



**TRIBUNALE DI PALERMO**



**SEZIONE VI CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**ESECUZIONE N° 245/2024 R.G. Es**



**LOTTO UNICO**



**Giudice dell'esecuzione: Dott. Fabrizio Minutoli**



**C.T.U.: Arch. Giulia Bellavista**



## SOMMARIO

|                                                                                                   |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>A. Premessa</b>                                                                                | <b>pag. 4</b> |
| <b>B. Scopo della perizia</b>                                                                     | <b>pag.4</b>  |
| <b>C. Risposta ai quesiti</b>                                                                     | <b>pag. 5</b> |
| 1. Identificazione dei diritti reali del bene                                                     | pag. 5        |
| 2. Individuazione e descrizione del bene                                                          | pag.7         |
| 3. Identificazione catastale del bene                                                             | pag. 17       |
| 4. Schema sintetico descrittivo del lotto                                                         | pag. 20       |
| 5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà                                                        | pag. 20       |
| 6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene                                                    | pag. 21       |
| 7. Stato di possesso dell'immobile                                                                | pag. 22       |
| 8. Vincoli giuridici e vincoli gravanti sul bene                                                  | pag.28        |
| 9. Verificare se i beni pignorati 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. 24       |
| 12. Valutazione del bene                                                                          | pag. 24       |
| 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota     | pag. 29       |



Elenco Allegati:

Allegato A:

- Elaborati grafici: rilievo planimetrico dello stato di fatto, schema di difformità rispetto alla planimetria catastale, sovrapposizione tra ortofoto e foglio di mappa.

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



**A) Premessa**

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice **Dott. Fabrizio Minutoli** 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 **11/04/2025** 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 sito nel Comune di Palermo con accesso da Via Raccuglia Antonio n. 16, in data 12/06/2025 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, è di proprietà della



**1.2 Bene pignorato.**

Il bene, sito nel comune di Palermo in Via Antonio Raccuglia n. 16, interno 4, piano 1, risulta così identificato al NCEU di Palermo: fg 107, p.lla 1089, sub 6, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale: 103 mq, totale escluse aree scoperte: 97 mq, rendita catastale 387,34 €.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile si riporta, di seguito, la sovrapposizione tra la foto satellitare e la mappa catastale.

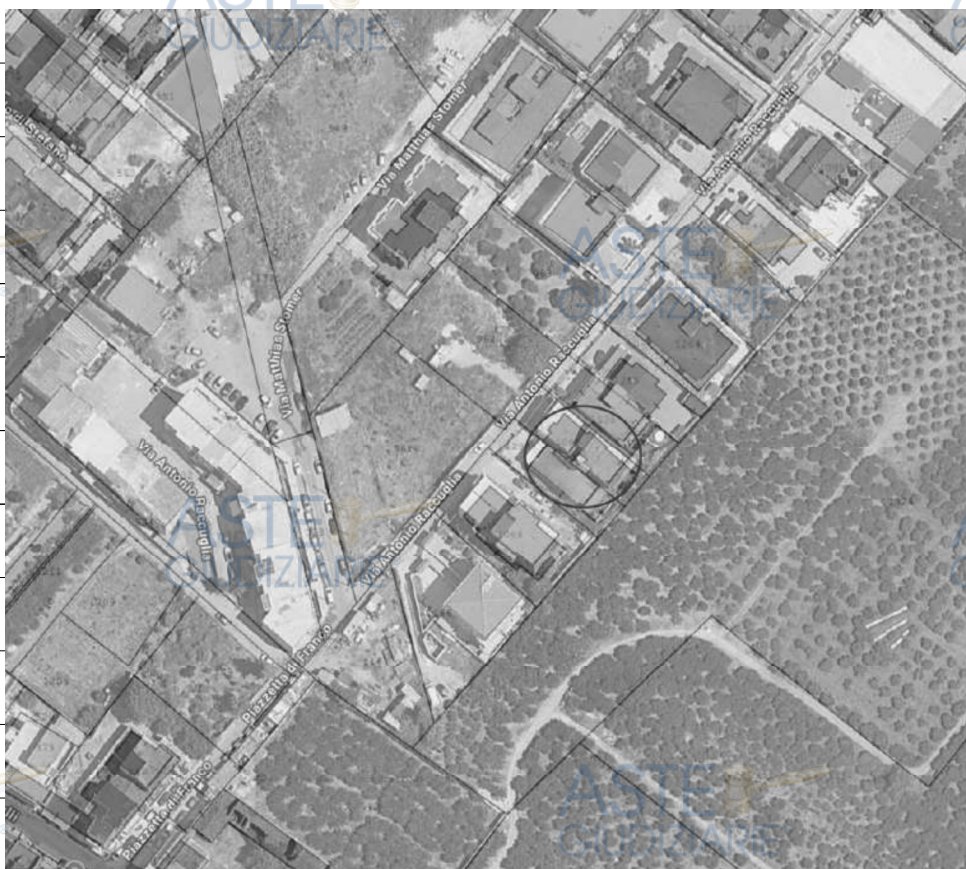


Foto 1. Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale.

|                                       | Nord Ovest                  | Nord Est                      | Sud Est                       | Sud -Ovest         |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| OGGIO 107<br>PARTICELLA 1089<br>sub 6 | Corpo scala<br>condominiale | Terreno<br>Particella<br>1324 | Terreno<br>Particella<br>1324 | Cortile<br>interno |

## 2. Individuazione e descrizione del bene

Il bene, oggetto della presente relazione di stima è un immobile, adibito a civile abitazione, sito a Palermo in via Antonio Raccuglia n. 16, interno 4 piano 1° ricadente nella zona di Ciaculli.

L'immobile ricada in una zona periferica, comunque dotata dei principali servizi come supermercati, farmacie etc.

L'edificio, privo di elementi di pregio, si presenta in discreto stato di manutenzione ed è privo di ascensore. IL fabbricato, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e muri di tompagno, è composta da un piano indicato come seminterrato e due piani fuori terra (piano terra e primo).

L'appartamento, oggetto della presente perizia, ha accesso da un cortile privato con ingresso da via Antonio Raccuglia n. 16 ed è così composto:  
Ingresso su soggiorno dotato di porta finestra con affaccio a nord est;  
disimpegno, due bagni, il primo con vasca idromassaggio e il secondo

con doccia, entrambi dotati di finestra. L'appartamento è dotato di due

camere da letto matrimoniali: una con finestra con esposizione nord

ovest e una con porta finestra che conduce ad un balcone che, a giro,

ha esposizione sud est e nord est. Su tale balcone insiste anche la porta

finestra della cucina abitabile in muratura. L'appartamento, ad

esclusione dei bagni, presenta una pavimentazione in piastrelle di

ceramica sulle tonalità del beige, nella parte centrale il pavimento della

cucina presenta una cornice decorativa con i toni del blue e del verde.

Il bagno con vasca (Posta su un gradino) presenta una pavimentazione

in ceramica lucida nera e rivestimenti in ceramica nera e beige interrotti

da cornici decorative con modalità floreali che ne replicano i toni di

colore. il bagno con doccia presenta una pavimentazione in piastrelle di

ceramica verdi; anche in questo bagno è presente un gradino delimitato

da soglia di marmo, anch'essa verde. I rivestimenti su tutte le pareti del

w.c aono di colore beige interrotti da una cornice a giro che riprende i

toni della pavimentazione.

La camera da letto esposta a sud est presenta una parete pitturata con

la tecnica dello stucco veneziano di colore marrone mentre le altre pareti

presentano una colorazione in giallo ocre, che viene riproposta anche

nel disimpegno e nelle pareti del soggiorno, ad esclusione della parete

ospitante la porta di ingresso che è caratterizzata da una pittura

spatolata di color rosso. Le pareti della cucina sono verde chiaro.

Durante il sopralluogo si è riscontrato qualche danno alla

pavimentazione, in modo particolare nel disimpegno e nelle camere da

letto dove alcune piastrelle risultano spaccate e leggermente sollevate



dal pavimento; si segnalano, inoltre, delle crepe passanti orizzontali e verticali sulle pareti perimetrali nel punto di giunzione tra la muratura di tompagno e le travi e tra le murature di tompagno e i pilastri probabilmente conseguenza di pregressi fenomeni sismici. Le porte interne sono in legno scuro mentre gli infissi sono in pvc bianco con vetro camera protetti da inferriate di sicurezza in ferro battuto di color verde scuro.

Gli impianti sono obsoleti e andrebbero pertanto rifatti secondo le vigenti normative in materia. L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica. Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato D), nel P.R.G. vigente, la particella n. 1089 del foglio di mappa n. 107 ricade in Zona territoriale omogenea Cb; la stessa rientra all'interno dei Parchi urbani e all'interno dell'area di pericolosità bassa – P1, secondo la “carta della Pericolosità Idraulica per fenomeni di Esondazione” dell'aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico del fiume Eleuterio – area territoriale compresa tra il fiume Eleuterio e il fiume Oreto; la particella in oggetto rientra all'interno di un'area con livello di rischio medio – R2, secondo la “Carta del Rischio Idraulico per fenomeni di Esondazione” dell'aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino per l'assetto Idrografico del fiume Eleuterio. Al fine di una migliore comprensione di quanto sopra descritto si allega la planimetria con i con i con ottici, la relativa documentazione fotografica e la tabella con le superfici utili dei singoli ambienti.



PLANIMETRIA CONI OTTICI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

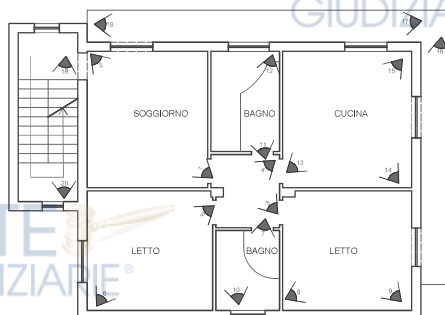
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



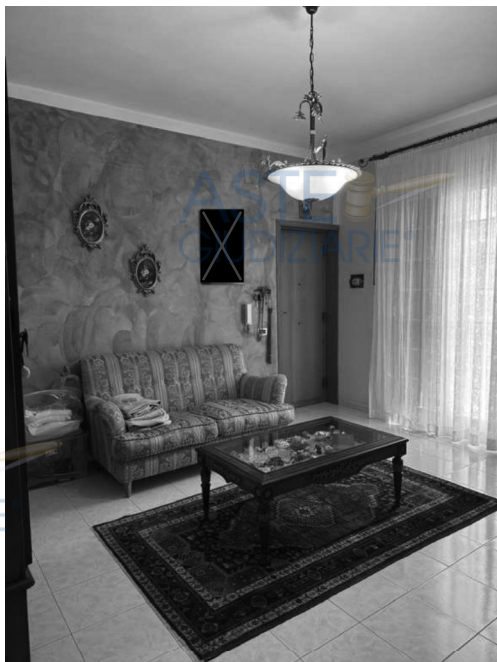


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8





Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13

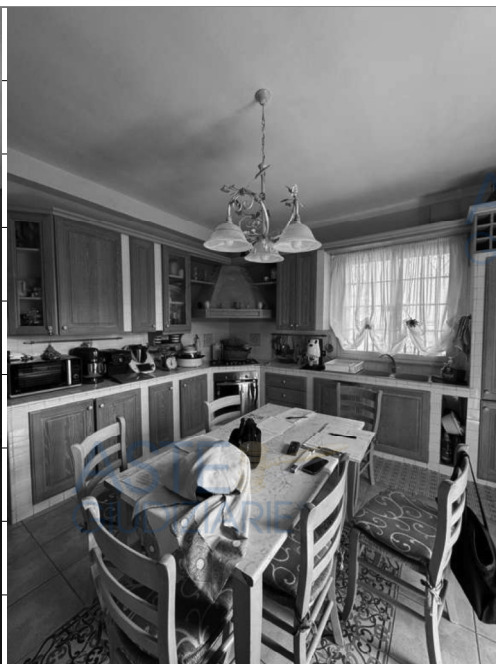


Foto 14



Foto 15



Foto 16





Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



*Portone di ingresso*



*Cortile di ingresso*



*Ingresso cortile interno*



ASTE  
GIUDIZIARIE® Vista aerea dell'edificio

| AMBIENTE                     | Sup. utile (mq) |
|------------------------------|-----------------|
| PIANO II                     |                 |
| Ingresso/soggiorno           | 17,09           |
| Disimpegno                   | 9,46            |
| Camera da letto con finestra | 15,52           |
| Camera da letto con balcone  | 15,98           |
| Cucina                       | 18,29           |
| Bagno con doccia             | 5,30            |
| Bagno con vasca              | 7,15            |

ASTE  
GIUDIZIARIE®  

### 3. Identificazione catastale dei beni

Dalle indagini effettuate dalla scrivente, presso l'Agenzia Delle Entrate di Palermo, il bene in oggetto risulta essere contraddistinto al Catasto

Fabbricati dai seguenti identificativi catastali:



Via Antonio Raccuglia n. 16, interno 4, piano primo

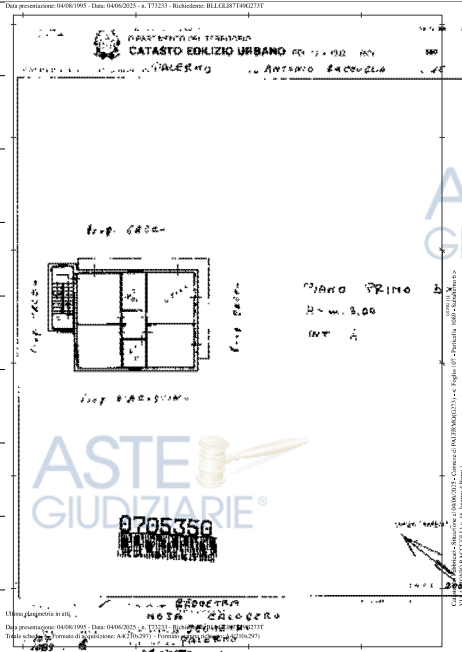
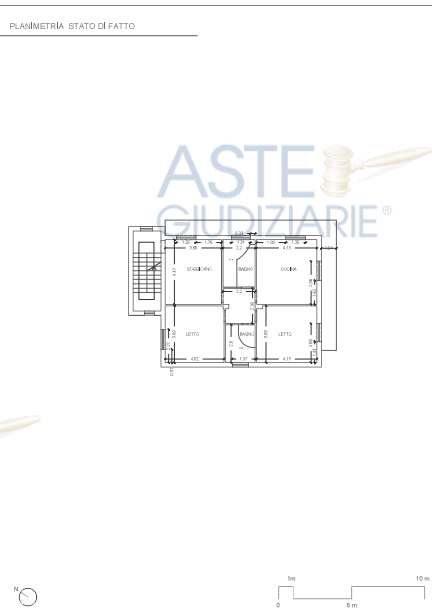
- Foglio:107;
- Particella: 1089;
- Sub: 6
- Zona Cens.: 2
- Categoria: A/2;
- Classe: 7;
- Consistenza: 5 vani;
- Superficie Catastale: 103 m<sup>2</sup> totale; escluse aree scoperte 97m<sup>2</sup>;
- Rendita: € 387,34.

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 alcune difformità rispetto a quanto graficizzato nella planimetria catastale attuale, nello specifico, durante il sopralluogo si è appurato che l'originaria porta finestra con affaccio nord ovest della cucina è stata trasformata in finestra.

Per una migliore comprensione di quanto sopra scritto si allega la planimetria catastale attuale, la planimetria dello stato di fatto e la planimetria con riportate la difformità di cui sopra.





PLANIMETRIA DIFFORMITÀ



**4. S  Tema sintetico descrittivo del lotto****LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di un appartamento posto al piano primo di un edificio, senza ascensore, composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo ubicato a Palermo in Antonio Raccuglia 16 (Ciaculli).

L'appartamento, sito al primo e ultimo piano, è composto da ingresso su soggiorno, disimpegno, due camere da letto matrimoniali, due bagni (uno con vasca idromassaggio e uno con doccia), cucina abitabile e balcone; Sono presenti pompe di calore per il riscaldamento e per il raffrescamento.

A seguito della ricerca presso gli Uffici comunali competenti si è appurato quanto segue: **l'immobile è stato costruito abusivamente, per lo stesso è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L.724/94 prot. 6307 del 04/03/1995, che, tuttavia, veniva bocciata dal Comune di Palermo con provvedimento n. 466867 del 18/06/2009. Per le ragioni di cui sopra, e ai sensi dell'art. 40 (poiché le ragioni del credito NON hanno data anteriore all'entrata in vigore della norma), l'immobile è abusivo e non sanabile.** Poiché non risulta, ad oggi, emesso alcun decreto di demolizione l'immobile è stato stimato per un valore d'uso presunto di un ventennio.

PREZZO A BASE D'ASTA: **€35.680,00 €**

**5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà**

Nel ventennio preso in esame, alla data del 20/05/2024, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà:

## **6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene**

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

L'edificio fu costruito abusivamente negli anni '90: per il bene in oggetto fu presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94, protocollo n. 6307 del 04/03/1995, per la stessa veniva redatta Perizia Giurata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4/2003 prot. 831529 del 28/12/2007; tale perizia veniva però annullata dal comune di Palermo con provvedimento n. 466992 del 18/06/2009 si trascrive di seguito quanto riportato nel provvedimento: *"...annulla gli effetti della sopracitata perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4/2003 del geom. [REDACTED] relativa all'istanza di condono prot. 6303/19956 del 04/03/1995 a nome della Sig.ra [REDACTED] n.q. di richiedente e figlia dei proprietari, in quanto la suddetta perizia non è*





*accoglibile poiché non risultano asseverate tutte le condizioni di legge per l'ottenimento della concessione in sanatoria, così come previsto dal comma 2° dell'art. 17 della L.R. 4/2003. Si comunica, inoltre, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 9 della L.R. 10/91 integrata dalla L.R. 17/2004, che questo provvedimento costituisce altresì comunicazione di avvio del procedimento di diniego inerente l'immobile oggetto dell'istanza di sanatoria prot. N. 6307 del 04/03/1995, in quanto, come sopra specificato, le opere oggetto delle istanze prott. Nn. 6306/95, 6307/95, 6308/95 e 6309/95 sono riconducibili ad un unico proprietario e, pertanto, non vengono rispettati i limiti volumetrici consentiti dall'art. 39 della L. 724/94..." Poiché, dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti, non si evincono ricorsi contro il provvedimento di cui sopra, pertanto, **l'immobile è da considerarsi abusivo e non sanabile.***

Tuttavia ad oggi non risulta esserci ordinanza di demolizione.

#### **7. Stato di possesso dell'immobile**

L'immobile, ad oggi, è abitato [REDACTED]

[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]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[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**

Non risultano esserci spese condominiali.

**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 103,00**, la quale è stata così calcolata:

- mq 97,00 di superficie catastale calcolati al 100%;
- 20,00 mq di balcone calcolati al 30%, pari a 6,00 mq;

L'immobile è sito nel quartiere di Ciaculli, nella periferia di Palermo, l'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione e necessita di un intervento di manutenzione.

Il valore del bene (che tiene conto di quanto sopra scritto e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile) 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: (tra 20 e 40 anni: 0,90);
- Finiture: (economiche: 0,90);
- Manutenzione: (scadente: 0,95);
- Servizio igienico: (doppio: 1);
- Ascensore: (assente: 0,88);
- Infissi esterni: (tapparelle: 1);
- Finestratura: (vetro doppio: 1);
- Esposizione: (doppia/ordinaria: 1)

**Coefficiente correttivo complessivo: 0,95**

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 800 €/mq ovvero





$$V = mq \times Vmq. = 103 \times 800 \text{ €/mq} = \text{€ 82.400,00}$$

Moltiplicato per il fattore correttivo:

$$\text{€ 82.400,00} \times 0,95 = \text{€ 78.280,00}$$

VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON IL METODO DEL

CONFRONTO E' PARI A:

€ 78.280,00

## 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

$$Vm = Rn/r$$

Dove:

- Rn è il reddito netto ottenuto sottraendo al reddito lordo le spese a carico del proprietario;
- r è il tasso di capitalizzazione.

Tenuto conto che il bene in oggetto ha una posizione semicentrale 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. 2,3, max. €/mq. 2,9 considerando le condizioni generali

del bene si stima un valore pari a 2,65 €/mq; si procede con la stima:

Si stima un valore di affitto mensile di €/mq. 2,60 che moltiplicata la superficie commerciale dell'immobile di mq 103,00 avremo un canone pari a € 267,80 pertanto il reddito lordo annuo sarà pari a:

$$RI = 267,80 \times 12 \text{ (mesi)} = 3.213,60 \text{ €/anno.}$$

Per le spese medie annue facenti carico al proprietario si considera

il 20% del fitto, pertanto il reddito netto annuo sarà pari a:

$$R_n = 3.213,60 - 20\% = 2.570,00 \text{ €/anno}$$

Per cui capitalizzando tale reddito al 3,5 % il valore dell'immobile

sarà pari a € 73.428,57

**VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON IL METODO DELLA  
CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

**€ 73.428,57**

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

**- Metodo del confronto:**

**€ 78.280,00**

**- Stima per capitalizzazione dei redditi:**

**€ 73.428,57**



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

**€ 75.854,28**

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile si applica una riduzione del 5%; il valore dell'immobile sarà quindi pari a:

**€ 72.061,57**

### **12.3     Stima valore d'uso**

Nel caso specifico, come meglio descritto al paragrafo 6, l'immobile è abusivo, e non sanabile, tuttavia, poiché "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive; tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva. Il valore di un immobile abusivo 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 pari a

2.570,00 € avremo:

$$Af = 2.570,00 \times (1,02^{20} - 1) / 0,035 = (2.570,00 \times 0,486) / 0,035 =$$

35.686,28 €, arrotondato a:

**35.680,00 €**

### **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 06/10/2025

il CTU

Arch. Giulia Bellavista







## ALLEGATO A



PLANIMETRIA ST  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

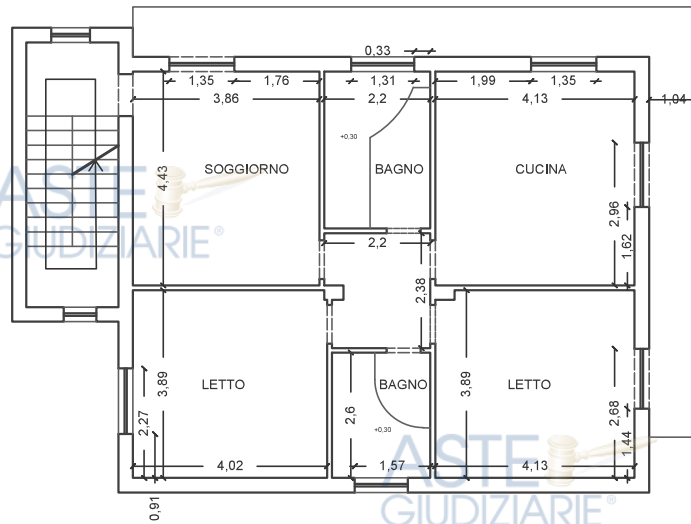
**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**



**ASTE GIUDIZIARIE®**

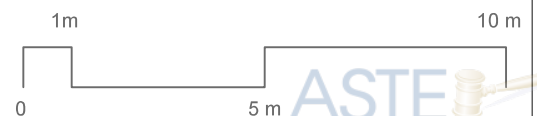
Technical drawing of a staircase section showing dimensions: 1.57, 4.13, and 1.44.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

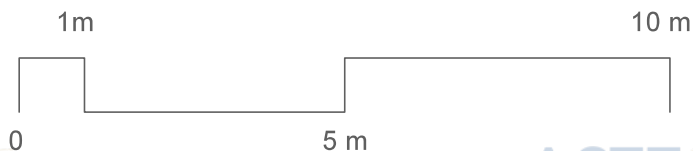
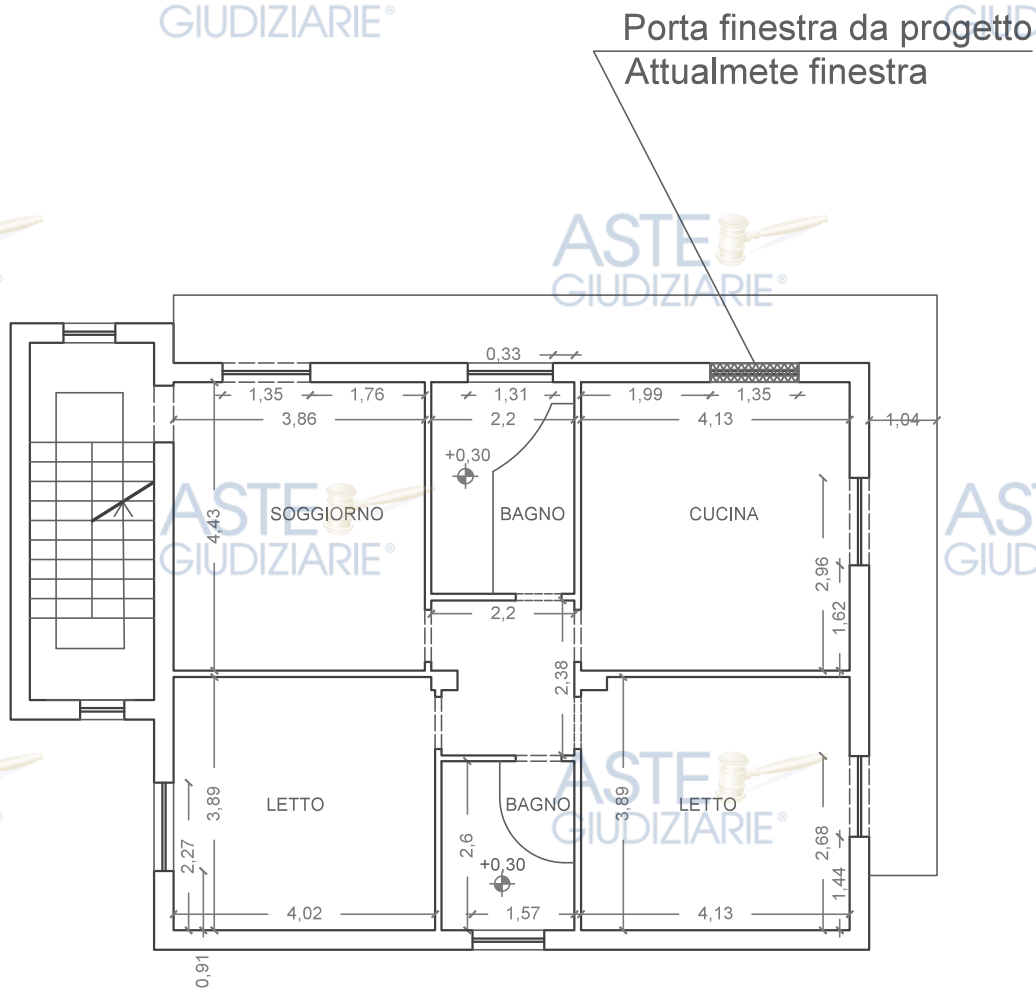


**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Sezione ufficiale ad uso

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Firmato Da: GIULIA BELLAVISTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 17321da51e3d33e10c448ad66e8f7be1











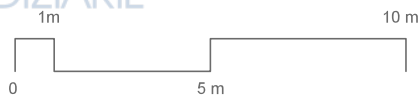
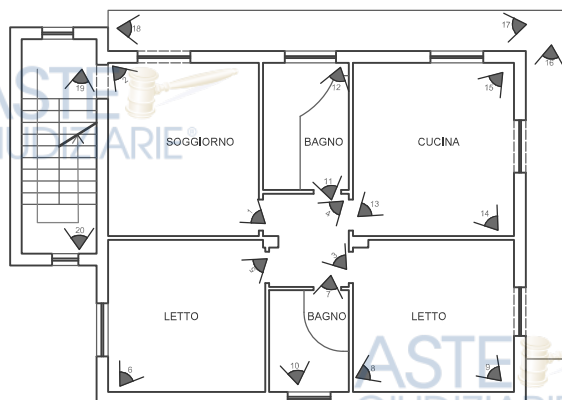




## ALLEGATO B



PLANIMETRIA CONI OTTICI





































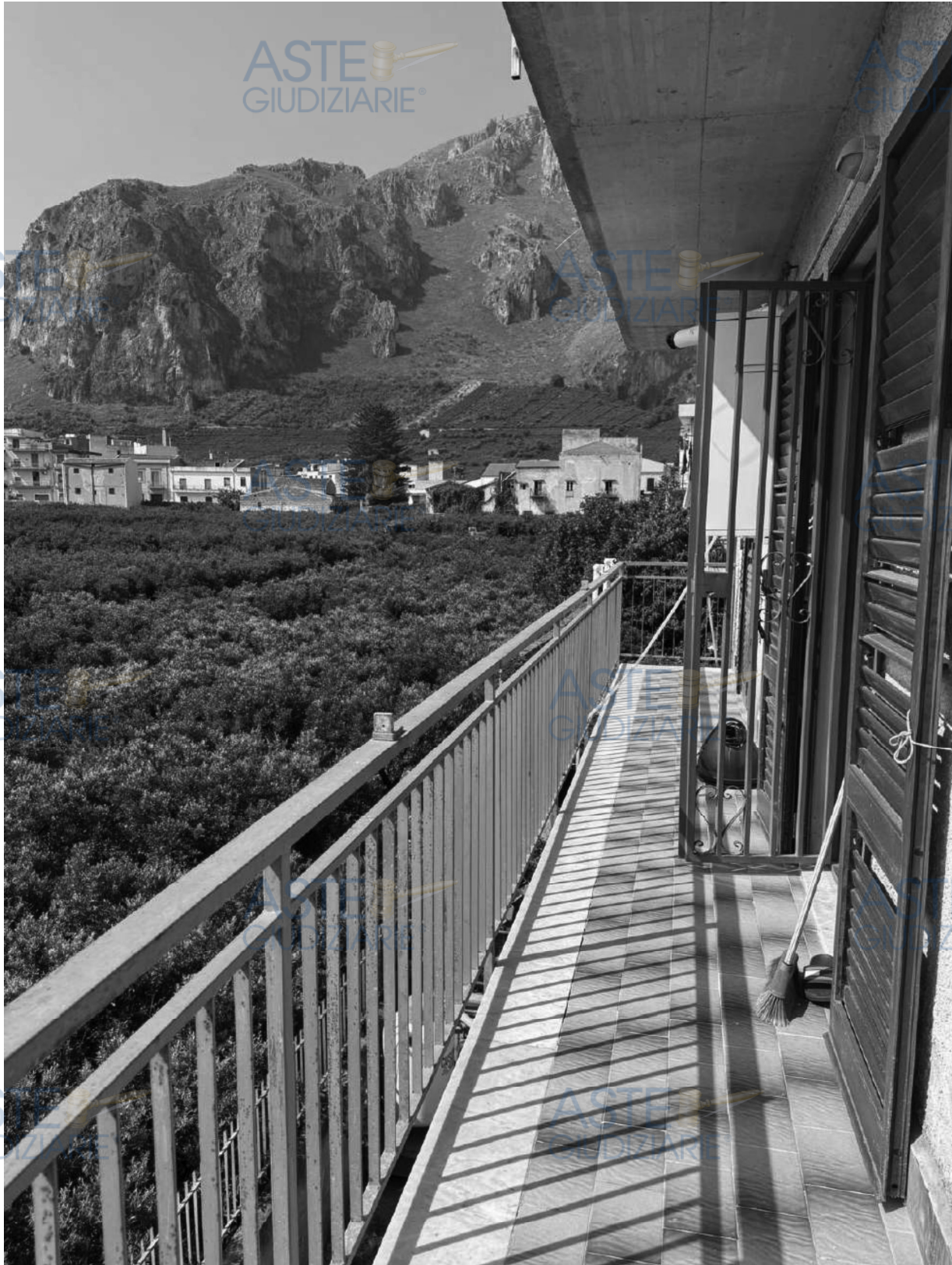


































*Vista aerea dell'edificio*





## ALLEGATO C





MODULARIO  
fig. rend. 492



MINISTERO DELLE FINANZE

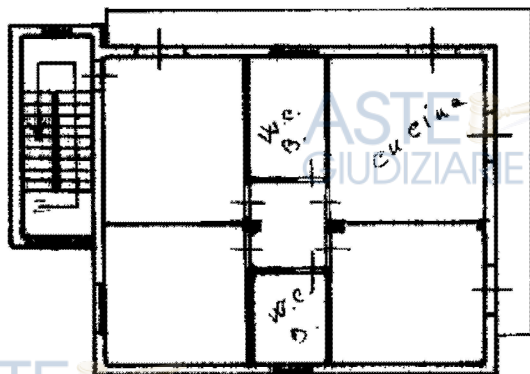
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

MOD. BN (CEU)

LIBRE  
500

Planimetria di **107** in Comune di **PALERMO** via **ANTONIO RACCUGLIA** CIV. **16**



PIANO PRIMO

H = m. 3,00

INT. A

0705350

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Z

Compilata da

GEOMETRA

MOISA CALOGERO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 04/08/1995 - Data: 04/06/2025 - n. T73233 - Richiedente: BLLGLI87T49G273T

Totale schede: 107 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione per scopi commerciali - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Int. 01

Catasto del Fabbricati - Situazione al 04/06/2025 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 107 - Particella 1089 - Subalterno 6 >

VIA ANTONIO RACCUGLIA n. 16 Interno 4 Piano 1

Firmato Da: GIULIA BELLAVISTA Emesso Da: ARUBA REG-EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 17321447cedd33e16c446ad00e087be1



**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2024**

Data: 27/05/2024 Ora: 15.30.27  
Visura n.: T269334      Pag: 2

|          |         |        |        |        |
|----------|---------|--------|--------|--------|
| Notifica | Partita | 300704 | Mod.58 | 416946 |
|----------|---------|--------|--------|--------|

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune G273 - Foglio 107 - Particella 1089

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 02/10/2009**

| N.                                                                                                                                                                                                                                     | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                      | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprietà I/1 in regime di separazione dei beni |
| DATI DERIVANTI DA      Atto del 02/10/2009 Pubblico ufficiale RUFFINO ANNA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 42788 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 609996.1/2009 Reparto PI di PALERMO in atti dal 30/10/2009 |                 |                |                                                     |

**Situazione degli intestati dal 04/08/1995**

| N.                                | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|
| 1                                 | [REDACTED]      | [REDACTED]            |
| 2                                 | [REDACTED]      | [REDACTED]            |
| DATI DERIVANTI DA      [REDACTED] |                 |                       |

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.  
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





## ALLEGATO D





# COMUNE DI PALERMO

## AREA URBANISTICA E DELLA RIGENERAZIONE URBANA, DELLA MOBILITA' E DEL CENTRO STORICO STAFF DEL CAPO AREA

### U.O. Certificazione Urbanistica e Gestione del Contenzioso

Polo tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo

mail: [gestionestrumentiurbanistici@comune.palermo.it](mailto:gestionestrumentiurbanistici@comune.palermo.it)

Il Responsabile del Procedimento: Ing. Collura Vincenzo.

Il Responsabile dell'istruttoria: Arch. Schiera Giuseppa.

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- VISTA l'istanza presentata dalla sig.ra Bellavista Giulia residente a Palermo in via Svezia n.12, registrata al prot. n.956509 del 31/07/2025 di questo Ufficio, con la quale si richiede un certificato di destinazione urbanistica per la particella n.1089 del foglio di mappa n.107;
- VISTO il D. Dir. N° 558 del 29/07/2002, pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02;
- VISTI gli elaborati adeguati ai sopracitati D. Dir. nn.124 e 558/DRU/2002, di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con delibera n. 7 del 21/01/2004;
- VISTO il Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Eleuterio e dell'area compresa tra i bacini dell'Eleuterio e dell'Oreto, approvato con D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005 ed il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27/03/2007 e successivi aggiornamenti;
- VISTA la D.C.C. n° 125 del 14.06.2006 e la D.C.C. n° 106 del 14.05.2008 di "Rettifica alla Delibera di Consiglio Comunale n° 7/04 di Presa d'atto – Errori e Correzioni";
- VISTO l'estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Palermo il 07/08/2025 con prot. n. T7383/2025;
- VISTI gli atti d'ufficio;

### SI CERTIFICA

- Che la particella n.1089 del foglio di mappa n.107 ricade in Zona territoriale omogenea Cb (artt.12-2-25-23bis-27 delle N. di A.);
- che la particella n.1089 del foglio di mappa n.107 rientra all'interno dei Parchi urbani (artt.23-2-25-23bis-27 delle N. di A.);
- che la particella n.1089 del foglio di mappa n.107 rientra all'interno di un'area con livello di pericolosità bassa – P1, secondo la "Carta della Pericolosità Idraulica per fenomeni di Esondazione" dell' aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico del fiume Eleuterio (037) - area territoriale compresa tra il fiume Eleuterio e il fiume Oreto (038), approvato con D.S.G. n.401 del 23.12.2021 del Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino della Presidenza della Regione Siciliana;
- che la particella n.1089 del foglio di mappa n.107 rientra all'interno di un'area con livello di rischio medio – R2, secondo la "Carta del Rischio Idraulico per fenomeni di Esondazione" dell' aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico del fiume Eleuterio (037) - area territoriale compresa tra il fiume Eleuterio e il fiume Oreto (038), approvato con D.S.G. n.401 del 23.12.2021 del Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino della Presidenza della Regione Siciliana.

### Avvertenze di carattere generale:

- *Ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del T.U. in materia di espropriazione (n. 327/2001) i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti. I servizi, ove ai sensi dell'art.19 delle N.T. di A. è consentita la realizzazione delle opere anche per iniziativa privata (vincoli conformativi), non sono soggetti a decadenza.*
- *Nelle more che venga effettuata la visualizzazione delle fasce di rispetto delle sedi stradali ai sensi del Nuovo Codice della strada di cui al D. Leg. 285/92 del 30/04/92, l'interessato potrà richiedere con separata istanza la fascia di rispetto delle sedi stradali comunali.*
- *I vincoli riportati nel presente certificato sono quelli degli elaborati della Presa d'Atto del Consiglio Comunale n. 7 del 21.01.04 e successivi aggiornamenti che sono stati comunicati al Settore Urbanistica dagli Enti preposti*
- *Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 della legge n.183 del 12 novembre 2011)*

**Il Funzionario Tecnico E.Q.**

Ing. Fabio Granata

*I dati personali del presente certificato vengono raccolti per lo svolgimento delle funzioni istituzionali dell'amministrazione comunale. I dati vengono trattati in modo lecito e corretto e per il tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti e trattati.*

*Al trattamento dei dati possono attendere anche soggetti esterni, pubblici o privati con i quali il Comune ha un rapporto di concessione, convenzione e/o contratto finalizzato all'espletamento della procedura di parte di essa.*

*La comunicazione e/o diffusione della procedura è regolata dall'art.19.*

*Il responsabile è il Sig. Dirigente Coordinatore.*

*L'interessato può far valere nei confronti dell'Amministrazione Comunale i diritti di cui all'art.7 esercitato ai sensi degli artt.8, 9 e 10 del D.Lgs. n° 196/03".*

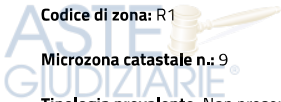






## ALLEGATO E





Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO  
Comune: PALERMO  
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA SUD EST A DESTINAZIONE AGRICOLA  
Codice di zona: R1  
Microzona catastale n.: 9  
Tipologia prevalente: Non presente  
Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 660                   | 810  | L                | 2,3                            | 2,9 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 550                   | 730  | L                | 2,5                            | 3,6 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 800                   | 1200 | L                | 2,6                            | 3,4 | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- 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)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi 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

## STIMA ONLINE

Abitazioni

30-09-2025 08:09

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

3466793102 - [arch.giuliabellavista@gmail.com](mailto:arch.giuliabellavista@gmail.com)

**PALERMO**

VIA ANTONIO RACCUGLIA, 16, 90124 CIACULLI PA, ITALIA

Zona ZONA SUD EST A DESTINAZIONE AGRICOLA

### DATI IMMOBILE

Abitazioni di **102 Mq Commerciali**

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Condizioni immobile | Non dichiarato        |
| Piano               | 1 Piano               |
| Attico              | No                    |
| Ascensore           | Senza ascensore       |
| Mq coperti          | 97                    |
| Mq balconi          | 20                    |
| Mq giardino         | 0                     |
| Soffitta            | -                     |
| Posto auto coperto  | -                     |
|                     | Mq terrazzo 0         |
|                     | Cantina -             |
|                     | Box auto -            |
|                     | Posto auto scoperto - |

### VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro

**56.605,00**

Valore minimo

Euro

**70.060,00**

Valore medio

Euro

**83.515,00**

Valore massimo

Pubblico - Informazione ad uso personale - è vietata ogni

Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio  
Torna alla pagina di ricerca





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immobilare.it Area designata - CL...

PUBBLICA ANNUNCI Salva Messaggi

TUTTI I FILTRI (2) Compra Appartamento Prezzo Superficie Locali Bagli Piano Altre caratteristiche SALVA RICERCA

**€ 155.000**  
Quadrilocale via Francesco Melendrez 41, Ciaculli, Palermo  
4 locali 148 m² 2 bagni Piano 1  
No Ascensore Balcone Terrazzo Solo Cucina ...  
MESSAGGIO VISITA

**€ 155.000**  
Quadrilocale via Francesco Melendrez 41, Ciaculli, Palermo  
4 locali 137 m² 2 bagni Piano 1  
No Ascensore Balcone  
MESSAGGIO VISITA

**€ 199.000**  
Appartamento via Gilirossa 7, Ciaculli, Palermo  
5+ locali 266 m² 3 bagni Piano T  
No Ascensore Terrazzo  
MESSAGGIO VISITA

**€ 119.000**  
Appartamento via Ciaculli 264, Ciaculli, Palermo  
5 locali  
MESSAGGIO VISITA

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

OpenStreetMap contributors