
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
BENE N° 1 - ABITAZIONE UBIcata A MONTEMAGGIORE BELSITO (PA) - PIAZZA ROMA 16, PIANO T-1-2-3..4	
Bene N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A MONTEMAGGIORE BELSITO (PA) - VIA TENENTE	
MILITELLO 1, PIANO T	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
Lotto 1	107
Lotto 2	114
ELENCO ALLEGATI.....	119
Riepilogo bando d'asta.....	123
Lotto 1	123
Lotto 2	125
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2025 del R.G.E.....	127
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 12.422,19	127
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 23.441,26	128

INCARICO

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.

PREMESSA

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.

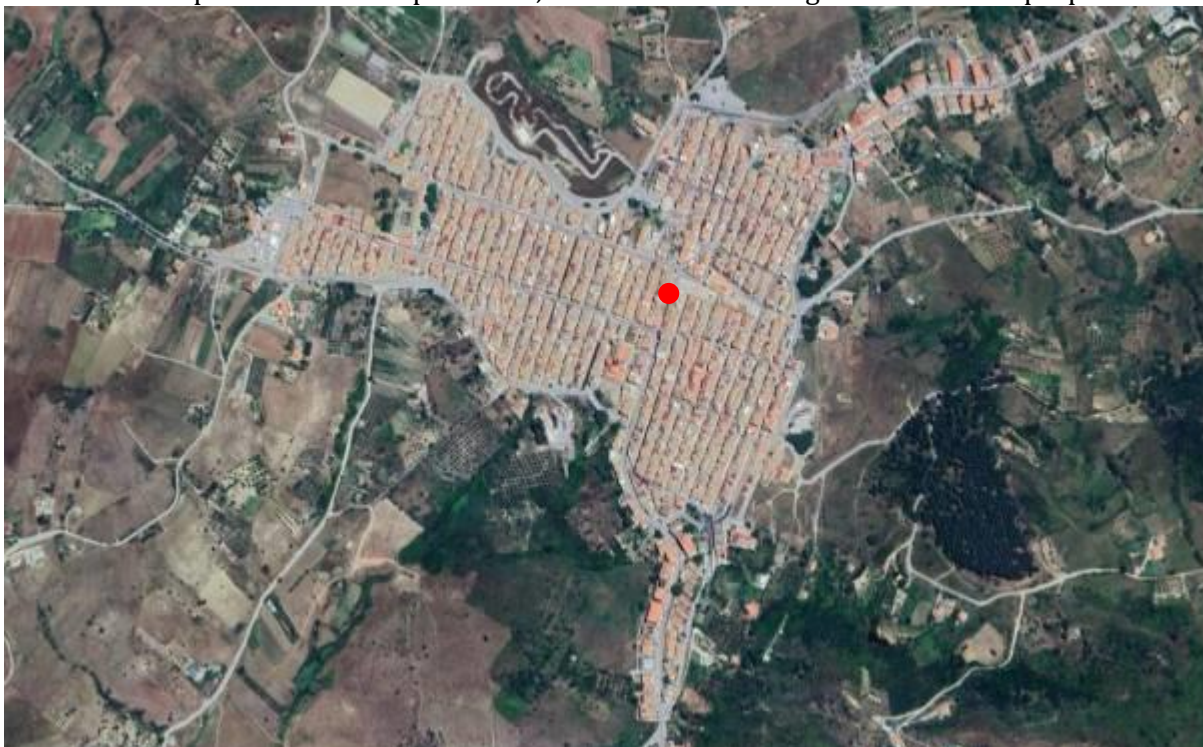
Il vano scala si presenta allo stato grezzo con muratura antica a vista e pilastri e travi in cemento armato, ad

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



Aerofoto

A1

2

A4

Piazza Roma

A5

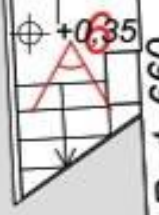
A3

Via Tenente Militello

⊕ +0,00

17

16



Foglio MU Part. 660
Sub. 1

Foglio MU Part. 660

PIANTA PIANO TERRA



Altra U.I. non
oggetto della
presente



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

Piazza Roma

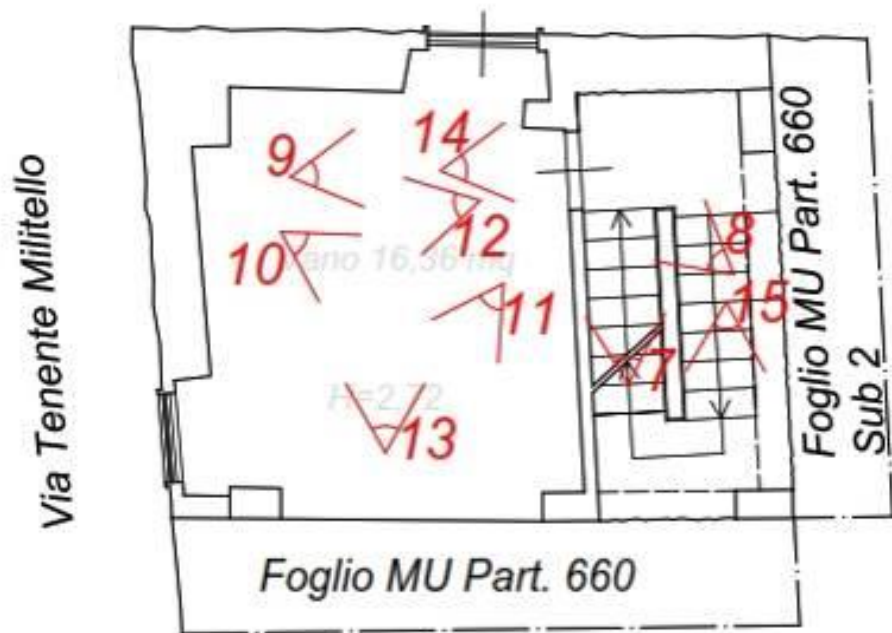




FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15

Piazza Roma

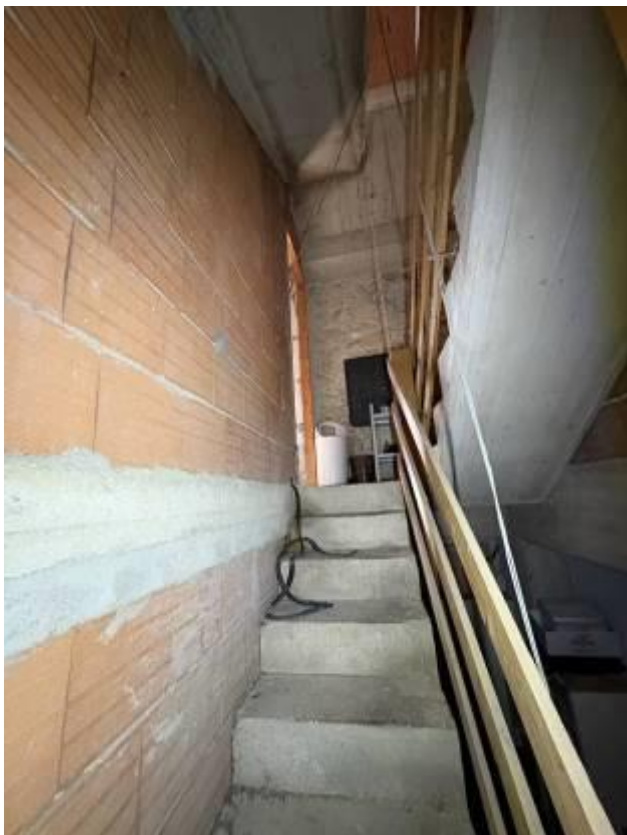
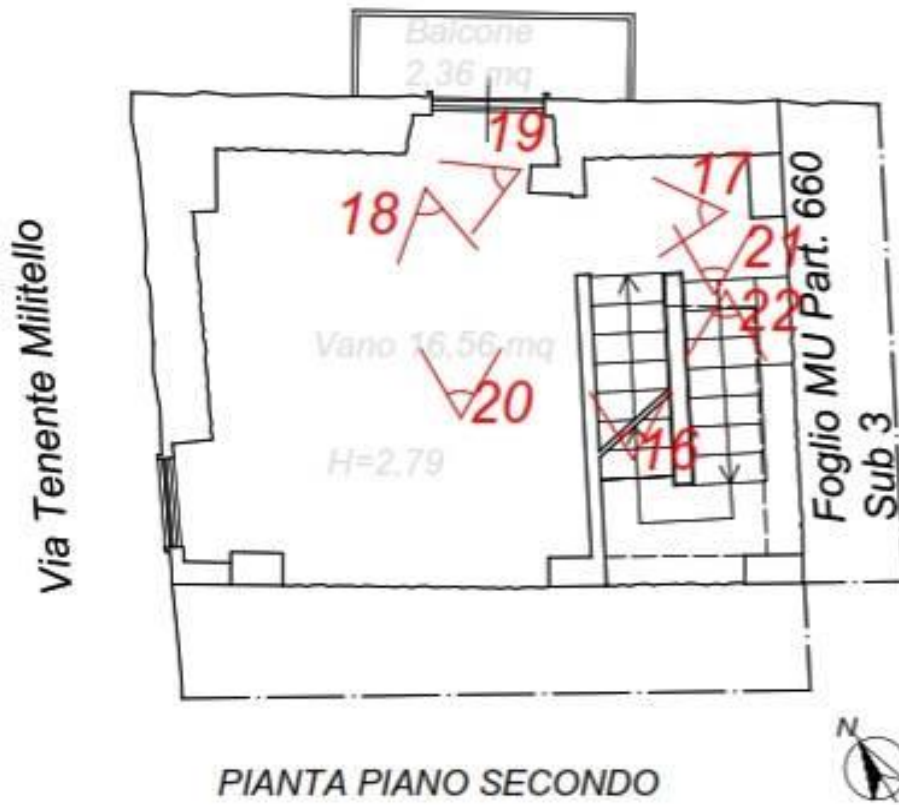


FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24



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



Aerofoto

A1

2

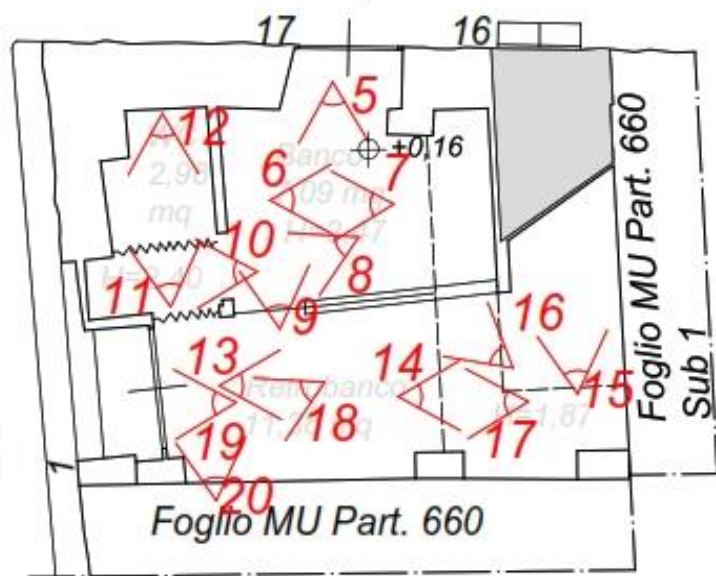
A4

Piazza Roma

⊕ +0,00

3

Via Tenente Militello



PIANTA PIANO TERRA



Altra U.I. non
oggetto della
presente





FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



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

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
Totale superficie convenzionale:				61,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,12 mq		

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 Fabbricati Fg. MU, Part. 661, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 87,80 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.

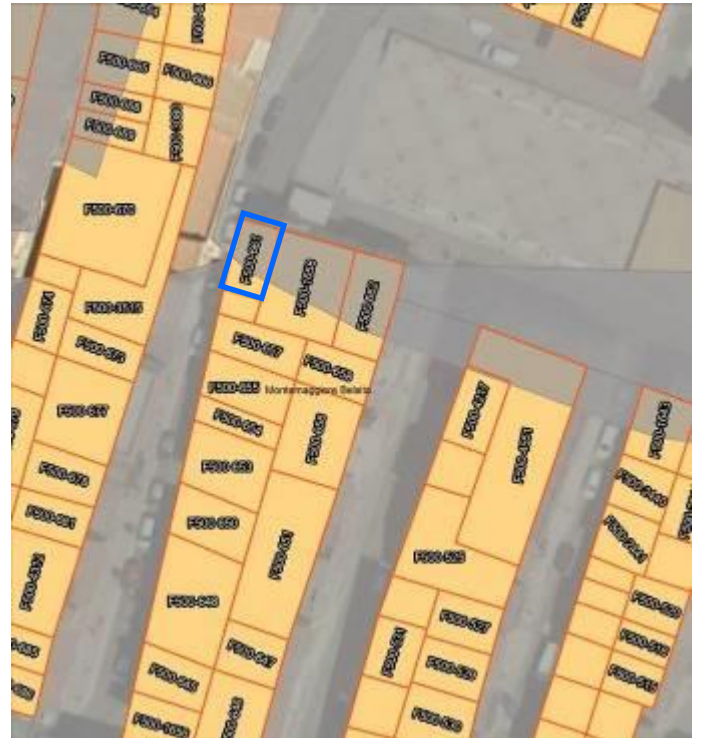
DATI CATASTALI

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	

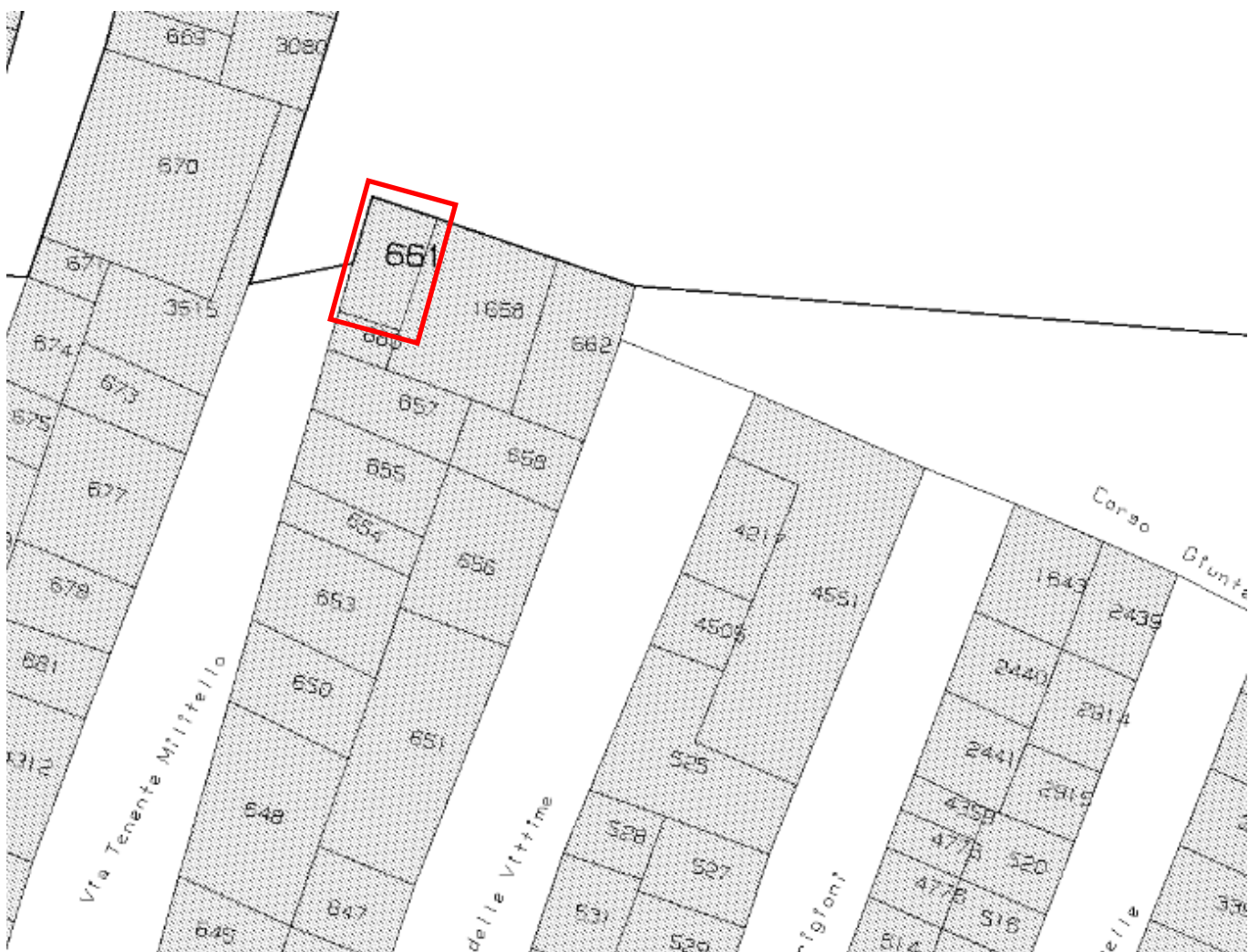
Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
500	661									



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.

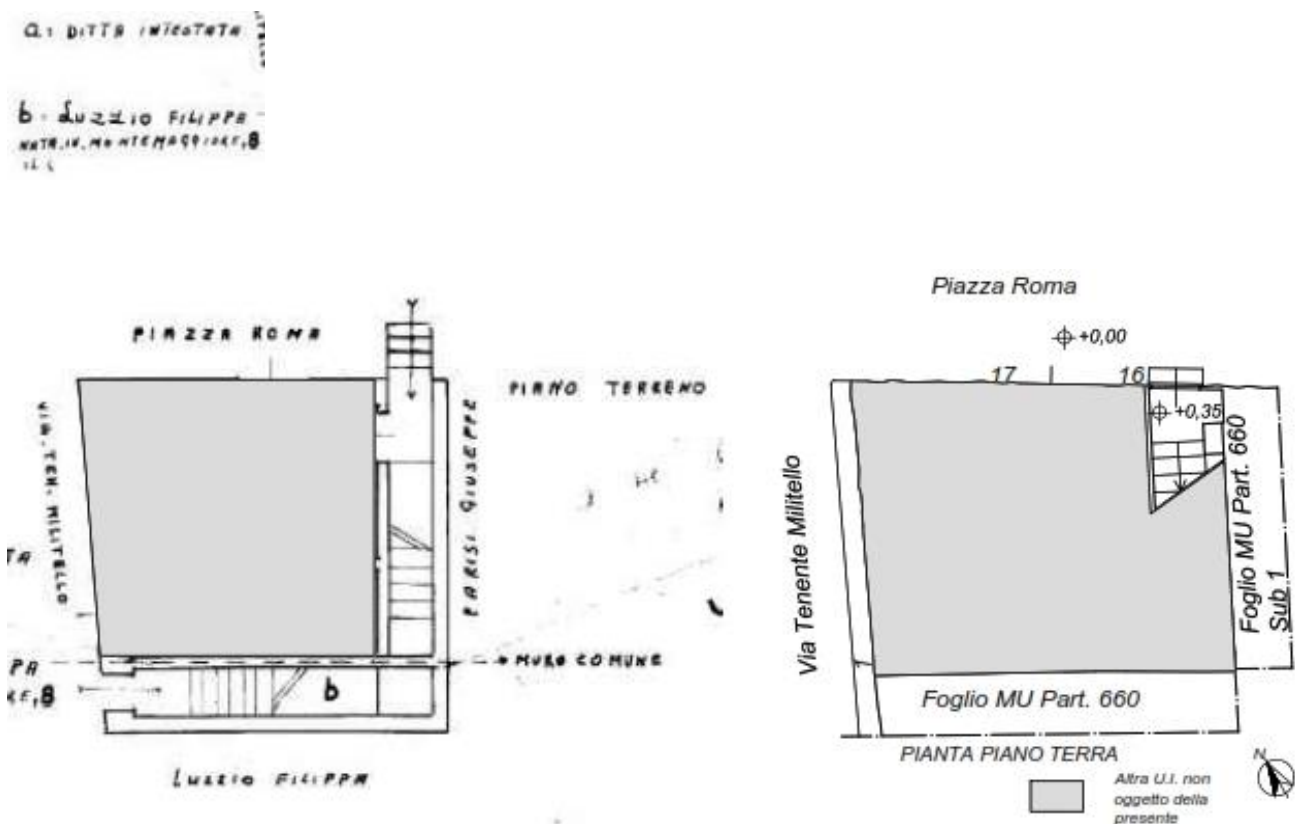
Il piano terzo, costituito dal vano scala, da un ripostiglio, da una terrazza scoperta e da un balcone, non è riportato nella scheda planimetrica catastale, pertanto l'intero piano risulta difforme rispetto a quanto depositato agli uffici del catasto.

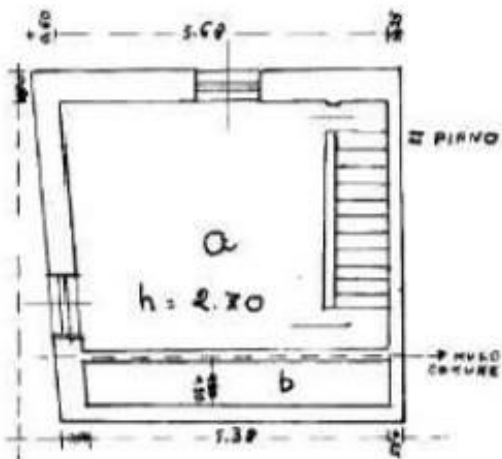
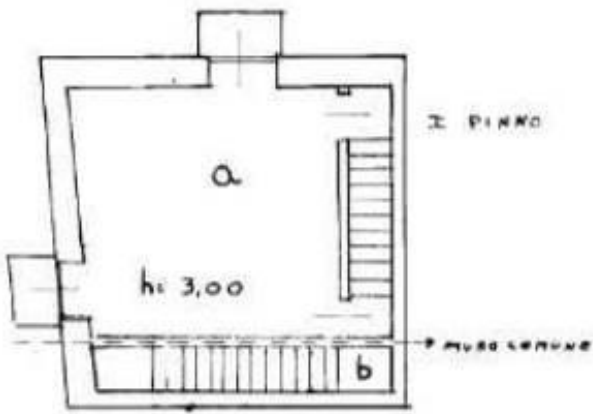
Per come si andrà a riferire nella sezione dedicata alla "Regolarità Urbanistica", l'edificio è stato ricostruito con regolare Concessione ed Autorizzazione Edilizia, ma non è mai stata effettuata variazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto. Inoltre, essendo l'immobile allo stato grezzo, privo 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

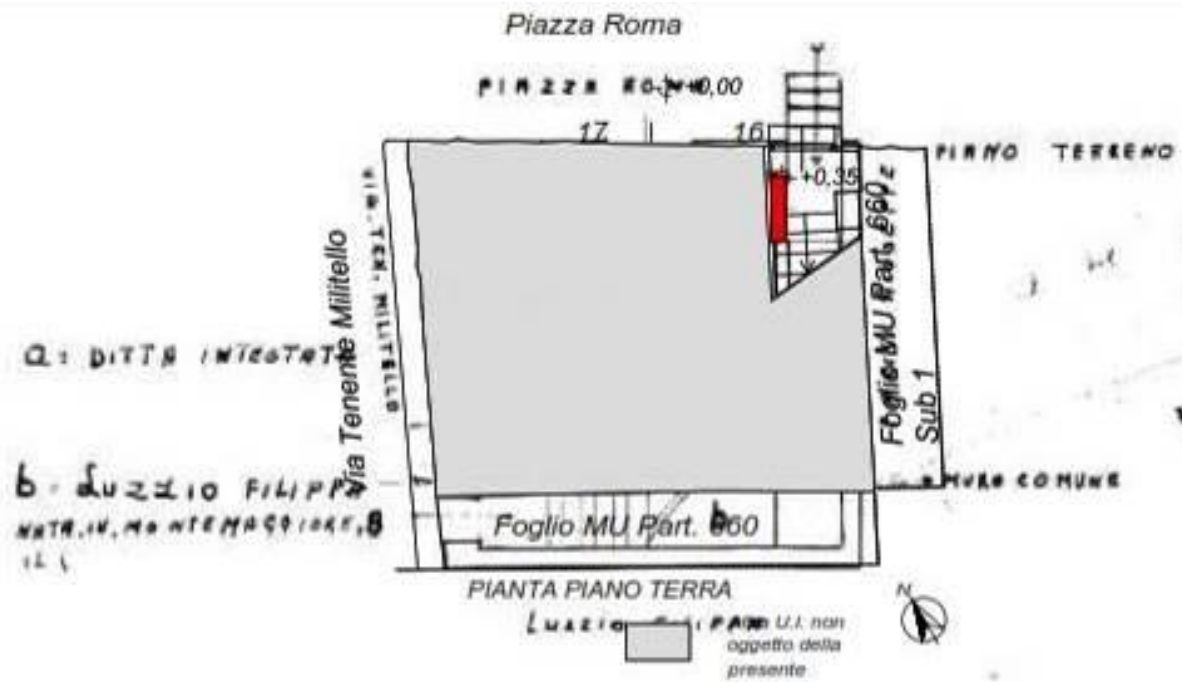




NESSUNA
PLANIMETRIA
CATASTALE



Sovrapposizione planimetria catastale del 17/04/1971 con planimetria di rilievo del 29/09/2025.





DEMOLIZIONE

COSTRUZIONE

PRECISAZIONI

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

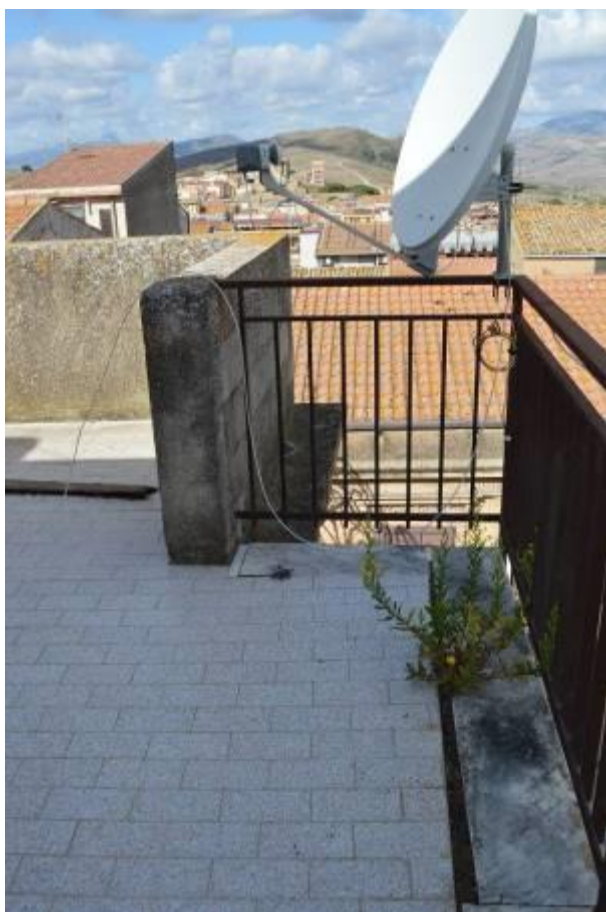
PATTI

Nessuna osservazione.

STATO CONSERVATIVO

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

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 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 Regione Siciliana ASSESSORATO REGIONALE DELL'AGRICOLTURA, DELLO SVILUPPO RURALE E DELLA PESCA MEDITERRANEA DIPARTIMENTO REGIONALE DELLO SVILUPPO RURALE E TERRITORIALE</p> <hr/> <p>SERVIZIO 5 – DEMANIO TRAZZERALE E USI CIVICI Viale Regione Siciliana Nord Ovest, 4600 – 90141 PALERMO TEL. 091 7070993 dir@turismo.agricoltura.sicilia.it (per prenotazioni, corsi e percorsi)</p> <p>demanzio@turismo.agricoltura.sicilia.it (solo per comunicazioni)</p>	<p>Codice Fiscale 8001200026 Partita I.V.A. 0271070837</p> <p>13 OTT. 2025 Palermo</p> <p>Prot. 96700</p> <p>All'Ing. Antonella Runfola PEC: antonella.runfola@ordineinpa.it</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 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@giustiziacert.it

PROT. N° 40916

Palermo, 16 APR. 2025

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

Ing. Antonella Runfola
vantonella.runfola@ordineingpa.it

e, p.c. Al Comune di Montemaggiore Belsito (PA)
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 Parracciolo

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

 L' Ufficiale d'Anagrafe
Antonella Runfola

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:

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. 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: f1ab5fa5ac1bf866b7ed1b443b164841a6fceb59a6b98dfe2f577ce8f138be1
- 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: a6ca3ceb6ba45ac2c7c27810250a4187ebbc55aaa59f8255d4dcafcfb34fcb2
- 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



Regione Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali
e dell'Identità Siciliana



Dipartimento dei beni culturali
e dell'identità siciliana
Soprintendenza BB.CC.AA.
di Palermo

Il soprintendente

Firmato digitalmente

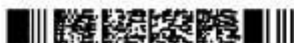
Oggetto : autorizzazione

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

www.regione.sicilia.it
<https://paesaggistica.sicilia.it>

2 / 2

N:\PAESAGGI\ST\CKA\2025\078567\N.060.100 - de L. 03/10/2025

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."

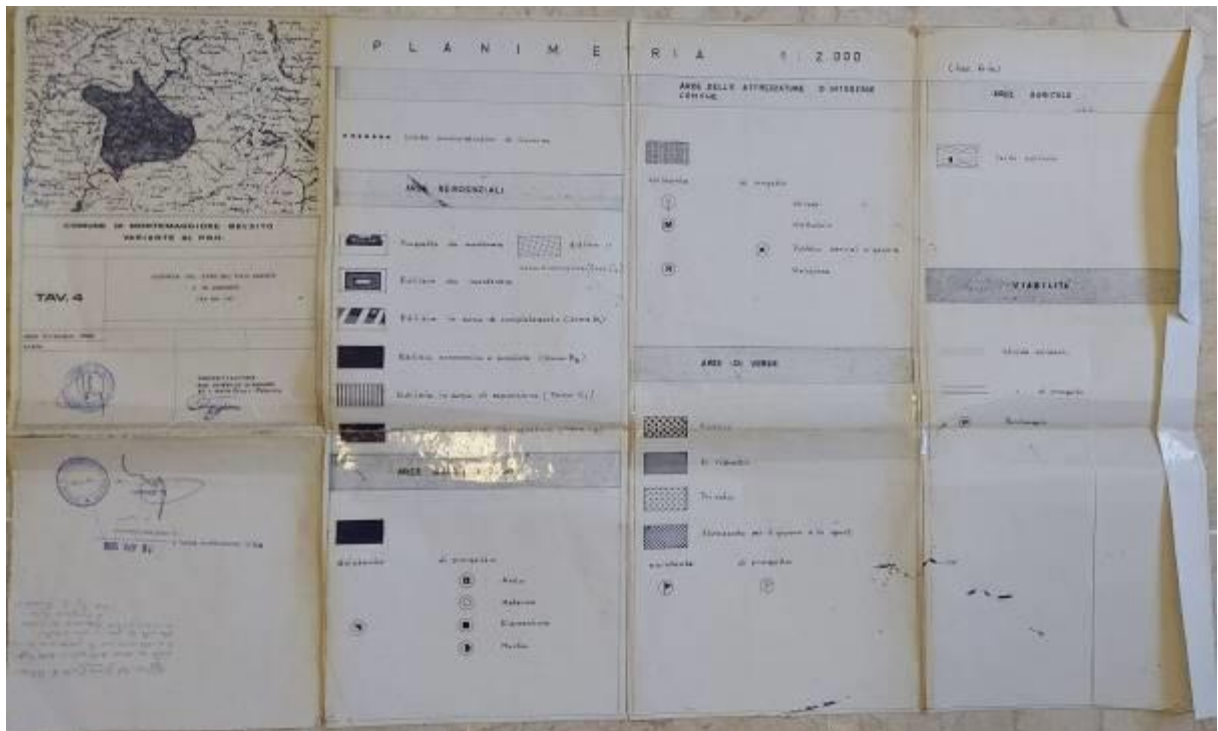
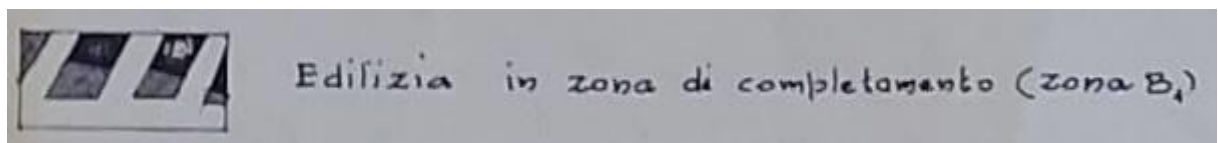


Tavola 4 "Legenda del 2000 del P.R.G. vigente e in variante (ex tab. 1b)."



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. Q. del Servizio: arch. Sergio BUSCAGLIA - Tel +39 091 899 5283

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 Esperta per la stima, nominata dal Tribunale di Termini Imerese)
Via Lucio Drago 13
90020 - Montemaggiore Belsito (PA)

antonella.runfoia@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.

(*) Il presente documento è firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. n. 32/2005 e s.m.i. e relative norme collegate, sostituendo il documento cartaceo e la firma autografa.

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
Piazza Marina, 11 - 90020 Montemaggiore Belsito (PA)

Tel. +39-0918996211 - Fax +39-0918991680
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 (nominata 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. O. del Servizio
Firmato digitalmente

(* Ing. Sergio Buscaglia)

(* 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. 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.O. del Servizio: arch. 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, nominata dal Tribunale di Termini Imerese)
Via Lucio Drago 13
90020 - Montemaggiore Belsito (PA)

antonella.runfola@ordineingpa.it

o, p.c. al Segretario Comunale

SEDE

U
COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO
COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO
COPIA COMPRESA ALL'ORIGINALE DIGITALE
PROTOCOLLO N. 1101018122/2025 DEL 05/09/2025
Piazza Roma, 22 - 90020 Montemaggiore Belsito (PA)

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
(* 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.

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.



CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE N. 37

IL SINDACO

Visto la domanda in data 14/04/1986 presentata da (1) _____

registrato il 14/04/1986 al Prot. generale n. 2007 con la quale viene chiesta la concessione per (2) i lavori di ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione

nel _____ area _____ distretto in: Catena _____ fabbricati _____ del Comune - al foglio n. _____ parcelle _____ n. _____ della superficie complessiva di mq. _____ pari a _____ Nortemaggiore B. _____ via Piazza Roma angolo Via T. Milletto _____

Visto il progetto dei lavori ed i suoi allegati alla domanda stessa;
Visto il parere dell'Ufficio Sanitario n. _____ in data 30/10/1987
Visto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti n. _____ in data (3) _____
Visti gli estratti urbanistici vigenti;
Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;
Visto il Capo IV del Titolo I della legge 17 agosto 1962, n. 1352, e la legge 6 agosto 1962, n. 762;
Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
Vista la norma generale per l'igiene del lavoro emanata con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 302;
Vista la legge regionale 17 marzo 1972, n. 10 e 28 maggio 1972, n. 21;
Visto il parere n. _____ della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 30/04/1986;
Vista la domanda presentata al Comune dal Vaglio del Focolo in data _____

(1) Salvo le generalità e salvo le indicazioni di indirizzo.
(2) Destinazione generale delle costruzioni indicate anche in materia di nuove costruzioni, rinnovo, ristrutturazione, ampliamento, trasformazione, variazione, adattamento, demolizione di costruzioni, ecc. e la destinazione dell'immobile (uffici, negozi, abitazioni, ecc.).
(3) Qualora se il caso non risulti.

zione con le modalità ed i suoi prezzi nel progetto allegato quale parte integrante del presente atto (allegato n. _____), e vedere al Comune entro il _____ la relativa nota, nonché mq. _____ afferenti l'urbanizzazione autorizzata nella planimetria che forma parte integrante del progetto (Tavola n. _____) o che ne vengono conciosamente relativi in L. _____ (aliquoti lire _____).
A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di L. _____ (aliquoti lire _____) a mezzo di polizza fidejussoria del _____ rilasciata da _____ (aliquoti lire _____).
La somma di L. _____ è stata versata presso la Tesoreria Comunale come da conteggio n. _____ del _____.
La quota corrispettiva al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. _____ (aliquoti lire _____) e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate nella delibera n. _____ del _____.
Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta le esecuzioni delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 12 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 3 - Obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'esecuzione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, la legge ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità operative:
- I lavori siano eseguiti con ogni cautela e per le istruzioni d'uso indicate nel progetto approvato;
- che durante lo stato della fondazione e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione si fatto obbligo all'interessato di richiederla, con apposita domanda scritta, il trasferimento in luogo della linea planimetrica ad alfanumerica stradale, alla quale dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'eventuale appalto a reddito apposto venuto. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed alfanumeriche, tranne in caso, e consegnate dall'interessato del Comune.
Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro fino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.
Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella rilevante leggibile nella quale siano indicati:
1) Il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione della quale dipende il lavoro;
2) Il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
3) In Ditta (o le Dittie) esecutrice dei lavori;
4) La data e l'espresso della presente concessione;
5) Destinazione d'uso e la unità immobiliare censuata.
Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.
Al termine dei lavori la opera dovranno essere sottoposta al collaudo sotto controllo dell'art. 7 della suddetta legge e detto collaudo dovrà essere redatto dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità delle costruzioni.
Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attestano che nelle esecuzioni dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.
Prima di accettare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorre) il Certificato di Collaudo del Comando del Vaglio del Focolo.
Il concessionario deve inoltre osservare le norme della legge 10 maggio 1976, n. 215 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per le tabelle della legge 20 aprile 1976, n. 273 per gli interventi del consumo eccezionale per cui previsti negli edifici: 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'impoverimento atmosferico; il marzo 1963, n. 385 per la rispondenza degli impianti elettrici alla norme di protezione antiscossa.

(1) Commissione della giunta deve essere eletta per l'effettuazione della opera di urbanizzazione di cui sopra, mediante regolamento di giunta.
(2) Tale importo è dato dalla differenza tra l'importo totale richiesto ed il costo comune e la quota relativa a ciascuna di tali destinazioni.

Prato atto che
- Il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione motivata dall'atto di notorietà resa ai sensi della legge 4 gennaio 1958, n. 15, presso il Comune in data 06/11/1987.

DISPORRE

Art. 1 - Oggetto della concessione

secondo il progetto costituito di n. _____ titoli, che al allego quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 - Titolo della concessione

A) Concessione a titolo gratuito.
Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera _____, della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.
E' parte integrante delle presenti concessioni e si allega sotto la lettera _____ la convenzione di impegno a prestare servizi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati col Comune in data _____.

B) Contributo per il rilascio della concessione con versamento del costi di urbanizzazione.
Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma, lettera b); 5, 2° comma; 10 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinato nella misura di Lire _____ (aliquoti lire _____) e deriva dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____.
Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. _____ del _____.
La quota corrispettiva al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. _____ (aliquoti lire _____) e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate nella delibera n. _____ del _____.
Il mancato versamento del contributo comporta le esecuzioni delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 12 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

C) Contributo per il rilascio della concessione con emissione diretta delle opere di urbanizzazione prioritaria.
Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma, lettera b); 5, 2° comma; 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. _____ (aliquoti lire _____) e deriva dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____.
Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a versare il prezzo del contributo di cui sopra, e ad essere, contestualmente all'esecuzione dei lavori, incaricati della presente concessione, opere di urbanizzazione.

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

I lavori devono essere iniziati entro (due) giorni dalla data di rilascio _____ ed ultimati e pagati entro (tre) anni dalla data di inizio.
L'osservanza dei presenti termini comporta la decadenza della concessione, cui deve corrisponde lo stesso effetto, quando in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali le opere sono state e in controllo, salvo che i lavori siano stati iniziati a tempo congruo con le norme vigenti alla data di inizio.
Il termine per l'ultimazione può essere prorogato, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente durante l'esecuzione dei lavori, adempimento fatti avvenuti alle autorità del comunichiamo, opportunamente documentati, in caso di mancato completamento delle opere entro il termine stabilito. Il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di urbanizzazione dovuto per la parte dell'opera non ultimata (10).
Tuttavia i lavori non sono da ritenersi ultimati se il concessionario non presenta lettera d'istinta ed ottenuto una nuova concessione in caso di nuova concessione concesso la parte non ultimata (11).
L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito verbale e deve essere contratto mediante scorporo in parte di un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale che ha redatto apposito verbale.
Così da parte essere denunciato al titolare la data dell'avanzamento opera del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, o quella di qualsiasi sospensione per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.
Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i costanti di appalto o di prestazioni di opera in occasione degli accertamenti regolari.

Art. 5 - Caratteristiche della concessione

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulle risultanze della proprietà o di altri diritti nell'ambito dell'area o realizzando.

Art. 6 - Previsioni speciali

-Che vengano osservate le correzioni apportate in rosso sugli elaborati grafici ed inerenti alla eliminazione della 4° elevazione fuori terra con esclusione del terrazzo sovrano per accedere al terrazzo -
-l'inizio dei lavori è condizionato alla comunicazione del nominativo del Direttore dei lavori e dell'assumitore della esecuzione delle opere-

Nortemaggiore B. _____ 11 NOV 1987
IL SINDACO
(Luigi Giambino)
IL CONCESSIONARIO
Aldo ...
Il presente atto deve essere conservato presso l'Ufficio di competenza di tutte le condizioni del caso e in duplice copia.
ADD. 11 NOV 1987



IL SINDACO
(Luigi Giambino)

IL CONCESSIONARIO
Aldo ...

COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO

Progetto di ristrutturazione
di un fabbricato per
civile abitazione sito in piazza roma n° 182
di proprietà del sig. ROSSI FRANCESCO

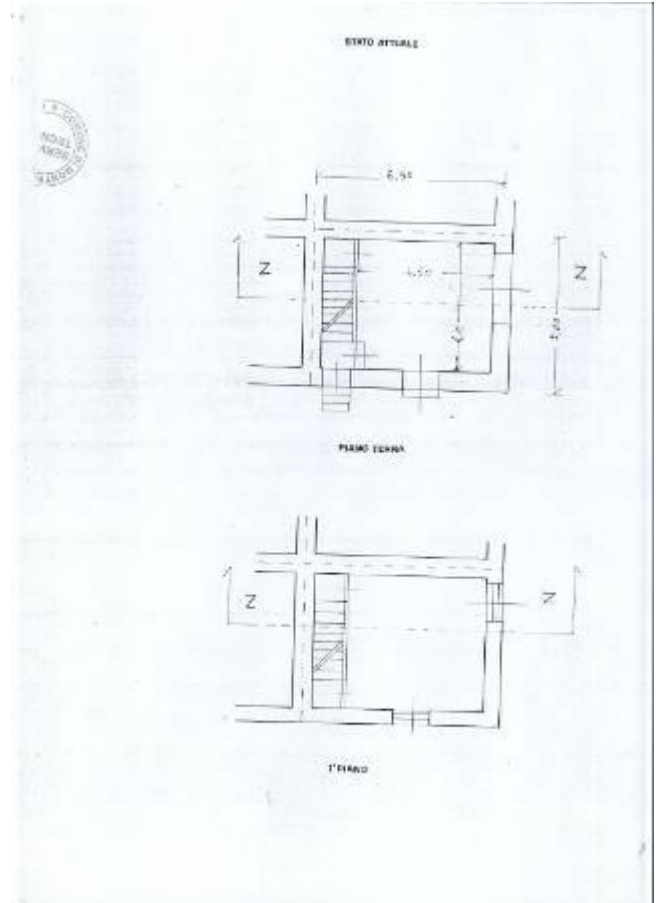
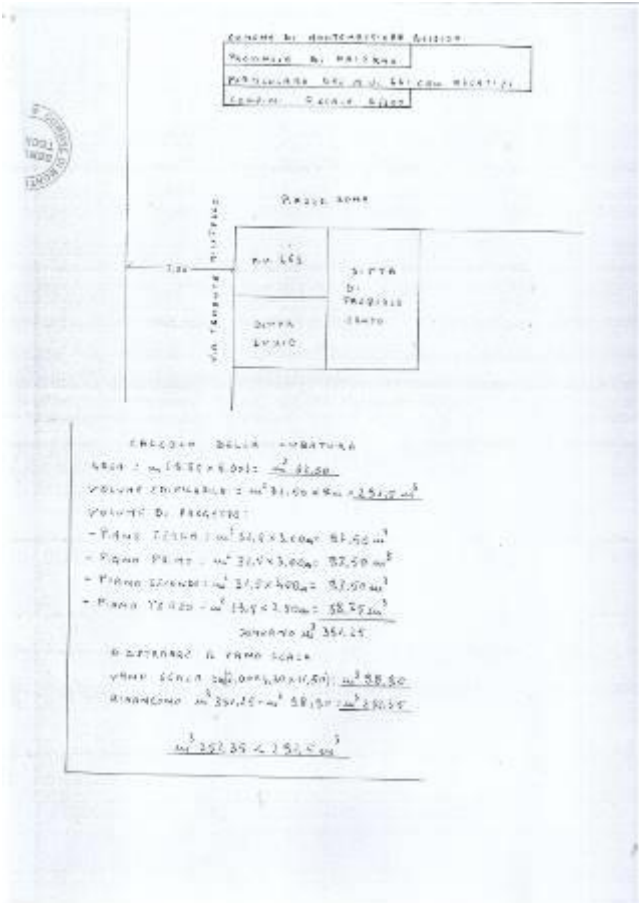
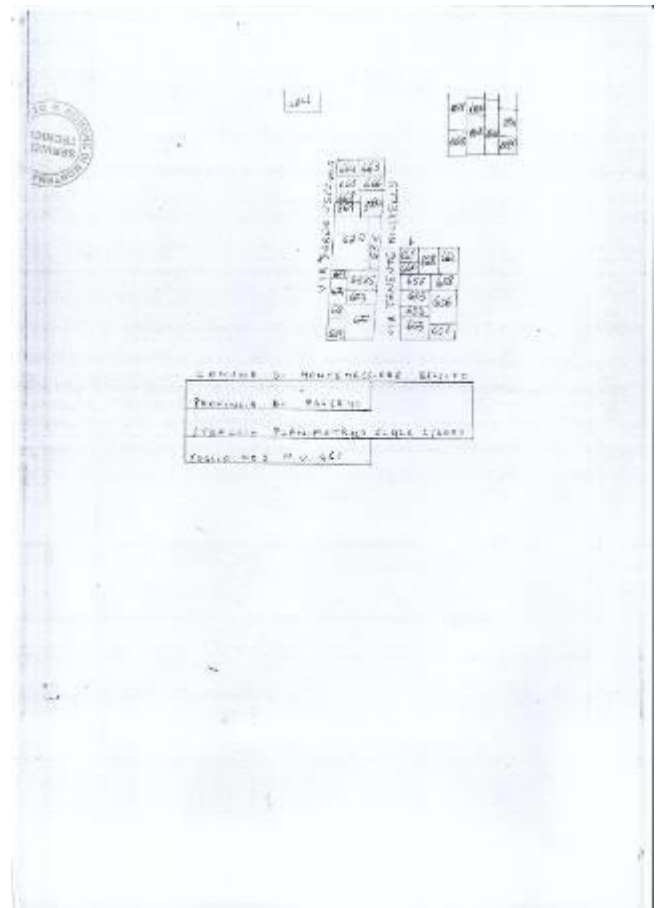
Progettista: FRANCESCO ROSSI

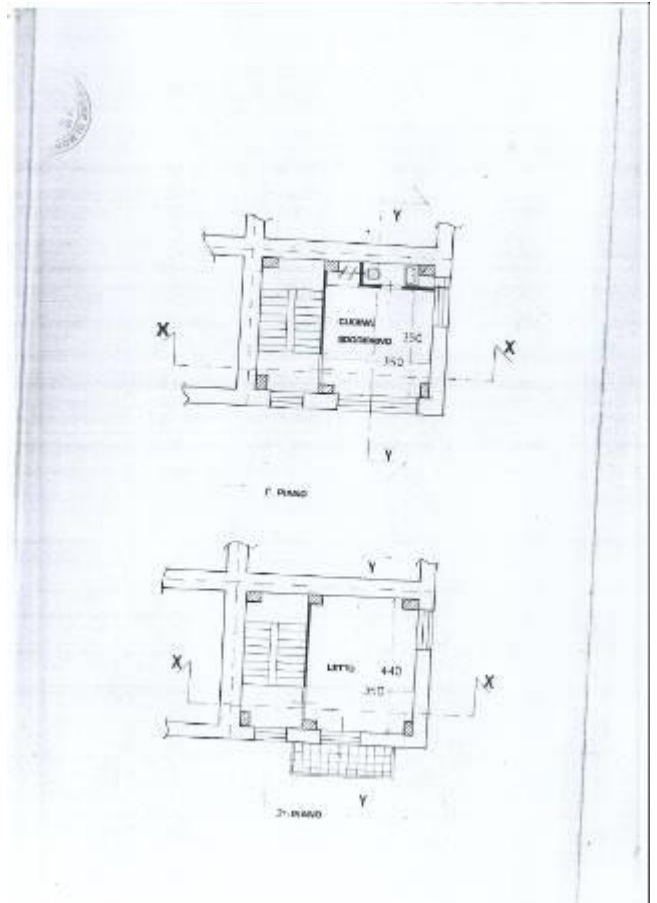
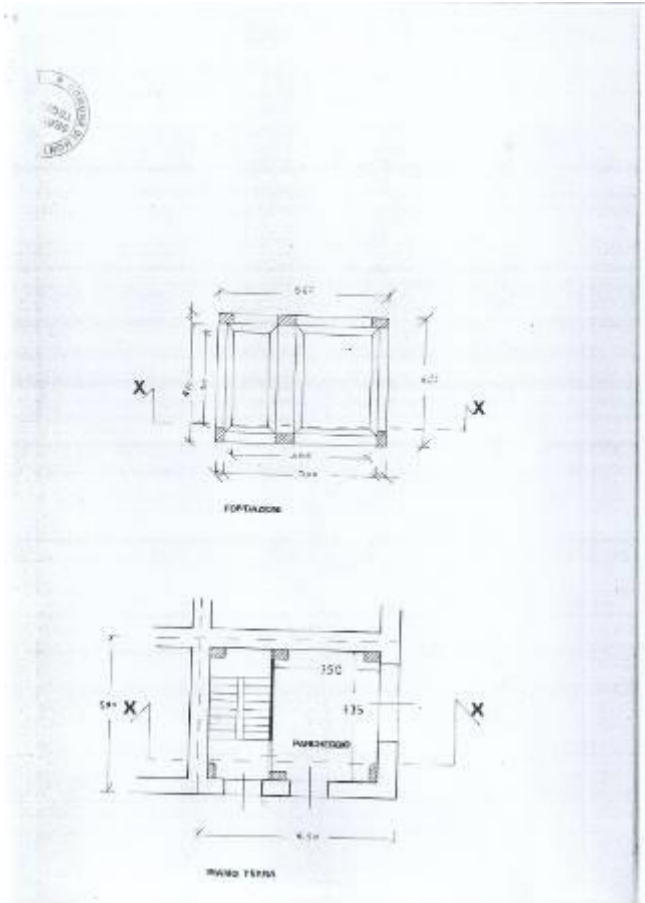
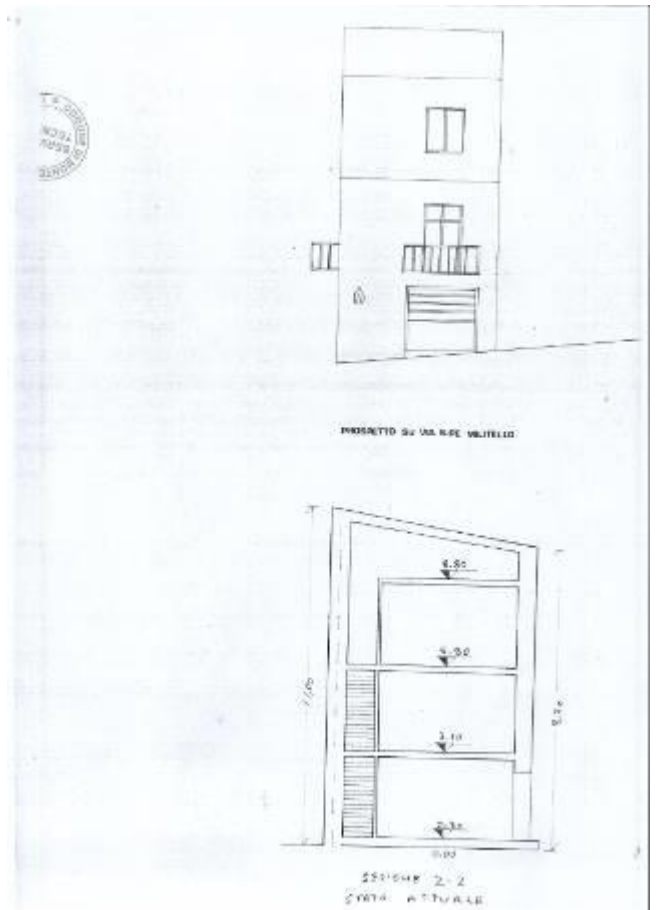
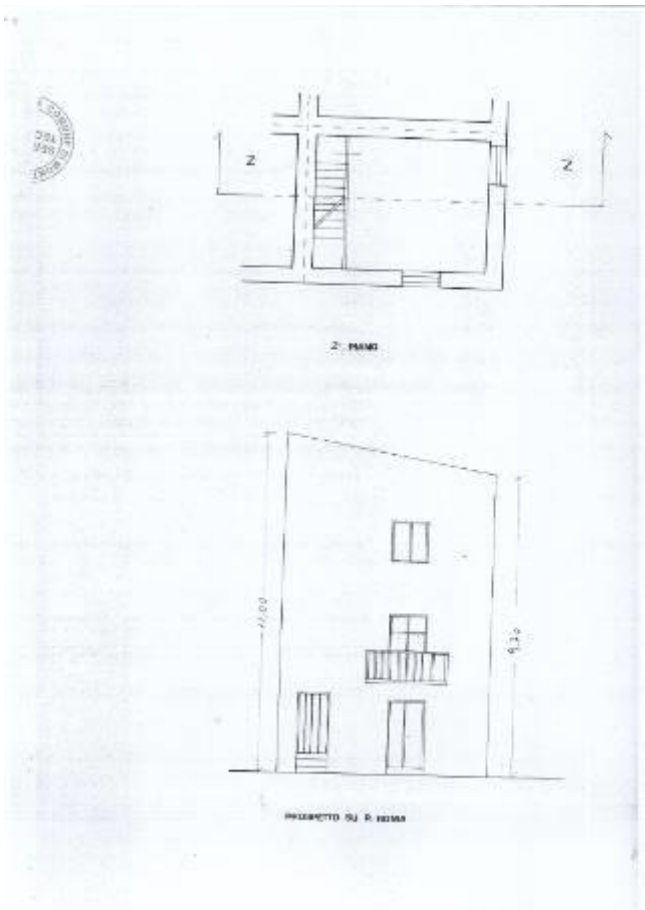
Progetto:
 stato attuale: pietra
 nuova costruzione: prospetti

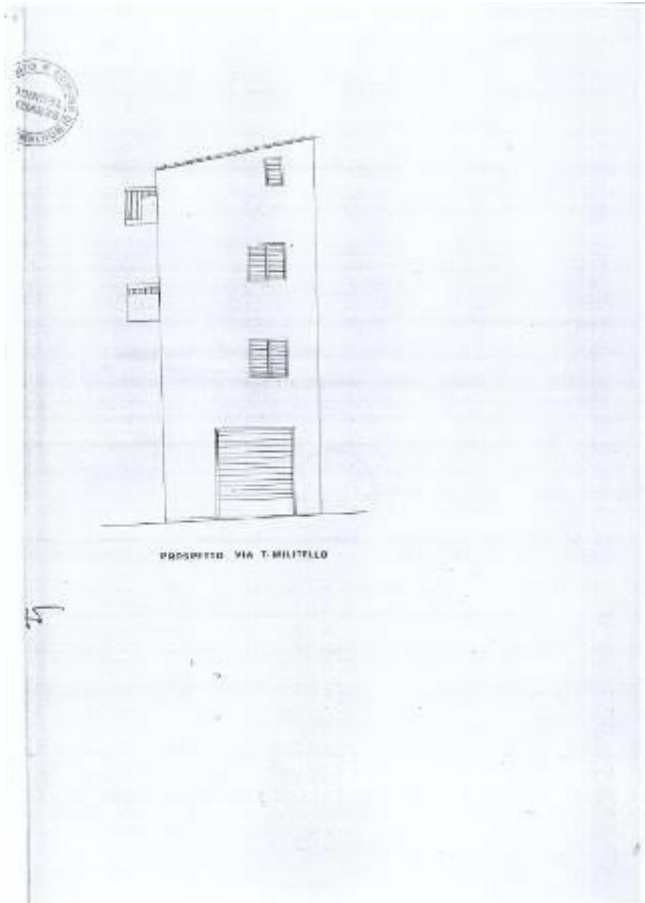
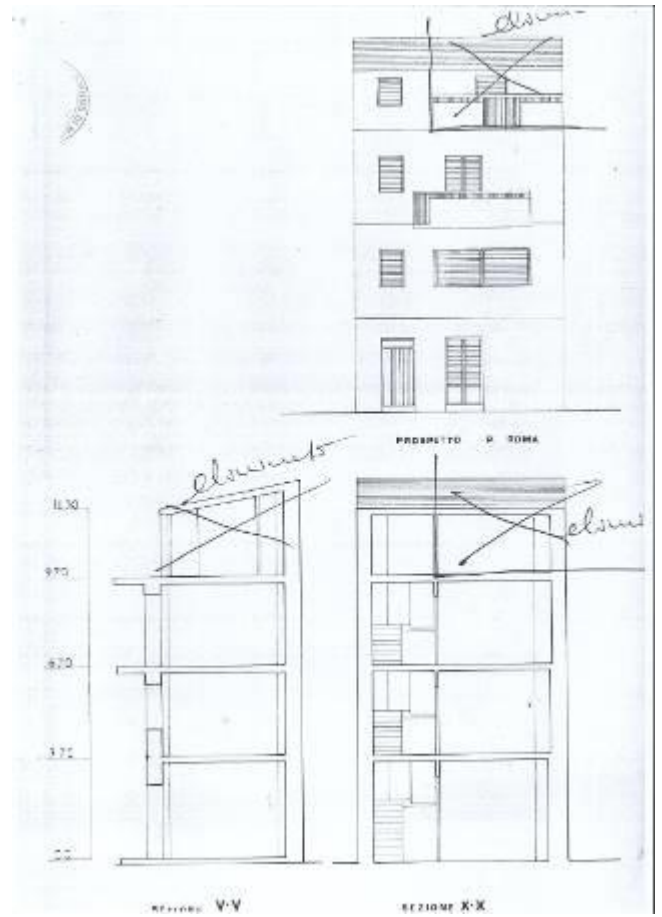
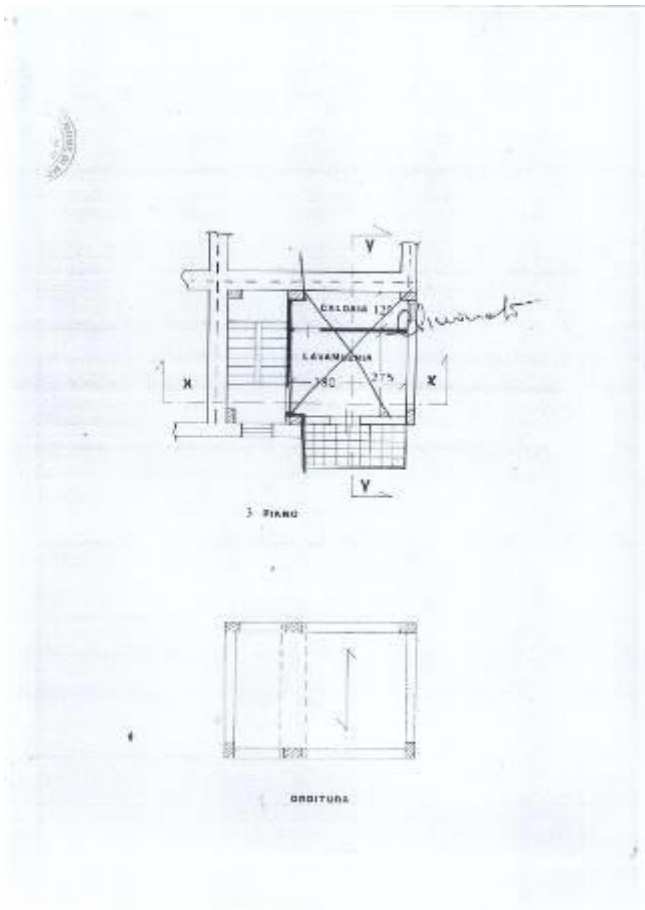
Comune di Montemaggiore Belsito
 Ufficio Tecnico
 Data: _____
 11000-
 11000

PROGETTO INDIRIZZATO ALLA CONCESSIONE DELL'ISTIA N° 3 DEL 11 NOV. 1987

Comune di Montemaggiore Belsito
 Ufficio Tecnico
 Data: _____







Concessione Edilizia ed elaborato grafico

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".

Concessione edilizia n.° 3/2011 del 23/02/2011 - Pratiche n.° 43/2009 e 12/2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista le lettere presentate dal:
 - 1. V. registrate il 05/10/2009 al prot. generale al n° 14219 e il 15/01/2010 al prot. generale al n° 4973, con le quali viene chiesta la concessione edilizia ai sensi dell'art. 11 della Legge 47/95 sottoscritto dall'art. 26 del D.P.R. 280/01 e per il cambio di destinazione d'uso del piano terra dell'immobile a tre elevazioni fuori terra sito in Piazza Roma angolo via Tranne Mileto dentro in catasto urbano al Foglio M.U. particella 641 sub. 1 (cat. C/1 e sub. 2 (cat. A/4).
 - 2. Visto il progetto allegato, trascritto con nota prot. n° 3926 del 05/07/2010 e con nota prot. n° 6913 del 13/03/2011, redatto dal gen. Carò Antonio iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n° 3557;
 - 3. Considerato che la stessa, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Massimo Liggio di Termini Imerosa in data 17 settembre 1970 reperibile a 9349, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 13/10/1970 al n. 247575262/7 di formalità e registrato a Termini Imerosa il 2 ottobre 1970 al n. 283, alla concessione al sig. Minni Francesco (cod. Fisc. 855 2784 41877/11277, sopra generalizzato);
 - 4. Visti i patti dell'A.S.J. 6 - Palermo - U.O. di Promozione - Igine e Sanità Pubblica di Termini Imerosa n° 1545 in data 21/02/2009 assunta al prot. gen. al n. 19139 del 25/12/2008 e n° 2794 in data 08/07/2010 assunta al prot. gen. n° 9984 del 13/07/2010, intervenute a condizionarla:

- Visto il verbale di conferenza (fascicolo dell'Ufficio del Geo. Civico di Palermo in data 07/12/2011), ai sensi dell'art. 28 della Legge 64/74, giusta autorizzazione prot. 14447 del 15/11/2011;
 - Vista la dichiarazione costruttiva di volontari ai fini catastali di cui agli artt. 416 bis, 648 bis, 519 e 520 dell'atto di cui;
 - Considerato che questo Servizio Tecnico - ha tenuto il relativo procedimento con parere favorevole, nel caso di esecuzioni dell'Ufficio Urbanistica in data 15/02/2011.
 - Visti gli art. d'Ufficio e le dichiarazioni (degna alla pratica in oggetto).
- Preso atto che:
- Il costruttore dichiara sotto la propria personale responsabilità di essere proprietario dell'immobile, avere compilato tutte le dichiarazioni costruttive dell'atto di autorizzazione ai sensi di legge;
 - Il Possessore del suolo è l'Impresa Libera Giuseppe con sede in Montemaggiore Belsito (PA) con partita IVA - cod. Fisc. P.IVA 136132900826 - concessa dalla deliberazione in art. d'Ufficio;

CONCEDE
(AI SENSI DELL'EX ART. 11 C.N. 47/95 - ART. 28 D.P.R. 280/01 - ART. 10 L.R. 37/95)

Art. 1 - Oggetto della concessione

Indicate e dati sotto i (detti) termini, la concessione edilizia ai sensi dell'art. 11 della Legge 47/95 sottoscritta dall'art. 26 del D.P.R. 280/01 e per le opere realizzate in differenzia alla concessione edilizia n. 37987 considerata alla variazione dei progetti e nel frazionamento in due unità immobiliari - e per il cambio di destinazione d'uso del piano terra - da parcheggio ad attività commerciale di rimozione senza smantellazione con preparazione di chi da asfalto - dell'immobile a tre elevazioni fuori terra sito in Piazza Roma angolo via Tranne Mileto dentro in catasto urbano al Foglio M.U. particella 641 sub. 1 (cat. C/1 e sub. 2 (cat. A/4), secondo il progetto costruttivo di n° 1 foglio, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 - Titolo della concessione

Contributo per il rilascio della concessione con versamenti degli oneri connessi, salvo oneggiati.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai sensi della legge regionale 10/08/1983 n° 37 per oneri di urbanizzazione è determinato nella misura di € 771,45 (settemilasettecentocinquante) e scotta della Difforma di Giunta Comunale n° 26 del 15/05/2009. Tale scotto risulta versato presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n° 0083 del 13/02/2011 Ufficio Ponale n° 41/056. Al sensi dell'art. 30 della L.R. 71/78 sono stati versati € 257,82 (duecentoventicinquemilatrecento) quale scotto per ritardo pagamento su oneri di urbanizzazione presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n° 0034 del 10/02/2011 Ufficio Ponale n° 41/056.

La quota corrispondente al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 38/01/1977, n° 10 e all'art. 17 della Legge 47/85 sottoscritta dall'art. 26 del D.P.R. 280/01 è determinata in Euro 855,16 (diecianni 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 Ponale n° 41/056. La quota corrispondente al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 10 della legge regionale 10/08/1983 n° 37 è determinata in Euro 794,72 (diecianni Euro Duecentocinquantequattro/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 Ponale n° 41/056. Al sensi dell'art. 30 della L.R. 71/78 sono stati versati € 277,72 (diecianni Euro Duecentocinquantequattro/72) ed € 99,07 (diecianni Euro Novantanove/07) quale scotto per ritardo pagamento su oneri di costruzione presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n° 0086 del 10/02/2011 e n° 0088 del 10/02/2011 - Ufficio Ponale n° 41/056.

La somma passante ai sensi dell'art. 10 L.R. 37/95 e dell'art. 17 DPR 280/01 di Euro 216,05 (duecento sedici/05) è stata interamente versata come da quietanza n° 9087 del 10/02/2011 - Ufficio Ponale n° 41/056.

I diritti di segreteria pari ad Euro 21,85 (diecianni Euro Cinquantasette/85) sono stati accreditati versati come da quietanza n° 6082 del 10/02/2011 - Ufficio Ponale n° 41/056, giusta Delibera di Giunta Comunale n° 47 del 13/09/02 con cui sono stati affidati i diritti di segreteria ai sensi dell'art. 15 del D.L. n° 242 del 22/07/1992.

Art. 3 - obblighi a responsabilità del concessionario

- Nell'esecuzione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità operative:
- 1. I lavori sono eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato.
 - 2. Il cantiere sito di costruzione deve rimanere depositato, nel limite di lavoro cioè all'avanzata situazione dell'opera a disposizione degli organi di controllo.
 - 3. Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tavola chiamante 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 (e le firme) concernenti dei lavori;
 - 4) La data e il numero della presente concessione;
 - 5) La destinazione d'uso e le unità immobiliari concernite;

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

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio ed ultimati a non oltreché a agli anni zero in tre anni dalla data di inizio dei lavori.

L'osservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'inadempimento in vigore di nuove previsioni amministrative, con le quali la concessione stessa sia in corso, salvo che i lavori siano stati iniziati e sempre compresi entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione può essere prorogato o esteso, con il consenso scritto e motivato del concessionario, prorogato o esteso successivamente al decorso del termine dei lavori sopravvenire tutti i termini alla richiesta del concessionario opportunamente documentati. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione. In tal caso il nuovo concessione concerne le parti non ultimati.

Art. 5 - Cessione iniziale della concessione

La presente concessione è rilasciata a fronte 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 autorizzazione.

Art. 6 - Prescrizioni Speciali

I lavori sono condizionati dalla comunicazione della data di inizio lavori con la conferenza del sottoscrittore del Direttore dei Lavori e dell'Assessore dell'urbanizzazione dei lavori, via allegato il documento unico di regolarità contributiva (DURC) da parte delle ditte esecutrici, pena l'inefficienza della presente concessione.

Il sottoscrittore, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere, ognuno per le proprie responsabilità sono tenuti 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, documentazioni relative all'avvenimento serbato 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 assumerà la regolare esecuzione dei lavori.

Cui l'assessorato che oltre eventuali opere da realizzarsi nel fabbricato di cui trattasi dovranno eseguirsi sotto l'assessorato della vigente normativa urbanistica-edilizia ed essere preventivamente autorizzate da questo Servizio Tecnico.

Con l'assessorato devolve dei Regolamenti Comunali di Edilizia e di Igine, in osservanza di tutte le vigenti disposizioni a carattere statale e regionale, nonché dalle seguenti prescrizioni:

1. adempere a quanto prescritto nei patti igienico-sanitari, redatti dall'ACUSL n° 6 di Palermo - Distretto di Termini Imerosa - in data 21/12/2009 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'ultimazione allo scavo, così come previsto dal D.P.R. 280/2001 agli artt. 24 e 25.

Le violazioni e le inosservanze saranno punite come previsto dalla L.R. 71/78, della L.R. 37/95, della Legge 4/85 e successivamente modificato ed integrato.

Al sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 3 della L.R. 30/09/91 n° 10, il contratto di destinazione del presente provvedimento, che il Responsabile del Procedimento è Frank Fabiano Cattarone, quale Responsabile del Ufficio Urbanistica dello stesso Servizio Tecnico.

Montemaggiore Belsito, il 23 FEB 2011

Il Responsabile del Servizio: 
(chi. 0087280100)

Il sottoscritto si obbliga ad accettare la presente concessione e di obblighi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Adli: 23 FEB 2011

IL CONCESSIONARIO

Il presente atto è stato affisso all'Albo Pretorio di questo Comune, ai sensi dell'art.27 della L.R. 71/78 per 12 giorni consecutivi, dal _____ al _____ e da questo in data _____ sono state presentate opposizioni o reclami.

Montemaggiore Belsito, li _____

IL MESSO COMUNALE

BELSILO C. 9526/10
 Progetto adagato alla Concessione Edilizia
 N. 23/2011 del 23 FEB. 2011

UFFICIO DELL'URBANO
 URBANISTICA
 Via Favara Palermo



COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO
 PROVINCIA DI PALERMO

SENTENZA AI SENSI DELLA L.N. 4786 ART. 19 E SUCCESSIVI DOLL.
 RELATIVO ALLA DIFFORMITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 23 DEL
 11/11/2010

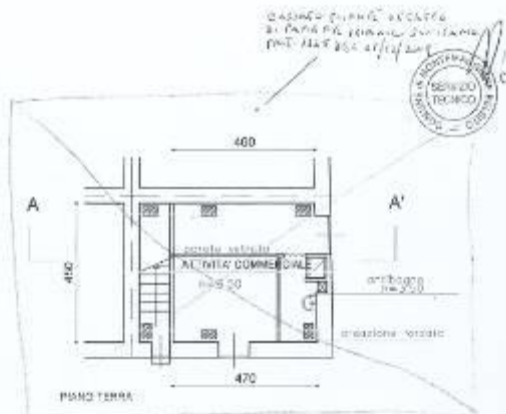
DITTA PROPRIETARIA:

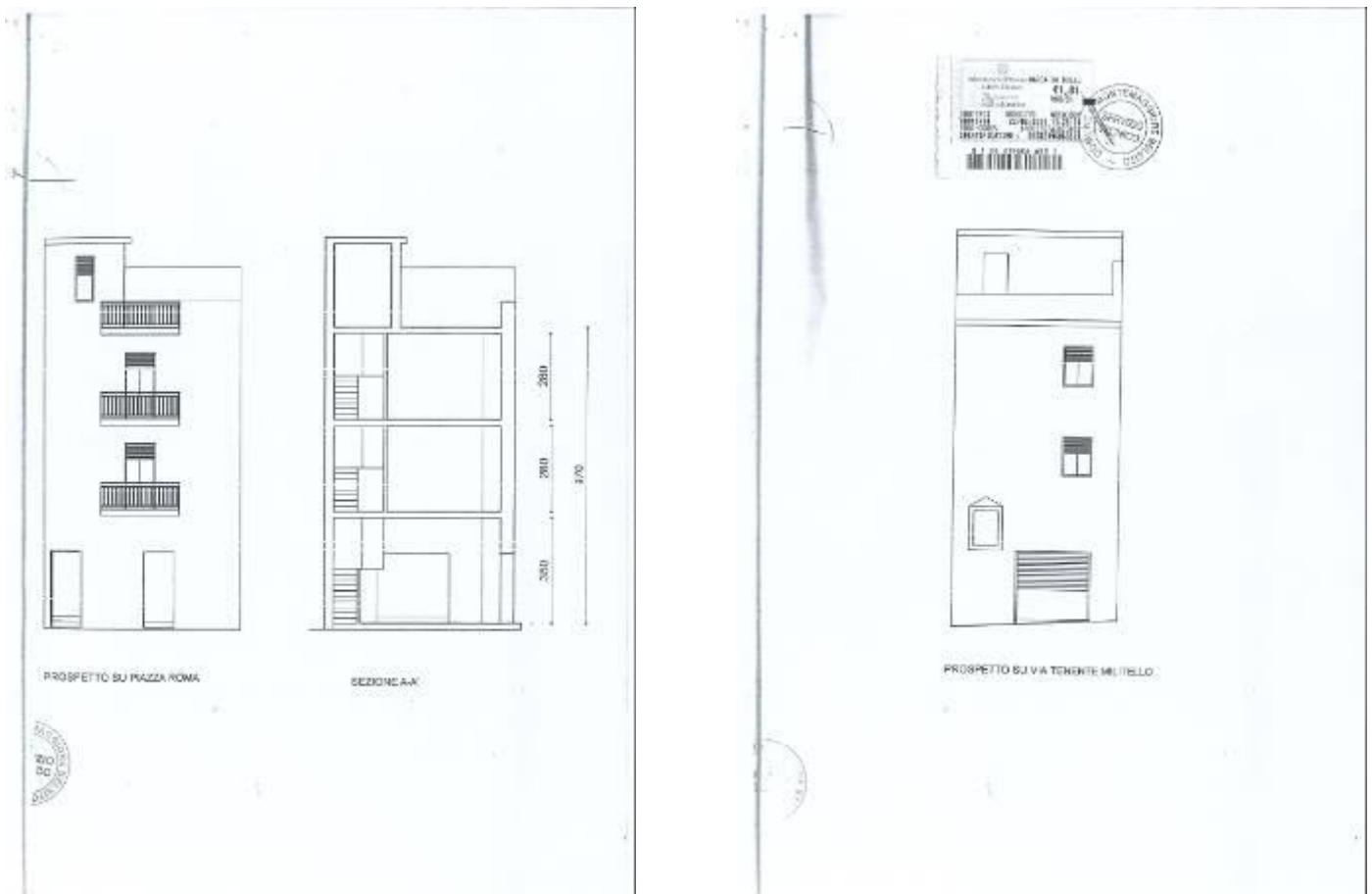
ALLEGATI

PIANTE PROSPETTI SEZIONE
 SCALA 1:100

LA DITTA PROPRIETARIA

IL TECNICO AUTENTICATORE





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".**



COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO
PROVINCIA DI PALERMO
 Servizio Tecnico

CAP: 98030 (9802) - P. L.: 0900157802
 Piazza Roma, 11 - 90028 Montemaggiore Belsito (PA)



Autorizzazione n.° 11/2010 del 01 agosto 2010 - Protocollo n.° 12/010105

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vieta l'istanza ai sensi dell'art. 4 dell'Ufficio al protocollo n.° 10784 del 29/07/2010 esposta dal signor [redacted] 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 relativa al fabbricato sito in Piazza Roma angolo via Tenente Militello distinto in catasto nel foglio M.U. alla 661 sub. 1 e 2;

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

Vieta la concessione edilizia n. 37 del 11/11/1987 rilasciata al Sig. [redacted] sopra generalizzato e la documentazione allegata.

Vieta le pratiche edilizie n. n. 48/2009 e 12/2010 relative al fabbricato in oggetto in capo di definizione ai sensi dell'art. 13 della Legge 4785 e dell'art. 10 della L.R. 3795.

Vieta 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 nelle condizioni del progetto allegato in merito igienico-sanitarie vigenti.

Vieta lo strumento urbanistico vigente.

Vieta i regolamenti comunali di edilizia ed igiene.

Vieta la Legge Regionale n.° 10/77, n.° 47/85.

Vieta l'art. 3 della Legge Regionale 3/8/85 n.° 37.

Vieta la ricevuta postale n.° 1065 del 03/08/2010 con il quale è stato affittato il varco n.° 8 e 23,82 quali diritti di segreteria per il rilascio di Autorizzazioni Edilizie.

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

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

AUTORIZZA

Il sottoscritto [redacted] residente a Montemaggiore Belsito via roma degli angeli n.° 114 e lavori 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 Militello distinto in catasto nel foglio M.U. alla 661 sub. 1 e 2, come da elaborati grafici e relazione che si allegano quale parte integrante della 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'esecuzione dei lavori, della trasmissione del documento tecnico di regolarità costruttiva (DURC) da parte della ditta incaricata, pena l'efficacia della presente autorizzazione.

Il costruttore, 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 impiegato nel cantiere, inoltre le SS. LL. alla fine dei lavori dovranno presentare a questo Ente, documentazione relativa all'avvenuto scarico in via autorizzata dei materiali di risulta derivati dalla realizzazione dei lavori o la destinazione del direttore dei lavori che assumerà la regolare esecuzione dei lavori di demolizione.

La presente autorizzazione viene rilasciata fatti salvi i diritti dei terzi, fatto restituito gli altri eventuali pignor., N.O. ed adempimenti previsti dalla normativa vigente ed in conformità ai giudici prodotti 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 apportarsi 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 commette al destinatario del presente provvedimento, che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Fabrizio Castoreno, quale Responsabile dell'Ufficio Urbanistica dello scrivente Servizio Tecnico.

Montemaggiore Belsito, li 01 AGO 2010

Antonio Carò
 4/8/10

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 Militello, distinto in catasto nel foglio di mappa urbana della particella 661 sub 1 e sub 2

DETTA PROPRIETARIA:

ALLEGATI

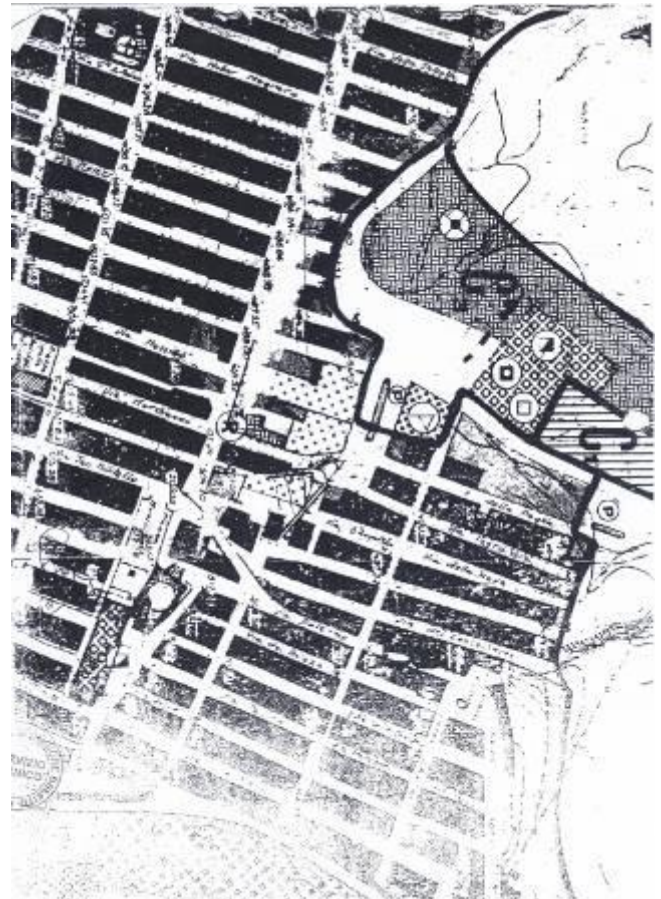
- Stralcio P.R.G. scala 1:2000
- Stralcio catastale scala 1:1000
- Particolare Catastale
- Elaborato di rilievo
- Elaborato di progetto
- Relazione tecnica

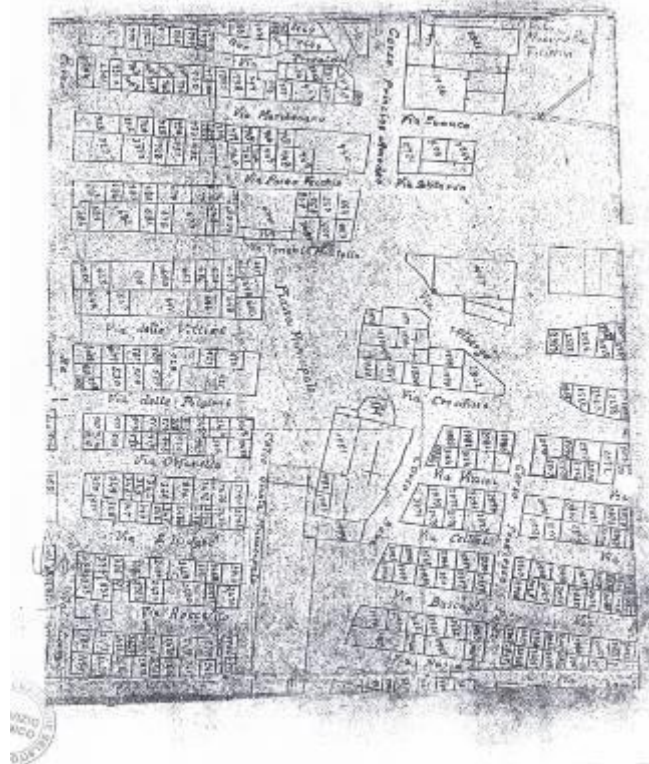
COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO
 Progetto allegato all'autorizzazione edilizia
 N. 11/2010 del 01/08/2010



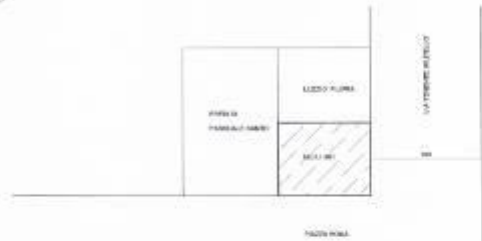
LA DITTA PROPRIETARIA IL PROGETTISTA IL DIRETTORE DEI LAVORI

[Handwritten signatures]





STRALCIO CATASTALE



SCALA 1:200

g.m.
11/01/1987



ESISTENTE



PROSPETTO SU PIAZZA ROMA

DOPO LA DEMOLIZIONE



PROSPETTO SU PIAZZA ROMA

g.m.
11/01/1987

Relazione tecnica

Riferito alla richiesta di autorizzazione per la demolizione dell'oggetto del balcone, realizzato in difformità dalla 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 Mona Dagli Angoli 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 prospetti 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 propiziatori 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 la pietra 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 alluminio forata di serranda avvolgenti.

g.m.
11/01/1987



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.

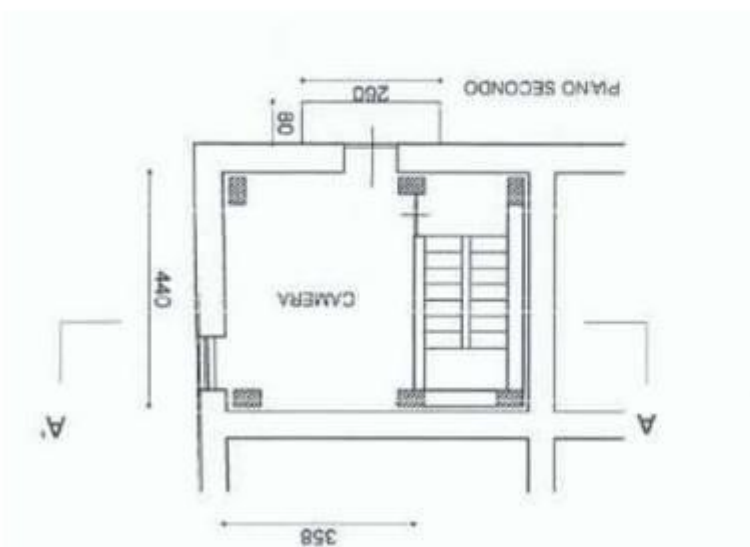
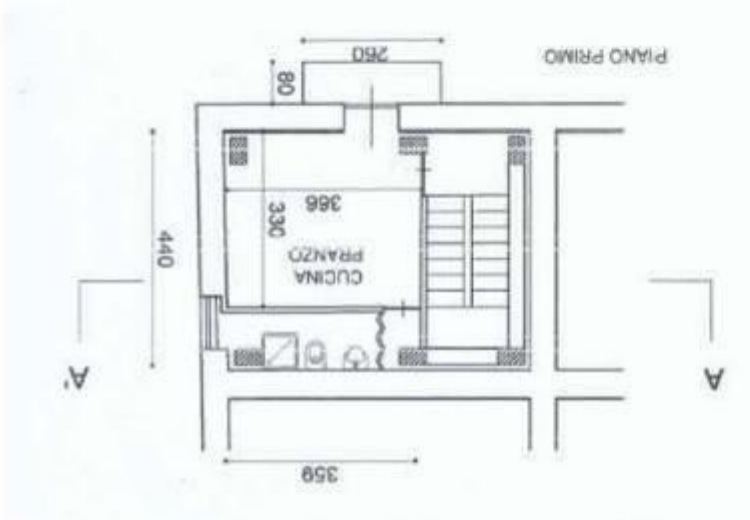
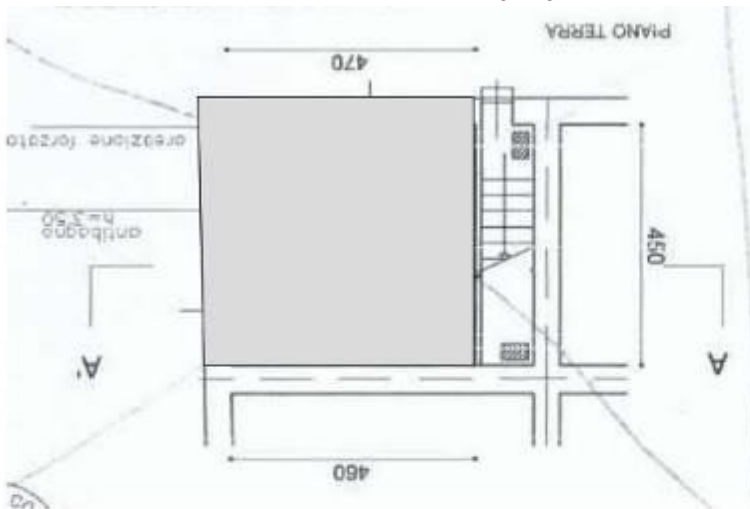
Per quanto riguarda il balcone di piano primo questo è stato demolito con autorizzazione n. 11 del 04/08/2010.

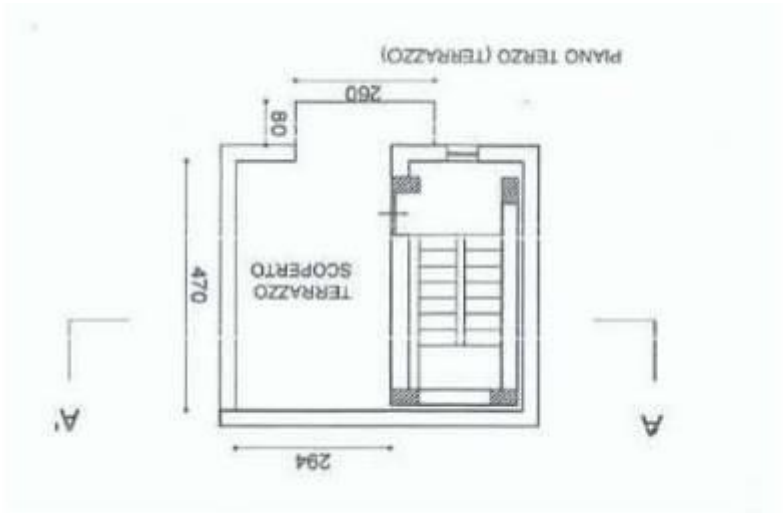
Quanto esposto è rappresentato nelle tavole di confronto tra le piante della Concessione Edilizia rilasciata e lo stato attuale rilevato.

Confronto tra:

Elaborato Concessione Edilizia n. 3 del 23/02/2011

Stato attuale rilevato in data 29/09/2025





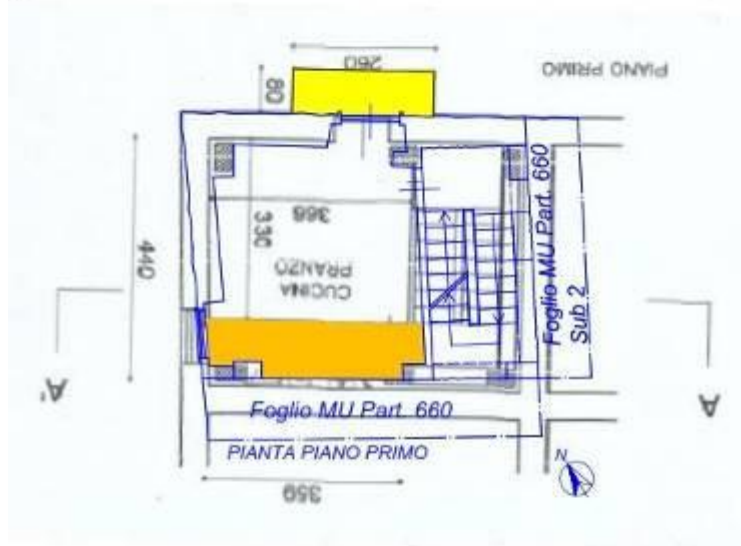
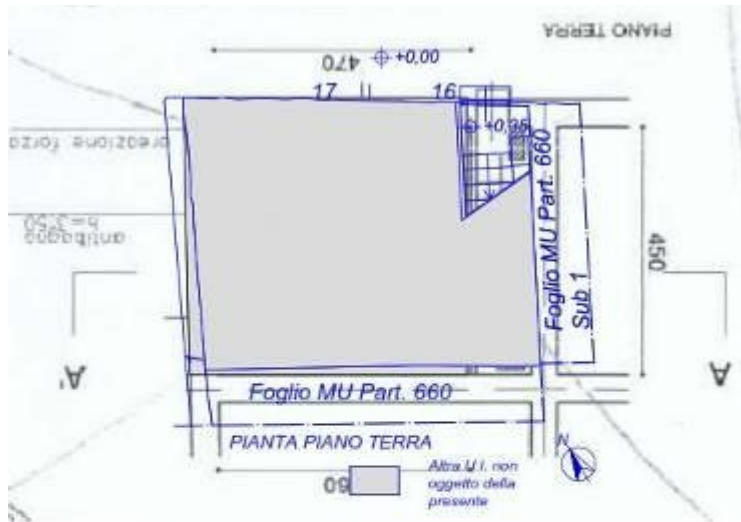
Elaborato dell'Autorizzazione Edilizia n. 11 del 04/08/2010

DOPO LA DEMOLIZIONE



PROSPETTO SU PIAZZA ROMA

Sovrapposizione elaborati grafici dei titoli concessori e autorizzativi rilasciati dal Comune con le planimetrie 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", visto che l'immobile si presenta allo stato grezzo, deve essere effettuato l'aggiornamento catastale per accatastare 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

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
Negozio	21,45 mq	26,67 mq	1	26,67 mq	3,47 m	T
Totale superficie convenzionale:				26,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,67 mq		

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 Fabbricati Fg. MU, Part. 661, Sub. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 22 Superficie catastale 24 mq Rendita € 345,41 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.

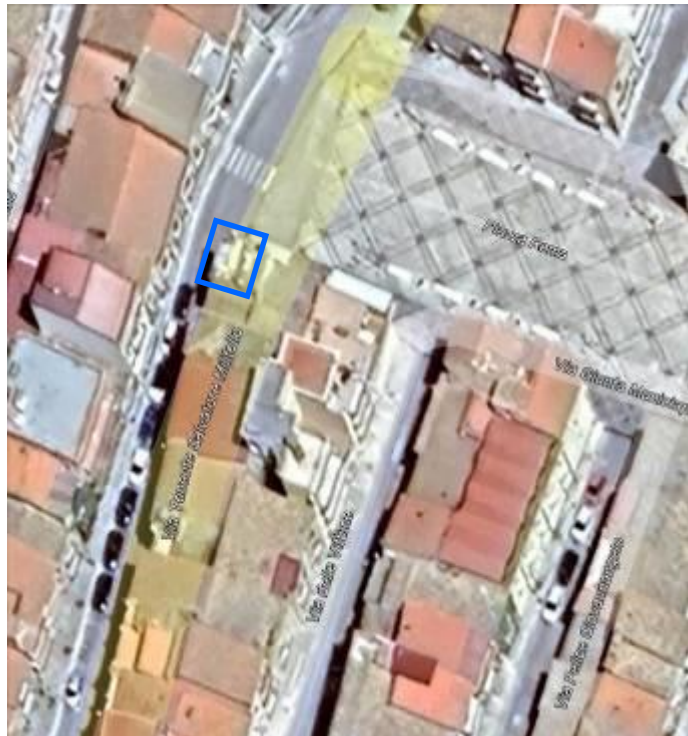
Si precisa che l'immobile dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi risulta iscritto al Foglio MU particella 661 sub 1.

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	

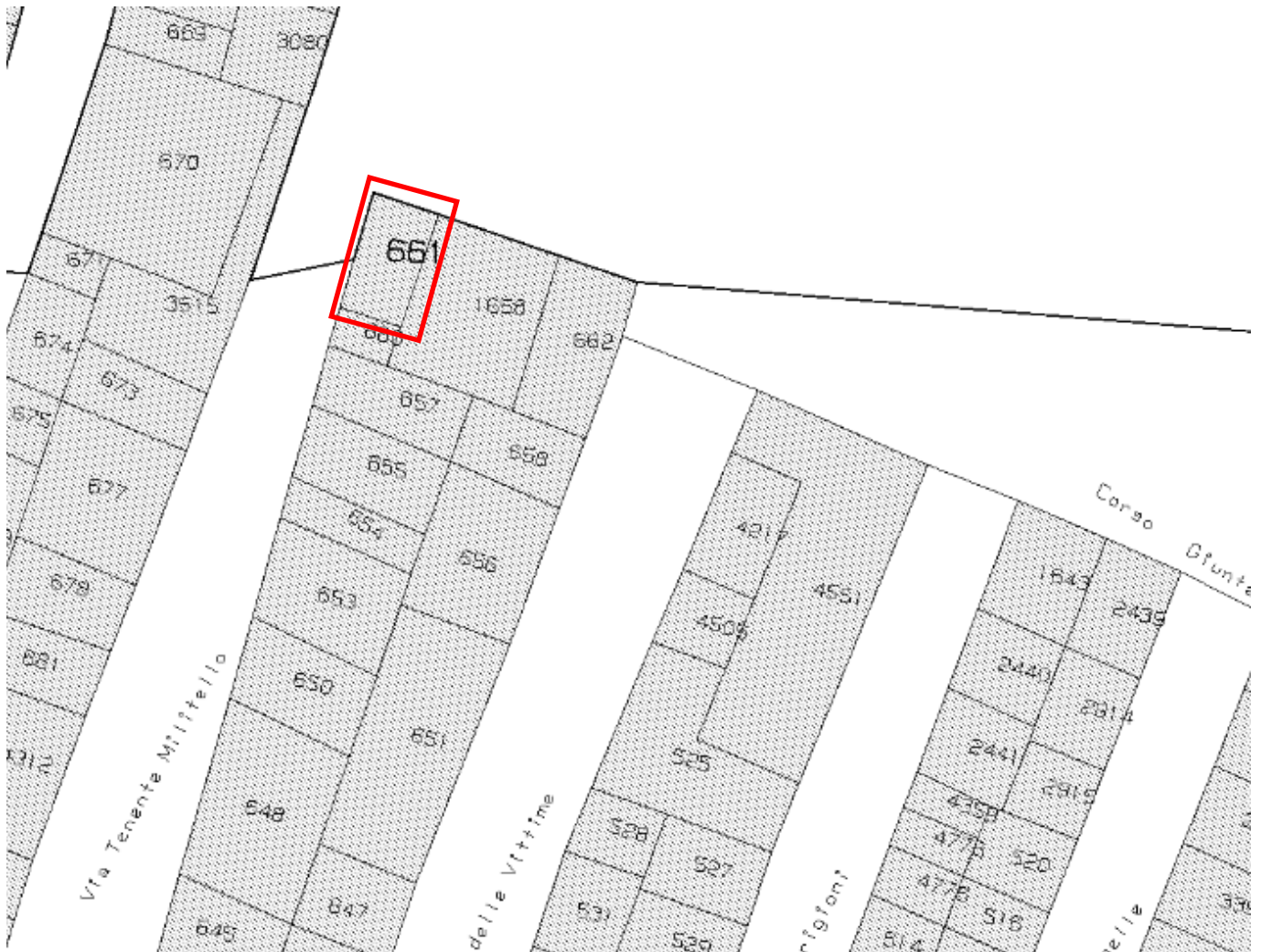
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
500	661										



Stralcio ortofoto



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



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 01/01/1976**, 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 e per variazioni nella rappresentazione grafica.

In particolare, non esiste il tramezzo che divide l'unità immobiliare in due vani, ma bensì un muretto basso con soprastante parziale vetro e una tenda. L'ingresso dalla Via Tenente Militello risulta arretrato rispetto a filo muro.

Non esiste un collegamento tra il locale e il vano scala ed invece esiste il servizio igienico.

Non sono rappresentati i pilastri e l'altezza interna è difforme rispetto a quella rilevata.

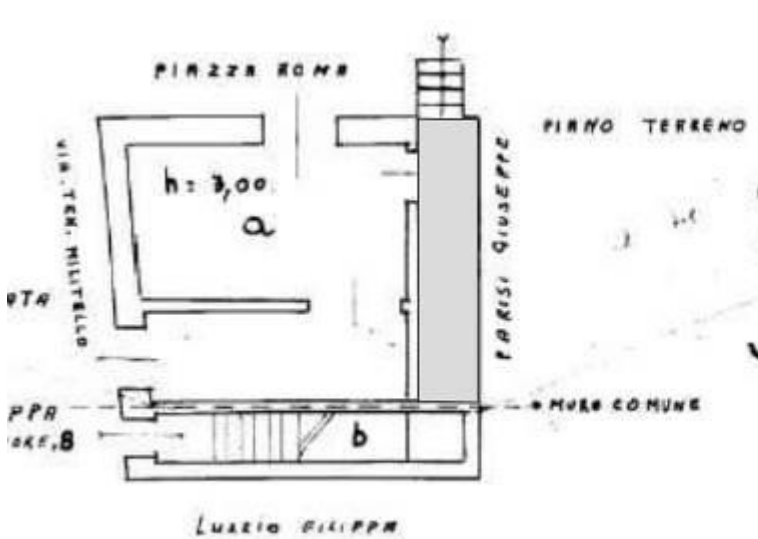
Per come si andrà a riferire nella sezione dedicata alla "Regolarità Urbanistica", l'edificio è stato ricostruito con regolare Concessione ed Autorizzazione Edilizia ma non è mai stata effettuata variazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto e pertanto deve essere effettuato l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

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

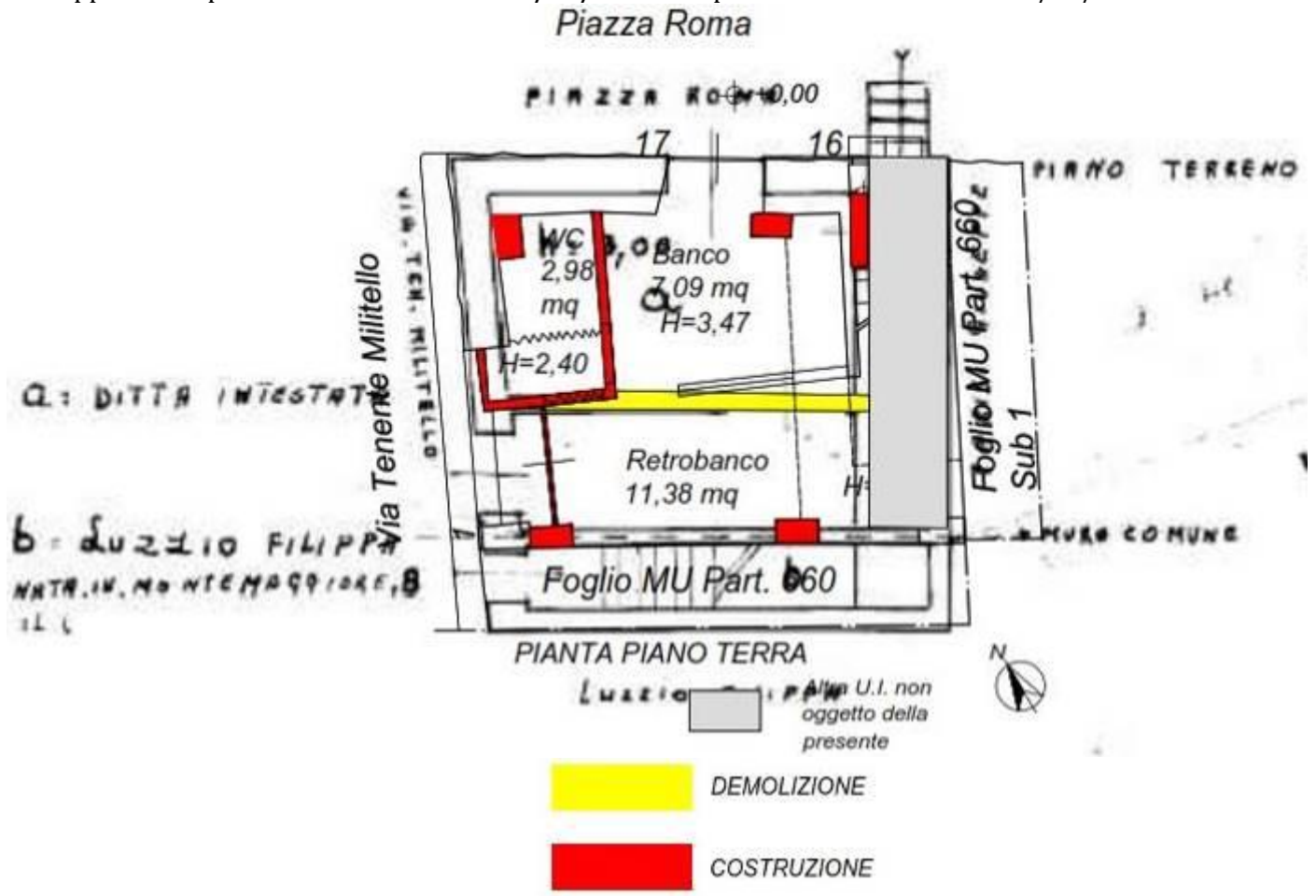
Planimetria catastale del 01/01/1976

Stato attuale rilevato in data 29/09/2025

Q: DITTA INTIGIATA
 b: LUZZIO FILIPPO
 NATR. IV. NO. NICHIASSIORE, 8
 IL 6



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



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
demanio@regione.sicilia.it
(per prenotazioni atti e servizi)

datamart@regione.sicilia.it
(solo per comunicazioni)

Codice Fiscale 8991200026
Partita I.V.A. 02711070837

Palermo, 13 OTT. 2025

Prot. 96700

All'Ing. Antonella Runfola
PEC: antonella.runfola@ordineingpa.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° 40916

Palermo, 16 APR, 2025

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

Ing. Antonella Runfola
vantonnella.runfola@ordineingna.it

e, p.c. Al Comune di Montemaggiore Belsito (PA)
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 Liberto 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:

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. 73262
Protocollo 20250070910

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

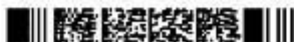
Con riferimento all'istanza in oggetto

- 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: a6ce3ceb6ba45ac2c7c27810250a4187ebbc55aaa59f8255d4dcafcfb34fcbd2
- 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



Regione Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali
e dell'Identità Siciliana



Dipartimento dei beni culturali
e dell'identità siciliana
Soprintendenza BB.CC.AA.
di Palermo

Il soprintendente

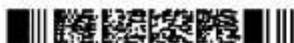
Firmato digitalmente

oggetto : autorizzazione

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

www.regione.sicilia.it
<https://paesaggistica.sicilia.it>

2 / 2

N./PAESAGGISTICA/2025/0078567/NL.060.100 - del 03/10/2025

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.

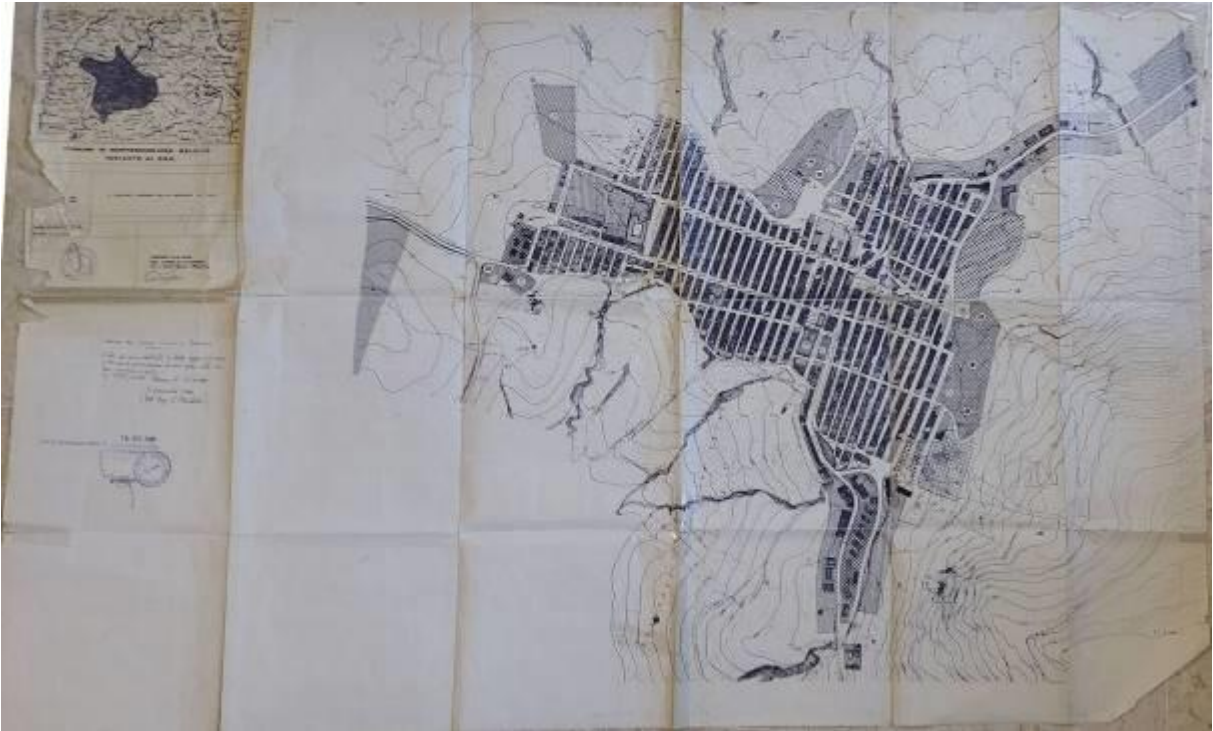


Tavola 3 "Il centro Urbano della variante al P.R.G."



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

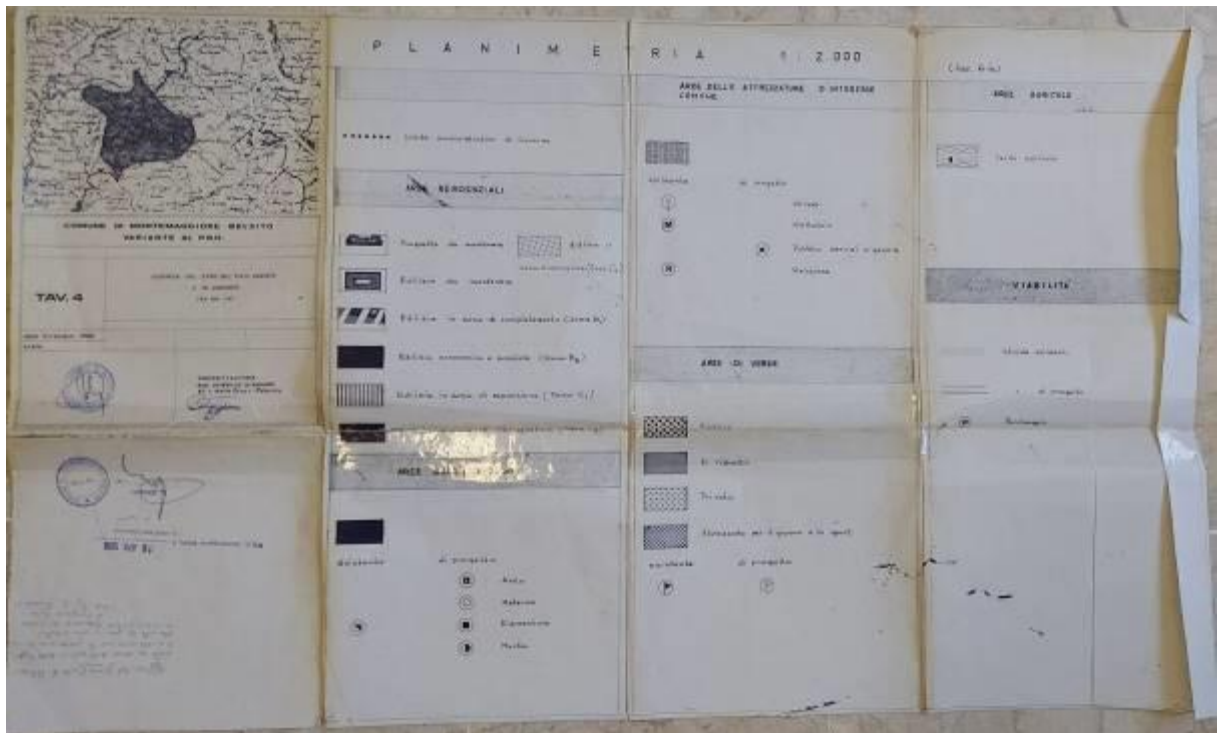
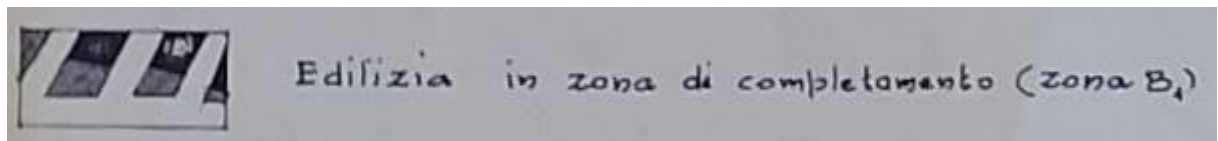


Tavola 4 "Legenda del 2000 del P.R.G. vigente e in variante (ex tab. 1b)."



Stralcio Legenda P.R.G.



COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO
CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

C.F. 90004130823 - P.L. 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: **enik. Sergio BUCAGLIA** - 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



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
(* enik. Sergio Bucaglia)

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



COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

C.F.: 90004190821 - P. I.: 00001570823
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 (nominata 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
(* arch. Sergio Buzzaglio)

(*): 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. 90004190821 - P. I. 00001370828
Piazza Roma, 22 - 90020 Montemaggiore Belsito (PA)

Tel. +39.0918990211 - 6211
Fax +39.0918993680

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

U
COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO
C.F. 90004190821 - P. I. 00001370828
COPIA COMPONE ALLE ORIGINALE DIGITALE
PRODOTTO IL 05/09/2025 ORE 09:59:41
PRODOTTO DA: [...]

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

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 **** "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.



IL SINDACO

Visto la domanda in data 14/04/1986 presentata da (1)
registrata il 14/04/1986 al Prot. generale n. 2007 con la quale viene chiesta la concessione per (2) a favore di **ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione**

del **area** sito in **distretto** di **Casale** **frazioni** di **Casale** - al foglio n. **Kx/2** - pertinenza **B**
n. **661** della superficie complessiva di mq. **30,50** (art. 1)
Norteggio B. - **via Piazza Roma angolo Via T. Millettello**

Visto il progetto dei lavori ed i fogli allegati alla domanda stessa;
Visto il parere dell'Ufficio Sanitario n. _____ in data **30/10/1987**
Visto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti n. _____ in data (3)
Visti gli estratti urbanistici vigenti;
Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, igiene e di Polizia Urbana;
Visto il Capo IV del titolo I della legge 17 agosto 1962, n. 1562, e la legge 6 agosto 1962, n. 762;
Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
Vista la norma generale per l'igiene del lavoro emanata con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;
Vista la legge regionale 31 marzo 1972, n. 10 e 28 maggio 1972, n. 21;
Visto il parere n. _____ della Commissione Edilizia Comunale approvata in seduta del **30/04/1986**
Vista la domanda presentata al Comune dal Vaglio del Focoso in data _____

(1) Intende le proprietà e i terreni ad abitazione e di abitazione.
(2) Destinazione generale della concessione indicata nelle norme di nuova concezione, ovvero ristrutturazione, ampliamento, trasformazione, variazione, abbinamento di concessioni, ecc. e la destinazione dell'immobile in cui è stato, o sarà, realizzato, ecc.
(3) Circolare n. 2 del 28 marzo 1986.

zione con le modalità ed i costi previsti nel progetto allegato quale parte integrante del presente atto (allegato n. _____), e vedere al Comune entro il _____ la relativa nota, nonché mq. _____ afferenti l'urbanizzazione secondo indicata nella planimetria che forma parte integrante del progetto (Tavola n. _____) o che vengono conclusivamente relativi in L. _____ (aliquoti lire _____).
A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di L. _____ (aliquoti lire _____) a mezzo di polizza fidejussoria del _____ rilasciata da _____ (L. _____) (aliquoti lire _____).
La somma di L. _____ è stata versata presso la Tesoreria Comunale come da contenzione n. _____ del _____.
La quota corrisponderà al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate dalla delibera comunale n. _____ del _____.
Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 3 - **Obblighi e responsabilità del concessionario**

Nell'esecuzione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, la legge ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità operative:
- I lavori sono eseguiti dal cantiere o per la direzione d'una indicata nell'originario approvativo - che durante lo stato della fondazione e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione si fanno collaudi all'interno di fondazioni, con apposita domanda scritta. Il trattamento in luogo delle linee planimetriche ad altimetrie stradali, alle quali deve essere uniformata la nuova costruzione; dell'eventuale appalto a reddito apposto venuto. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetrie, tranne le linee, e consegnate dall'incaricato del Comune.
- Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro fino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.
- Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella rilevante leggibile nella quale siano indicati:

- 1) Il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione della quale dipende il lavoro;
 - 2) Il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
 - 3) In Ditta (o le Dittie) esecutrice dei lavori;
 - 4) La data e l'esame della presente concessione;
 - 5) Destinazione d'uso e la unità immobiliare censite.
- Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla abilitazione all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.
Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo sotto direzione dell'art. 7 della suddetta legge e detto collaudo dovrà essere redatto dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità delle costruzioni.
Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attestano che nelle esecuzioni dell'opera non sono state adottate strutture in C.A.
Prima di accettare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorre) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.
Il concessionario deve inoltre osservare le norme della legge 10 maggio 1976, n. 215 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per le tabelle della legge del 20 aprile 1976, n. 273 per il sottoriscaldamento del sistema eccettuato per cui termini negli edifici: 30 luglio 1986, n. 815 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'impiego abusivo del gas: 12 marzo 1983, n. 185 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione incendi.

(1) Commissione della presente deve essere convocata per l'adempimento della opera di urbanizzazione di cui sopra, mediante il presente atto.
(2) Tale importo è dato dalla differenza tra l'importo totale richiesto ed il costo comune e la quota relativa a ciascuna di cui si è tenuto conto.

Primo atto che
- Il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione motivata dell'atto di notorietà resa ai sensi della legge 4 gennaio 1958, n. 15, presso il Comune in data **06/11/1987**

DISPORRE

Art. 1 - **Oggetto della concessione**

La concessione alle condizioni apprese indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di **ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione, confinante con Ditta Pasquale Santo, Ditta Lusio, Via T. Millettello e Piazza Roma.**
secondo il progetto costituito di n. _____ titoli, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 - **Titolo della concessione**

- A) Concessione a titolo gratuito.**
Trattandosi di caso previsto dall'art. 3, 1° comma, lettera _____, della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.
La quota integranda delle onerosità concessorie e si allega sotto la lettera _____ d) la convenzione di impegno a prelazione gratuita di vendita e canoni di locazione degli alloggi concessori col Comune in data _____.
- B) Contributo per il rifacimento della concessione con versamento dei costi di urbanizzazione.**
Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 2°, 1° comma, lettera b); 5, 2° comma; 10 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinato nella misura di Lire _____ (aliquoti lire _____) e deriva dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____.
Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. _____ del _____.
La quota corrisponderà al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate nella delibera comunale n. _____ del _____ (3).
Il mancato versamento del contributo comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.
- C) Contributo per il rifacimento della concessione con onerosità diretta delle opere di urbanizzazione privata.**
Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 2°, 1° comma, lettera b); 5, 2° comma; 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. _____ (aliquoti lire _____) e deriva dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____.
Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a versare il prezzo del contributo di cui sopra, a richiesta, contestualmente all'esecuzione dei lavori - operati dalla presente concessione, opere di urbanizzazione.

Art. 4 - **Termini di inizio e di ultimazione dei lavori**

I lavori debbono essere iniziati entro **due** (due) mesi dalla data di rilascio, ed ultimati, a redazione e spediti entro **tre** (tre) anni dalla data di inizio.
L'inizio dei lavori deve essere preceduto dalla approvazione della concessione, ed essere preceduto dal rilascio dell'atto di concessione in vigore di cui alla presente concessione, con la quale la operabilità stessa sia in controllo, salvo che i lavori siano stati iniziati a seguito di collaudi o con la data di inizio.
Il termine per l'ultimazione può essere prorogato, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati, in caso di mancato completamento delle opere entro il termine stabilito. Il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di urbanizzazione dovuto per la parte dell'opera non ultimata (10).
L'autore dei lavori che siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare lettera d'istate ed ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione connota la parte non ultimata (11).
L'inizio dei lavori deve essere preceduto dal rilascio della concessione a mezzo di apposito verbale e deve essere contratto mediante scorporo di parte di un finanziamento dell'Ufficio Tesoreria Comunale che ha quale apposito verbale.
Ove per parti siano diretti da titolare la data dell'ultimazione opera della fabbricazione e l'ultimazione dei lavori, o quella di qualsiasi opera per parte di terzi, deve essere preceduta dal termine della ultimazione dei lavori.
Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contorni di appalto o di progetto di opera in esecuzione regolamento regolari.

Art. 5 - **Caratteristiche della concessione**

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla situazione della proprietà o di altri diritti nell'ambito dell'immobile edificato o realizzando.

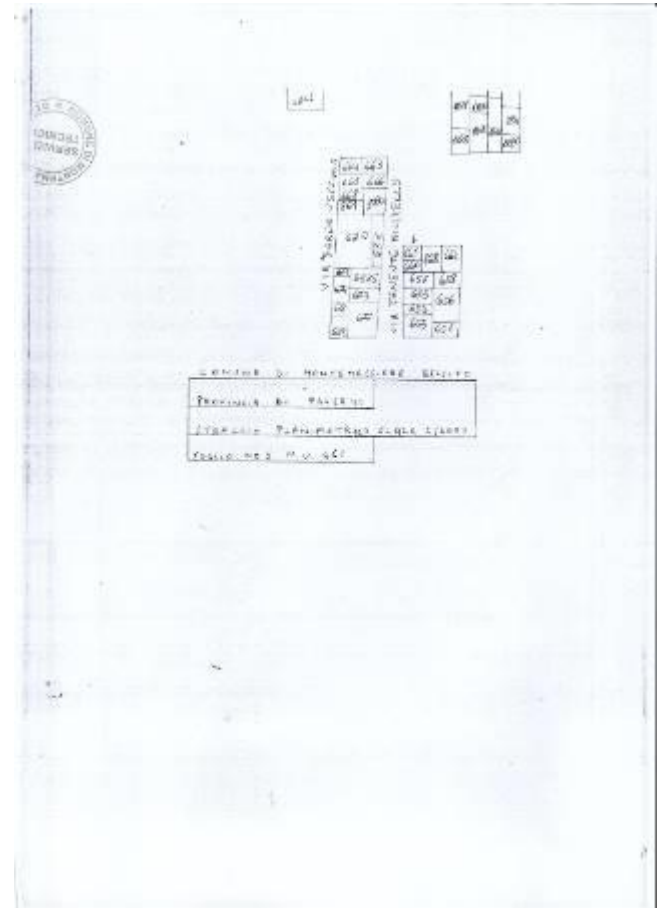
Art. 6 - **Previsioni speciali**

-**Che vengano osservate le correzioni apportate in rosso sugli elaborati grafici ed inerenti alla eliminazione della 4° elevazione fuori terra con esclusione del torriolo scala per accedere al terrazzo.**
-**L'inizio dei lavori è condizionato alla comunicazione del nominativo del Direttore dei lavori e dell'assumitore della esecuzione delle opere.**

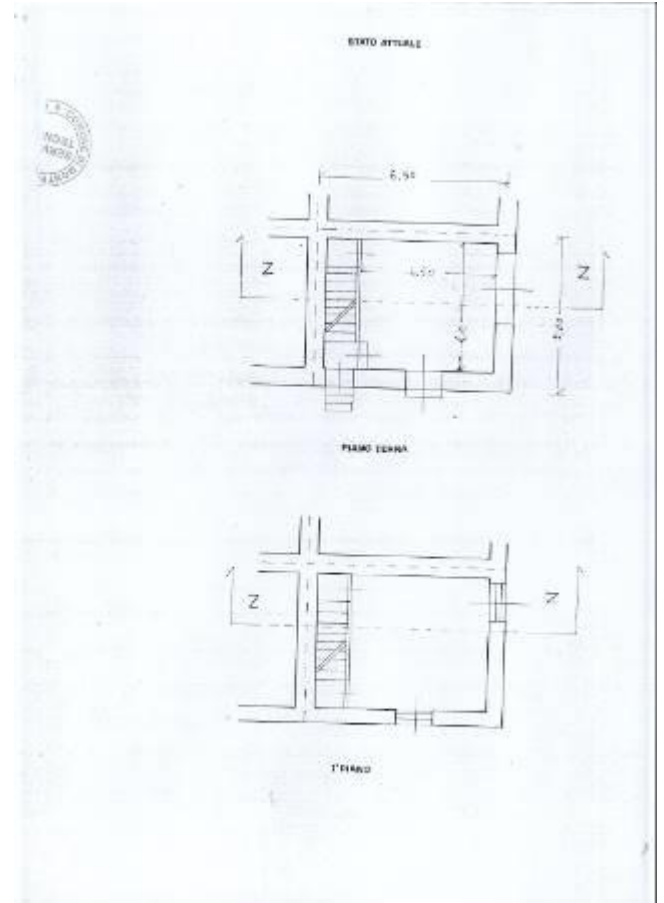
Norteggio B. - del **11 NOV 1987**
IL SINDACO
(Luigi Giambino)
IL CONCESSIONARIO
Aldo Giambino
Il presente è stato di carattere provvisorio e non ha valore di atto di concessione di fatto in mancanza del suo perfezionamento.
ADD: **11 NOV 1987**
Il Sindaco
Il Concessionario

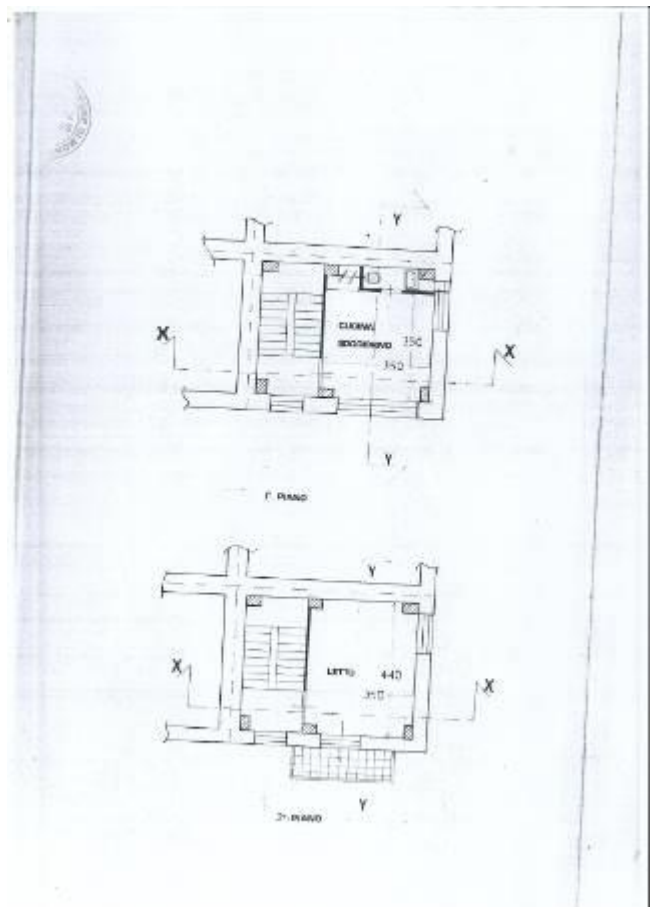
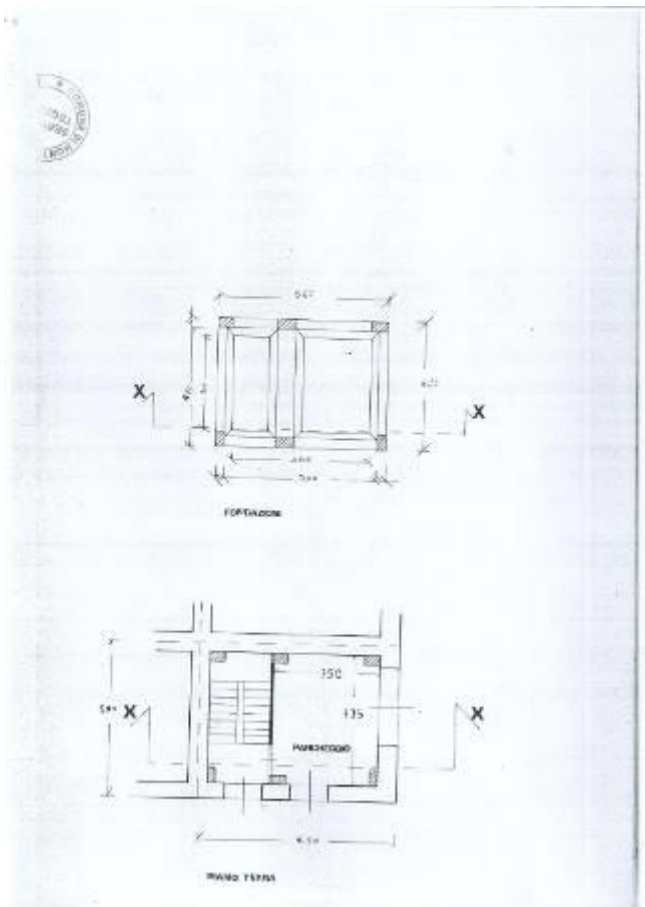
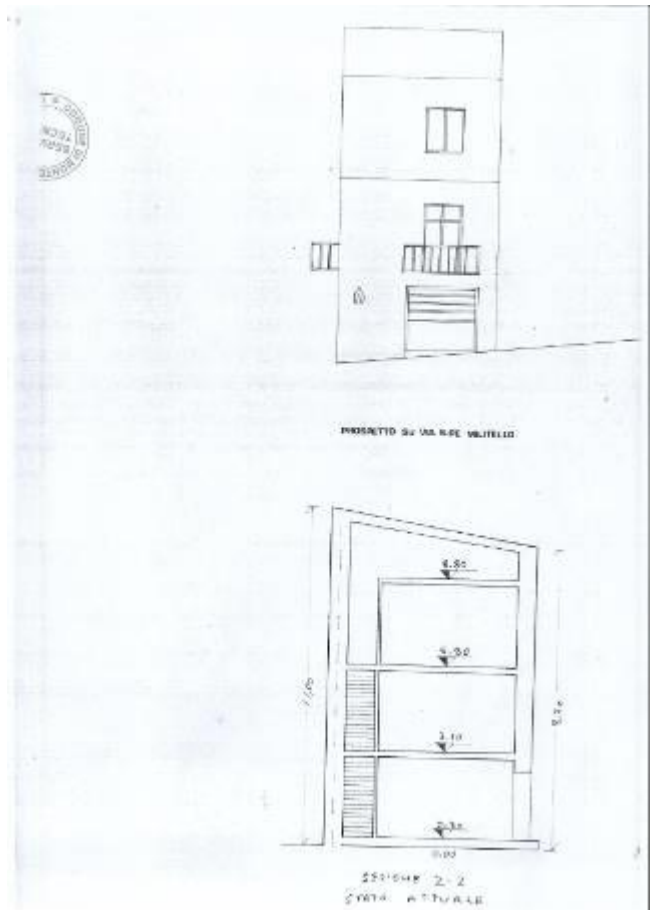
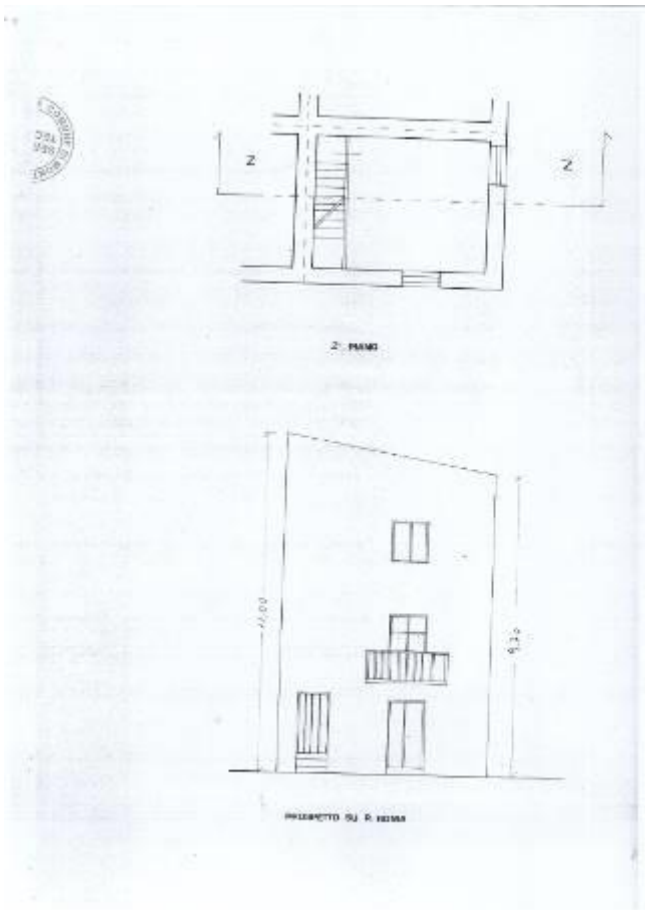
COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO			
Progetto di ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione sito in piazza roma n°182 di proprietà del sig. 		Numero 	
		Stato attuale pietra nuova prospetti costruzione 	
Data 		1:1000 - 1:2000	
PROGETTO PRESENTATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 3 DEL 31 NOV. 1987			
 COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO CANTIERE 182 			

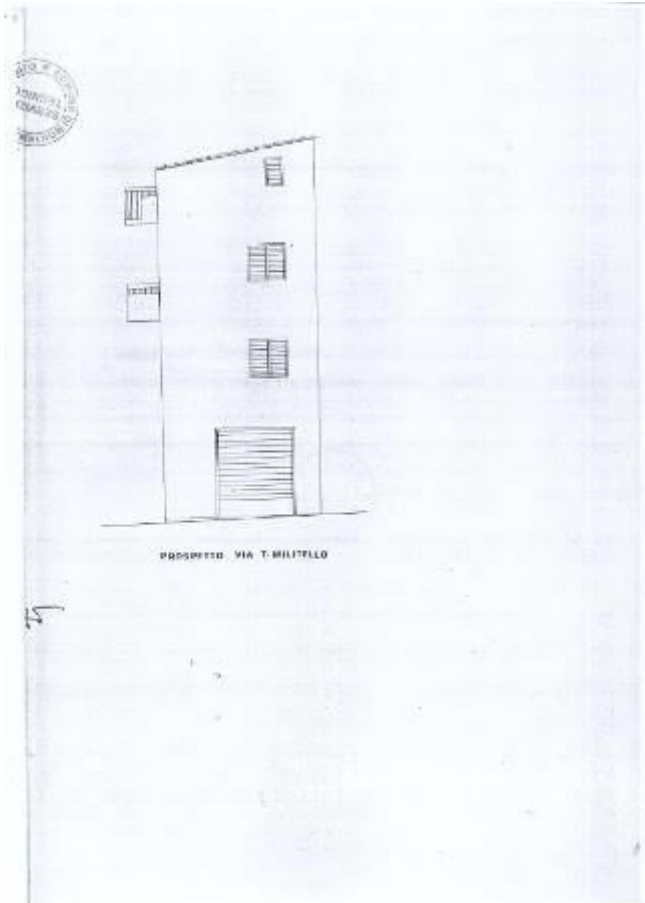
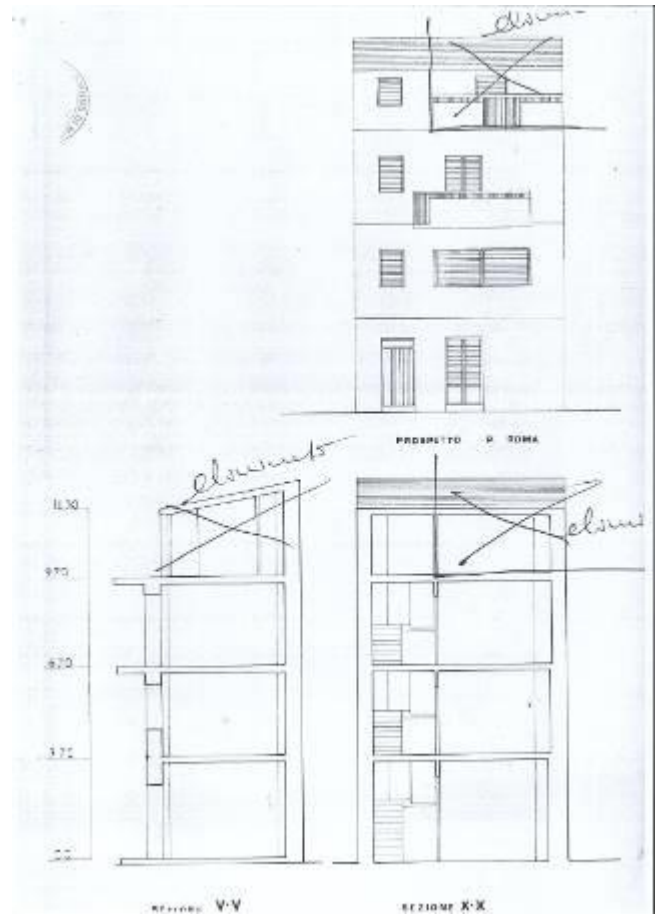
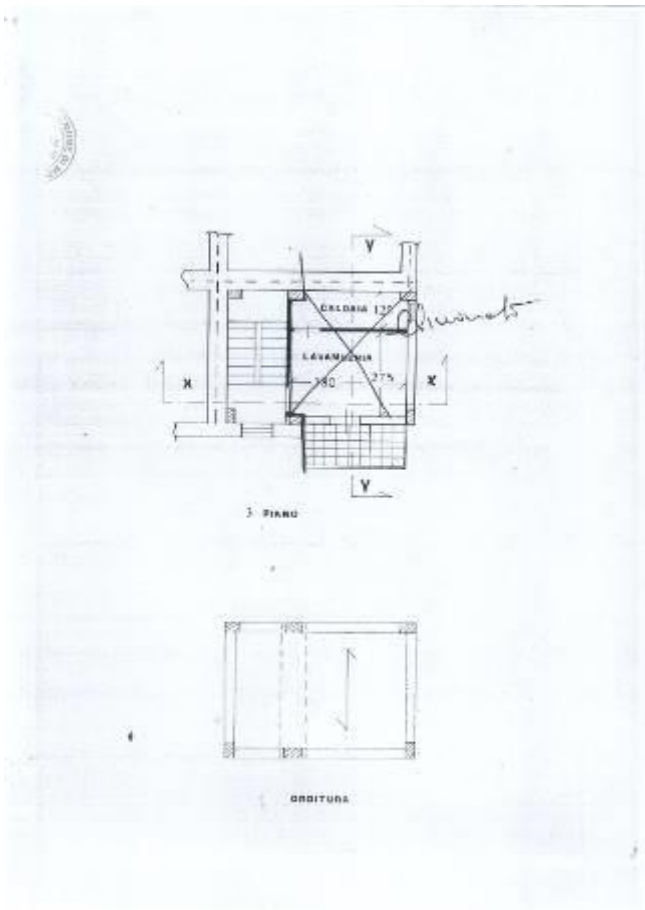
Disegnato:
 Firma:
 Data:



COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO Piazza Roma 182 Prospetti Prospetti (Stato Attuale) Scale: 1:200 1:1000					
VIA TORRENTO 100	PIAZZA ROMA <table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td style="width: 50px; height: 50px; text-align: center;">PIAZZA ROMA</td><td style="width: 50px; height: 50px; text-align: center;">PIAZZA ROMA</td></tr> <tr><td style="width: 50px; height: 50px; text-align: center;">PIAZZA ROMA</td><td style="width: 50px; height: 50px; text-align: center;">PIAZZA ROMA</td></tr> </table>	PIAZZA ROMA	PIAZZA ROMA	PIAZZA ROMA	PIAZZA ROMA
PIAZZA ROMA	PIAZZA ROMA				
PIAZZA ROMA	PIAZZA ROMA				
CALCOLO DELLA VOLUMETRIA AREA : m ² 18,00 x 8,00 = 144,00 VOLUME ESISTENTE : m ³ 11,00 x 8,00 x 2,50 = 220,00 VOLUME DI PROGETTO: - Piano terra : m ² 31,00 x 3,00 = 93,00 m³ - Piano primo : m ² 31,00 x 3,00 = 93,00 m³ - Piano secondo : m ² 31,00 x 3,00 = 93,00 m³ - Piano terzo : m ² 18,00 x 3,00 = 54,00 m³ TOTALE : m³ 383,00 DIFFERENZA IL PRIMO SOLO VOLUME ESISTENTE (220,00) - (100,00) = 120,00 DIMENSIONI : m 30,00 x m 28,00 = 840,00 m² m ³ 282,00 x 2,50 = 705,00					







Concessione Edilizia ed elaborato grafico

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".



COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELISITO
PROVINCIA DI PALERMO
 Servizio Tecnico

C.F. 940419802 - P.I. 026177202
 Piazza Roma, 1 - 94015 Montemaggiore Belisito (PA)

Tel. +39 091 209211/2121
 Fax +39 091 2091943

Concessione edilizia n.° 3/2011 del 23/02/2011 - Pratiche n.° 43/2009 e 12/2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista le istanze presentate dal Sig. [redacted] n.° 174, registrate il 07/10/2009 al prot. generale al n.° 4219 e il 18/02/2010 al prot. generale al n.° 4973, con le quali viene chiesta la concessione edilizia ai sensi dell'art. 11 della Legge 47/95 sciolto dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 e per il cambio di destinazione d'uso del piano terra dell'immobile a tre elevazioni fuori terra sito in Piazza Roma angolo via Tranne Milillo diritto in catasto urbano al Foglio M.U. partic. 641 sub. 1 (cat. C/1 e sub. 2 (cat. A/4).
- Vista il progetto allegato, trascritto con nota prot. n.° 9226 del 05/07/2010 e con nota prot. n.° 6913 del 13/03/2011, redatto dal geom. Carlo Antonio Inglese al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n.° 3552;
- Considerato che la stessa, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Massimo Liggio di Termini Imerose in data 17 settembre 1970 riprodotto a pag. 99, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 13/04/1970 al n. 32757262/7 di formalità e registrato a Termini Imerose il 2 ottobre 1970 al n. 261, alla concessione di legge generalizzata;
- Visti i poteri dell'A.S.F. di Palermo - U.O. di Prevenzione - Igiene e Sanità Pubblica di Termini Imerose n.° 1245 in data 21/02/2009 assunta al prot. gen. n. 19139 del 20/12/2008 e n.° 2794 in data 08/07/2010 assunta al prot. gen. n.° 9984 del 13/07/2010, intervenute a condizione che:
 1. il fabbricato venga costruito ad adeguata riserva idropotabile calcolata in base ai dati di riferimento;
 2. la ditta si impegna all'interconnessione allo scivolo ai sensi della L.R. 21/09 e D.lgs. 15/09/00;
- Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Sanità Urbana;
- Vista il P.R.U. di questo Comune approvato con Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n.° 196 del 07/10/1985 e n.° 1356 del 02/10/1985;
- Vista il capo IV del titolo II della 17/08/1942 n.° 1153 e la legge 06/08/1957 n.° 765;
- Vista la legge Regionale n.° 71/78 e 1/78;
- Vista la legge Nazionale n.° 1077, 47/85, D.P.R. 380/01;
- Vista la norma generale per l'igiene del lavoro, emanata con D.P.R. 1840/1956, n.° 302 e s.m.i.
- Vista la concessione per l'esecuzione di opere n.° 37 del 10/12/1987 riferita al fabbricato oggetto della presente concessione rilasciata al Sig. Bruno Francesco, sopra generalizzata, e la documentazione allegata;
- Vista l'interconnessione edilizia n.° 11/2010 del 04/08/2010 per i lavori di interconnessione dell'oggetto del presente piano realizzato in differenzia alla concessione edilizia 3797 e la relativa comunicazione di fine lavori assunta al prot. gen. n.° 1242 del 09/08/2010;
- Vista la nota dell'Ufficio del Geo. Civico di Palermo del 23/11/2010 assunta al prot. gen. al n. 2263 del 08/02/2011, relativa al piano di attuazione ai sensi dell'art. 21 della Legge 02/02/1974 e, 66.

I diritti di segreteria pari ad Euro 21,45 (dieci Euro Cinquantasei/100) sono stati accreditati versati come da quietanza n.° 6082 del 10/02/2011 - Ufficio Posaile n.° 43/985, giunta Delibera di Giunta Comunale n.° 47 del 15/09/92 con cui sono stati istituiti i diritti di segreteria ai sensi dell'art. 15 del D.L. n.° 242 del 22/07/1992.

Art. 3 - obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'esecuzione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:
 I lavori sono eseguiti così come previsto e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato. Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro così all'avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli organi di controllo.
 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) esecutive dei lavori;
 4) la data e il numero della presente concessione;
 5) la destinazione d'uso e le unità immobiliari censite;

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

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio ed ultimati a non oltre tre o quattro anni dalla data di inizio dei lavori.
 L'osservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'omessa la vigile di nuove previsioni amministrative, con le quali la concessione viene in tutto o in parte modificata.
 Il termine per l'ultimazione può essere prorogato a richiesta dell'interessato, proroga automaticamente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengono fatti esterni alla volontà del concessionario opportunamente documentati. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione. In tal caso il nuovo concessionario conserva le parti non ultimate.

Art. 5 - Cessione iniziale della concessione

La presente concessione è rilasciata a fronte 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 condizionati dalla comunicazione della data di inizio lavori con la consegna del certificato del Direttore dei Lavori e dell'Assessore dell'esecuzione dei lavori, via allegato al documento unico di regolarità contributiva (DUROC) da parte della ditta esecutrice, pena l'effettiva della presente concessione.
 Il sottoscritto, il direttore dei lavori a Presidente delle opere, agguato per le proprie responsabilità sono tenuti al rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza dei lavoratori impegnati sul cantiere, inoltre le SS. LL. alle fine dei lavori dovranno transmettere a questo Ente, documentazione relativa all'avvenuta serietà in sito 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.
 Con l'averemmo che altri eventuali opere da realizzarsi nel fabbricato di cui trattasi dovranno eseguirsi sotto l'osservanza della vigente normativa urbanistica-edilizia ed essere preventivamente autorizzate da questo Servizio Tecnico.

- Vista il verbale di conferenza rilasciata dall'Ufficio del Geo. Civico di Palermo in data 07/12/2010, ai sensi dell'art. 28 della Legge 64/74, giunta autorizzazione prot. 18447 del 15/11/2010;
 - Vista la dichiarazione costruttiva di volontà ai sensi dell'art. 416 bis, 648 bis, 648 ter, 648 quater dell'art. 640;
 - Considerato che questo Servizio Tecnico - ha tenuto il relativo provvedimento con parere favorevole, reso dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica in data 15/02/2011.
 - Visti gli art. d'Ufficio e le dichiarazioni d'ignavia alla pratica in oggetto.
- Pres. atto del
- Il richiedente dichiara sotto la propria personale responsabilità di essere proprietario dell'immobile, essere in regola alle dichiarazioni costruttive del stato di autorizzati con ai sensi di legge;
 - Il Passante dei lavori è l'Impresa Libero Giuseppe con sede in Montemaggiore Belisito (PA) corso Perrone - cod. Fisc. P.IVA 134525900828 - comunicata dalla dichiarazione in atti d'Ufficio;

CONCEDE

(AI SENSI DELL'EX ART. 11 C.N. 47/95 - ART. 36 D.P.R. 380/01 - ART. 10 L.R. 37/85)

Art. 1 - Oggetto della concessione

Al Sig. [redacted] residente in Montemaggiore Belisito [redacted] via [redacted] n.° [redacted] (c.a.p. [redacted]) indicata e dati annessi (detti) di terra, la concessione edilizia ai sensi dell'art. 11 della Legge 47/95 sciolto dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 e per le opere realizzate in differenzia alla concessione edilizia n.° 3797 consistenti nella variazione dei prospetti e nel frazionamento in due unità immobiliari - e per il cambio di destinazione d'uso del piano terra - da pertugio 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 Tranne Milillo diritto in catasto urbano al Foglio M.U. partic. 641 sub. 1 (cat. C/1) e sub. 2 (cat. A/4), secondo il progetto costruito di n.° 174, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 - Titolo della concessione

Contributo per il rilascio della concessione con versamenti degli oneri concessivi, auto oneri.
 Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai sensi della legge regionale 10/08/1983 n.° 37 per oneri di urbanizzazione è determinato sulla misura di Euro 771,45 (dieci Euro Settecentosettantasei/100) a norma della Delibera di Giunta Comunale n.° 26 del 15/05/2009. Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n.° 6083 del 10/02/2011 Ufficio Posaile n.° 43/956. Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 71/78 sono stati versati Euro 257,82 (dieci Euro Duecentosettantasei/100) quale somma per il rimborso pagamento su oneri di urbanizzazione presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n.° 0034 del 10/02/2011 Ufficio Posaile n.° 43/956.
 La parte corrispondente al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28/01/1975, n.° 17 e all'art. 17 della Legge 47/95 sciolto dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 è determinata in Euro 853,16 (dieci Euro Ottocentocinquante/100) 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.° 6083 del 10/02/2011 Ufficio Posaile n.° 43/956. La quota corrispondente al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 10 della legge regionale 10/08/1983 n.° 37 è determinata in Euro 294,12 (dieci Euro Duecentonovecentoquattro/100) 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.° 6087 del 10/02/2011 Ufficio Posaile n.° 43/956. Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 71/78 sono stati versati Euro 177,72 (dieci Euro Diecisettecentoventisei/100) ai R. 99/07 (dieci Euro Novantanove/100) quale somma per il rimborso pagamento su oneri di costruzione presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n.° 0086 del 10/02/2011 e n.° 0088 del 10/02/2011 - Ufficio Posaile n.° 43/956.
 La somma passante ai sensi dell'art. 10 L.R. 37/85 e dell'art. 37 DPR 380/01 di Euro 216,05 (dieci Euro Duecentosette/100) è stata interamente versata come da quietanza n.° 3087 del 10/02/2011 Ufficio Posaile n.° 43/956.

Con l'osservanza delle leggi dei Regolamenti Comunali di Edilizia e di Igiene, in osservanza di tutte le vigenti disposizioni a carattere statale e regionale, nonché dalle seguenti prescrizioni:
 1. adempire a quanto prescritto nei poteri igiene-sanitari, resi dall'AUSL n.° 6 di Palermo - Distretto di Termini Imerose - in data 11/12/2009 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'interconnessione allo scivolo, così come previsto dal D.P.R. 280/2001 agli artt. 24 e 25.
 Le violazioni e le osservanze saranno punite come previsto dalla L.R. 71/78, della L.R. 37/85, della Legge 47/95 e successivamente modificata ed integrata.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 3 della L.R. 30/10/91 n.° 10, il contratto di destinazione del presente provvedimento, che il Responsabile del Procedimento è Frank Fabiano Cattaneo, quale Responsabile dell'Ufficio Urbanistica dello scrivente Servizio Tecnico.

Montemaggiore Belisito, 23 FEB 2011

Il Responsabile del Servizio
 Arch. Carlo [redacted]

Il sottoscritto si obbliga ad accettare la presente concessione e di obblighi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Adi. 23 FEB 2011

IL CONCESSIONARIO
 [redacted]

Il presente atto è stato affisso all'Albo Pretorio di questo Comune, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 71/78 per 12 giorni consecutivi, dal [redacted] al [redacted] e da questo è stato stato presentato opposizione o reclamo.

Montemaggiore Belisito, [redacted]

IL MESSO COMUNALE

BOZZINE... BLSITO C. 9526/10
 Progetto adibito alla Concessione Edilizia
 N. 23/2011 del 23 FEB. 2011

UFFICIO DELL'URTO
 URBANISTICA
 Via Favio Palmiolo



COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO
 PROVINCIA DI PALERMO

SENTENZA AI SENSI DELLA L.N. 4786 ART. 19 E SUCCESSIVI DOLL.
 RELATIVO ALLA DIFFERENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 23 DEL
 11/11/1987

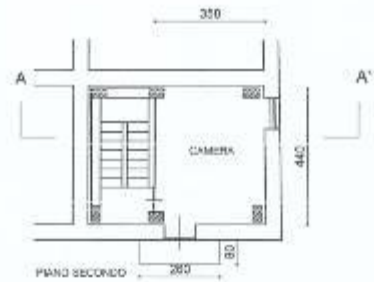
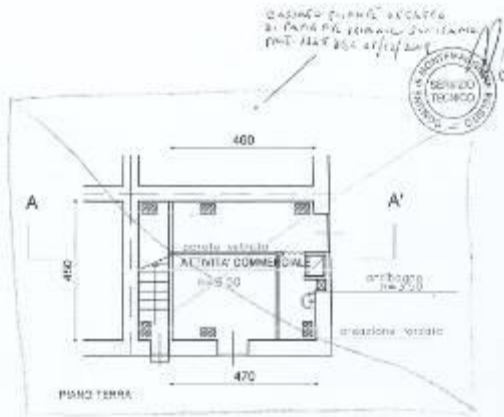
DITTA PROPRIETARIA:

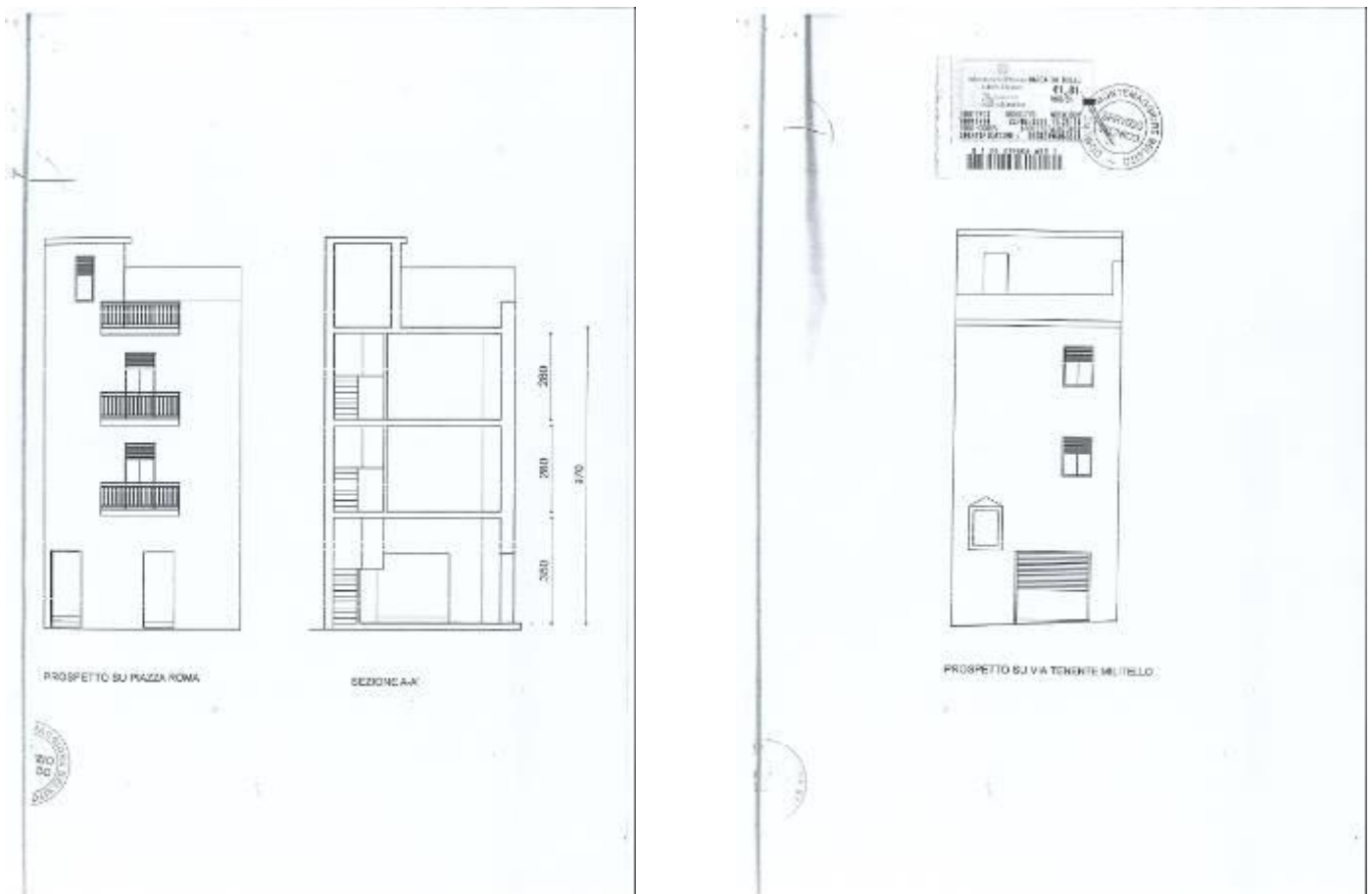
ALLEGATI

PIANTE PROSPETTI SEZIONE
 SCALA 1:100

LA DITTA PROPRIETARIA

IL TECNICO AUTENTICATORE





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".**



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

CAP: 90030 (9002) - P. I. 000157802
 Piazza Roma, 11 - 90020 Montemaggiore Belsito (PA)

Tel. +39 091 899231 / 4211
 Fax +39 091 899240



Autorizzazione n.° 11/2010 del 01 agosto 2010 - Pratica n.° 12/010105

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista l'istanza ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n.° 10734 del 29/07/2010 assunta dal signor [nome] relativa alla richiesta di autorizzazione per il lavoro 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;

Visto 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] e sopra generalizzato e la documentazione allegata;

Viste le pratiche edilizie n.° n.° 482009 e 12/2010 relative al fabbricato in oggetto le cui norme di definizione ai sensi dell'art. 13 della Legge 4785 e dell'art. 10 della L.R. 3795;

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 nelle condizioni del progetto alle norme igienico-sanitarie vigenti;

Visto lo strumento urbanistico vigente;

Visto i regolamenti comunali di edilizia ed igiene;

Visto la Legge Regionale n.° 10777, n.° 47985;

Visto l'art. 3 della Legge Regionale 3.3.85 n.° 87;

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

Considerato che questo Servizio Tecnico - Ufficio Urbanistica, ha fornito il relativo provvedimento con parere favorevole, reso in data 03/08/2010 ed 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 Angeli n.° 114 i lavori 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 Milibello distinto in catasto nel foglio M.U. alla 661 sub. 1 e 2, come da elaborati grafici e relazione che si allegano quale parte integrante di 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'Autorizzazione dell'incarico del lavoratore del documento unico di regolarità contributiva (DURC) da parte della ditta incaricata, 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 dei lavoratori impiegati nei cantieri, inoltre le SS. LL. alla fine dei lavori dovranno presentare a questo Ente, documentazione relativa all'avvenuta scanso in via telematica dei materiali di risulta derivati dalla realizzazione dei lavori o la destinazione del direttore dei lavori che assolverà la regolare esecuzione dei lavori di demolizione.

La presente autorizzazione viene rilasciata fatti salvi i diritti dei terzi, fatto restituito gli atti eventuali p. n. o, ed adempimento previsti dalla normativa vigente ed in conformità ai giudici prodotti 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 apporre modifiche di alcun genere in corso d'opera senza la preventiva autorizzazione di questo Servizio.

Al sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 3 della L.R. 39/1991 n.° 10, si nomina il dedicato in dal presente provvedimento, che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Fabrizio Castorena, quale Responsabile dell'Ufficio Urbanistica dello scrivente Servizio Tecnico.

Montemaggiore Belsito, li 01 AGO 2010

Antonio Carò
 2/8/10

Il Responsabile del Servizio
 arch. FABRIZIO CASTORENA

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

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

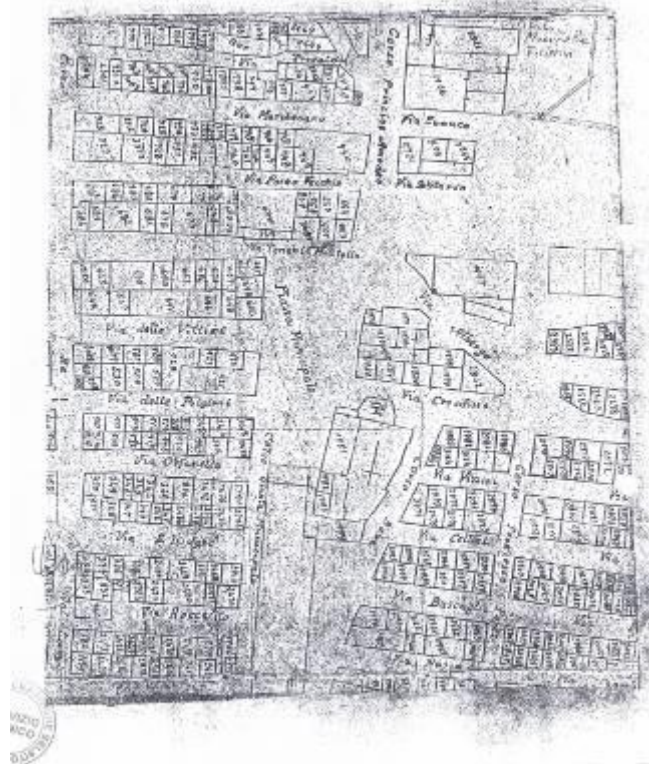


LA DITTA PROPRIETARIA IL PROGETTISTA IL DIRETTORE DEI LAVORI

[Signature]

[Signature]





STRALCIO CATASTALE



SCALA 1:200



ESISTENTE



PROSPETTO SU PIAZZA ROMA

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 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 Mona Dagli Angoli 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 prospetti 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 propiziatori 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 la pietra 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 alluminio forata di serranda 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 oggetto, 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 Polesine, lì



Autorizzazione Edilizia con elaborato

4. Con Comunicazione Edilizia n. 80 del 13/12/2011 prot. n. 18397 il signor **** Omissis **** ha comunicato la realizzazione dei lavori di manutenzione ordinaria consistenti nel "ripristino della tenda".

(80)

COMUNE DI MONTENAPOLTEANO
 Provincia Regionale di Palermo
PROT. N. 0018397
 del 13/12/2011 Tipo C

Al Responsabile del Servizio Tecnico del
 Comune di Montenanapoltano
 c.p. e Comune dei Vigili Urbani
 92100

Oggetto: Lavori di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 6 della L. n. 47/82, debitamente autorizzati dall'art. 28 dell'art. 2 della L. n. 71/78, (delle sopraluoghi) (1) (delle sopralluoghi) (1) dell'edificio sito in via Indica, 100 n. 43, nel comune di Montenanapoltano (2), nella qualità di proprietario dell'edificio in oggetto, dovendo eseguire lavori di manutenzione ordinaria ai prospetti/soffitti.

Il sottoscritto Montenanapoltano nato il 27/09/1952 e residente a Montenanapoltano in via Indica, 100 n. 43, nel comune di Montenanapoltano (2), nella qualità di proprietario dell'edificio in oggetto, dovendo eseguire lavori di manutenzione ordinaria ai prospetti/soffitti.

COMUNICA

che in data 23/12/2011, dati inizio ai lavori di ripristino (delle sopraluoghi) (1) (delle sopralluoghi) (1), con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli presentati.

Allo scopo dichiara che:

- Le opere da eseguire rispondono pienamente alle caratteristiche ed alle esigenze del citato articolo 6 della L. n. 47/82;
- L'immobile non è stato individuato come edificio di interesse storico-ambientale;

che per quanto riguarda l'esecuzione delle opere in oggetto:

a) i lavori saranno eseguiti in accordo;

ovvero:

1) i lavori saranno eseguiti dall'impresa C&S Edilizia s.p.a. s.r.l. con sede in Montenanapoltano (2) via Indica, 100 n. 43.

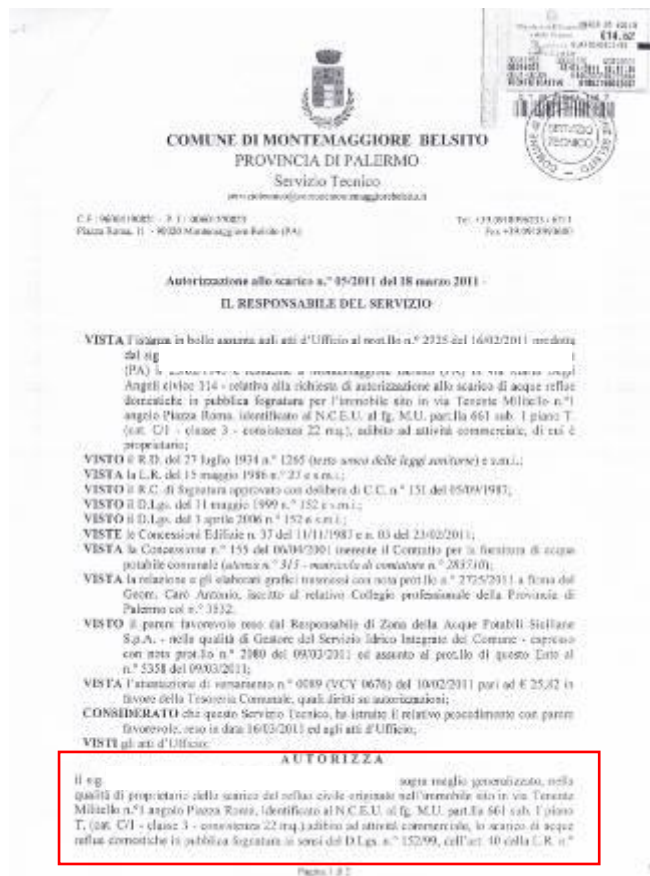
Allego:

- a) fotocopie documento di riconoscimento e codice fiscale;
- b) fotocopie autorizzazioni;
- c) relazione tecnica ed eventuale calcolo dei ponteggi (ove necessario);
- d) dichiarazione sullo smaltimento dei rifiuti inertili;
- e) incarico di direzione dei lavori con firma di autorizzazione;
- f) incarico conferito alla ditta esecutrice dei lavori con firma di autorizzazione;
- g) documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.) dell'impresa esecutrice dei lavori.

Montenanapoltano il 13/12/2011 FIRMA

(1) Esclusa la voce che riguarda (1) l'elenco dei sopralluoghi ai prospetti/soffitti.

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"**.



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 sottogoverno 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'Associazione 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 anno prima della scadenza ne deve essere richiesto il rinnovo.

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

Montemaggiore Belsito, 18 marzo 2011

Il Responsabile del Servizio
 Arch. Fabrizio Ciaronese

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

[Signature]

Relazione tecnica

Richiesta alla richiesta di autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, necessaria per la richiesta di agibilità di 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, distinto 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. 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 Filippo 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 terra 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 lavabo; 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 riserva idrica in PVC.

La rete fognaria interna, a norma, con pozzetto provvisto di sifone e ispezionabile, scende 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. g. D. Lgs. 152/06 e in osservanza della L.R. 2/78.

L'immobile ha tutti i requisiti richiesti per l'uso commerciale, con altezza interna pari a mt. 3,50 e una quadratura 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 di sono segni di muffe o altri 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 conservati; il lavatoio; la cappa a parete; la benzocchina; tutti questi elementi sono in acciaio e del tipo professionali.

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

ADEMPIMENTI IMPIANTI

- Allaccio 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 Camé via Demini.

Montemaggiore Belsito, li

[Signature]
IL TECNICO



[Signature]

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.

COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO
PROVINCIA DI PALERMO
Servizio Tecnico
 tel. 091/60621 - fax 091/60623
 (Piazza Roma, 11 - 90032 Montemaggiore Belsito (PA))
 tel. 091/60623 - fax 091/60623

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 succ. intem. prot. n.° 6054 del 23/03/2011 redatta dal sig. **** Omissis **** 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 11/11/1987 e n. 01 rilasciate in data 23/02/2011, riferite all'immobile sopra oggetto specificato;

Vista l'Autorizzazione allo scarto n.° 65/2011 del 18/03/2011;

Vista la documentazione allegata alla pratica edilizia e all'autorizzazione allo scarto e 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 convenzionamente progettati e riferiti a norme di legge;
- l'approvvigionamento idrico avviene mediante regolare contratto di fornitura del servizio idrico integrato da 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 igienico-sanitarie 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.

Viste la visura con le relative planimetrie catastali dell'immobile e l'assunzione 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 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.° 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 il versamento di Euro 25,82 eseguito con bollettino n. 0085 del 23/03/2011 con il quale sono stati pagati i diritti di Segreteria per rilascio certificato di agibilità;

Vista il versamento di Euro 11,36 eseguito 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 non essere favorevole, non 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 requisiti sulla scorta dei quali si è proceduto al rilascio del presente certificato, procederà al suo annullamento o revoca ed all'irrogazione delle dovute sanzioni.

L'incassamento e l'esecuzione delle specifiche attività, sono contrapposte subordinati agli atti eventuali pareri, N.O., licenze ed autorizzazioni e ventate delle commissioni a qualsiasi titolo necessari.

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'ing. Fabrizio Cannovò, quale Responsabile dell'Ufficio Urbanistica dello scrivente Servizio Tecnico.

Montemaggiore Belsito, il **25 MAR 2011**

Il Responsabile del Servizio
 ing. Fabrizio Cannovò

ALLEGATO E (ART. 17)
DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE
MINISTERO DELL'ENERGIA (DECRETI 302/2002 E 22/02/2004)

RUNIPOLA GIUSEPPE
Via ...
Tel. ...

Intestatario: Rolfica Biv. S.p.A.

Indirizzo impianto: INTACCA ARSIBIANO

Caratteristiche impianto: ELETTRICA

Indirizzo di provenienza: CARPELLI (PV)

PA: 333 066 233 **cod. IM:** 01353-0123 **cod. IM:** R.F. ELETTRICA 553A

Indirizzo di fornitura: PALEANO **cod. IM:** 12311

Indirizzo di fornitura: PALEANO **cod. IM:** 12311

Indirizzo di fornitura: INTRADELLA SENIO

Indirizzo di fornitura: COL VETTERIA ISCALA SA - 3 RW

Indirizzo di fornitura: NOZZA PELLICCIOLI B.S. **cod. IM:** PA **cod. IM:** ROVA

Indirizzo di fornitura: NOZZA PELLICCIOLI B.S. **cod. IM:** PA **cod. IM:** ROVA

Indirizzo di fornitura: VIA ROSSINI

DICHIARA

DECLINA

RUNIPOLA GIUSEPPE
Via ...
Tel. ...

Intestatario: Rolfica Biv. S.p.A.

ALLEGATO E (ART. 17)
DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE
MINISTERO DELL'ENERGIA (DECRETI 302/2002 E 22/02/2004)

Gambone Vincenzo
Via ...
Tel. ...

Intestatario: SIAMBONE VINCENZO

Indirizzo impianto: ONOMIHA

Caratteristiche impianto: TRAFUGAZIONE

Indirizzo di provenienza: A. DI ANNA

Indirizzo di fornitura: CAVAFRICA DI ACCIOLLA

PA: 333 066 233 **cod. IM:** 01353-0123 **cod. IM:** R.F. ELETTRICA 553A

Indirizzo di fornitura: PALEANO **cod. IM:** 12311

Indirizzo di fornitura: PALEANO **cod. IM:** 12311

Indirizzo di fornitura: INTRADELLA SENIO

Indirizzo di fornitura: COL VETTERIA ISCALA SA - 3 RW

Indirizzo di fornitura: NOZZA PELLICCIOLI B.S. **cod. IM:** PA **cod. IM:** ROVA

Indirizzo di fornitura: NOZZA PELLICCIOLI B.S. **cod. IM:** PA **cod. IM:** ROVA

Indirizzo di fornitura: VIA ROSSINI

DICHIARA

DECLINA

Gambone Vincenzo
Via ...
Tel. ...

ALLEGATO E (ART. 17)
DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE
MINISTERO DELL'ENERGIA (DECRETI 302/2002 E 22/02/2004)

ORTOLANO ANTONINO
Via ...
Tel. ...

Intestatario: ORTOLANO ANTONINO

Indirizzo impianto: ONOMIHA

Caratteristiche impianto: TRAFUGAZIONE

Indirizzo di provenienza: PALEANO

Indirizzo di fornitura: PALEANO **cod. IM:** 12311

Indirizzo di fornitura: PALEANO **cod. IM:** 12311

Indirizzo di fornitura: INTRADELLA SENIO

Indirizzo di fornitura: COL VETTERIA ISCALA SA - 3 RW

Indirizzo di fornitura: NOZZA PELLICCIOLI B.S. **cod. IM:** PA **cod. IM:** ROVA

Indirizzo di fornitura: NOZZA PELLICCIOLI B.S. **cod. IM:** PA **cod. IM:** ROVA

Indirizzo di fornitura: VIA ROSSINI

DICHIARA

DECLINA

ORTOLANO ANTONINO
Via ...
Tel. ...

ALLEGATO E (ART. 17)
DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE
MINISTERO DELL'ENERGIA (DECRETI 302/2002 E 22/02/2004)

Gambone Vincenzo
Via ...
Tel. ...

Intestatario: SIAMBONE VINCENZO

Indirizzo impianto: ONOMIHA

Caratteristiche impianto: TRAFUGAZIONE

Indirizzo di provenienza: A. DI ANNA

Indirizzo di fornitura: CAVAFRICA DI ACCIOLLA

PA: 333 066 233 **cod. IM:** 01353-0123 **cod. IM:** R.F. ELETTRICA 553A

Indirizzo di fornitura: PALEANO **cod. IM:** 12311

Indirizzo di fornitura: PALEANO **cod. IM:** 12311

Indirizzo di fornitura: INTRADELLA SENIO

Indirizzo di fornitura: COL VETTERIA ISCALA SA - 3 RW

Indirizzo di fornitura: NOZZA PELLICCIOLI B.S. **cod. IM:** PA **cod. IM:** ROVA

Indirizzo di fornitura: NOZZA PELLICCIOLI B.S. **cod. IM:** PA **cod. IM:** ROVA

Indirizzo di fornitura: VIA ROSSINI

DICHIARA

DECLINA

Gambone Vincenzo
Via ...
Tel. ...

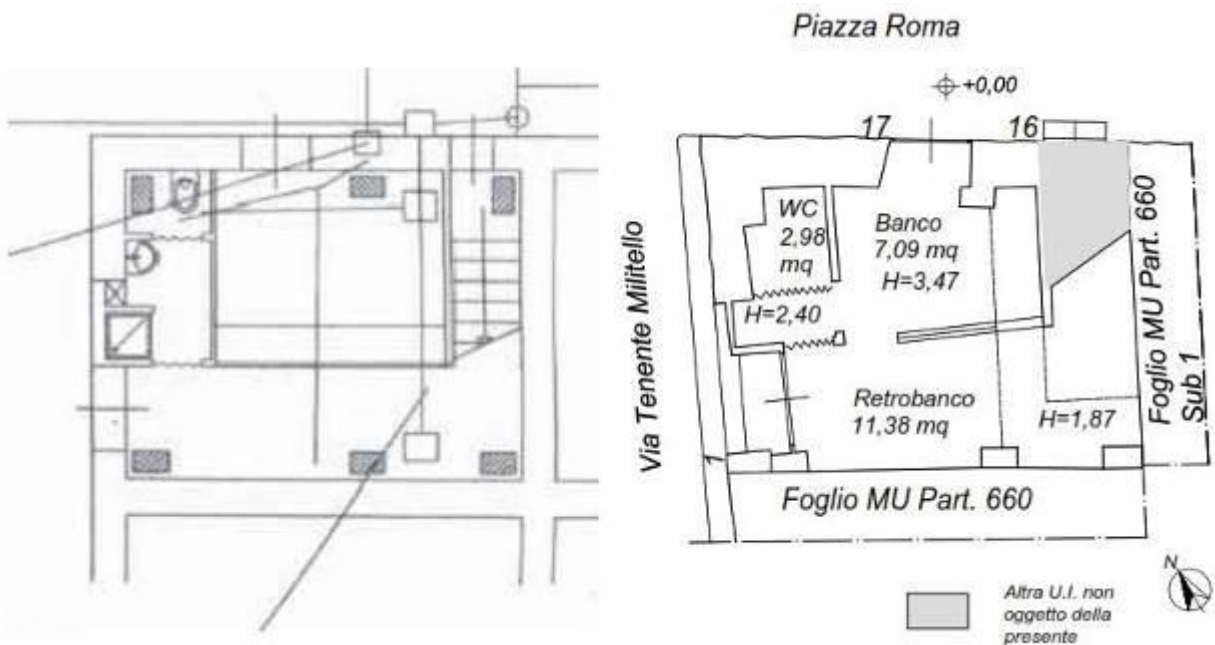
Certificato di Agibilità e dichiarazioni di conformità degli impianti

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
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.
- 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 similari, 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 (V_x) 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 (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

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

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

VALORE IMMOBILE €
13.762,84

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](#)

AN

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 uan 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 ²	And. Vendite Resid.	-26.67% 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 ²	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 _M €
Metodo comparativo	13.762,84 €
Borsino immobiliare	29.032,00€
VALORE MEDIO	21.397,42€

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 minimo 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	1,6	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	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	
MEDIA DELLE STIME	€ 23.600,95	€/mq 386

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
Tramezzature interne	0,960	0,970	0,960
Intonaci pareti e soffitti interni	0,965	0,960	0,955
Pavimenti	0,940	0,915	0,890
Rivestimenti	0,980	0,975	0,970
Tinteggiature	0,960	0,950	0,940
Infissi e porte	0,930	0,910	0,890
Opere in pietra varie	0,975	0,970	0,865
Cancellate e ringhiere	0,980	0,970	0,970
Impianto fognario	0,970	0,970	0,970
Impianto elettrico tuberia	0,990	0,990	0,990
Impianto elettrico chiusura	0,990	0,985	0,980
Impianto idro-sanitario	0,985	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 minimo 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 €/mq		VALORE DI MERCATO MEDIO €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE 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	
MEDIA DELLE STIME	€ 16.097,45	€/mq 604

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

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

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

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

ELENCO ALLEGATI

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.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

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 consentito 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

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

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 consentito 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: € 23.441,26

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

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

Bene N° 1 - Abitazione			
Ubicazione:	Montemaggiore Belsito (PA) - Piazza Roma 16, piano T-1-2-3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 661, Sub. 2, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 661		
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.		
Descrizione:	<p>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.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.441,26

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Montemaggiore Belsito (PA) - Via Tenente Militello 1, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 661, Sub. 1, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 661		
Stato conservativo:	Essendo presente un'attività commerciale, l'immobile risulta in buono stato.		
Descrizione:	<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 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.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
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.		