

## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

**PERIZIA dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Runfola Antonella.**

**nell'Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.**

promossa da

contro

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



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	10
Precisazioni .....	14
Patti .....	14
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	24
Vincoli od oneri condominiali .....	26
Stima / Formazione lotti .....	26
ELENCO ALLEGATI .....	35
Riepilogo bando d'asta .....	37
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>37</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E .....	39
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 8.340,81 .....</b>	<b>39</b>

In data 01/04/2025, la sottoscritta 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 nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montemaggiore Belsito (PA) - VIA ARCIPRETE CALOGERO LICATA NN. 29 - 31 (Coord. Geografiche: 37.847881, 13.760468)

  
DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto di pignoramento, è del tipo "terratetto" ubicato nel comune di Montemaggiore Belsito (PA), in via Arciprete Calogero Licata NN. 29 - 31 ed iscritto al N.C.E.U. al foglio Mu part. 871, categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, piani PT, 1 e 2, civico 37-39, Rendita € 58,88, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare è destinata ad abitazione ed è costituita da tre elevazioni fuori terra, sita nel centro storico del comune, caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze.

La struttura dell'edificio è in muratura costituita da pietrame informe e/o mattoni con malta di calce, il prospetto è in muratura a vista e gli infissi sono in legno.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta pericolante, perché tutti i solai in legno sono crollati all'interno dell'immobile e per tali condizioni non può essere accessibile. Questo si scorge dall'infisso di piano terra al civico 29 ma anche dall'infisso di piano primo, che vertendo in pessime condizioni, superficie del serramento ormai infradiciata e con molte parti mancanti, non si intravede il solaio di copertura ma i prospetti degli immobili limitrofi, quello laterale posto al civico 27 e il retro prospetto dell'edificio posto alle spalle dell'immobile in oggetto. Inoltre, anche dalle immagini estrapolate da Google, si percepisce che l'edificio è privo di copertura e che i solai sono crollati internamente al fabbricato.

L'immobile è un vecchissimo fabbricato costruito nei primi decenni del Novecento e la mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e le continue infiltrazioni d'acqua piovana nel tempo hanno infradiciato le strutture lignee dei solai causando i crolli. Pertanto allo stato attuale, l'immobile si presenta fatiscente, vertendo in pessime condizioni statiche.

Come precedentemente esposto gli infissi vertono in cattive condizione ad eccezione di quelli posti al piano piano terra. Inoltre, in corrispondenza del civico 29 oltre all'infisso in legno è presente una grata in ferro.

Dal civico 29 si accedeva ad un vano del piano terra mentre, dal civico 31 nel vano scala che permetteva di raggiungere i piani soprastanti.

L'immobile è totalmente privo di impianti.

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



Aerofoto



Ingrandimento aerofoto



Immobile oggetto della presente

Vista dal civico 29



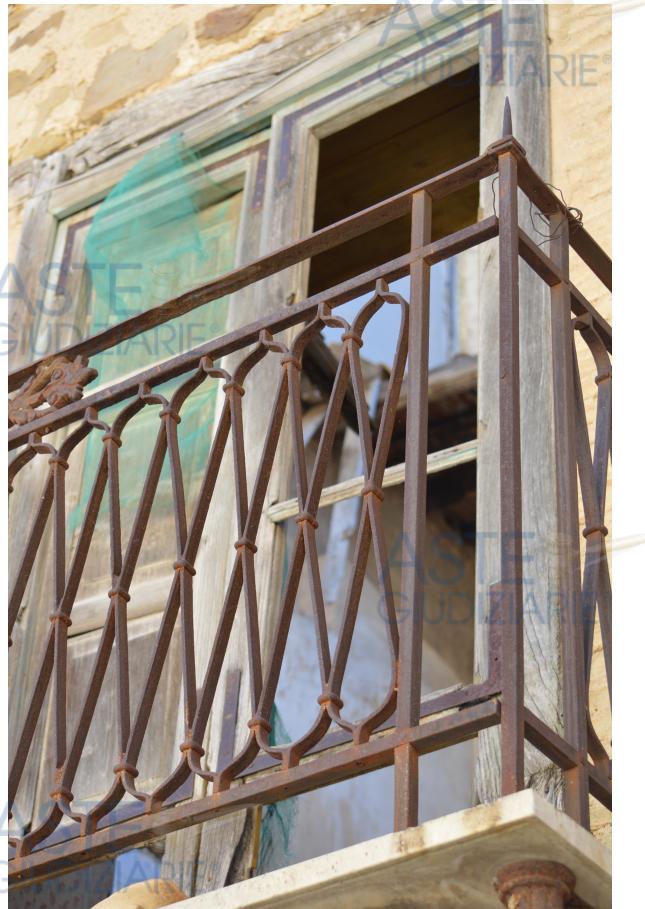
Vista dal civico 29 - lato immobile al civico 27



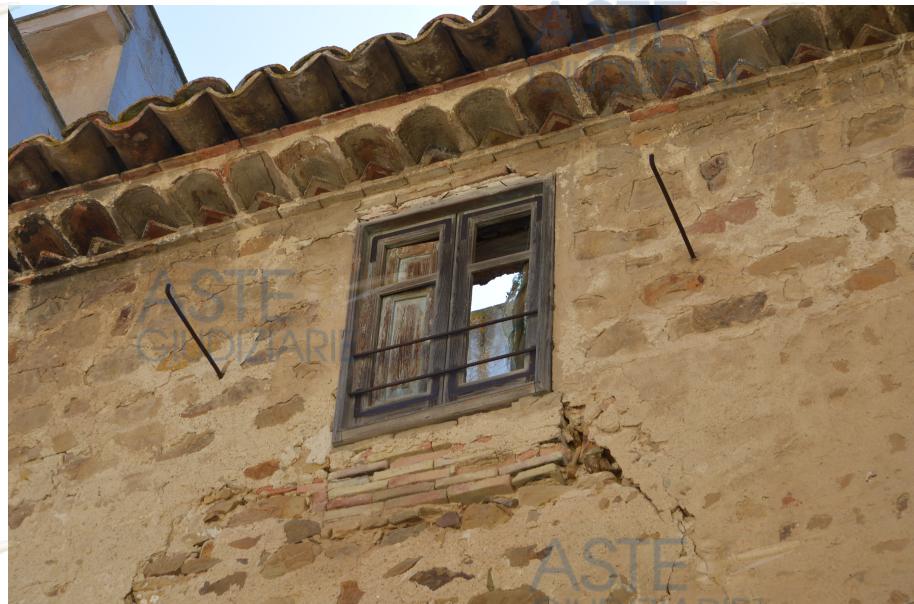
Vista dal civico 29 - lato vano scala



Infisso del piano primo



Particolare dell'infisso di piano primo



Infisso del piano secondo

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montemaggiore Belsito (PA) - VIA ARCIPRETE CALOGERO LICATA NN. 29 - 31

#### 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 precedente 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 dell'immobile pignorato.

Il creditore precedente non ha depositato né l'estratto catastale attuale, né quello storico, né il certificato di stato civile dell'esecutato né 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 28/04/2025.

#### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di pignoramento il bene è così descritto: *"appartamento di tipo rurale sita in Montemaggiore Belsito, via Arciprete Calogero Licata nn.37-39, cat. A/6, vani 3, cl.2, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Montemaggiore Belsito al Foglio MU particella 871".*

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. 871, confina a Nord con un'unità immobiliare di altra proprietà iscritta al N.C.E.U. al Foglio Mu part. 872, a Sud con un'unità immobiliare di altra proprietà iscritta al N.C.E.U. al Foglio Mu part. 870, ad Est con un'unità immobiliare di altra proprietà iscritta al N.C.E.U. al Foglio Mu part. 869 e a Nord-Ovest con la Via Arciprete Calogero Licata.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo rurale (A/6) Vani	20,78 mq	35,82 mq	1	35,82 mq	2,96 m	terra
Vani	21,29 mq	28,92 mq	1	28,92 mq	3,20 m	primo
Balcone scoperto	2,25 mq	2,25 mq	0,25	0,56 mq	0,00 m	primo
Vani	21,00 mq	28,92 mq	1	28,92 mq	3,20 m	secondo
<b>Total superficie convenzionale:</b>				<b>94,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,22 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, fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 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".

Per la pericolosità delle strutture, essendo tutti i solai crollati all'interno dell'immobile, non è stato effettuato né l'accesso né il rilievo dell'immobile. Sono stati rilevati solo: il fronte dell'immobile, la larghezza del maschio murario e la larghezza del vano a piano terra dal civico 29.

Per il calcolo delle superfici, la sottoscritta si è attenuta alla planimetria catastale, apportando delle modifiche a seguito delle misure rilevate. **La consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta essere di mq 94,22**, dove il vano scala è stato computato una sola volta.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 30/06/1987 al 03/04/2025

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

Catasto **Fabbricati**  
Fg. MU, Part. 871  
Categoria A6  
Cl.2, Cons. 3 vani  
Rendita € 58,88

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 871, in particolare è variata solo la toponomastica. Infatti, dal 30/06/1987 al 28/09/2011 l'immobile risultava sito in Via Arciprete Licata n. 37-39, dal 28/09/2011 ad oggi, a seguito della presentazione per *"variazione toponomastica richiesta dal Comune"* l'immobile risulta sito in Via Arciprete Calogero Licata n. 37-39.

La particella corrispondente al catasto terreni è la n. 871 del Foglio 500.

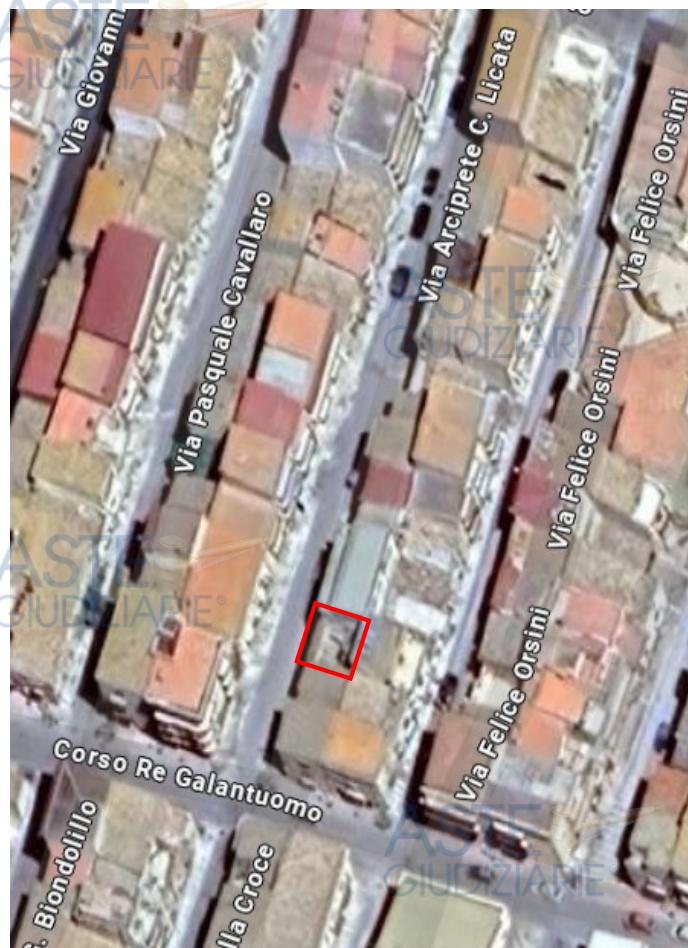
#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	871			A6	2	3	90 mq	58,88	PT-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	871									

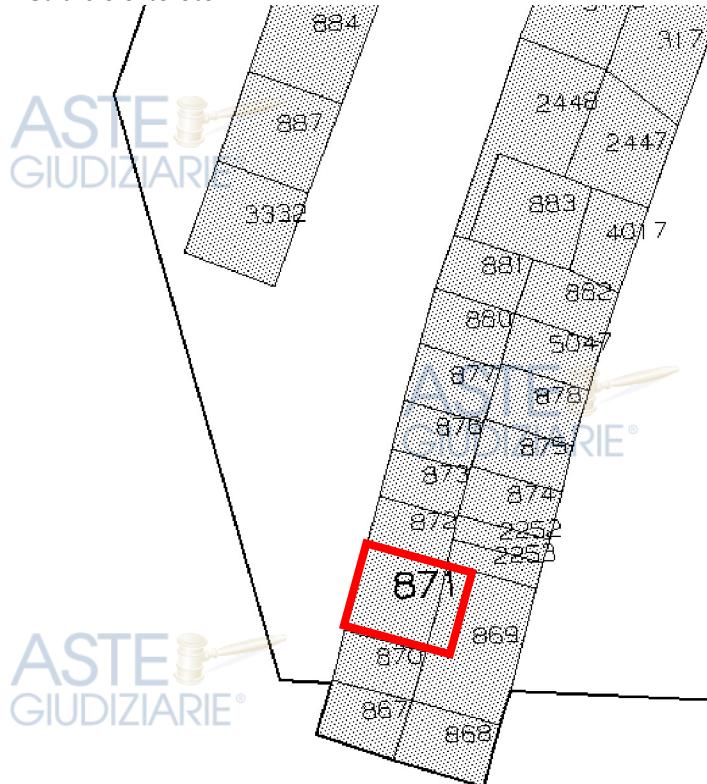




Stralcio ortofoto



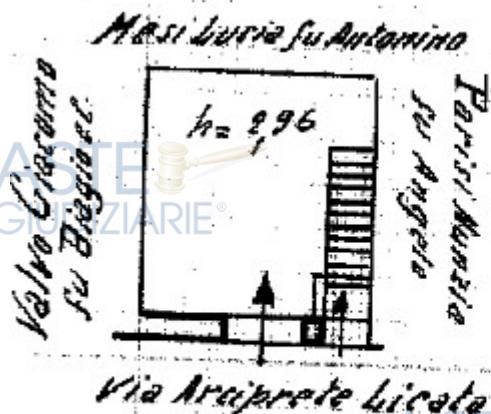
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Stralcio estratto di mappa Foglio 500 part. 871

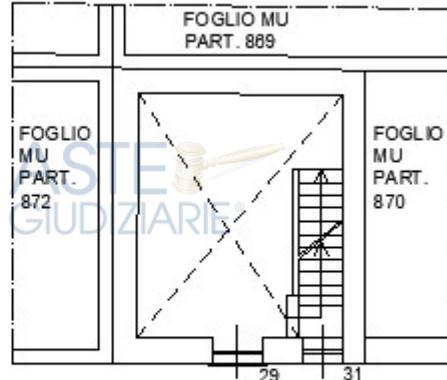
Per ciò che concerne la verifica di corrispondenza della planimetria rilevata in data **19/05/2025** con la **planimetria catastale in atto**, presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Palermo, la stessa **non è conforme allo stato dei luoghi** in quanto l'immobile presenta tutti i solai crollati all'interno, quindi l'immobile risulta fatiscente e deve essere accatastato come unità collabente (F2).

Planimetria catastale del 31/03/1940

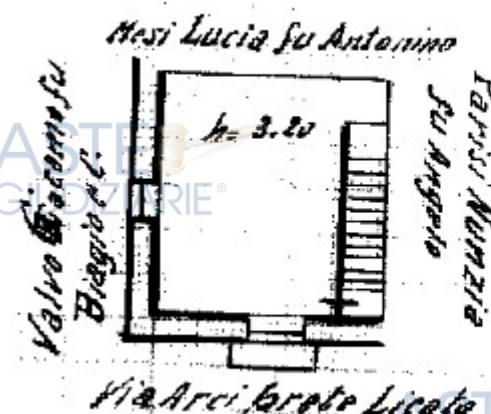


PIANTA  
PIANO  
TERRA

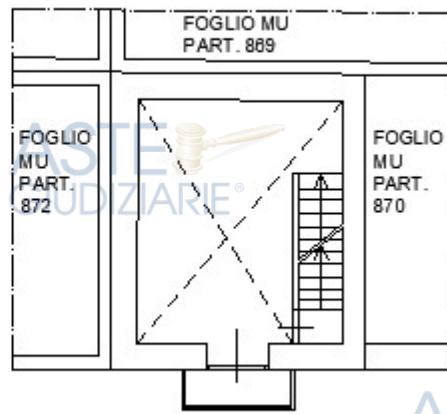
Stato attuale rilevato in data 19/05/2025



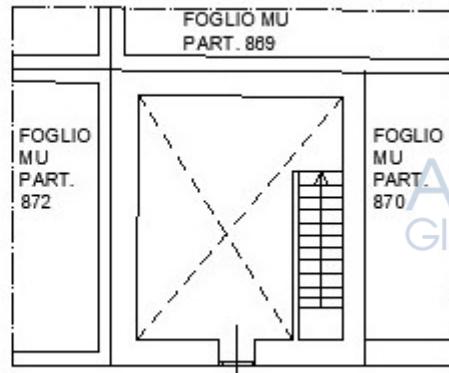
VIA ARCIPRETE CALOGERO LICATA



PIANTA  
PIANO  
PRIMO



VIA ARCIPRETE CALOGERO LICATA



VIA ARCIPRETE CALOGERO LICATA

# ASTE GIUDIZIARIE®

Sovraposizione planimetria catastale del 31/03/1940 con planimetria di rilievo del 19/05/2025.



PIANTA  
PIANO  
TERRA

PIANTA  
PIANO  
PRIMO



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

## PATTI

Nessuna osservazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in cattivo stato conservativo a causa della mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria, e tale mancanza ha provocato il crollo di tutti i solai, inoltre risulta privo di allacciamento alla pubblica illuminazione e all'acquedotto comunale.

## PARTI COMUNI

Il bene immobile oggetto della presente relazione non presenta parti comuni essendo una abitazione terratetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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 03/04/2025, il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia ha risposto con nota del 16/04/2025 prot. n. 40916 che *"In riferimento alla richiesta della S.V., pervenuta con pec del 03.04.2025, si comunica che, al momento, questo Commissariato non può rilasciare puntuale 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".*

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

PROT. N° 40916

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 riconoscimento 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 Liberto Porraccio



Nota del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia del 16/04/2025 prot. n. 40916

Ma da nota pervenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune in data 18/04/2025 prot. 0004911/2025, l'immobile non risulta soggetto a usi civici.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è realizzato in muratura portante costituita da pietrame informe e/o mattoni con malta di calce, il prospetto è in muratura a vista e gli infissi sono in legno. I solai, erano con travi in legno e tavolato. La copertura era a falda con copertura a coppi.

L'immobile risulta libero, non occupato da nessuno.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1992 al 18/02/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28829.1/1993		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/1997 al 03/04/2025	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Termini Imerese	12/02/1993	78	396
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariano Luzzio	18/02/1997	41237	21402
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	08/03/1997	8324	6625
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Termini Imerese	10/03/1997	276	

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 acquisito il titolo di proprietà in testa all'esecutato, cioè l'atto di compravendita del notaio Mariano Luzzio del 18/02/1997 Rep. 41237 Racc. 21402.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 08/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Palermo il 30/07/1998

Reg. gen. 23637 - Reg. part. 3319

Importo: € 185.924,48

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 61.974,83

Rogante: LUZZIO MARIANO

Data: 24/07/1998

N° repertorio: 42404

Note: Annotazione presentata il 19/03/2018 Registro Particolare n. 1020 Registro Generale n. 10462

(CANCELLAZIONE TOTALE)

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Palermo il 03/02/2001

Reg. gen. 4124 - Reg. part. 506

Importo: € 154.937,70

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 77.468,53

Rogante: Cardinale Flora

Data: 29/01/2001

N° repertorio: 4456

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Palermo il 05/01/2021

Reg. gen. 199 - Reg. part. 25

Importo: € 154.937,07

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 77.468,53

Rogante: Cardinale Flora

Data: 29/01/2001

N° repertorio: 4456

**Trascrizioni**

• **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Palermo il 27/12/1980

Reg. gen. 46330 - Reg. part. 38096

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Palermo il 03/10/1981

Reg. gen. 37029 - Reg. part. 29992  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Palermo il 05/04/1982  
Reg. gen. 13285 - Reg. part. 10870  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Palermo il 20/05/1982  
Reg. gen. 19690 - Reg. part. 16241  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO**  
Trascritto a Palermo il 11/11/1982  
Reg. gen. 41730 - Reg. part. 34729  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA**  
Trascritto a Palermo il 06/01/1983  
Reg. gen. 424 - Reg. part. 377  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Trascritto a Palermo il 19/04/1983  
Reg. gen. 14579 - Reg. part. 12083  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO**  
Trascritto a Palermo il 27/11/1987  
Reg. gen. 44430 - Reg. part. 33486  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Palermo il 21/12/1987  
Reg. gen. 47824 - Reg. part. 35992  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE**  
Trascritto a Palermo il 06/06/1988  
Reg. gen. 24933 - Reg. part. 19052  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO**  
Trascritto a Palermo il 12/10/1989  
Reg. gen. 41715 - Reg. part. 32206  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Palermo il 10/12/1990  
Reg. gen. 47240 - Reg. part. 35247  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Palermo il 05/11/1992  
Reg. gen. 45927 - Reg. part. 32887  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSEN**  
Trascritto a Palermo il 22/12/1992  
Reg. gen. 52890 - Reg. part. 38023  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSEN**

Trascritto a Palermo il 22/12/1992

Reg. gen. 52886 - Reg. part. 38019

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSEN**

Trascritto a Palermo il 22/12/1992

Reg. gen. 52892 - Reg. part. 38025

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSEN**

Trascritto a Palermo il 22/12/1992

Reg. gen. 52891 - Reg. part. 38024

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Palermo il 14/10/1995

Reg. gen. 36153 - Reg. part. 27278

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Palermo il 08/03/1997

Reg. gen. 8324 - Reg. part. 6625

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il 31/12/2004

Reg. gen. 66171 - Reg. part. 40705

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il 28/07/2007

Reg. gen. 56574 - Reg. part. 36225

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il 03/11/2017

Reg. gen. 43560 - Reg. part. 33815

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: CON LA PRESENTE NOTA SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DI

IMMOBILI REP. N° 515/2017 RESO DAL TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE IN DATA 30.10.2017

NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ANNOTATA AL N° 64/2007-177/2004

R.G.E.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il 03/03/2025

Reg. gen. 9873 - Reg. part. 7891

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 12/05/2025 con prot. n. 20250039357/N.060.100.



Regione Siciliana  
Dipartimento dei Beni Culturali  
e dell'identità Siciliana

Data Avviso 11/05/2025



Oggetto: autorizzazione

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

**ATTESTAZIONE**

Descrizione  
Ubicazione  
Istanza n.  
Protocollo



via Arciprete Calogero Licata 37-39, Montemaggiore Belsito  
66017  
20250028576

**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.v o. 42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii.);  
- esaminata la documentazione allegata all'istanza;



L'immobile sito nel Comune di Montemaggiore Belsito (PA), via Arciprete Calogero Licata nn. 37-39, identificato in Catasto al F° MU particella 871, piani p.t.-1-2, categoria A/6, superficie catastale mq 90,00, non risulta sottoposto a specifico provvedimento tutorio ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.



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

- A01 - Aerofoto.pdf.pdf.p7m  
SHA256: 2b0f6e24a47f785dbd1170f4262610cce77c6d9e0cb6d76358d6862bcc684dfa
- A26 - nomina CTU.pdf.pdf.p7m  
SHA256: 61b0da48ee9db52d562d47b6ffff4ff579df9f20deb457b73dccc727248a4eeb
- A99 - C.I. RUNFOLA ANTONELLA.pdf.pdf.p7m  
SHA256: e84d3ef658524db8c116d0e464532bcce3474a1b2f307e070ca6cb006db725c6
- A20 - visura storica f. MU part. 871.pdf.pdf.p7m  
SHA256: 6413b8dafb674f9c65def9bf991a704185fec42c55a0ee2af7d25aaa412961
- A99 - estratto di mappa.pdf.pdf.p7m  
SHA256: 08f1bcaed106eff07e5688e7543f24aa86f21517ed09a5528aaaf12a16b705bd
- A12 - nomina CTU.pdf.pdf.p7m  
SHA256: 61b0da48ee9db52d562d47b6ffff4ff579df9f20deb457b73dccc727248a4eeb



8d844d23-0179-4e37-ad8f-f3fb02d16cee



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

1 / 2



A/PAESAGGISTICA/20250039357/N.060.100 del 12/05/2025

Attestazione della Regione Siciliana, Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana

**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'Attestazione di Destinazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Montemaggiore Belsito (PA) in data 18/04/2025 con prot. n. 0004925/2025.



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



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



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

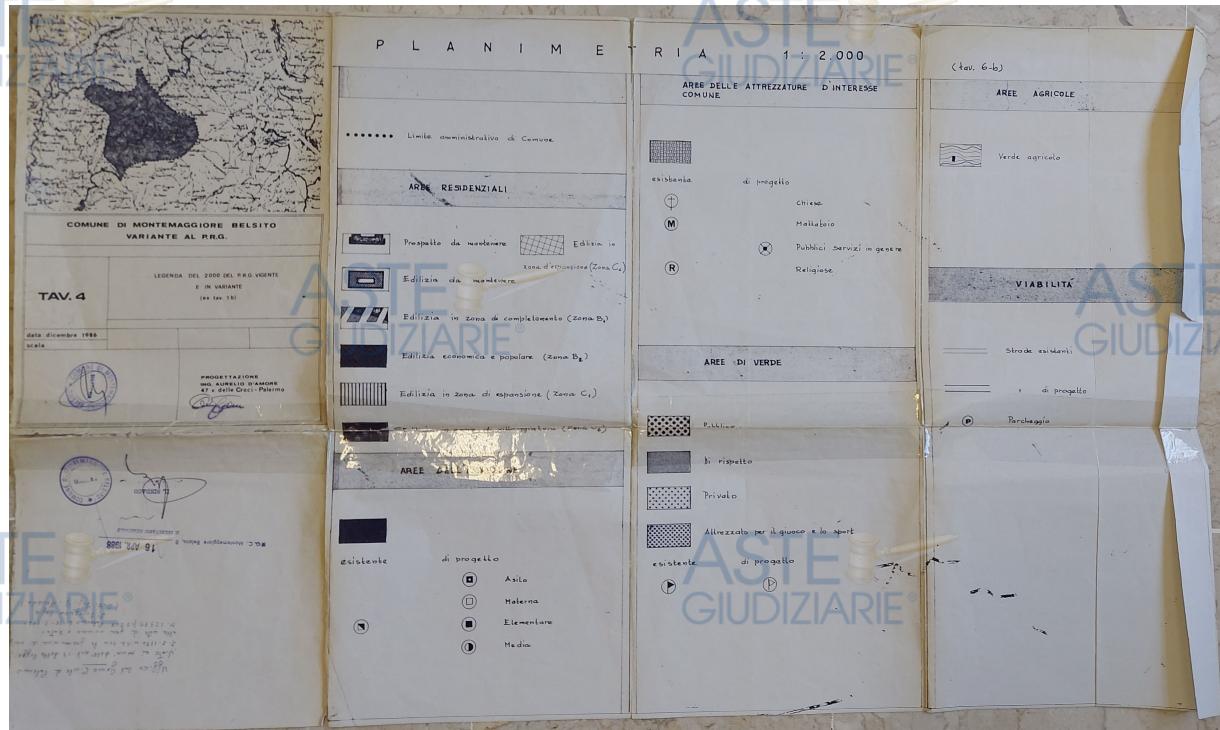
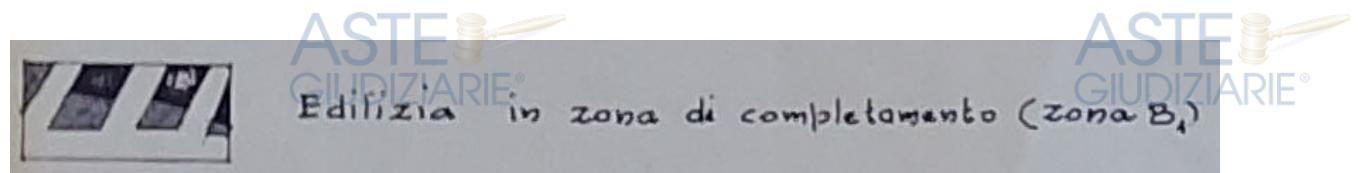


Tavola 4 "Legenda del 2000 del P.R.G. vigente e in variante (ex tab. 1b)."



Stralcio Legenda P.R.G.

COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO  
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

C.F.: 96004190821 - P.I.: 00601570823  
Piazza Roma, 11 - 90020 Montemaggiore Belsito (PA)

Tel. +39.0918996211 - Fax +39.0918993680  
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. 4038 del 03/04/2025, 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.q. di C.T.U. nominata dal Tribunale di Termini Imerese, relativa al rilascio di Attestazione per l'immobile distinto in Catasto al fg. M.U. part.lla 871;

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 delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 19 luglio 2024 con la quale è stato approvato l'elenco definitivo degli incendi anno 2023 e precedenti;

Visti gli atti d'ufficio;

attesta

che l'immobile sito nel territorio di questo Comune è distinto in catasto al fg. M.U. part.lla 871 ricade in Zona "B" (Edilizia Residenziale) del vigente P.R.G. e non risulta inserito nell'elenco dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui alla legge 353/2000 e s.m.i.

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..

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 4 e 5 della Legge Regionale 30 aprile 1991, n. 10 "Disposizioni per i provvedimenti amministrativi, il diritto di accesso ai documenti amministrativi e la migliore funzionalità dell'attività amministrativa", nel testo coordinato con le modifiche introdotte dalle successive LL.RR. n. 1/2004 e n. 5/2011 si comunica al destinatario del presente provvedimento che il Responsabile del Procedimento è il geom. Francesco CUTRONA - dipendente tecnico in carico presso lo scrivente Servizio Tecnico.

Il Responsabile del Servizio f.f.  
Firmato digitalmente

(\* geom. Francesco Cutrona)

(\*) 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.

Attestazione del Certificato di destinazione Urbanistica prot. n. 4925/2025 del 18/04/2025

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 né 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 esplichi 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 finestrati 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, soprelevazioni ed ampliamenti, nonchè 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 modifica, redatti in conformità delle previsioni del piano adottato".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta tramite pec del 03/04/2025 all'Ufficio Tecnico del Comune di Montemaggiore Belsito, assunta al protocollo con n. 0004038/2025; la sottoscritta si è recata all'ufficio tecnico comunale in data 11/04/2025 per avere informazioni riguardante l'immobile in oggetto. In tale data, i funzionari dell'ufficio hanno riferito che per l'unità immobiliare non è stata reperita documentazione, così come poi riportato nella

COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO  
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMOC.F.: 96004190821 - P.I.: 00601570823  
Piazza Roma, 22 - 90020 Montemaggiore Belsito (PA)Tel. +39.0918996233 - 6211  
Fax +39.0918993680

## Servizio Tecnico

servizio.tecnico@comune.montemaggiorebelsito.pa.it

Il Responsabile E.Q. del Servizio: arch. Sergio BUSCAGLIA - Tel +39.0918996233

Il Responsabile del Procedimento: geom. Francesco CUTRONA - Tel. +39.0918996206

OGGETTO: Accesso agli atti Immobile sito nella via Arciprete Calogero Licata civici 37-39, distinto in catasto al foglio M.U. part.lla 871 di proprietà del sig. Parisi Angelo.



COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N. 0004911/2025 del 18/04/2025 Firmatario: FRANCESCO CUTRONA	Rif. prot. Ilo n. 4038 del 03/04/2025
<p>All'ing. Runfola Antonella (n.q. di CTU) Via Lucio Drago 13 90020 Montemaggiore Belsito (PA)</p> <p>e.p.c. All'ufficio Protocollo Sede</p> <p>• Vista la nota sopra marginata; • Visti gli atti d'ufficio;</p> <p>che dagli atti in possesso di questo Ente non risultano pratiche edilizie presentate, ne è stato rilasciato alcun provvedimento sull'immobile in oggetto. L'immobile altresì non è soggetto ad uso civico.</p> <p>si comunica</p>	

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

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 4 e 5 della Legge Regionale 30 aprile 1991, n. 10 "Disposizioni per i provvedimenti amministrativi, il diritto di accesso ai documenti amministrativi e la migliore funzionalità dell'attività amministrativa", nel testo coordinato con le modifiche introdotte dalle successive LL.R. n. 17/2004 e n. 5/2011 si comunica al destinatario del presente provvedimento che il Responsabile del Procedimento è il geom. Francesco CUTRONA - dipendente in carico presso lo scrivente Servizio Tecnico.



(\*) 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.

Comunicazione del 18/04/2025 con prot. n. 0004911/2025

Essendo l'immobile ricadente nel centro storico del comune, l'immobile è stato realizzato antecedente al 1942 e tale data è confermata dalla planimetria d'impianto, presentata in data 31/03/1940 e tutt'ora in atto.

Come precedentemente esposto, l'immobile risulta fatiscente e pertanto deve essere accatastato come unità collabente (F2) e variare anche la toponomastica tramite procedura "Docfa", il cui costo ammonta a € 500,00. Per l'unità immobiliare non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità e per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), questo è stato richiesto alla Regione Siciliana, Assessorato dell'Energia e Dei Servizi Di Pubblica Utilità - Dipartimento Regionale dell'Energia con pec del 03/04/2025 ed assunto al protocollo dell'ente al n. 13304. Dalla nota dello stesso giorno (03/04/2024), si evince che per l'immobile in oggetto non è stato redatto nessun Attestato.

Protocollo n. 13412 del 03/04/2025 - ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI  
[IrIde]784791/[IrIde] [prot]2025/13412/[prot]

**Da :** dipartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it  
<dipartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it>  
**A :** antonella.runfola@ordineingpa.it <antonella.runfola@ordineingpa.it>  
**Data :** giovedì 3 aprile 2025 - 16:29

Protocollo n. 13412 del 03/04/2025 Oggetto: ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI Origine: PARTENZA  
Destinatari, ING. RUNFOLA ANTONELLA

Zimbra-1-.pdf  
datuiride.xml

#### Istanza di accesso agli atti - A.P.E.

**Da :** servizio1 energia <servizio1.energia@regione.sicilia.it> gio, 03 apr 2025, 16:21  
**Oggetto :** Istanza di accesso agli atti - A.P.E.  
**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.13304 del 3.4.2025, in qualità di CTU, si  
comunica che l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di  
Montemaggiore Belsito (PA), foglio MU e particella n. 871, non è presente nell'archivio  
elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE - SICILIA.

Cordiali saluti  
Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 1  
Tel- n. [0917230857](tel:0917230857) martedì - mercoledì - giovedì

Nota dell'Assessorato dell'Energia e Dei Servizi Di Pubblica Utilità - Dipartimento Regionale dell'Energia del 03/04/2025

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montemaggiore Belsito (PA) - VIA ARCIPIRETE CALOGERO LICATA NN. 29 - 31

L'immobile, oggetto di pignoramento, è del tipo "terratetto" ubicato nel comune di Montemaggiore Belsito (PA), in via Arciprete Calogero Licata NN. 29 - 31 ed iscritto al N.C.E.U. al foglio Mu part. 871,

categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, piani PT, 1 e 2, civico 37-39, Rendita € 58,88, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni. L'unità immobiliare è destinata ad abitazione ed è costituita da tre elevazioni fuori terra, sita nel centro storico del comune, caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze. La struttura dell'edificio è in muratura costituita da pietrame informe e/o mattoni con malta di calce, il prospetto è in muratura a vista e gli infissi sono in legno. Allo stato attuale, l'immobile si presenta pericolante, perché tutti i solai in legno sono crollati all'interno dell'immobile e per tali condizioni non può essere accessibile. Questo si scorge dall'infisso di piano terra al civico 29 ma anche dall'infisso di piano primo, che vertendo in pessime condizioni, superficie del serramento ormai infradiciata e con molte parti mancanti, non si intravede il solaio di copertura ma i prospetti degli immobili limitrofi, quello laterale posto al civico 27 e il retro prospetto dell'edificio posto alle spalle dell'immobile in oggetto. Inoltre, anche dalle immagini estrapolate da Google, si percepisce che l'edificio è privo di copertura e che i solai sono crollati internamente al fabbricato. L'immobile è un vecchissimo fabbricato costruito nei primi decenni del Novecento e la mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e le continue infiltrazioni d'acqua piovana nel tempo hanno infradiciato le strutture lignee dei solai causando i crolli. Pertanto allo stato attuale, l'immobile si presenta fatiscente, vertendo in pessime condizioni statiche. Come precedentemente esposto gli infissi vertono in cattive condizione ad eccezione di quelli posti al piano piano terra. Inoltre, in corrispondenza del civico 29 oltre all'infisso in legno è presente una grata in ferro. Dal civico 29 si accedeva ad un vano del piano terra mentre, dal civico 31 nel vano scala che permetteva di raggiungere i piani soprastanti. L'immobile è totalmente privo di impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 871, Categoria A6 al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 871  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.400,95

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.

Per definire il valore del fabbricato si è ritenuto opportuno considerare i seguenti tre metodi:

**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 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 quello per trasformazione** che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato. Trova applicazione nelle stime delle aree edificabili, dei manufatti in lavorazione, degli immobili in evidente stato di degrado; degli immobili sotto utilizzati; nelle aree su cui sorge un fabbricato da demolire.

Il processo di trasformazione può anche essere la demolizione della struttura esistente, seguita dalla costruzione di un edificio nuovo.

La trasformazione deve essere:

- Tecnicamente possibile;
- Economicamente conveniente
- Legalmente ammissibile.

## CRITERIO DI STIMA N. 1

Il prezzo medio di mercato (Vx) è desunto da valutazioni on line di siti immobiliari specializzati e da comparazione con immobili simili. Si è cercato di prendere in esame per il metodo comparativo immobili simili ubicati nella stessa zona, aventi le stesse caratteristiche simili e costruiti più o meno nello stesso periodo:

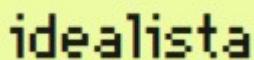
Localizzazione dell'immobile	PRZ_Prezzo	Py_SUPERFICIE MQ	Prezzo a mq
Via Sant'Isidoro (annuncio 1)	€ 27.000,00	75 mq	360 €/mq
Via Silvio Pellico 35 (annuncio 2)	€ 40.000,00	189 mq	212 €/mq
Via Trovatelli 4 (annuncio 3)	€ 40.000,00	230 mq	174 €/mq
Via Filippo Cordova 9 (annuncio 4)	€ 20.000,00	70 mq	286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

Applicando la formula

$$Vx = \frac{\sum PRZy}{\sum Py} \times px = \frac{(27.000 + 40.000 + 40.000 + 20.000)}{(75 + 189 + 230 + 70)} \times 94,22 = \frac{127.000,00}{564} \times 94,22 = 21.216,21$$

Dove px è la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente perizia e pari a 94,22 mq

VALORE IMMOBILE €
21.216,21



### ANNUNCIO 1



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

**27.000 €**

3 locali 75 m<sup>2</sup>

\*\*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](#)



## ASTE GIUDIZIARIE® 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](#)

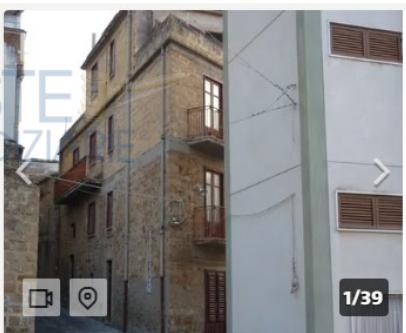
[Vedi il telefono](#)

DESIDERIO DI CASA

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## ANNUNCIO 3



Casa indipendente in Via Trovatelli, 4, Montemaggiore Belsito

**40.000 €**

9 locali 230 m2  
cantina.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[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 una camera. Totali mq 70.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[Contatta](#)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il sito di agenzie **Borsinolimmobiliare.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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

29 di 39

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

 And. Quotazioni Resid.

**+1.83%** annuo **404 €/M<sup>2</sup>**

 And. Vendite Resid.

**-26.67%** annuo **11 unità**

 And. Vendite Non Resid.

**-57.55%** anno **5 unità**

 Dinamicità Mercato

**Molto Bassa**

 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 Borsino Immobiliare.it

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO €/mq	VALORE IMMOBILE €
94,22	475	€ 44.754,50



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	21.216,21 €
Borsino immobiliare	44.754,50 €
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>32.985,35€</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



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



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	1,6	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 €/mq		VALORE DI MERCATO MEDIO €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	Valore IMMOBILE €
Min	Max			
350	520	435	94,22	€ 40.985,70

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
1	32.985,35	
2	40.985,70	
<b>MEDIA DELLE STIME</b>	<b>€ 36.985,53</b>	<b>€/mq 392,54</b>

**Tale valore unitario viene ridotto del 70% in funzione delle condizioni precarie dell'immobile (non è possibile il recupero o la ristrutturazione di alcuna parte del fabbricato),** pertanto risulta un valore unitario di riferimento pari a € 117,76 €/mq.

**V1= 117,76 €/mq**

### CRITERIO DI STIMA N. 3

Visto lo stato in cui versa l'immobile e considerando la possibilità che offre il PRG vigente, è conveniente demolire e ricostruire il fabbricato. Da questo scaturisce di effettuare la stima che tiene conto del valore di

trasformazione del bene dell'edificio di pari volumetria e di analoga utilità, considerando che la trasformazione sia:

- Tecnicamente possibile;
- Economicamente conveniente
- Legalmente ammissibile.

Il metodo di stima mediante il valore di trasformazione si basa sull'analisi delle spese che un imprenditore ordinario sosterrebbe per la ricostruzione e/o recupero di un edificio avente le stesse caratteristiche dell'edificio originario ricostruito o ristrutturato in zone urbanistiche similari, quindi gravate da vincoli assimilabili a quelli del caso in questione.

Il valore finale commerciale dell'immobile ed i costi messi a base dei conteggi effettuati (sostenuti dall'imprenditore - operatore economico) sono attualizzati al momento della stima, considerato il tempo necessario per l'esecuzione dei lavori, quantificabile in 12 mesi complessivi, gli interessi saranno calcolati sul periodo medio di 6 mesi.

Pertanto il valore dell'area scaturisce dall'elaborazione dei seguenti elementi tecnici ed economici:

**Vo = valore ordinario di mercato attualizzato dell'immobile;**

**C = costo di costruzione** (inteso come importo totale dei lavori necessari per la realizzazione dell'edificio);

**O = oneri** da corrispondere al Comune per il costo di costruzione e le opere **di urbanizzazione**. Secondo la deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 04/11/2024, gli oneri di urbanizzazione per le zone residenziali B-C1, interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti in zona B ammontano a €/mc 2,74, mentre il costo di costruzione ammonta a €/mq 198,13

**P = spese per Progettazione, Direzione Lavori, Sicurezza, Collaudo, Accatastamento, APE e altre Spese Tecniche.** Considerata la particolarità dell'immobile e l'oggettiva difficoltà tecnica dell'intervento, che richiederà molteplici professionalità (Architetto, Ingegnere strutturista ed Ingegnere impiantista, ecc.) è corretto considerare la percentuale delle Spese Tecniche pari almeno all'8%;

**S = spese amministrative e generali**, quantificabili nel 2%;

**Ic = interessi sulle anticipazioni di capitali** per 6 mesi, quantificabili nel 6% (valore prudenziale per i mutui edilizi residenziali, riversabili sull'acquirente ultimo);

**U = utile lordo dell'imprenditore** – operatore economico, stimabile nel 15%.

**Va = Valore dell'Area.**

Il valore dell'area Va scaturisce quindi dalla seguente espressione che chiameremo:

**Va = Vo (valore di mercato) - Vo (costo di trasformazione):**

**Va = Vo - (C+O+P+S+Ic+U)**

**Vo - Valore ordinario di mercato attualizzato dell'immobile**

Il prezzo unitario di mercato, dedotto dall'indagine di mercato, che si ritiene corretto nel caso specifico è pari a 1.500 €/mq, da applicare all'immobile riqualificato a destinazione residenziale.

Considerando che la superficie convenzionale è pari a 94,22 mq il valore di mercato totale è pari a:

**Vo= 94,22 mq x 1.500€/mq = € 141.330,00**

**C - Costo di costruzione**

Il costo di costruzione, dedotto dalla tabella degli Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, compresa la demolizione e ricostruzione è di €/mc 270,00-

Essendo la cubatura pari a 368,918 mc, ottenuta dalla superficie coperta per l'altezza 37,04 mq x 9,96 m, il costo di costruzione è pari a:

**C = 368,918 mc x 270 €/mc = € 99.607,97**

**O – Oneri per costo di costruzione ed opere di urbanizzazione**

Applicando gli importi stabiliti dal Comune di Montemaggiore Belsito, il costo di costruzione ammonta a € 965,70 mentre gli oneri di urbanizzazione ammontano a € 1.010,84. Pertanto:

O=Oneri di urbanizzazione= € 1.976,54

**P – Spese Tecniche**

Per quanto illustrato in precedenza, si ha:

$$P = 99.607,97 \text{ €} \times 0,08 = € 7.968,64$$

**S – Spese amministrative e generali**

Per quanto illustrato in precedenza, si ha:

$$S = 99.607,97 \text{ €} \times 0,02 = € 1.992,16$$

**Ic – Interessi sulle anticipazioni**

Per quanto illustrato in precedenza, si ha:

$$Ic = (C+O+P+S) \times 0,06 / 2 = (€ 99.607,97 + € 1.975,54 + € 7.968,64 + € 1.992,16) \times 0,06/2 = € 3.346,36$$

**U – Utile lordo dell'imprenditore – operatore economico**

Per quanto illustrato in precedenza, si ha:

$$U = (C+O+P+S) \times 0,15 = (€ 99.607,97 + € 1.975,54 + € 7.968,64 + € 1.992,16) \times 0,15 = € 16.731,80$$

**Va – Valore dell'Area**

$$Va = Vo - (C+O+P+S+Ic+U)$$

$$Va = € 141.330,00 - (€ 99.607,97 + € 1.975,54 + € 7.968,64 + € 1.992,16 + € 3.346,36 + € 16.731,80)$$

$$Va = € 141.330,00 - 131.623,46 = 9.706,54 \text{ €}.$$

Riportando al valore unitario, riferito al metro quadrato di superficie del lotto, il valore totale dell'area ricavato col metodo di trasformazione, si ha:

$$V2 = 9.706,54 \text{ €} / 94,22 \text{ mq} = 103,02 \text{ €/mq}$$

**CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO PER L'EDIFICIO**

Alla luce delle suddette considerazioni fin qui esposte, dai metodi di stima sopra elaborati si è giunti al seguente valore unitario al metro quadro:

- Stima diretta sintetico-comparativa:  $V1 = 117,76 \text{ €/mq}$ .
- Stima col valore di trasformazione:  $V2 = 103,02 \text{ €/mq}$

Il più probabile ed attuale valore di mercato dell'immobile oggetto della presente Perizia di stima è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti:

$$Vm = (117,76 + 103,02) / 2 = €/mq 110,39$$

Applicando il suddetto valore all'intera area oggetto di stima, si ottiene il valore dell'immobile:

$$V = 110,39 \text{ €/mq} \times 94,22 \text{ mq} = 10.400,95 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Montemaggiore Belsito (PA) - VIA ARCIPIRETE CALOGERO LICATA NN. 29 - 31	94,22 mq	110,39 €/mq	€ 10.400,95	100,00%	€ 10.400,95
Valore di stima:					€ 10.400,95
Valore di stima: € 10.400,95					

### 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	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
<b>Valore finale di stima: € 8.340,81</b>		

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 16/08/2025

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



Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti:

1. Inquadramento territoriale;
2. Ortofoto a volo d'uccello;
3. Aerofoto;
4. Ingrandimento aerofoto;
5. Documentazione fotografica;
6. Stralcio ortofoto con individuazione dell'immobile;
7. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale;
8. Estratto di Mappa Foglio 500 part. 871;
9. Visura e planimetria catastale storica dell'immobile iscritto al foglio MU part. 871;
10. Visura e planimetria catastale attuale dell'immobile iscritto al foglio MU part. 871;
11. Stato attuale rilevato in data 19/05/2025;
12. Sovrapposizione planimetria catastale del 31/03/1940 con planimetria di rilievo del 19/05/2025;
13. Nota del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia del 16/04/2025 con prot. n. 40916;
14. Atto di compravendita del Notaio Mariano Luzzio del 18/02/1997 Rep. 41237 Racc. 21402;
15. Visura ipotecaria - elenco, singole trascrizioni e iscrizioni;
16. Attestazione della Regione Siciliana - Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana del 12/05/2025 prot. 20250039357/N.060.100;
17. Tavola 3 "Il centro Urbano della variante al P.R.G." e stralcio;
18. Tavola 4 "Legenda del 2000 del P.R.G. vigente e in variante (ex tab. 1b)" e stralcio;
19. Norme di attuazione art. 10 e art. 12;
20. Attestazione del Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 4925/2025 del 18/04/2025;
21. Comunicazione del 18/04/2025 con prot. n. 0004911/2025;
22. Nota dell'Assessorato dell'Energia e Dei Servizi Di Pubblica Utilità - Dipartimento Regionale dell'Energia del 03/04/2025;
23. Annunci immobiliari dal sito idealista;
24. Dati dell'agenzia Borsinoimmobiliare.it;



25. Banca Dati O.M.I. Anno 2024 Semestre 2;



26. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 04/11/2024 e calcolo degli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione).



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montemaggiore Belsito (PA) - VIA ARCIPRETE CALOGERO LICATA NN. 29 - 31

L'immobile, oggetto di pignoramento, è del tipo "terratetto" ubicato nel comune di Montemaggiore Belsito (PA), in via Arciprete Calogero Licata NN. 29 - 31 ed iscritto al N.C.E.U. al foglio Mu part. 871, categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, piani PT, 1 e 2, civico 37-39, Rendita € 58,88, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni. L'unità immobiliare è destinata ad abitazione ed è costituita da tre elevazioni fuori terra, sita nel centro storico del comune, caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze. La struttura dell'edificio è in muratura costituita da pietrame informe e/o mattoni con malta di calce, il prospetto è in muratura a vista e gli infissi sono in legno. Allo stato attuale, l'immobile si presenta pericolante, perché tutti i solai in legno sono crollati all'interno dell'immobile e per tali condizioni non può essere accessibile. Questo si scorge dall'infisso di piano terra al civico 29 ma anche dall'infisso di piano primo, che vertendo in pessime condizioni, superficie del serramento ormai infradiciata e con molte parti mancanti, non si intravede il solaio di copertura ma i prospetti degli immobili limitrofi, quello laterale posto al civico 27 e il retro prospetto dell'edificio posto alle spalle dell'immobile in oggetto. Inoltre, anche dalle immagini estrapolate da Google, si percepisce che l'edificio è privo di copertura e che i solai sono crollati internamente al fabbricato. L'immobile è un vecchissimo fabbricato costruito nei primi decenni del Novecento e la mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e le continue infiltrazioni d'acqua piovana nel tempo hanno infradiciato le strutture lignee dei solai causando i crolli. Pertanto allo stato attuale, l'immobile si presenta fatiscente, vertendo in pessime condizioni statiche. Come precedentemente esposto gli infissi vertono in cattive condizione ad eccezione di quelli posti al piano piano terra. Inoltre, in corrispondenza del civico 29 oltre all'infisso in legno è presente una grata in ferro. Dal civico 29 si accedeva ad un vano del piano terra mentre, dal civico 31 nel vano scala che permetteva di raggiungere i piani soprastanti. L'immobile è totalmente privo di impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 871, Categoria A6 al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 871 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) 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'Attestazione di Destinazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Montemaggiore Belsito (PA) in data 18/04/2025 con prot. n. 0004925/2025. 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 né 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

esplichi 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, soprelevazioni ed ampliamenti, nonchè 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".

**Prezzo base d'asta: € 8.340,81**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.340,81**

<b>Bene N° 1 - Terratetto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montemaggiore Belsito (PA) - VIA ARCIPRETE CALOGERO LICATA NN. 29 - 31		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 871, Categoria A6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 871	<b>Superficie</b>	94,22 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in cattivo stato conservativo a causa della mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria, e tale mancanza ha provocato il crollo di tutti i solai, inoltre risulta privo di allacciamento alla pubblica illuminazione e all'acquedotto comunale.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile, oggetto di pignoramento, è del tipo "terratetto" ubicato nel comune di Montemaggiore Belsito (PA), in via Arciprete Calogero Licata NN. 29 - 31 ed iscritto al N.C.E.U. al foglio Mu part. 871, categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, piani PT, 1 e 2, civico 37-39, Rendita € 58,88, intestato a **** Omissis **** per la piena proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni. L'unità immobiliare è destinata ad abitazione ed è costituita da tre elevazioni fuori terra, sita nel centro storico del comune, caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze. La struttura dell'edificio è in muratura costituita da pietrame informe e/o mattoni con malta di calce, il prospetto è in muratura a vista e gli infissi sono in legno. Allo stato attuale, l'immobile si presenta pericolante, perché tutti i solai in legno sono crollati all'interno dell'immobile e per tali condizioni non può essere accessibile. Questo si scorge dall'infisso di piano terra al civico 29 ma anche dall'infisso di piano primo, che vertendo in pessime condizioni, superficie del serramento ormai infradiciata e con molte parti mancanti, non si intravede il solaio di copertura ma i prospetti degli immobili limitrofi, quello laterale posto al civico 27 e il retro prospetto dell'edificio posto alle spalle dell'immobile in oggetto. Inoltre, anche dalle immagini estrapolate da Google, si percepisce che l'edificio è privo di copertura e che i solai sono crollati internamente al fabbricato. L'immobile è un vecchissimo fabbricato costruito nei primi decenni del Novecento e la mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e le continue infiltrazioni d'acqua piovana nel tempo hanno infradiciato le strutture lignee dei solai causando i crolli. Pertanto allo stato attuale, l'immobile si presenta fatiscente, vertendo in pessime condizioni statiche. Come precedentemente esposto gli infissi vertono in cattive condizione ad eccezione di quelli posti al piano piano terra. Inoltre, in corrispondenza del civico 29 oltre all'infisso in legno è presente una grata in ferro. Dal civico 29 si accedeva ad un vano del piano terra mentre, dal civico 31 nel vano scala che permetteva di raggiungere i piani soprastanti. L'immobile è totalmente privo di impianti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		