



TRIBUNALE DI PALERMO



SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ESECUZIONE N° 219/2024 R.G.



LOTTO UNICO



Giudice dell'esecuzione: Dott. Modica Gigi Omar



C.T.U.: Arch. Giulia Bellavista



SOMMARIO

A. Premessa _____ pag. 4

B. Scopo della perizia _____ pag.4

C. Risposta ai quesiti _____ pag. 5

1. Identificazione dei diritti reali del bene _____ pag. 5

2. Individuazione e descrizione del bene _____ pag.7

3. Identificazione catastale del bene _____ pag. 16

4. Schema sintetico descrittivo del lotto _____ pag. 17

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà _____ pag. 18

6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene _____ pag. 22

7. Stato di possesso dell'immobile _____ pag. 24

8. Vincoli giuridici e vincoli gravanti sul bene _____ pag.24

9. Verificare dei beni pignorati se ricadono sul suolo

demaniale _____ pag.24

10. Pesi e oneri di altro tipo _____ pag.24

11. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e

su eventuali procedimenti in corso _____ pag. 25

12. Valutazione del bene _____ pag. 25

13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli

immobili pignorati per la sola quota _____ pag. 30



Elenco Allegati:

Allegato A:

- Elaborati grafici: rilievo planimetrico dello stato di fatto, raffronto tra ortofoto e foglio di mappa catastale, schema delle difformità.

Allegato B:

- Documentazione fotografica

Allegato C:

- Documentazione catastale: Stralcio di mappa, visura storica, planimetria catastale, visura ipotecaria

Allegato D:

- Certificato di destinazione urbanistica

Allegato E:

- Dati utilizzati per la stima dell'immobile

Allegato F:

- Fascicolo edilizio

Allegato G:

- Spese condominiali e insoluti



A) Premessa

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice **Dott. modica Gigi Omar** veniva conferito alla sottoscritta, **Arch. Giulia Bellavista**, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 6349 con studio professionale in via Svezia 12, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio per il procedimento in epigrafe.

In data **04/06/2024** la scrivente prestava giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione.

B) Scopo della perizia

La presente relazione viene redatta al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice e di seguito riportati:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n° 4.: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n° 5.: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n° 6.: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO n° 7.: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n° 8.: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.



QUESITO n° 9.: Verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale.

QUESITO n° 10.: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n° 11.: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n° 12.: Procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO n° 13.: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

C) Risposta ai quesiti

La scrivente, dopo aver preso visione della documentazione allegata agli atti ed averne accertato la completezza, ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura e sito nel Comune di Palermo con accesso da Via Lombardia n.3 in data 11/07/2024, espletando tutti gli accertamenti del caso al fine di rispondere ai quesiti del Giudice.

1. Identificazione dei diritti reali del bene

1.1 Diritti reali dei beni

L'Immobile, così come correttamente riportato nell'atto di pignoramento, è di proprietà, per la quota 1/1, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1.2 Bene pignorato.

Il bene oggetto della presente relazione è così costituito:



Intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel comune di Villabate (PA),

in via Lombardia n. 3 censito al Catasto fabbricati al Fg.3, Part.Ila 1893,

Sub. 16 (ex sub 10), Cat. A/2, consistenza 5 vani piano 5°, superficie

catastale 187 mq.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile si riporta di seguito la

sovrapposizione tra la foto satellitare e la mappa catastale.

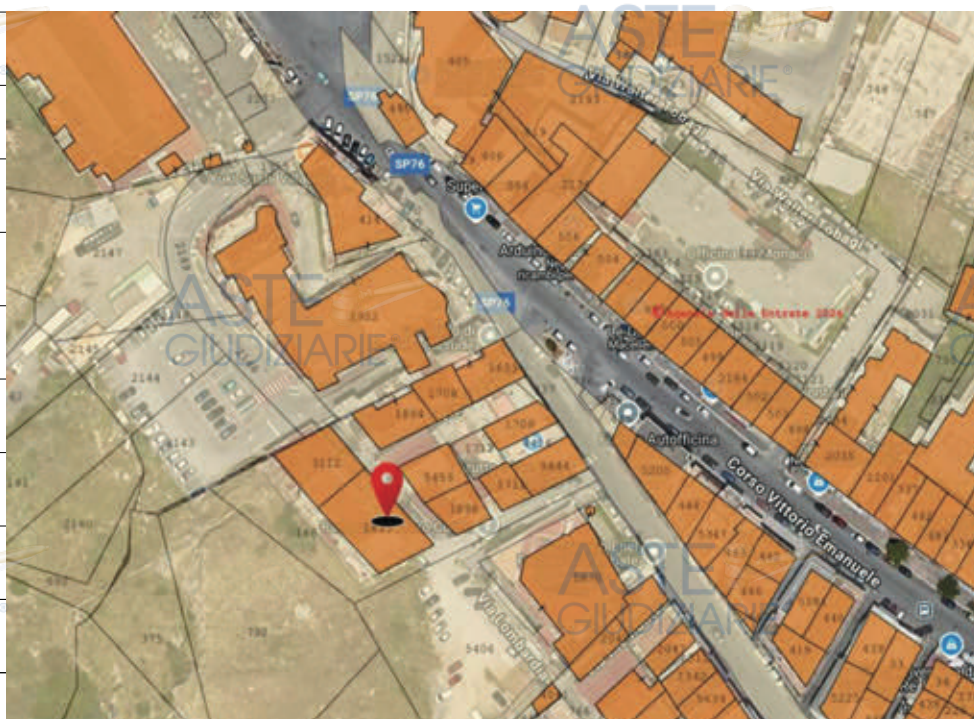


Foto 1. Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale.

1.3 Confini

	Nord Ovest	Nord est	Sud Est	Sud Ovest
TERRENO FOGLIO 3, PARTICELLA 1893 sub 16	Altra proprietà Particella 3112	Via Lombardia	Terreno Comunale Particella 5406	Terreno Comunale Particella 146

2. Individuazione e descrizione del bene

L'immobile è sito in Via Lombardia n. 3 nel comune di Villabate (Palermo).

Il bene oggetto della presente perizia si trova al quinto piano, con ascensore, di un edificio residenziale composto da sette elevazioni fuori terra. L'edificio ha una struttura intelaiata con travi e pilastri e muri di tompagno. Le pareti esterne sono intonacate di color rosa e i balconi presentano ringhiere in ferro di colore bianco.

L'appartamento occupa per intero il quinto piano ed ha una superficie catastale pari a 187 mq ed è così composto: ingresso su disimpegno, a destra dello stesso si trovano due camere da letto matrimoniali, una con affaccio a nord ovest e uno con affaccio a nord est, una camera singola con affaccio a sud est e una stanza più piccola anch'essa con affaccio a sud est, ad esclusione di quest'ultima, tutte le camere sopra descritte sono dotate di porta finestra che conduce ad un unico balcone che abbraccia a giro l'intero appartamento. Di fronte l'ingresso insiste un bagno finestrato con vasca, una lavanderia e un secondo bagno con doccia. Entrando nell'appartamento a sinistra si trova una camera singola, con affaccio sul balcone a sud est; un salone con finestra attraverso il quale si accede alla veranda comunicante a destra con una piccola cucina in muratura e a sinistra un piccolo ripostiglio.

Il bagno con vasca presenta pavimenti in mattonelle di ceramica beige che vengono riproposte anche come rivestimento a tutta altezza.

All'interno del bagno sono presenti due gradini, tra la zona che ospita il lavandino e i sanitari si trova un muretto con altezze variabili che funge

da separatore, anch'esso appare totalmente rivestito con mattonelle e presenta superiormente da una lastra si marmo.

Il bagno con lavanderia si presenta rivestito a tutta altezza con mattonelle in ceramica bianche con decorazioni floreali sulle tonalità del grigio.

La camera uno presenta pareti dipinte con le tonalità del marrone e del cipria; le pareti della camera due sono dipinte alcune di color giallo e altre di colore verde, si evidenzia che su alcune di esse sono presenti estese macchie di umidità e che non è presente la porta ma solamente la predisposizione per una scrigno; la camera tre si presenta con tonalità di verde acqua e beige; le pareti dello studiolo, attualmente adibito impropriamente come camera da letto, sono rivestite in carta da parati con motivo floreale, la stessa, viene riproposta anche come rivestimento della trave. Le pareti del disimpegno e del salone sono interamente dipinte di colore arancione. La veranda presenta una boiserie in legno per un'altezza di circa 90 cm.

Gli infissi dell'appartamento sono in alluminio con vetro camera con serrande in pvc. L'immobile non presenta riscaldamento anche se in alcune stanze sono presenti pompe di calore. Le porte interne sono in legno e vetro ad esclusione della doppia porta che collega veranda e cucina che si presenta in alluminio e vetro. L'altezza interna è di 3,12 m.

L'immobile necessita di un intervento si manutenzione sia all'interno, per la presenza delle menzionate macchie di umidità, sia per quanto concerne i balconi dove i ferri sono scoppiati a causa delle infiltrazioni,



si evidenzia che nel corso della procedura è stato effettuato un intervento di messa in sicurezza dello stesso tramite rete al fine di scongiurare il pericolo di caduta calcinacci. L'immobile necessita inoltre di un rifacimento degli impianti secondo le vigenti normative. L'appartamento risulta provvisto di attestato di prestazione energetica redatto dall'Arch. Giuseppe Cottone in data 24/01/2017 il quale dichiara che l'immobile rientra nella classe energetica D.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, *nel P.R.G. vigente, le particelle 1893 del foglio di mappa n. 3 ricade:*

“- in ZTO B1- aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati, che, ai sensi dell'O.P.M. n. 3274/2003 e ss. mm.ii, la particella di cui sopra, è sottoposta a vincolo sismico- classificazione 2.

Al fine di una migliore comprensione di quanto sopra descritto si allega la planimetria con i coni ottici, la relativa documentazione fotografica e la tabella con le superfici utili dei singoli ambienti.

Ambiente	Superficie utile
Disimpegno	13,64 mq
Camera 1	17,62 mq
Camera 2	18,12 mq
Camera 3	13,75 mq
Studiolo	8,07 mq
Bagno con vasca	8,24 mq
Lavanderia	4,53 mq
Bagno con doccia	3,70 mq
Salone	22,96 mq
Camera 4	12,34 mq
Veranda	18,40 mq
Cucina	5,93 mq
Ripostiglio	3,22 mq
Balcone	72 mq

Tabella superfici

PLANIMETRIA CONI OTTICI

ASTE
GIUDIZIARIE®

STRADA COMUNE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STRADA COMUNE

ALTRA U.I.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO QUINTO

Planimetria stato attuale con coni ottici

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso

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



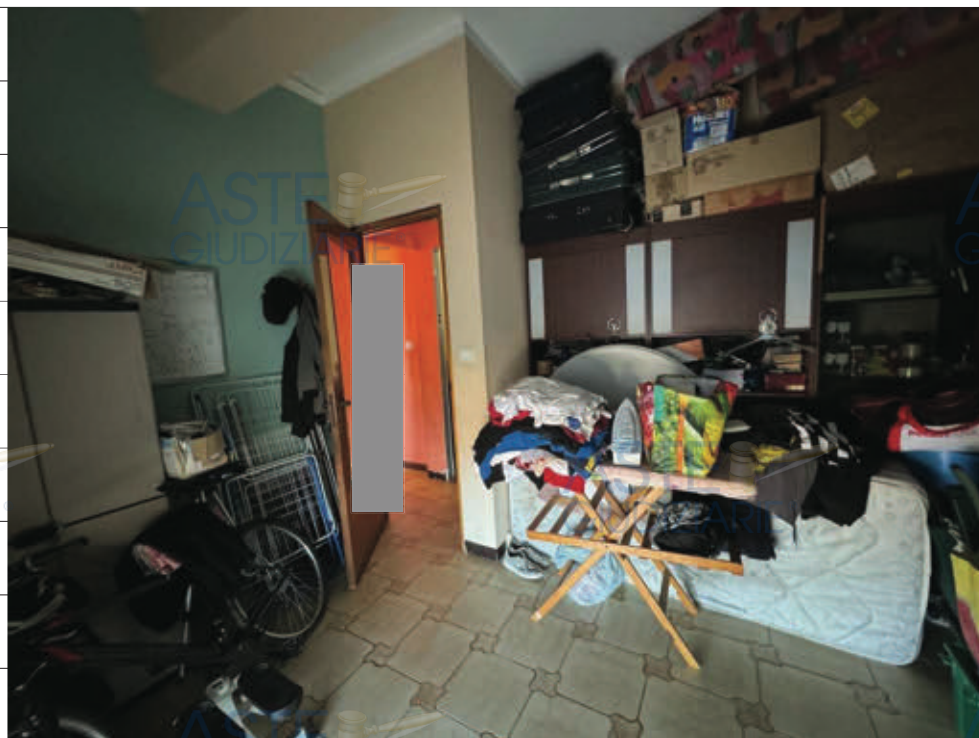


Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

Foto 20

3. Identificazione catastale dei beni

Dalle indagini effettuate dalla scrivente, presso l'Agenzia Delle Entrate di Palermo, i beni in oggetto risultano essere identificati al Catasto

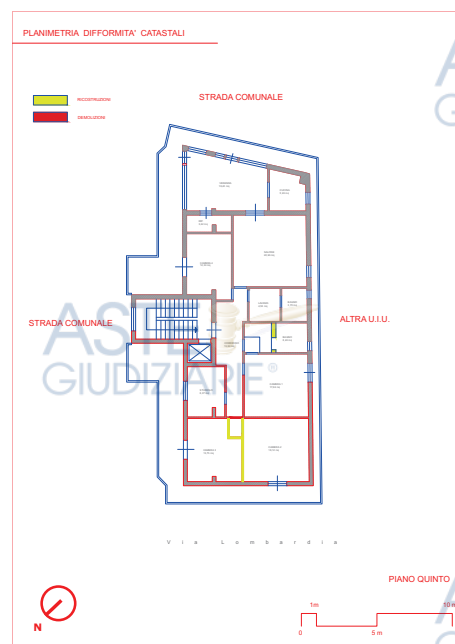
Fabbricati dai seguenti identificativi:

- Foglio: 3;
- Particella: 1893;
- Subalterno: 16;
- Categoria: A/2;
- Classe: 4;
- Consistenza: 9 vani;
- Superficie Catastale: mq 187,00 totale, escluso aree scoperte:
mq 174,00;
- Rendita: € 883,14.

I dati castali attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Durante le operazioni peritali si sono riscontrate le seguenti difformità: dall'originaria camera unica, a nord est, sono state ricavate due camere e non risulta graficizzato in catasto il muretto presente nel bagno con vasca. Per una migliore comprensione delle difformità si rimanda alle planimetrie allegate di seguito.

Al fine di aggiornare la planimetria catastale sarà pertanto necessario presentare un nuovo DOCFA (costo stimato € 600,00).



4. Schema sintetico descrittivo del lotto

Piena proprietà per la quota 1/1 dell'immobile, adibito ad abitazione, con accesso da Via Lombardia n. 3. L'immobile è sito al piano 5° con ascensore di un edificio con sette elevazioni fuori terra. L'Appartamento ha una superficie catastale di 187 mq ed è composto da due camere da

letto matrimoniali, due camere da letto singole, uno studiolo, un soggiorno, una cucina non abitabile, una veranda, due bagni (uno con vasca e uno con doccia), una lavanderia e un balcone che circonda l'intero appartamento. L'altezza interna è di 3,10 m

Il descritto stato dei luoghi non coincide con quanto indicato in planimetria catastale così come indicato nel paragrafo precedente. Gli impianti non rispettano le vigenti normative.

Si evidenzia che dalle indagini effettuate dalla scrivente presso gli uffici dell'edilizia privata e del condono di Villabate, l'immobile risulta totalmente abusivo e non sanabile. La licenza edilizia e la successiva variante descrivono infatti un edificio composto da 5 elevazioni fuori terra (l'appartamento oggetto della presente perizia si trova al 5° piano, quindi al 6° fuori terra). Per una migliore comprensione si rimanda al paragrafo 6.

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 74.700,00**

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]







6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile si rappresenta quanto segue:

a seguito del rilievo effettuato in fase di sopralluogo la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Edilizia privata del Comune di Villabate di visionare il fascicolo edilizio. A seguito dello studio del fascicolo la scrivente ha appurato che:

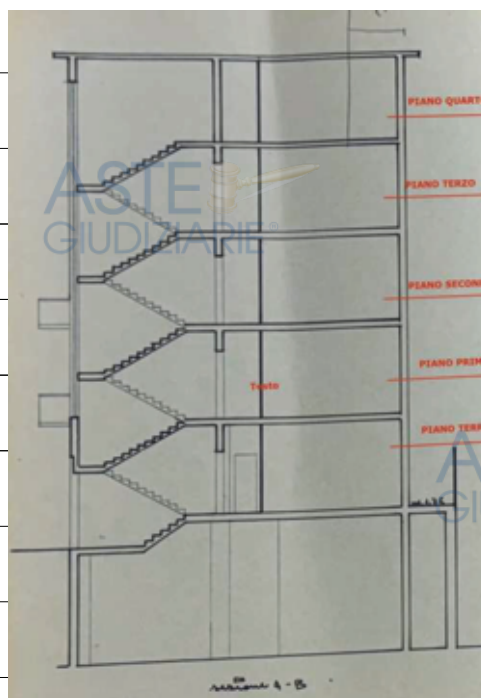
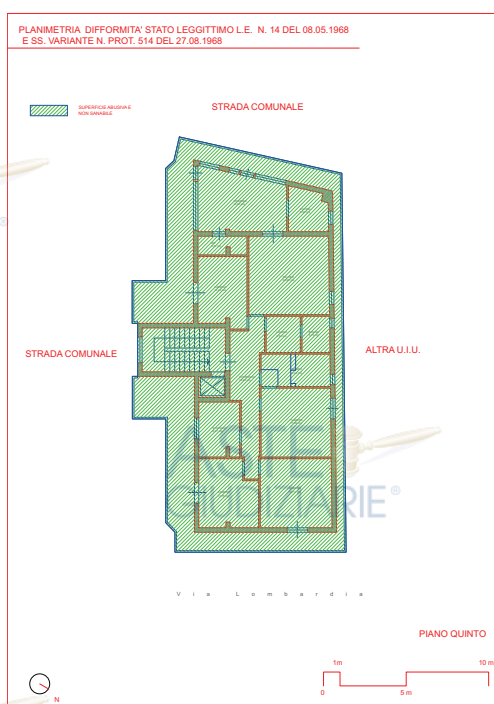
- L'edificio di cui l'immobile fa parte è stato realizzato giusto permesso di costruire n. 514 del 27.08.1968 e successiva variante del 15/03/1969;
- L'edificio è provvisto di abitabilità n. 413 del 25.02.1970

Tuttavia, confrontando gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia e alla variante negli stessi risulta graficizzato un edificio composto da n. 5 elevazioni fuori terra, essendo



l'appartamento oggetto del presente fascicolo posto al quinto piano e quindi al sesto fuori terra, lo stesso risulta abusivo e non sanabile.

Si rappresenta inoltre che l'intero edificio non corrisponde perfettamente a quanto rappresentato nelle sezioni e nei prospetti allegati alla concessione edilizia, motivo per cui, la scrivente ha richiesto nuovamente al Comune se esistessero altri documenti o pratiche riferite all'immobile, tuttavia l'ufficio ha escluso l'esistenza di altri fascicoli riguardanti l'edificio. Non avendo pertanto potuto rintracciare presso gli Uffici preposti nessuna documentazione che accertasse la legittimità dell'immobile lo stesso è da considerarsi abusivo e non sanabile.



7. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile pignorato è attualmente abitato dalla [REDACTED]
[REDACTED] coniugata e legalmente separata
con il [REDACTED] L'immobile è stato assegnato in sede
di separazione [REDACTED]
[REDACTED]

8. Vincoli giuridici e vincoli gravanti sul bene

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'immobile è libero
da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto
segue:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

9. Verifica dei beni pignorati se ricadono sul suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

10. Pesi e oneri di altro tipo

Non risultano esservi pesi e oneri di altro tipo.



11. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

La scrivente in data 11.04.2025 inviava una Pec all'Amministratore del condominio al fine di avere informazioni circa le spese condomini e le eventuali spese straordinarie già deliberate. In data 14.04.2025 la sottoscritta riceveva riscontro.

L'importo annuo delle spese di gestione ordinaria ammontano a circa 1.825,00 €, quota nella quale è compreso anche il consumo dell'acqua. Non risultano insoluti e, alla data di scrittura della presente perizia, non vi sono spese straordinarie già deliberate (Le stesse saranno oggetto di discussione dell'assemblea che si terrà in data successiva alla presentazione della perizia).

12. Valutazione del bene

Sulla base dei criteri tratti dal punto 4.4.2 della norma UNI10750-2005 del DPR 138 del 98, e sulla scorta del rilievo effettuato durante le operazioni peritali, la scrivente ha rilevato la seguente **superficie**

commerciale:

mq 189 la quale è stata così calcolata:

- mq 174 di superficie interna calcolata al 100%;
- mq 61,54 (balcone coperto) calcolata al 35% per i primi 25 mq e al 10% per gli eccedenti, pari a mq 12,40;
- mq 10,46 (balcone scoperto) calcolato al 25% e pari a 2,61 mq.

L'immobile è sito al quinto piano con ascensore di un condominio con accesso da via Lombardia n. 3, nella zona di espiazione di Villabate



(Pa). L'area è dotata dei principali servizi nelle vicinanze ed è ben collegata con l'autostrada. L'Edificio necessita di un intervento di

manutenzione straordinaria soprattutto per quanto concerne i balconi.

L'appartamento è in discreto stato di manutenzione e necessita di alcuni interventi così come suggerito dalle macchie di umidità presenti su

alcune pareti perimetrali; andrebbe inoltre rifatto il balcone che attualmente è stato messo in sicurezza tramite l'apposizione di un'apposita rete e andrebbe adeguato l'impianto elettrico alle vigenti normative

Il valore del bene (che tiene conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dello stato di manutenzione dello stesso) è stato determinato utilizzando i criteri di stima di seguito esposti:

12.1 Metodo del confronto di mercato

Per la corretta applicazione di tale procedura di stima la sottoscritta ha svolto un'indagine volta a confrontare il bene da valutare con altri beni appartenenti allo stesso segmento di mercato (valori tratti da Borsino Immobiliare; valori ricavati dai portali come immobiliare.it che raccolgono annunci di vendita e affitti provenienti da diverse agenzie immobiliari che operano sul territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari OMI- Agenzia delle Entrate).

Al fine di adattare la stima al caso specifico sono stati applicati i vari fattori correttivi indicati al p.to 4.4.1 della Norma UNI 10750-2005, i quali tengono conto degli aspetti propri del bene, di seguito elencati:

- Vetustà: (più di 40 anni: 0.80);



- Finiture: (civili:1);
- Manutenzione: (scadente: 0,95);
- Servizio igienico: (doppio: 1);
- Ascensore: (presente: 1);
- Infissi esterni: (tapparelle: 1);
- Finestratura: (vetro doppio: 1);
- Esposizione: (doppia/ordinaria: 1)

Coefficiente correttivo complessivo: 0,96

Sulla base del confronto con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, facendo riferimento alle fonti precedentemente citate, considerando i fattori correttivi sopra elencati e la superficie commerciale del bene in oggetto, il prezzo di mercato dell'immobile stimato è pari a 995,00 €/mq ovvero

$$V = mq \times V \text{ med.} = 995 \times \text{€/mq. } 189 = \text{€ } \underline{\underline{188.055,00.}}$$

Moltiplicato per il fattore correttivo:

$$\underline{\underline{188.055,00 \times 0,96 = 180.532,80}}$$

VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON IL METODO DEL
CONFRONTO E' PARI A:

€ 180.532,80

12.2 Stima per capitalizzazione dei redditi

Un procedimento di stima utile alla comparazione del valore ottenuto con il metodo del confronto è quello analitico, per il quale il valore del bene è strettamente legato ai benefici economici che esso è in grado



di produrre, tale procedimento si basa sulla capitalizzazione dei redditi

dove il valore di mercato del bene oggetto di stima è uguale al

rapporto

$$Vm = R/r$$

Dove:

- R è il reddito prodotto in un anno;
- r è il tasso di capitalizzazione.

Tenuto conto che il bene in oggetto ha una posizione periferica ma che, tuttavia, è dotato dei principali servizi nelle immediate vicinanze, sulla base delle indagini effettuate dalla sottoscritta tra le agenzie immobiliari che trattano immobili simili nella stessa zona, si stima un tasso di locazione al mq di:

min €/mq. 2,30, max. €/mq. 3,10 med. €/mq. 2,70.

Considerando un valore di 2,70 €/mq; si procede con la stima:

Si stima un valore di affitto mensile di €/mq. 2,70 che moltiplicata la superficie commerciale dell'immobile di mq 189 avremo un canone pari a € 510,30 pertanto il reddito lordo annuo sarà pari a:

$$RI = 510,30 \times 12 \text{ (mesi)} = 6.123,60 \text{ €/anno.}$$

Considerando le spese il reddito netto annuo sarà pari a:

$$\text{€ } 6.123,60 - 20\% = \text{€ } 4.898,88$$

Capitalizzando tale reddito al 3,0% il valore dell'immobile sarà pari a

€ 163.296,00



VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON IL METODO DELLA

CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

€ 163.296,00

A seguito delle valutazioni sopra descritte, facendo una media tra i
valori ottenuti con i tre metodi di stima, ovvero:

- Metodo del confronto:

€ 180.532,80

- Stima per capitalizzazione dei redditi:

€ 163.296,00

Facendo una media tra i valori ottenuti con i due metodi si reputa che il
prezzo di vendita più corretto sia:

171.914,40€

12.3 STIMA VALORE D'USO

Poiché nel caso specifico l'immobile, per quanto riscontrato presso gli
uffici del Comune di Villabate, risulta essere totalmente abusivo e non
sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28
febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da da
procedure esecutive, pertanto, tale immobile può essere ugualmente
venduto in sede esecutiva. Il valore di un immobile abusivo e non
sanabile sarà pertanto calcolato come "valore d'uso". In quest'ottica si
prevede una stima pari al valore d'uso dell'immobile per circa un



ventennio. Per la determinazione del valore d'uso si ritiene opportuno

richiamare la stima per capitalizzazione del reddito considerando

redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nel ventennio

utilizzando la seguente formula:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- Af = valore finale del bene
- a = il reddito netto annuo
- q = montante unitario
- n = annualità
- r = saggio di capitalizzazione

Utilizzando il valore locativo netto in precedenza calcolato e paria a

4.898,88 € avremo:

$$Af = 4.898,88 \cdot (1,02^{20} - 1) / 0,03 = 4.898,88 \cdot 0,486 / 0,03 = 79.361,85€$$

Applicando inoltre una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato si stima un valore d'uso pari a: 75.393,75, sottraendo le spesa per

l'aggiornamento catastale pari a 600 € avremo un valore pari a

74.793,75 arrotondato a

€ 74.700,00

13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili

pignorati per la sola quota.

L'immobile è stato pignorato per intero.



In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente,

restando a completa disposizione della S.V per ogni eventuale

chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 14.04.2025

il CTU

Arch. Giulia Bellavista





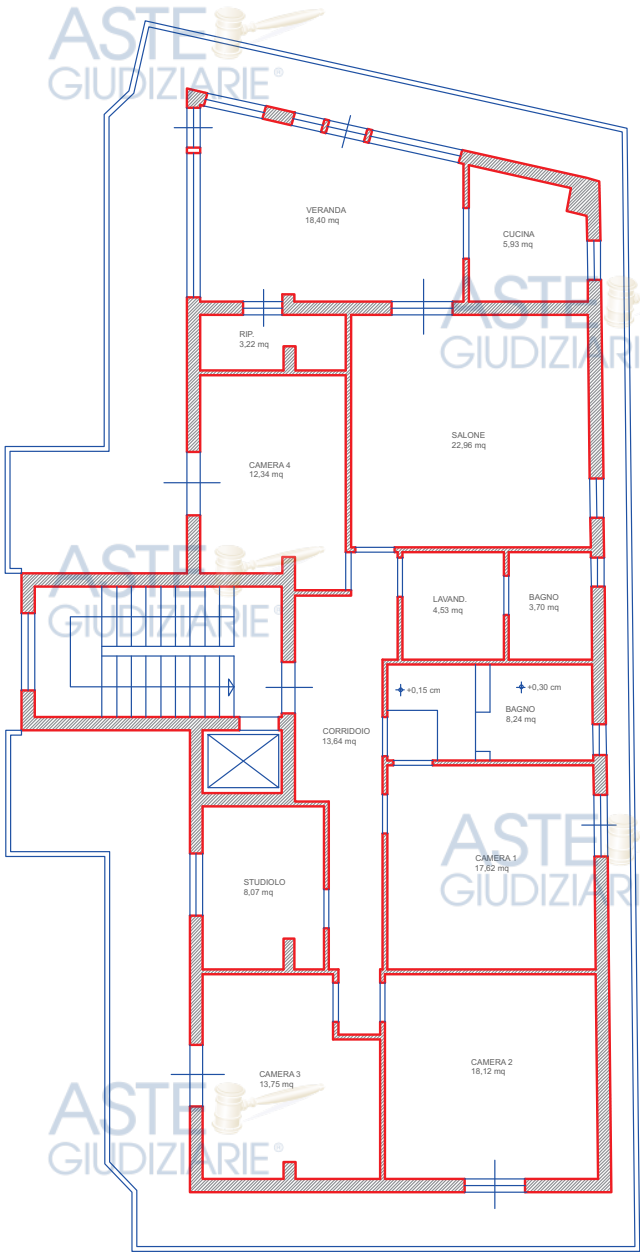
ALLEGATO A



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



STRADA COMUNALE



STRADA COMUNALE

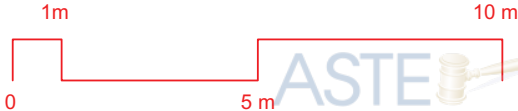
ALTRA U.I.U.

V i a L o m b a r d i a

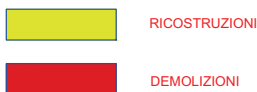
PIANO QUINTO



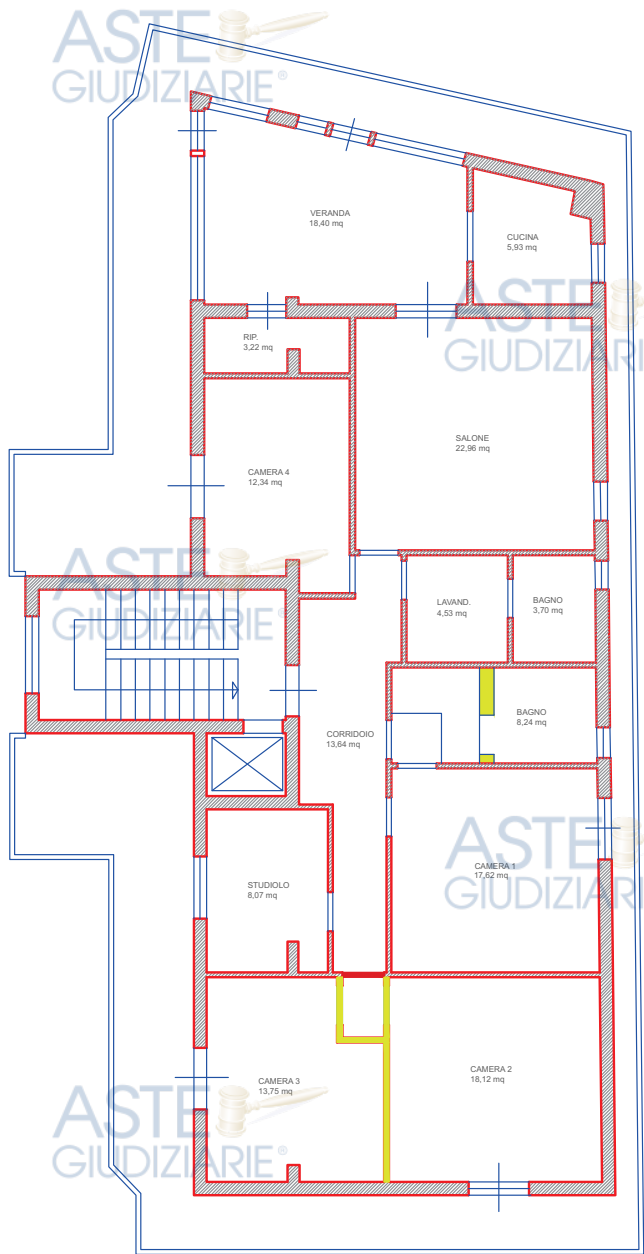
N



PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI



STRADA COMUNALE



STRADA COMUNALE

ALTRA U.I.U.

V i a L o m b a r d i a

PIANO QUINTO



N



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SUPERFICIE ABUSIVA E
NON SANABILE

STRADA COMUNALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STRADA COMUNALE

ALTRA U.I.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

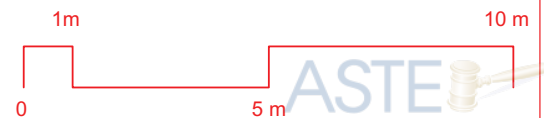
ASTE
GIUDIZIARIE®

V i a L o m b a r d i a

PIANO QUINTO



N



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





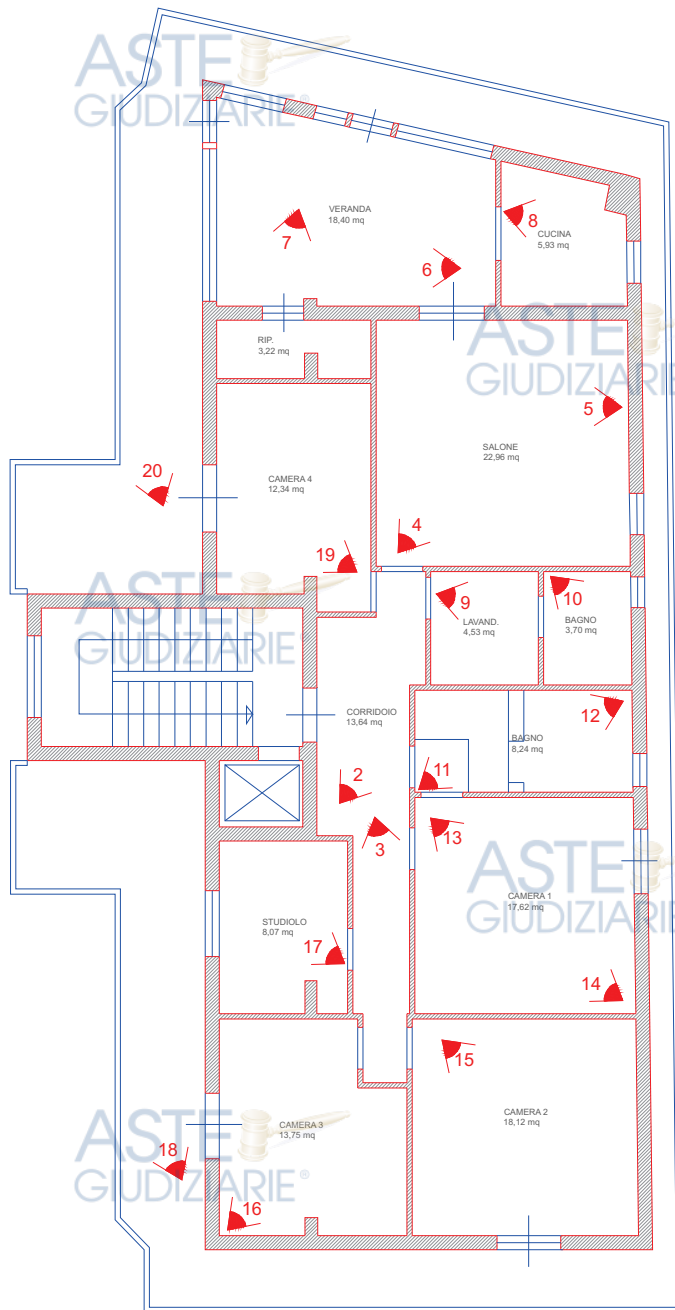
ALLEGATO B



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STRADA COMUNALE



STRADA COMUNALE

ALTRA U.I.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

V i a L o m b a r d i a

PIANO QUINTO



N

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

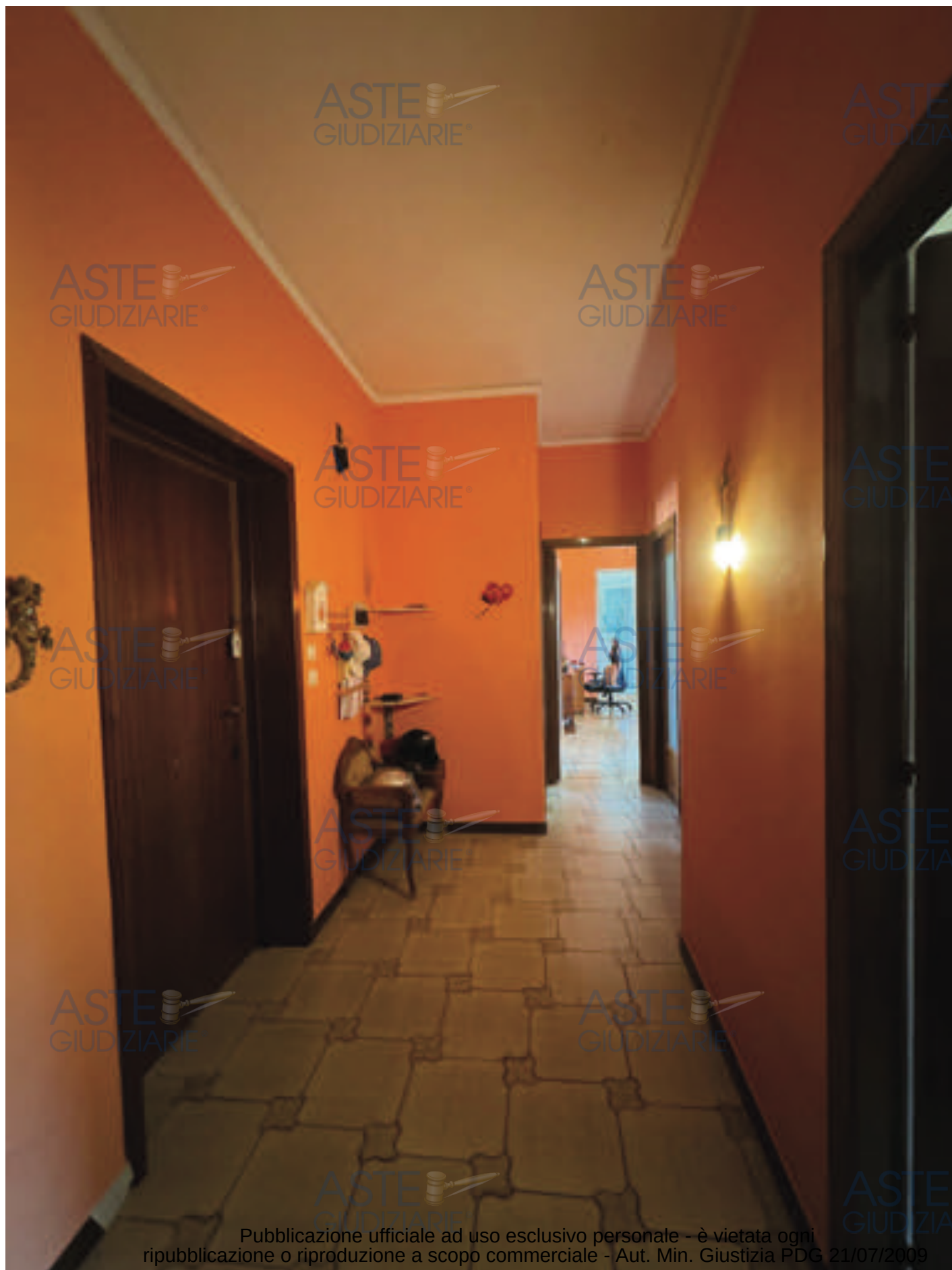
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

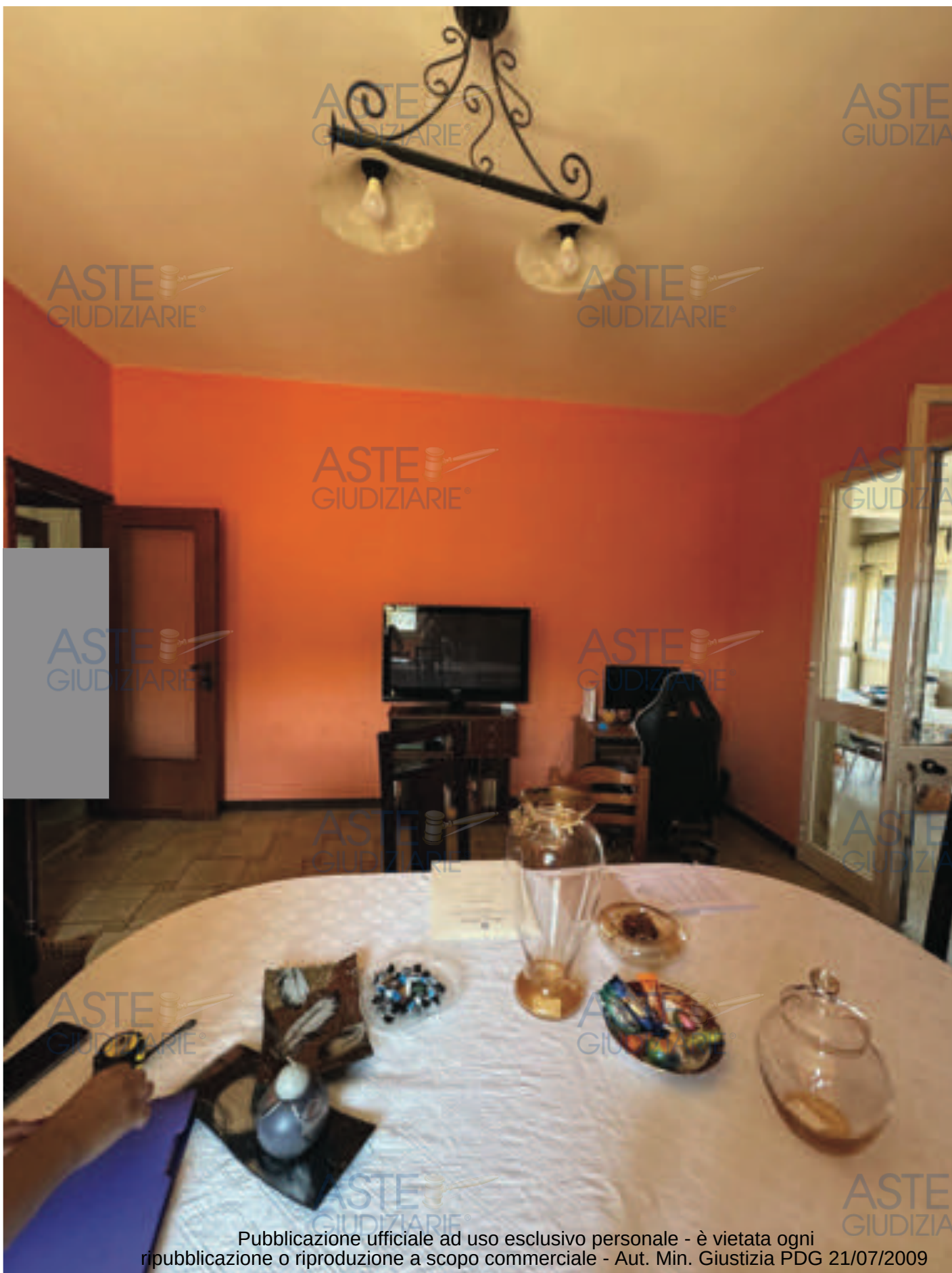
ASTE
GIUDIZIARIE®































ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: GIULIA BELLAVISTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5087cbdea24f1e91098c1018e3f5d4b0













ALLEGATO C



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Palermo

PA0226558 del 20
ASTE

```

BiosBlkLen=96, Cnt=0x00000000
Revision:
TypeID= 7
SerialNo= 1870
FirmwareVer= 18

```

ADRI®
 100% Cotton, 100%
 Cotton Shirts
 Available in ALL sizes
 and colors.
 From \$19.99

Author(s): J. L. Smith Email(s): jls@uakron.edu

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

PORTLAND CEMENT
14-15-16.

© 2014 Corning

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Shirley Coleman

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

Ultima planimetria in atti

Data: 08/07/2024 - n. T167702 - Richiedente: CPPFRN87R61G273K

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

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2024 - Comune di VILLABATE(L916) - < Foglio 3 - Particella 1893 - Subalterno 16 >
VIA LOMBARDIA n. 3 Piano 5
Firmato Da: GIULIA BELLAVISTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5087bdcac24f1e91098c1018e3f554d4b0



ASTE
GIUDIZIARIE®

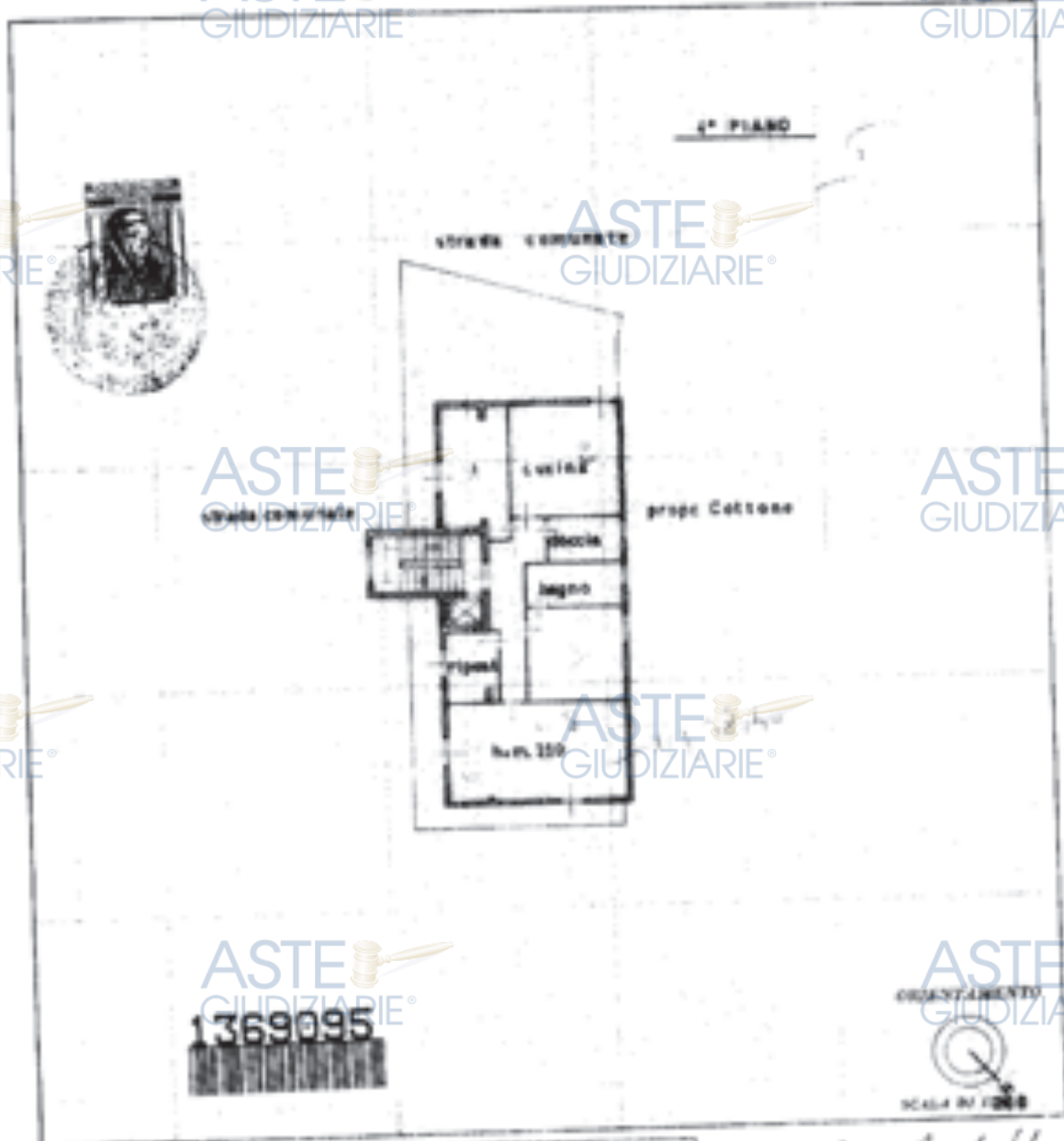
ASTE
GIUDIZIARIE®

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
20

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di VILLABATE Via FONDO FANIANO

Dim BELMONTE GIUSEPPA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di PALERMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completata dal *Ing. Angelo Leone*
il giorno del mese di *giugno* dell'anno *1970*
Firma *Angelo Leone*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/11/1970 - Data: 25/03/2025 - n. T33025 - Richiedente: BLLGLI87T49G273T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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



ALLEGATO D



Firmato digitalmente da:

CUCCIA PAOLO

Firmato il 18/12/2024 12:06

Seriale Certificato: 1382873

Valido dal 28/04/2022 al 28/04/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



Comune di Villabate

Città Metropolitana di Palermo

V SETTORE_Sviluppo del Territorio ed Economico

SERVIZIO I Pianificazione territoriale

Tel. 0914491778 - Fax: 091443475 Celline Fax: 0914460626

pec: protocollo.villabate@pec.it

Via R. Caracciolo, 142, Villabate (TA) CNP 90229

Marca da bollo

n° 01220350644330

del 10.12.2024

Villabate 16.12.2024

All'Arch. Giulia Bellavista

pec: giulia.bellavista@archiworldpec.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista l'istanza, assunta al protocollo REP_PROV_PALMA-SUPRO 127610/10-12-2024, con la quale l'arch. Giulia Bellavista, CF: BULGUB87T49G273T, in qualità CTU del Tribunale di Palermo, chiede il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, relativo alla particella n. 1893, del foglio di mappa catastale n°3;

visto che sono stati versati, del richiedente, i diritti di segreteria ed istruttoria dovuti;

visto l'art. 30, comma 2 e 3, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 come recepito dalla L.R. 10.08.2016 n. 26;

visto il P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n° 352/D.R.U. del 02.05.2007 e pubblicato nella G.U.R.S. n° 25 del 01.06.2007;

fatta salva la prescrizione di eventuali vincoli derivanti da leggi speciali;

SI CERTIFICA

che in base al P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n° 352/D.R.U. del 02.05.2007, la particella n. 1893, del foglio di mappa catastale n°3 di questo Comune, ricade:

in ZTO B1 - "aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati"

che, ai sensi dell'O.P.M. n.3274/2003 e ss.mm.ii, la particella di cui sopra, è sottoposta a vincolo sismico - classificazione 2.

Per le specifiche delle ZTO, vedasi le norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Allegato parte integrante del presente certificato:

- stralcio delle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n° 352/D.R.U. del 02.05.2007.

Si fa presente che, ai fini della certificazione, per l'imprecisa corrispondenza tra la cartografia catastale e quella urbanistica, possono verificarsi imprecisioni nella sovrapposizione planimetrica.

Il presente certificato:

- non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15, legge 183/2011 - art. 40 D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii);
- ai sensi dell'art.8, comma 4, DPR n.531 del 20.05.2022, ha validità di un anno, se non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

Fto il Responsabile del Servizio I

arch. Mario Leonardi

Fto il Responsabile del V Settore

arch. Paolo Cuccia

- f) esercizi paracommerciali (lavanderie, parrucchiere, autoscuole, autonoleggi, banche ed agenzie assicuratrici), con superficie non superiore a 300 mq;
- g) autorimesse private, con superficie non superiore a 300 mq;
- h) esercizi pubblici di interesse generale: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, cinematografi, teatri, sale da concerto e di conferenza, locali per la ricreazione, lo svago ed il tempo libero;
- i) musei, biblioteche e sedi di associazioni;
- j) paese-albergo, piccole pensioni, bed & breakfast, motel, alberghi con non più di 20 camere per complessivi n°50 posti letto;
- k) edifici per abitazione collettiva, case-protezione e comunità alloggio per anziani, disabili, etc.
- l) asili nido, scuole materne e per l'infanzia, scuole primarie e quanto ad esse assimilabili, a condizione che vengano assicurati adeguati e proporzionati spazi anche all'aperto per il giuoco e le attività motorie dei bambini.

Per la variazione da una all'altra delle destinazioni d'uso sopra elencate, non modificandosi la relativa Zona Territoriale Omogenea, non occorre concessione, pur permanendo l'obbligo di ottenimento di autorizzazione per eventuali modificazioni edilizie e cambiamenti di destinazione d'uso, rispetto alle originarie caratteristiche di abitabilità e/o agibilità dei locali impegnati.

Sono incompatibili con le aree urbane B, le attività produttive. Per quelle esistenti regolarmente autorizzate, e per attività che superino per caratteristiche e superficie occupata quella consentita dalle presenti norme, fino al loro spostamento in altra zona funzionale, potrà essere consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

Il PRG si attua attraverso singole autorizzazioni, concessioni, Piani Particolareggiati e Piani Particolareggiati di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Al fini dell'individuazione delle zone di recupero di cui all'Art.27 della L. 457/78, la possibilità di formazione dei Piani particolareggiati per il recupero di cui al medesimo Art. 27 e 28 della L.457/78 è estesa all'intera zona B. Sono equiparati agli strumenti sopracitati, i Piani di Riqualificazione Urbana.

Art. 38

Zone B1 - Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati

Nelle aree residenziali esistenti e di completamento sono consentiti interventi edilizi, anche a mezzo di singole concessioni e/o autorizzazioni, rivolti, inoltre, alla conservazione ed alla migliore utilizzazione dell'edilizia esistente.

Sono consentite opere di trasformazione mediante demolizioni e ricostruzioni, nel rispetto della volumetria esistente regolarmente assentita.

Le sopraelevazioni, gli ampliamenti e l'utilizzazione delle aree inedificate a scopo residenziale, avverranno con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) L'indice di fabbricabilità fondiaria (I.f.f.) è fissato in mq/mq 5,00.
- 2) L'altezza massima degli edifici è fissata in mt 11,00 con le limitazioni della vigente normativa antisismica. Non sono consentite più di tre elevazioni fuori terra.
- 3) Il rapporto di copertura, quando non contrastante con il disposto del successivo punto 4), non può superare il valore di 4/5.
- 4) E' consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali, ai sensi dell'Art.28 della Legge Regionale 26/5/1973 n°21.
- 5) Valgono i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'Art.9 del Decreto Interministeriale 2/4/1958, n°1444. Per i nuovi edifici, nelle aree libere, deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura, devono rispettare tale distanza. Nel caso di edifici preesistenti, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della

- distanza predetta dal confine, sempre che si tratti di pareti finestrate, essendo comunque ammessa l'edificazione in aderenza o al confine.
- 6) Per i lotti interclusi come definiti dalle leggi regionali, di superficie fino a mq 400 derivanti da un regolare frazionamento, perfezionato entro data dell'adozione del PRG e aventi data certa ai sensi dell'Art.2704 del Codice Civile, sono consentiti gli interventi nel rispetto di quanto stabilito dalle Leggi Regionali n° 19/1972 e n° 21/1973 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare:
- per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq 200,00, la densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq 9,00 e l'altezza massima di ml. 11,00;
 - per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 200,00 e non superiore a mq 400,00, il volume massimo consentito è di mc 1000 fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00.
- 7) Le aree libere facenti parte di lotti sono assimilate a verde privato e devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve fare parte integrante della richiesta della Concessione Edilizia e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.
Nelle aree residenziali esistenti sature "B1", possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera o a nuclei.
I colori degli intonaci dei paramenti murari esterni dovranno essere intonati a quelli dell'edilizia contigua esistente.
- 8) Nel caso di soprelevazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni deve essere garantita, nel fabbricato edo nel lotto di pertinenza, una superficie per parcheggi privati pari a 1/10 della cubatura realizzata.
- 9) Per le aree libere e/o inedificate deve essere prodotta specifica attestazione, con riscontri in atti notarili, che non sia asservita a scopi edificatori per altri volumi edilizi.
- 10) Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici di parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 39**Zone B2 - Aree residenziali di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)**

Comprende le aree urbane recenti, con presenza di edilizia di carattere e tipologia eterogenea prevalentemente definita da PdL completati o ancora da completare ed operanti; comprende inoltre aree urbane edificate e/o in corso di edificazione definite urbanisticamente da PdZ per l'edilizia economica e popolare di recente formazione, completati o ancora operanti.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli PdL e P.d.Z. se operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche.

In mancanza di Piano di Lottizzazione o Piano di Zona operante e solo ai fini della demolizione e ricostruzione, valgono i seguenti parametri edificatori:

- indice fondiario massimo $I_f = 3 \text{ mc/mq}$
- altezza massima $H_m = 10 \text{ m}$

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H , per ciascun fronte dell'edificio verso strada, non può superare i valori previsti al punto C.3 del D.M. 16.01.1996.

Gli interventi edilizi si attuano attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

Le aree libere private, se non oggetto di completamento dell'edificazione già stabilita dal PdL e/o dal PdZ operante, si intendono inedificabili e possono essere adibite ad

Art. 63**Verde per arredo urbano e stradale**

Le aree di verde per arredo urbano saranno oggetto di progettazione esecutiva, con studio di particolari e di elementi di arredo vero e proprio (panchine, fontanelle ed altro); tale studio sarà fatto all'interno del progetto delle sistemazioni stradali.

Le aree libere devono essere piantumate con essenze arboree ed arbustive mediterranee, con prevalenza di essenze fiorite.

Le essenze arboree saranno prevalentemente del tipo a foglia caduca, in modo da consentire il soleggiamento invernale e l'ombra estiva.

Art. 64**Aree di rispetto dei boschi**

Nelle aree di rispetto dei boschi, si applicano le norme previste all'Art. 42 della L.r. n. 7 del 19 maggio 2003 che consente l'edificazione con indice territoriale massimo di 0,03 mc/mq; il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto. Per le opere pubbliche, tale densità fondiaria massima in deroga è consentita fino a 1,5 mc/mq.

Art. 65**Area di rispetto cimiteriale**

I cimiteri devono essere isolati dall'abitato esistente mediante la fascia di rispetto prevista dall'Art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27/7/1934 n°1265, dal Decreto del Presidente della Repubblica 10/9/1930 n° 285 e successive modificazioni.

E' vietato costruire intorno al cimitero nuovi edifici o ampliare quelli esistenti entro la fascia di rispetto di cui al comma precedente e pertanto tali aree sono inedificabili. Vi sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio (parcheggi, aree di verde pubblico), impianti tecnologici a rete e a servizio dell'agricoltura.

Nel caso di edifici esistenti nella fascia di rispetto, muniti di regolare concessione edilizia o titolo abilitativo, sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

A eventuali progetti di ampliamento del cimitero esistente si applicano le disposizioni di cui al T.U. delle Leggi sanitarie 27.07.1934 n. 1265 e al DPR 21.10.1975 n. 803 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 66**Aree caratterizzate da pericolosità e rischio geomorfologico**

Nelle aree caratterizzate da rischio e pericolosità, così come individuate negli elaborati di PRG in scala 1:10.000 e 1:2000, tutte le attività di trasformazione del territorio sono disciplinate dall'1 del Decreto Legislativo n.180/98 convertito con modifiche nella L. 267/98 e ss.mm.ii.

Art. 67**Particolari prescrizioni per le costruzioni in zona sismica**

Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché tutte le nuove costruzioni, anche parziali, debbono essere realizzate nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, approvate con Decreto Ministeriale 3/3/1975 in attuazione della Legge 3/2/1974 n°64 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Per le nuove costruzioni, nonché per gli interventi di recupero e consolidamento con miglioramento sismico degli edifici ricadenti nel Centro Storico, è in ogni caso prescritto il rispetto delle altezze massime, di cui al capo C.2 e la limitazione delle altezze in funzione delle larghezze stradali e delle distanze fra gli edifici, di cui ai capi C.3 e C.4 del Decreto Ministeriale 16/1/1996 con le deroghe previste dalla Legge 13/7/1999 n°226. Ai fini di cui al comma precedente sono valide, in ogni caso, le

prescrizioni maggiormente limitative.

Tutti gli interventi che riguardano nuove edificazioni dovranno, comunque, essere realizzati dopo le necessarie indagini puntuali e verifiche geotecniche per il dimensionamento delle strutture fondali, in armonia con i parametri geotecnici ricavati da analisi di laboratorio e riportati negli elaborati geologici di corredo al piano.

La relazione geologica, a supporto della richiesta di concessione edilizia, deve essere supportata da uno studio che evidenzia la fattibilità dell'opera, sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito, sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione.

Nelle aree individuate dallo Studio Geologico Generale del territorio allegato al PRG, nei diversi gradi di pericolosità individuati, prevalgono le disposizioni limitative previste dallo Studio.

Art. 68

Aree per distributori di carburante

Nelle aree per insediamenti produttivi e nelle aree di rispetto delle vie di comunicazione è consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti, nel rispetto del Nuovo Codice della Strada delle norme che regolano la materia ed in conformità allo specifico "Piano di razionalizzazione e ristrutturazione della rete di distribuzione di carburante per autotrazione della Regione Siciliana".

Gli impianti esistenti all'interno delle aree sottoposte per legge a vincoli di inedificabilità, nonché quelli che costituiscono intralcio, pericolo o, comunque, ostacolo per la circolazione stradale, e quelli che risultano incompatibili con nuove previsioni del Piano Regolatore Generale, dovranno essere trasferiti in siti, che l'Amministrazione Comunale individuerà nel Piano di razionalizzazione e ristrutturazione della rete di distribuzione comunale, da redigere con le modalità ed i criteri stabiliti nel Piano Regionale, di cui alla Legge Regionale del 5/8/1982 n°97.

Nelle aree della predisposizione del Piano dei distributori del carburante si intendono confermati gli impianti esistenti.

Nelle zone caratterizzate come zona A non possono collocarsi nuovi impianti, né trasferirsi o concentrarsi impianti anche se preesistenti.

I nuovi impianti, nel rispetto della normativa specifica esistente (Legge Regionale n°97/1982, Decreto Assessoriale Industria 12/7/1996 e Decreto Assessoriale Industria 9/9/1997), dovranno assolvere prioritariamente un compito di rifornimento con dotazione di servizi al mezzo, ma potranno essere integrati allo svolgimento di altre attività con centri commerciali annessi per materiali riferiti prevalentemente al mezzo. In ogni caso nella localizzazione degli impianti e nella progettazione delle relative opere, dovranno essere prioritariamente garantite le esigenze della qualità ambientale, degli spazi e del decoro urbano.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Comune di Villabate
Città Metropolitana di Palermo
V SETTORE
Sviluppo del Territorio ed Urbanistica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Copia conforme all'originale documento cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Responsabile del V Settore
arch. Paolo Cuccia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ALLEGATO E



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia (CA) (CA00)

Comune (CA) (00000)

Fascia/area: Periferia/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO

Codice di zona (00)

Municipio catastale n. (0)

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/10)	Valori Locazione (€/mq x mesi)		Superficie (L/10)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	1	2,9	3,1	1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	780	1	1,8	2,3	1
Box	NORMALE	480	650	1	2,9	3,1	1

- La STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAU/BCC/L si riferisce a quanto più frequente di 200ml.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Superficie di riferimento: 100mq (11 percento alla tipologia segnata che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati aggiustati di merito).
- Per la tipologia Box, Piani auto ed Autovetture non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozio il giudice Circa FS è da intendere riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la vocazione urbanistica nella quale sono ricaduti così come deliberati dal Comune ai sensi del D.P.R. n.130 del 23 marzo 1988.

STIMA ONLINE

Abitazioni

11-04-2025 15:10

La presente valutazione è strettamente riservata e non è stata inoltrata a nessun altro professionista o nostro referente territoriale.

EFFETTUATA DA

GIULIA

Tecnico valutatore per Altro motivo

3486703102 - arubabellavista@gmail.com

VILLABATE

VA LOMBARDA, 3, 90039 VILLABATE PA, ITALIA

Zona ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO

DATI IMMOBILE

Abitazioni di 184 Mq Commerciali

Condizioni immobile

Piano

Attico

Asserzione

Mq coperti

Mq balconi

Mq giardino

Soffitta

Posto auto coperto

Non dichiarato

S-Piano

No

Con ascensore

174

72

0

-

-

Mq terrazzo

Cantina

Box auto

Posto auto scoperto

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro

148.235,00

Valore minimo

Euro

174.489,00

Valore medio

Euro

200.743,00

Valore massimo

Attenzione GIULIA!

valori sopra indicati sono da considerarsi puramente indicativi perché calcolati in modo automatizzato da nostri software di pre-valutazione.



€ 129.000

Appartamento viale Europa 52, Villabate

5 locali 156 m² 2 bagni Piano 3-4

Ascensore Balcone Terrazzo

MESSAGGIO VISITA



€ 135.000

Appartamento viale Europa 52B, Villabate

5 locali 125 m² 2 bagni Piano 2

Ascensore Balcone

MESSAGGIO VISITA



€ 139.000

Quadrilocale via Varese 5, Villabate

4 locali 108 m² 2 bagni Piano 4

Ascensore Terrazzo

MESSAGGIO VISITA



€ 118.000

Trilocale via Vittorio Bachelet, Villabate

3 locali 96 m² 1 bagno Piano 4

Ascensore Balcone Terrazzo

MESSAGGIO VISITA



€ 60.000

Trilocale via Raffaello, 2, Villabate

3 locali 80 m² 1 bagno Piano 4

Ascensore Balcone Terrazzo

MESSAGGIO VISITA





ALLEGATO F



Comune di VILLARATEProvincia di Palermo**AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'****IL SINDACO**Visti i verbali d'ispezione in data 14/2/1970

dell'Ufficio tecnico

Sig. Dott. Enrico Frascarelli

e in data

del Distretto dell'Ufficio tecnico Sig.

e ciò delegato, dei quali

risulta che la costruzione

della casa n. 1111111

di proprietà del

Sig. Salomone Giuseppenata a Villabate

n. 25/12/1911

che in VillabateVia franco Fontana

composta di n. 12 vani tutti al piano 1 vani accessori e annessi con "Cantina" disposta

da due lati e non strade degli altri. L'edificio è composto da n. 9 appartamenti ed un negozio al tutto in n. sei elevazioni.

è stata eseguita in conformità al del progetto approvato di cui al permesso di costruzione n. 514 rilasciato in data 27/2/68 e variante 0615/3/1968 del R. U. legge numero 17 luglio 1934, n. 1265 e con l'assunzione delle norme dettate dal regolamento edilizio del Comune; che i dati sono convenientemente ponderati e che non esistono cause di insalubrità;

Visto il certificato d'uso in data 2/2/1970

della stessa in possesso attuale

rilasciato dalla Prefettura in data 2/2/1970

Visti gli articoli 22) e 126 del R. U. della legge anzichè sospensiva;

Visti gli atti

del locale regolamento d'igiene;

Vista la richiesta n. 56 in data 10/2/1970

di L. 32.000.01 rilasciata

dell'Ufficio del Registro di Villabate

comprensivo l'avanzato pagamento della

prevista taxa di concessione perizia;

AUTORIZZA

L'abitabilità della casa sopra descritta ad ogni effetto di legge, di proprietà del Sig. Salomone Giuseppe, i cui lavori iniziati il 5/5/68 faranno ultimati il 20/1/1970.

Dalla Presidenza municipale: 25/2/1970ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prot. N. 22

Prot. N. 14

Comune di

Villabate

Provincia di

Palermo

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Visto la domanda del Sig. Antonino Jureffa
nato a Villabate il 15-12-1933
esponente all'istituto d'istruzione e tecnica edilizia
di questo Comune: istanza foglio 3 numero 146/8 in data 14/12/1933
che a comunicazione per piano di

Visto il disegno il tipo di costruzione e le planimetrie alleghe alla domanda stessa;
Sotto il potere favorevole della Commissione Edilizia in data 16-3-68
Ebbe il valore dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 28-5-68
Visto il potere favorevole dell'Ufficio Sanitario in data 14-5-68

(1)

Visto l'art. 2 della legge 1 marzo 1934, n. 101;
Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;
Visto il capo IV del titolo II, della legge 17 agosto 1943, n. 1530;

Vista la denuncia relativa alle opere di costruzione edificate che sono
impiegato;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 101;

Vista la disposizione emanata dal Governatore, 18 marzo, in materia di progetti edilizi;

Vista la legge sulla prevenzione incendi 27 aprile 1935, n. 101; 1 gennaio 1936, n. 101; 30 marzo 1936, n. 101;

Vista una copia del progetto e relativi calcoli statici delle opere in costruzione comunali complete ed
ammesse a essere depositate presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 18 novembre 1930, n. 2229;

Vista la norma di cui al R. D. 21 novembre 1937, n. 1330 sulla disciplina delle costruzioni in zone
zonificate di 1° e 2° categoria;

Dando il proprio

NULLA OSTA

al Signor Antonino Jureffa

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'istruzione delle vigenti disposizioni in materia di edilizia,
di igiene e di polizia locale in relazione al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte,

per l'adempimento di quanto richiesto, gli allego tre copie della documentazione in possesso e del pubblico del fascicolo 91. 91.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**Comune di Villabate**

Provincia di Palermo

V SETTORE - Sviluppo del Territorio ed Economia

Tel. 0914341711 - Fax: 0918143475 Codice Fiscale: 80019410626

pec: protocollo.villabate@pec.it

Viale Europa n. 142, Villabate (PA) CAP 90031

Prot. n° 11999 del 11 MAR. 2025

All'Arch. Giulia BELLAVISTA

pec: giulia.bellavista@archiurp.it

Oggetto: pratica edilizia "immobile sito a Villabate in via Lombarda"**Riscontro:**

A seguito della Vostra PEC prot. n. 47991 10/03/2025, si rappresenta quanto segue:

In riferimento al N.O. Esecuzione Lavori Edili prot. n. 27, pratica n. 14, del 08.05.1998 e successive varianti N.O. Esecuzione Lavori Edili prot. n. 514, pratica n. 413 del 27.08.1998, immobile autorizzato da Questa Ente, risulta composto da un piano seminterrato, un piano terra (composto da due unità immobiliari), un piano primo (composto da due unità immobiliari), un piano secondo (composto da due unità immobiliari), un piano terzo "attico" (composto da una unità immobiliare) e da un piano quarto "attico" (composto da una unità immobiliare).

Per quanto sopra l'intero fabbricato in questione è composto da quattro (4) piani, oltre piano terra e seminterrato, ovvero cinque (5) elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato, per complessivi otto unità immobiliari ad uso residenziale ed una unità (seminterrata) ad uso non residenziale.

Inoltre, si rappresenta che l'autorizzazione di abitabilità pratica n. 413 del 25.02.1970, in merito al numero dei piani riporta "l'edificio è composto da n. 9 appartamenti ed un magazzino il tutto in n. sei elevazioni", ove tra le elevazioni è compreso anche il piano seminterrato destinato a magazzino.

Per quanto attiene il numero degli appartamenti si presume si tratti di un refuso, in quanto non sussistono atti di questo ufficio elaborati in cui si evidenzia un numero diverso di unità.

Il Tecnico del servizio SUE

(geom. Roberto Luzzi)



Il Responsabile del V Settore

(arch. Paolo Cupone)