq e altezza netta pari a 2,40 m, costituito da un antibagno con doccia e dal wc con lavandino e gabinetto. Questi ambienti sono separati da una porta a soffietto in PVC. Al di sopra del servizio igienico è presente un soppalco utilizzato come deposito. Al servizio igienico si accede da entrambe le zone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 661, Sub. 1, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 661.

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

Valore di stima del bene: € 28.990,29

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Locale commerciale Montemaggiore Belsito (PA) - Via Tenente Militello 1, piano T | 26,67 mq                 | 1.087,00 €/mq   | € 28.990,29        | 100,00%          | € 28.990,29 |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 28.990,29 |

Valore di stima: € 28.990,29

**Deprezzamenti**

Dal valore di stima vengono decurtati i costi sommariamente previsti per le regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, catastali, per la differenza tra la vendita in mercato libero e quello forzato e il rischio assunto nell'acquisto di beni all'asta per mancata garanzia.

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
|                         |        |      |

|  |          |   |
|--|----------|---|
| Differenza tra vendita in libero mercato e vendita forzata         | 5,00     | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia e spese tecniche | 2.000,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione catastale                                | 500,00   | € |
| Redazione dell'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)        | 150,00   | € |
| Rischio assunto per mancanza di garanzia                           | 5,00     | % |

**Valore finale di stima: € 23.441,26**

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale del bene immobile costituente il **LOTTO 2** oggetto di stima, cioè il più probabile valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita.

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei fabbricati si è ritenuto opportuno considerare **due metodi** con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per stato generale di conservazione.

**Il primo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente, l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

**Il secondo criterio di stima è un metodo analitico, il metodo di capitalizzazione dei redditi**, di cui l'immobile è capace. Sulla base del principio dell'ordinarietà, il Reddito annuo rappresenta il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario ritrarrebbe dall'immobile urbano. Sulla base del metodo adottato il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

- Beneficio fondiario (Bf): questo parametro rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario ricaverebbe con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ .

- Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, assicurazione, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

- Saggio di Capitalizzazione (r): è il saggio medio di fruttuosità degli investimenti fondiari dello stesso tipo di quello in oggetto. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche e per le abitazioni di tipo popolare viene assunto pari a 4,5%.

- Il parametro r da utilizzare deve però essere corretto in funzione di alcuni parametri, che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante, che di seguito si elencano.

Valore di mercato (V): A questo punto si ottiene il più probabile valore di mercato, che è pari al rapporto tra il Beneficio fondiario e il saggio di capitalizzazione ( $V = Bf / r$ ).

Non è possibile applicare il **criterio di valutazione di mercato**, poiché nel Comune non ci sono locali simili messi in vendita.

#### **CRITERIO DI STIMA N. 1**

I valori della **Banca Dati O.M.I.**, per l'anno 2024, Semestre 2; Provincia di: Palermo, Comune di: Montemaggiore

Belsito, Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano, Destinazione: commerciale, Stato conservativo: Normale, Tipologia Abitazioni di tipo economico sono:

- valore di mercato minino 580 €/mq;
- valore di mercato massimo 810 €/mq;
- valore locazione minimo 3,00 €/mq x mese;
- valore locazione massimo 4,10 €/mq x mese

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: MONTEMAGGIORE BELSITO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Magazzini | NORMALE            | 230                   | 295 | L                | 1,5                            | 1,7 | L                |
| Negozi    | NORMALE            | 580                   | 810 | L                | 3                              | 4,1 | L                |

Banca Dati O.M.I., per l'anno 2024, Semestre 2

| VALORE DI MERCATO<br>€/mq |     | VALORE DI<br>MERCATO<br>MEDIO €/mq | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE<br>mq | Valore IMMOBILE € |
|---------------------------|-----|------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Min                       | Max | 695                                | 26,67                           | € 18.535,65       |
| 580                       | 810 |                                    |                                 |                   |

## CRITERIO DI STIMA N. 2

Per il calcolo del Reddito lordo totale si è posto un valore per il canone mensile desunto dalla media tra il valore medio del canone mensile valutato dal mercato immobiliare (fonti O.M.I.: €/mq 3,00 minimo e €/mq 4,10 massimo) pari a €/mq 3,55.

Canone medio €/mq 3,55 mensile.

Superficie commerciale 26,67 mq

Canone mensile di locazione per mq € = 3,55 x 26,67 mq = € 216,98

Rtl annuo = canone mensile x 12 mensilità = € 216,98 x 12 = € 2.603,71

Bf (Rtl-20%) = € 2.603,71 - 20% = € 2.082,97

r% = 7%

Applicando la formula  $V = Bf/r = € 2.082,97/7\% = € 29.756,71$

## CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO PER GLI EDIFICI

Riepilogando i valori degli immobili ottenuti mediante i criteri di stima sopra descritti, che per altro presentano valori numerici non molto distanti tra loro, si ha:

| CRITERIO DI STIMA | VALORE IMMOBILE | VALORE A MQ arrotondato |
|-------------------|-----------------|-------------------------|
|-------------------|-----------------|-------------------------|

|                          |                    |                 |
|--------------------------|--------------------|-----------------|
| 1                        | € 18.535,65        |                 |
| 2                        | € 29.756,71        |                 |
| <b>MEDIA DELLE STIME</b> | <b>€ 16.097,45</b> | <b>€/mq 604</b> |

A tale valore unitario, vanno applicati i **coefficienti di merito che per le attività commerciali** sono i seguenti:

| <b>COEFFICIENTI DI MERITO</b>   |   |                                   |
|---------------------------------|---|-----------------------------------|
| <b>CARATTERISTICHE ELEMENTO</b> | <b>DESCRIZIONE</b>  | <b>COEFFICIENTE DI MERITO (%)</b> |
| <b>Posizione/zona</b>           | <b>Zona ad alto potenziale commerciale, strada principale, centro</b> | <b>+ 50%</b>                      |
|                                 | Zona favorevole ma non centrale                                       | + 20%                             |
|                                 | Zona ordinaria  | 0%                                |
|                                 | Zona sfavorevole al commercio   | - 30%                             |
| <b>Altezza interna</b>          | Soffitti alti > 4,5 m, possibilità di soppalchi                       | + 20%                             |
| <b>Accesso/ Logistica</b>       | <b>Magazzino a piano terreno con accesso carrabile</b>                | <b>0%</b>                         |
|                                 | Magazzino senza accesso carrabile                                     | - 10%                             |
|                                 | Magazzino seminterrato con accesso carrabile                          | - 15%                             |
|                                 | Magazzino seminterrato senza accesso carrabile                        | - 30%                             |
| <b>Contratti/Avviamento</b>     | Contratto locazione breve (es. < 6 anni)                              | - 20%                             |
|                                 | Avviamento commerciale debole o problematico                          | -30%                              |
| <b>Stato e impianti</b>         | <b>Impianti a norma, locale ristrutturato</b>                         | <b>+ 10%</b>                      |
|                                 | Impianti vecchi o non a norma   | - 15%                             |
| <b>Visibilità/Vetrine</b>       | Vetrine ampie e ben esposte   | + 15%                             |
| <b>Accessibilità clienti</b>    | <b>Facilità accesso pedonale e mezzi pubblici</b>                     | <b>+ 10%</b>                      |
| <b>Parcheggi</b>                | <b>Parcheggio privato o pubblico nelle vicinanze</b>                  | <b>+10%</b>                       |

Dall'analisi delle predette caratteristiche, la scrivente ha calcolato **un coefficiente globale di merito pari a + 0,80%** (Posizione/zona, Accesso/Logistica, Stato e impianti, Accessibilità clienti, Parcheggi) e per cui il **valore**

**unitario** di riferimento è:  
€/mq 604 x 1.8 = €/mq 1.087,20 arrotondato a **€/mq 1.087,00**.

**Pertanto, il valore di mercato dell'immobile nello stato in cui si trova al momento del sopralluogo è pari a € 28.990,29.**

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

Montemaggiore Belsito, li 13/12/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Runfolia Antonella

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti per i rispettivi beni:

**LOTTO 1 - BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A MONTEMAGGIORE BELSITO (PA) - PIAZZA ROMA 16, PIANO T-1-2-3**

1. Inquadramento territoriale;
2. Ortofoto a volo d'uccello;
3. Aerofoto;
4. Documentazione fotografica del piano terra con punti di ripresa;
5. Documentazione fotografica del piano primo con punti di ripresa;
6. Documentazione fotografica del piano secondo con punti di ripresa;
7. Documentazione fotografica del piano terzo con punti di ripresa;
8. Stralcio ortofoto con individuazione dell'immobile;
9. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale;
10. Estratto di Mappa Foglio 500 part. 661;
11. Visura e planimetria catastale storica dell'immobile iscritto al foglio MU part. 661 sub 2;
12. Visura e planimetria catastale attuale dell'immobile iscritto al foglio MU part. 661 sub 2;
13. Stato attuale rilevato in data 29/09/2025: Pianta piano terra, Pianta piano primo, Pianta piano secondo e Pianta piano terzo;
14. Sovrapposizione planimetria catastale del 17/04/1971 con planimetrie di rilievo del 29/09/2025;
15. Fotografie sullo stato conservativo;
16. Nota del Demanio Trazzerale e Usi Civici della Sicilia prot. n. 96700 del 13/10/2025 e nota del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia prot. n. 40916 del 16/04/2025;
17. Comunicazione dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Montemaggiore Belsito del 04/09/2025 prot. n. 12777;
18. Richiesta all'Agenzia delle Entrate della copia della Dichiarazione di Successione e notifica di protocollazione;
19. Atto di compravendita del notaio Mariano Luzzio del 12/09/1970 Rep. 9349 Racc. 5434;
20. Visura ipotecaria – elenco e singole trascrizioni;
21. Attestazione della Regione Siciliana - Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana del 03/10/2025 con prot. n. 20250078567/N.060.100;
22. Tavola 3 "Il centro Urbano della variante al P.R.G." e Stralcio;

23. Tavola 4 "Legenda del 2000 del P.R.G. vigente e in variante (ex tab. 1b)" e Stralcio;

24. Norme di attuazione art. 10 e art. 12;

25. Nota di trasmissione degli elaborati dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montemaggiore Belsito prot. n. 12832 del 05/09/2025;

26. Allegato 1 - Concessione Edilizia n. 37 del 11/11/1987 rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico;

Nulla-Osta Genio Civile.

27. Allegato 2- Concessione edilizia n. 03 del 23/02/2011 rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Relazione tecnica illustrativa con elaborati grafici;

Planimetria catastale;

Parere Asp prot. 2794 del 08/07/2010 assunto al protocollo generale di questo ente in data 13/07/2010 con prot. 9984.

28. Allegato 3 – Autorizzazione Edilizia n. 11 del 04/08/2010 rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico.

29. Allegato 7 - Attestazione Urbanistica degli immobili interessati;

30. Confronto tra gli elaborati grafici della Concessione Edilizia n. 3 del 23/02/11, dell'Autorizzazione Edilizia n. 11 del 04/08/2010 con lo Stato Attuale rilevato in data 29/09/2025;

31. Sovrapposizione degli elaborati grafici dei titoli concessori e autorizzativi rilasciati dal Comune con le planimetrie di rilievo del 29/09/2025;

32. Nota dell'Assessorato dell'Energia e Dei Servizi Di Pubblica Utilità - Dipartimento Regionale dell'Energia del 05/09/2025 prot. n. 30989;

33. Annunci immobiliari dal sito idealista;

34. Dati dell'agenzia Borsinoimmobiliare.it;

35. Banca Dati O.M.I. Anno 2024 Semestre 2 - Destinazione: residenziale;

36. Coefficienti di deprezzamento funzionale.

**LOTTO 2 - BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONTEMAGGIORE BELSITO (PA) - VIA TENENTE MILITELLO 1, PIANO T**

37. Inquadramento territoriale;
38. Ortofoto a volo d'uccello;
39. Aerofoto;
40. Documentazione fotografica del piano terra con punti di ripresa
41. Stralcio ortofoto con individuazione dell'immobile;
42. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale;
43. Estratto di Mappa Foglio 500 part. 661;
44. Visura e planimetria catastale storica dell'immobile iscritto al foglio MU part. 661 sub 1;
45. Visura e planimetria catastale attuale dell'immobile iscritto al foglio MU part. 661 sub 1;
46. Stato attuale rilevato in data 29/09/2025: Pianta piano terra;
47. Sovrapposizione planimetria catastale del 01/01/1976 con planimetria di rilievo del 29/09/2025;
48. Nota del Demanio Trazzerale e Usi Civici della Sicilia prot. n. 96700 del 13/10/2025 e nota del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia prot. n. 40916 del 16/04/2025;
49. Richiesta all'Agenzia delle Entrate della copia della Dichiarazione di Successione e notifica di protocollazione;
50. Atto di compravendita del notaio Mariano Luzzio del 12/09/1970 Rep. 9349 Racc. 5434;
51. Visura ipotecaria – elenco e singole trascrizioni;
52. Attestazione della Regione Siciliana - Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana del 03/10/2025 con prot. n. 20250078567/N.060.100;
53. Tavola 3 "Il centro Urbano della variante al P.R.G." e Stralcio;
54. Tavola 4 "Legenda del 2000 del P.R.G. vigente e in variante (ex tab. 1b)" e Stralcio;
55. Norme di attuazione art. 10 e art. 12;
56. Nota di trasmissione degli elaborati dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montemaggiore Belsito prot. n. 12832 del 05/09/2025;
57. Allegato 1 - Concessione Edilizia n. 37 del 11/11/1987 rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico;  
Nulla-Osta Genio Civile.
58. Allegato 2- Concessione edilizia n. 03 del 23/02/2011 rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
Relazione tecnica illustrativa con elaborati grafici;  
Planimetria catastale;

Parere Asp prot. 2794 del 08/07/2010 assunto al protocollo generale di questo ente in data 13/07/2010 con prot. 9984.

59. Allegato 3 - Autorizzazione Edilizia n. 11 del 04/08/2010 rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico.

60. Allegato 4 - Comunicazione Edilizia n. 80 del 13/12/2011 prot. 18397 trasmessa dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

61. Allegato 5 - Autorizzazione allo Scarico n. 05 del 18/03/2011 rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Relazione tecnica illustrativa con elaborato grafico.

62. Allegato 6 - Certificato di Agibilità n. 03 del 25/03/2011 rilasciato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Perizia di agibilità.

63. Allegato 7 - Attestazione Urbanistica degli immobili interessati;

64. Confronto tra l'elaborato grafico dell'Autorizzazione allo Scarico n. 05 del 18/03/2011 e lo Stato attuale rilevato in data 29/09/2025;

65. Sovrapposizione dell'elaborato grafico dell'Autorizzazione allo Scarico con la planimetria di rilievo del 29/09/2025;

66. Nota dell'Assessorato dell'Energia e Dei Servizi Di Pubblica Utilità - Dipartimento Regionale dell'Energia del 05/09/2025 prot. n. 30989;

67. Dichiarazione di conformità dell'impianto gas;

68. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;

69. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

70. Banca Dati O.M.I. Anno 2024 Semestre 2 - Destinazione: commerciale;

71. Coefficienti di merito per le attività commerciali.

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Montemaggiore Belsito (PA) - Piazza Roma 16, piano T-1-2-3  
L'immobile, oggetto di pignoramento, è una "abitazione" ubicata nel Comune di Montemaggiore Belsito (PA), in Piazza Roma n. 16 ed iscritta al N.C.E.U. al foglio Mu part. 661 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, piani 1 e 2, Rendita € 87,80, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà.  
L'unità immobiliare con accesso dalla Piazza Roma è posta al piano primo, secondo e terzo di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, sita nel centro storico del comune, caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze. L'edificio è ubicato ad angolo tra la Piazza Roma e la Via Tenente Militello. La struttura dell'edificio è mista, poichè coesistono sia le pareti portanti (muri perimetrali) che i pilastri e le travi in cemento armato. I solai sono in latero cemento, le fondazioni del tipo a trave rovesce in c.a. collegati a maglia chiusa al piede di ogni pilastro e la copertura è del tipo a terrazzo scoperto con torrino scala. Le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni laterizi forati e malta cementizia. I prospetti esterni sono con la muratura a vista di antica fattura ai piani terra, primo e secondo, mentre la muratura del vano scala e del parapetto del terrazzo al piano terzo, è con blocchi di calcestruzzo. I balconi prospicienti la Piazza Roma ai piani secondo e terzo, sono in calcestruzzo con ringhiere in ferro. Gli infissi sono sia in legno che in alluminio, in particolare il portone di accesso all'unità immobiliare è in legno, tutti gli altri in alluminio. Inoltre gli infissi dell'unità immobiliare, oggetto della presente, sono dotati di serrande avvolgibile. Dal civico 16 della Piazza Roma si accede al vano scala che permette di raggiungere i piani superiori. Il primo piano è composto da una stanza di 16,36 mq e altezza netta di 2,72 m con balcone a filo muro prospiciente la Piazza Roma. La stanza risulta rifinita in tutte le sue parti, con pavimento in ceramica. Il piano secondo è composto da una stanza allo stato grezzo, con muratura antica a vista e pilastri e travi in cemento armato, di 16,56 mq ed altezza utile 2,79 m con balcone di 2,36 mq prospiciente la Piazza Roma. Il terzo piano è costituito da un ripostiglio, con pareti e solaio rinzaffato, di 1,88 mq e altezza netta di 2,82 m, ricavato sul pianerottolo di arrivo al piano, da una terrazza di 17,42 mq e un balcone di 3,00 mq prospiciente sulla Piazza Roma. Il vano scala si presenta allo stato grezzo con muratura antica a vista e pilastri e travi in cemento armato, ad eccezione di alcune pareti che sono rinzaffate e solo le pedate delle prime due rampe con i rispettivi pianerottoli sono rivestite con pavimento di ceramica, la ringhiera è costituita da tavole di carpenteria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 661, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 661

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B - Edilizia Residenziale" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Montemaggiore Belsito (PA), approvato con Decreto Assessoriale n. 394/85 del 07/10/1985 e Decreto Assessoriale n. 1356 del 02/11/1988, della tavola "3- Il centro Urbano della variante al P.R.G." e come riportato nell'Allegato 7 - Attestazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Montemaggiore Belsito (PA) in data 05/09/2025 con prot. n. 12832/2025. Le Norme Tecniche di Attuazioni vigenti (tav. 7-b), stabiliscono: -All'art. 10 - Destinazione delle Zone Residenziali. "Le zone residenziali (zone B-C1), sono destinate ad abitazioni. In esse sono consentiti: negozi e botteghe; studi professionali e commerciali; magazzini per deposito ai piani scantinati e terrani, a condizione che la loro posizione non crei difficoltà al traffico e non sia pericolosa, molesta o nociva ai sensi delle leggi vigenti; laboratori, nei soli piani scantinati terrani ed ammezzati dove si eserciti un'attività a carattere artigianale, non nociva nè molesta ferme restando le disposizioni di legge di cui al D.M.12 luglio 1912; cliniche private ed ambulatori a condizione che siano funzionalmente indipendenti da edifici di abitazione (ingressi, scale, ascensori e portinerie separate, buon isolamento acustico, etc.); alberghi, pensioni e attrezzatura ricettiva in genere; teatri e cinematografi; autorimesse pubbliche e private. In particolare, nelle zone B, sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti. Le zone d'edilizia a villini

sono destinate abitazioni, studi professionali e, nel p.no scantinato, autorimesse private. Dalle zone residenziali sono esclusi: industrie di qualsiasi genere, depositi all'aperto e capannoni; ospedali e sanatori stalle e scuderie; tutti quegli edifici in cui si espliciti un'attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale sia in contrasto con il carattere residenziale della zona. Negli articoli seguenti vengono definiti alcuni tipi edilizi, facendo riferimento alle caratteristiche che qui si definiscono: "rapporto di copertura" è il rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto; "densità edilizia fondiaria" è il rapporto tra la cubatura costruibile su un isolato e la superficie di esso misurata tra i margini degli spazi pubblici che lo delimitano". -All' art. 12 - Edilizia di completamento (Zone B1): "Sono consentite nuove costruzioni e trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzione; si prescrive: - altezza massima 11,00 - p.ni fuori terra: N° 3 - densità edilizia fondiaria: 9mc/mq - distacchi per edifici con 3 p.ni fuori terra; distanza minima fra l'edificio, su strada, e il ciglio opposto della strada, non minore di metri 10; altezza non superiore al doppio della detta distanza, e in ogni caso non maggiore di m.11,50 (paragrafo C3-D.M. 3.3.75 N.39) su spazi d'isolamento: distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore di metri 10, (D.M.2.4.68); tra pareti non finestrate aderenza o distacco di metri 6 - distacchi per edifici non meno di 3 p.ni fuori terra; su spazi d'isolamento vale quanto prescritto sopra per i distacchi su spazi d'isolamento; su strada è consentita l'edificazione sul preesistente allineamento a norma dell'art.28 della L.R.26/5/1973 N.21, - distacchi dai confini; metà di quelle prescritte tra i fabbricati. Sono ammesse altezze maggiori di quelle sopradescritte nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sempre che siano rispettati i limiti di densità fondiaria (art. 8 D.M. 2.4.1968). Nei casi di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti, nonché per l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a metri quadrati mille, il Sindaco può autorizzare le suddette opere con singole licenze, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità di 9 mc/mq. Nei casi previsti dal precedente comma e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadrati 120, la densità edilizia fondiaria sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml. 11. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200, il volume massimo con sentito è di mc. 1000 e l'altezza massima di ml. 11. Nelle rimanenti aree inedificate l'attività edilizia delle zone B è subordinata alla preventiva approvazione dei piani di lottizzazione, ai sensi dell'art. 28 della legge 17.8.1942 N. 1150, e successiva modifiche, redatti in conformità delle previsioni del piano adottato".

**Prezzo base d'asta: € 12.422,19**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Montemaggiore Belsito (PA) - Via Tenente Militello 1, piano T L'immobile, oggetto di pignoramento, è un "locale commerciale" ubicato nel Comune di Montemaggiore Belsito (PA), in Via Tenente Militello n.1 ed iscritta al N.C.E.U. al foglio Mu part. 661 sub 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 22 mq, piano T, Rendita € 345,41, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà.

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, sita nel centro storico del comune, caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze. L'edificio è ubicato ad angolo tra la Piazza Roma e la Via Tenente Militello. La struttura dell'edificio è mista, poichè coesistono sia le pareti portanti (muri perimetrali) che i pilastri e le travi in cemento armato. I solai sono in latero cemento, le fondazioni del tipo a trave rovesce in c.a. collegati a maglia chiusa al piede di ogni pilastro e la copertura è del tipo a terrazzo scoperto con torrino scala. Le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni laterizi forati e malta cementizia. I prospetti esterni sono con la muratura a vista di antica fattura ai piani terra, primo e secondo, mentre la muratura del vano scala e del parapetto del terrazzo al piano terzo, è con blocchi di calcestruzzo. I balconi prospicienti la Piazza Roma ai piani secondo e terzo, sono in calcestruzzo con ringhiere in ferro. Gli infissi dell'edificio sono sia in legno che in alluminio, in particolare il portone di accesso all'unità immobiliare posta ai piani superiori è in legno e gli infissi di questa sono in alluminio dotati di serrande avvolgibile. Gli infissi dell'unità immobiliare in oggetto sono in alluminio con vetro opaco. Il bene è dotato di due accessi separati: un accesso dal civico n. 1 della Via Tenente Militello e l'altro dal civico n. 17 dalla Piazza Roma. Accedendo all'unità immobiliare questa è costituita da un servizio igienico e da due ambienti separati da un muretto basso con parziale vetro soprastante e da una tenda. Dal civico 17 della Piazza Roma si accede nella "zona banco" adibita alla vendita, avente superficie di 7,09 mq e altezza utile massima di 3,47 m, mentre dal civico 1 uno della Via Tenente Militello si accede nella "zona retrobanco", zona adibita alla preparazione dei cibi di 11,38 mq in parte sotto la scala, con altezza utile massima pari a 3,47 m. Il servizio igienico ha una superficie di 2,98 mq e altezza netta pari a 2,40 m, costituito da un antibagno con doccia e dal wc con lavandino e gabinetto. Questi ambienti sono separati dal una porta a soffietto in PVC. Al di sopra del servizio igienico è presente un soppalco utilizzato come deposito. Al servizio igienico si accede da entrambe le zone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 661, Sub. 1, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 661

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B - Edilizia Residenziale" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Montemaggiore Belsito (PA), approvato con Decreto Assessoriale n. 394/85 del 07/10/1985 e Decreto Assessoriale n. 1356 del 02/11/1988, della tavola "3- Il centro Urbano della variante al P.R.G." e come riportato nell'Allegato 7 - Attestazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Montemaggiore Belsito (PA) in data 05/09/2025 con prot. n. 12832/2025. Le Norme Tecniche di Attuazioni vigenti (tav. 7-b), stabiliscono: -All'art. 10 - Destinazione delle Zone Residenziali. "Le zone residenziali (zone B-C1), sono destinate ad abitazioni. In esse sono consentiti: negozi e botteghe; studi professionali e commerciali; magazzini per deposito ai piani scantinati e terrani, a condizione che la loro posizione non crei difficoltà al traffico e non sia pericolosa, molesta o nociva ai sensi delle leggi vigenti; laboratori, nei soli piani scantinati terrani ed-ammezzati dove si eserciti un'attività a carattere artigianale, non nociva nè molesta ferme restando le disposizioni di legge di cui al D.M.12 luglio 1912; cliniche private ed ambulatori a condizione che siano funzionalmente indipendenti da edifici di abitazione (ingressi, scale, ascensori e portinerie separate, buon isolamento acustico, etc.); alberghi, pensioni e attrezzatura ricettiva in genere; teatri e cinematografi; autorimesse pubbliche e private. In particolare, nelle zone B, sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti. Le zone d'edilizia a villini sono destinate abitazioni, studi professionali e, nel p.no scantinato, autorimesse private. Dalle zone

residenziali sono esclusi: industrie di qualsiasi genere, depositi all'aperto e capannoni; ospedali e sanatori stalle e scuderie; tutti quegli edifici in cui si espliciti un'attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale sia in contrasto con il carattere residenziale della zona. Negli articoli seguenti vengono definiti alcuni tipi edilizi, facendo riferimento alle caratteristiche che qui si definiscono: "rapporto di copertura" è il rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto; "densità edilizia fondiaria" è il rapporto tra la cubatura costruibile su un isolato e la superficie di esso misurata tra i margini degli spazi pubblici che lo delimitano". -All' art. 12 - Edilizia di completamento (Zone B1): "Sono consentite nuove costruzioni e trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzione; si prescrive: - altezza massima 11,00 - p.ni fuori terra: N° 3 - densità edilizia fondiaria: 9mc/mq - distacchi per edifici con 3 p.ni fuori terra; distanza minima fra l'edificio, su strada, e il ciglio opposto della strada, non minore di metri 10; altezza non superiore al doppio della detta distanza, e in ogni caso non maggiore di m.11,50 (paragrafo C3-D.M. 3.3.75 N.39) su spazi d'isolamento: distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore di metri 10, (D.M.2.4.68); tra pareti non finestrate aderenza o distacco di metri 6 - distacchi per edifici non meno di 3 p.ni fuori terra; su spazi d'isolamento vale quanto prescritto sopra per i distacchi su spazi d'isolamento; su strada è consentita l'edificazione sul preesistente allineamento a norma dell'art.28 della L.R.26/5/1973 N.21, - distacchi dai confini; metà di quelle prescritte tra i fabbricati. Sono ammesse altezze maggiori di quelle sopradescritte nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sempre che siano rispettati i limiti di densità fondiaria (art. 8 D.M. 2.4.1968). Nei casi di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti, nonché per l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a metri quadrati mille, il Sindaco può autorizzare le suddette opere con singole licenze, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità di 9 mc/mq. Nei casi previsti dal precedente comma e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadrati 120, la densità edilizia fondiaria sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml. 11. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200, il volume massimo con sentito è di mc. 1000 e l'altezza massima di ml. 11. Nelle rimanenti aree inedificate l'attività edilizia delle zone B è subordinata alla preventiva approvazione dei piani di lottizzazione, ai sensi dell'art. 28 della legge 17.8.1942 N. 1150, e successiva modifiche, redatti in conformità delle previsioni del piano adottato".

**Prezzo base d'asta: € 23.441,26**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.422,19**

| <b>Bene N° 1 - Abitazione</b>                     |   |
|---|---|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Montemaggiore Belsito (PA) - Piazza Roma 16, piano T-1-2-3  |
| <b>Diritto reale:</b>                             | <b>Quota</b>  |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Abitazione<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 661, Sub. 2, Categoria A4<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 661  |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile si presenta allo stato grezzo, privo di impianti e rifiniture, ad eccezione della stanza posta al piano primo. Per di più, risulta privo di manutenzione ordinaria. Infatti, in alcuni infissi esterni mancano i vetri o sono rotti; l'infisso in legno che permette di accedere alla terrazza risulta degradato e con parti mancanti; le soglie di marmo del balcone di piano terzo risultano staccate con presenza di vegetazione.   |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile, oggetto di pignoramento, è una "abitazione" ubicata nel Comune di Montemaggiore Belsito (PA), in Piazza Roma n. 16 ed iscritta al N.C.E.U. al foglio Mu part. 661 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, piani 1 e 2, Rendita € 87,80, intestata a **** Omissis **** per la piena proprietà. L'unità immobiliare con accesso dalla Piazza Roma è posta al piano primo, secondo e terzo di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, sita nel centro storico del comune, caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze. L'edificio è ubicato ad angolo tra la Piazza Roma e la Via Tenente Militello. La struttura dell'edificio è mista, poichè coesistono sia le pareti portanti (muri perimetrali) che i pilastri e le travi in cemento armato. I solai sono in latero cemento, le fondazioni del tipo a trave rovesce in c.a. collegati a maglia chiusa al piede di ogni pilastro e la copertura è del tipo a terrazzo scoperto con torrino scala. Le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni laterizi forati e malta cementizia. I prospetti esterni sono con la muratura a vista di antica fattura ai piani terra, primo e secondo, mentre la muratura del vano scala e del parapetto del terrazzo al piano terzo, è con blocchi di calcestruzzo. I balconi prospicienti la Piazza Roma ai piani secondo e terzo, sono in calcestruzzo con ringhiere in ferro. Gli infissi sono sia in legno che in alluminio, in particolare il portone di accesso all'unità immobiliare è in legno, tutti gli altri in alluminio. Inoltre gli infissi dell'unità immobiliare, oggetto della presente, sono dotati di serrande avvolgibile. Dal civico 16 della Piazza Roma si accede al vano scala che permette di raggiungere i piani superiori. Il primo piano è composto da una stanza di 16,36 mq e altezza netta di 2,72 m con balcone a filo muro prospiciente la Piazza Roma. La stanza risulta rifinita in tutte le sue parti, con pavimento in ceramica. Il piano secondo è composto da una stanza allo stato grezzo, con muratura antica a vista e pilastri e travi in cemento armato, di 16,56 mq ed altezza utile 2,79 m con balcone di 2,36 mq prospiciente la Piazza Roma. Il terzo piano è costituito da un ripostiglio, con pareti e solaio rinzaffato, di 1,88 mq e altezza netta di 2,82 m, ricavato sul pianerottolo di arrivo al piano, da una terrazza di 17,42 mq e un balcone di 3,00 mq prospiciente sulla Piazza Roma. Il vano scala si presenta allo stato grezzo con muratura antica a vista e pilastri e travi in cemento armato, ad eccezione di alcune pareti che sono rinzaffate e solo le pedate delle prime due rampe con i rispettivi pianerottoli sono rivestite con pavimento di ceramica, la ringhiera è costituita da tavole di carpenteria. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.441,26****Bene N° 2 - Locale commerciale**

|   |  |              |  |
|---|--|--------------|--|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Montemaggiore Belsito (PA) - Via Tenente Militello 1, piano T  |              |  |
| <b>Diritto reale:</b>                             |  | <b>Quota</b> |  |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Locale commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 661, Sub. 1, Categoria C1<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 661   |              |  |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Essendo presente un'attività commerciale, l'immobile risulta in buono stato.   |              |  |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>L'immobile, oggetto di pignoramento, è un "locale commerciale" ubicato nel Comune di Montemaggiore Belsito (PA), in Via Tenente Militello n.1 ed iscritta al N.C.E.U. al foglio Mu part. 661 sub 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 22 mq, piano T, Rendita € 345,41, intestata a **** Omissis **** per la piena proprietà. L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, sita nel centro storico del comune, caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze. L'edificio è ubicato ad angolo tra la Piazza Roma e la Via Tenente Militello. La struttura dell'edificio è mista, poichè coesistono sia le pareti portanti (muri perimetrali) che i pilastri e le travi in cemento armato. I solai sono in latero cemento, le fondazioni del tipo a trave rovesce in c.a. collegati a maglia chiusa al piede di ogni pilastro e la copertura è del tipo a terrazzo scoperto con torrino scala. Le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni laterizi forati e malta cementizia. I prospetti esterni sono con la muratura a vista di antica fattura ai piani terra, primo e secondo, mentre la muratura del vano scala e del parapetto del terrazzo al piano terzo, è con blocchi di calcestruzzo. I balconi prospicienti la Piazza Roma ai piani secondo e terzo, sono in calcestruzzo con ringhiere in ferro. Gli infissi dell'edificio sono sia in legno che in alluminio, in particolare il portone di accesso all'unità immobiliare posta ai piani superiori è in legno e gli infissi di questa sono in alluminio dotati di serrande avvolgibile. Gli infissi dell'unità immobiliare in oggetto sono in alluminio con vetro opaco. Il bene è dotato di due accessi separati: un accesso dal civico n. 1 della Via Tenente Militello e l'altro dal civico n. 17 della Piazza Roma. Accedendo all'unità immobiliare questa è costituita da un servizio igienico e da due ambienti separati da un muretto basso con parziale vetro soprastante e da una tenda. Dal civico 17 della Piazza Roma si accede nella "zona banco" adibita alla vendita, avente superficie di 7,09 mq e altezza utile massima di 3,47 m, mentre dal civico 1 uno della Via Tenente Militello si accede nella "zona retrobanco", zona adibita alla preparazione dei cibi di 11,38 mq in parte sotto la scala, con altezza utile massima pari a 3,47 m. Il servizio igienico ha una superficie di 2,98 mq e altezza netta pari a 2,40 m, costituito da un antibagno con doccia e dal wc con lavandino e gabinetto. Questi ambienti sono separati da una porta a soffietto in PVC. Al di sopra del servizio igienico è presente un soppalco utilizzato come deposito. Al servizio igienico si accede da entrambe le zone.</p> |              |  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |              |  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |              |  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile è di proprietà dell'esecutato ed è utilizzato dallo stesso come locale commerciale, occupandolo con oggetti e mobili di sua esclusiva proprietà. Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi occupato.   |              |  |