

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**



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.IIa 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.

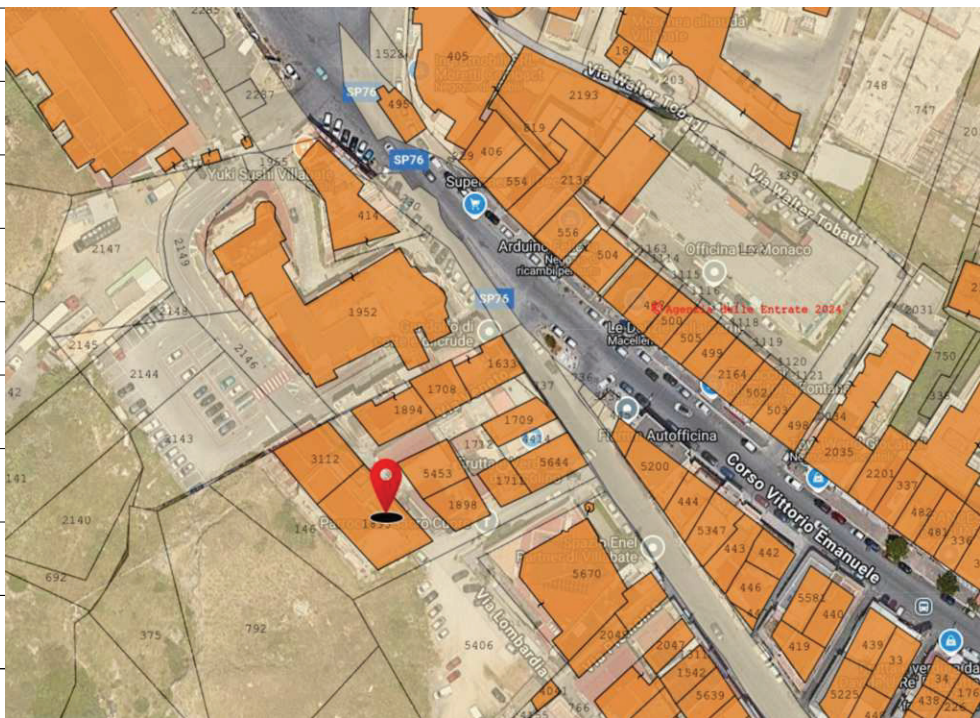


Foto 1. Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale.

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 di 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



Planimetria stato attuale con coni ottici



Ingresso



Foto 1

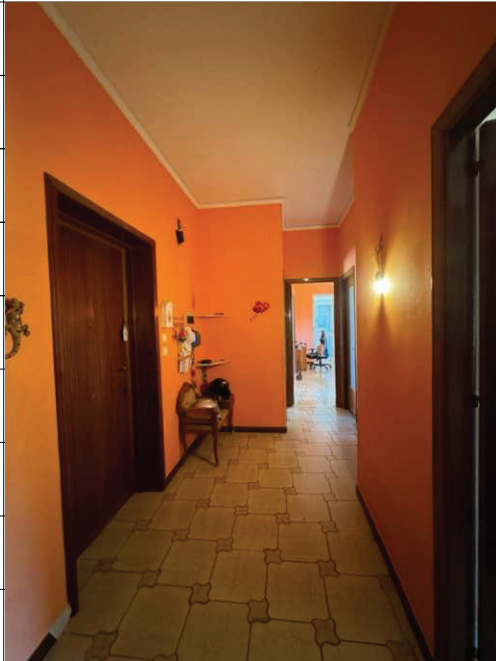


Foto 2



Foto 3





Foto 4

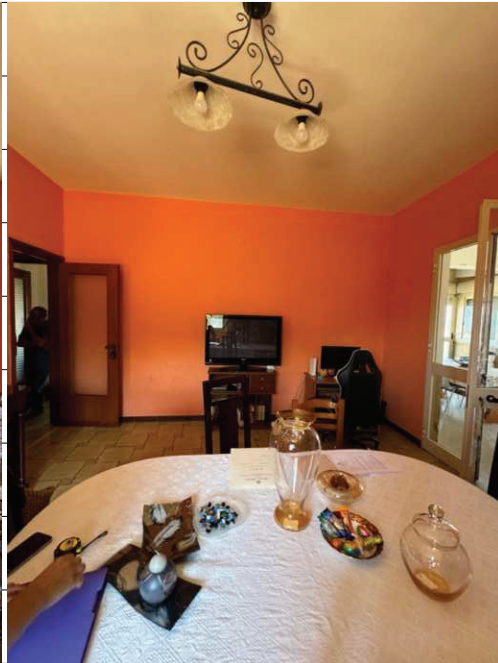


Foto 5



Foto 6



Foto 7





Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11





Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



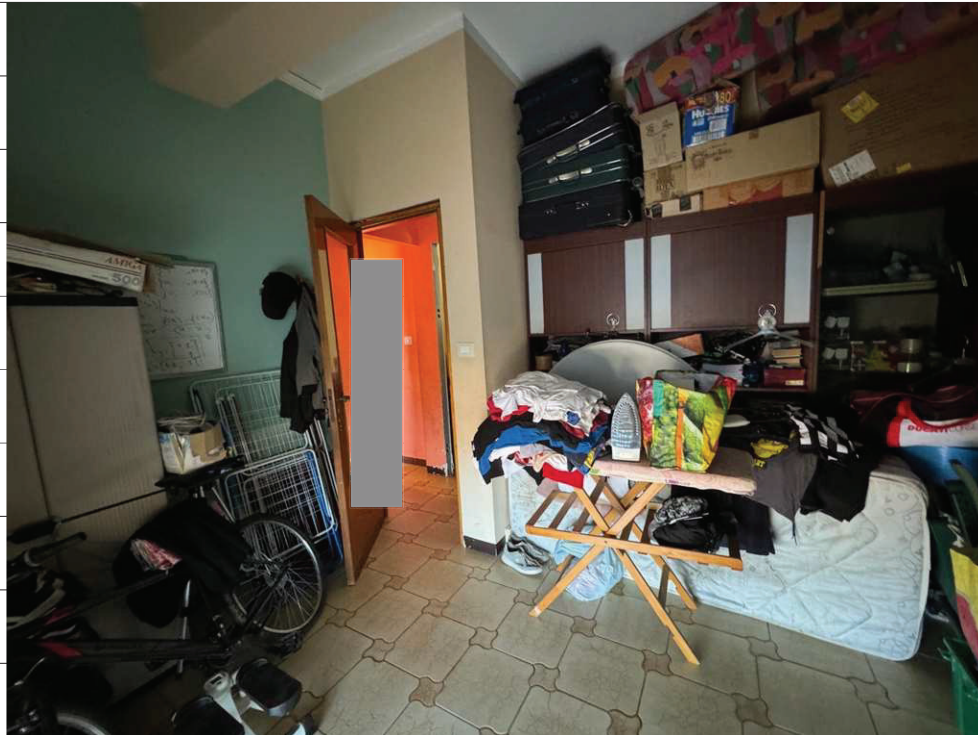


Foto 16



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:

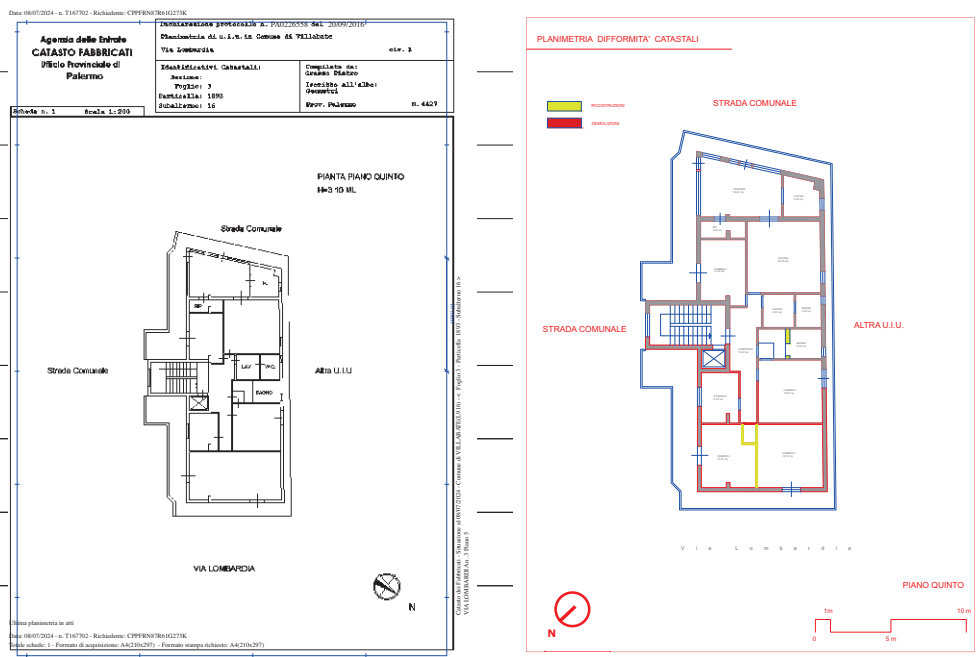
- Foglio: 3;
- Particella: 1893;
- Subalterno: 16;
- Categoria: A/2;
- Classe: 4;
- Consistenza: 9 vani;
- Superficie Catastale: mq 187,00 totale, escluso aree scoperte:
mq 174,00;
- Rendita: € 883,14.



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

- 







[illegible]

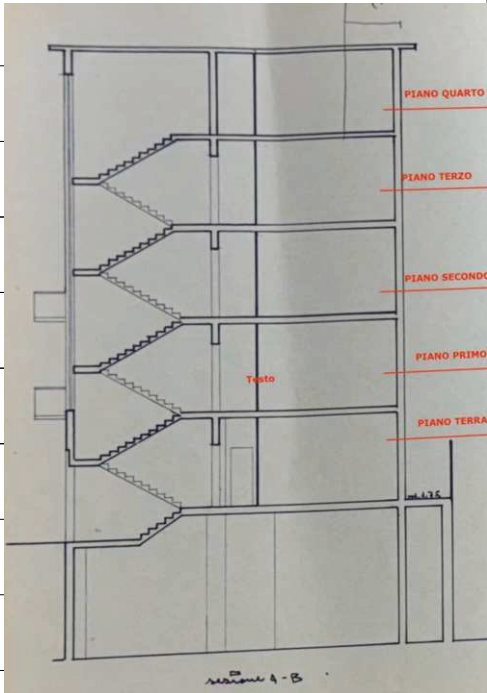
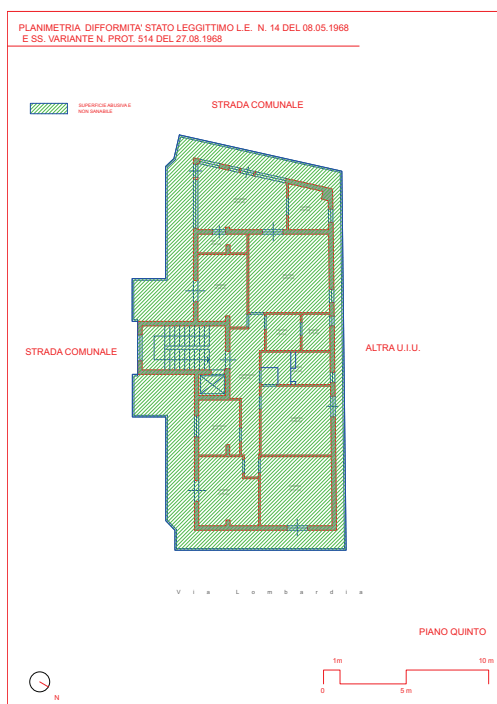
Firmato Da: GIULIA BELLAVISTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE S CA G1 Serial#: 5087cbdea24f1e91098c1018e3f5d4b0

[illegible]

Firmato Da: GIULIA BELLA VISTA Emesso Da: ARUBA PEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 5087cbdea24f1e91098c1018e3f5d4b0

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.



Schema delle diffinità con lo stato legittimo

Sezione allegata alla variante approvata

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]
[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)	
	<u>Coefficiente correttivo complessivo: 0,96</u>	
	Sulla base del confronto con altri immobili appartenenti allo stesso	
	segmento di mercato, facendo riferimento alle fonti precedentemente	
	citare, 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	
	$V = mq \times V \text{ med.} = 995 \times \text{€/mq. } 189 = \textbf{€ 188.055,00.}$	
	Moltiplicato per il fattore correttivo:	
	<u>188.055,00 x 0,96 = 180.532,80</u>	
	VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON IL METODO DEL	
	CONFRONTO E' PARI A:	
	<u>€ 180.532,80</u>	
	12.2 <u>Stima per capitalizzazione dei redditi</u>	
	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	
	$V_m = R/r$	
	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:	
	€ 6.123,60 - 20% = € 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	
	volari 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	
	<u>Poiché nel caso specifico l'immobile, per quanto riscontrato presso gli</u>	
	<u>uffici del Comune di Villabate, risulta essere totalmente abusivo e non</u>	
	<u>sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28</u>	
	<u>febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da da</u>	
	<u>procedure esecutive , pertanto, tale immobile può essere ugualmente</u>	
	<u>venduto in sede esecutiva.</u> 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	
	<u>€ 74.700,00</u>	
	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

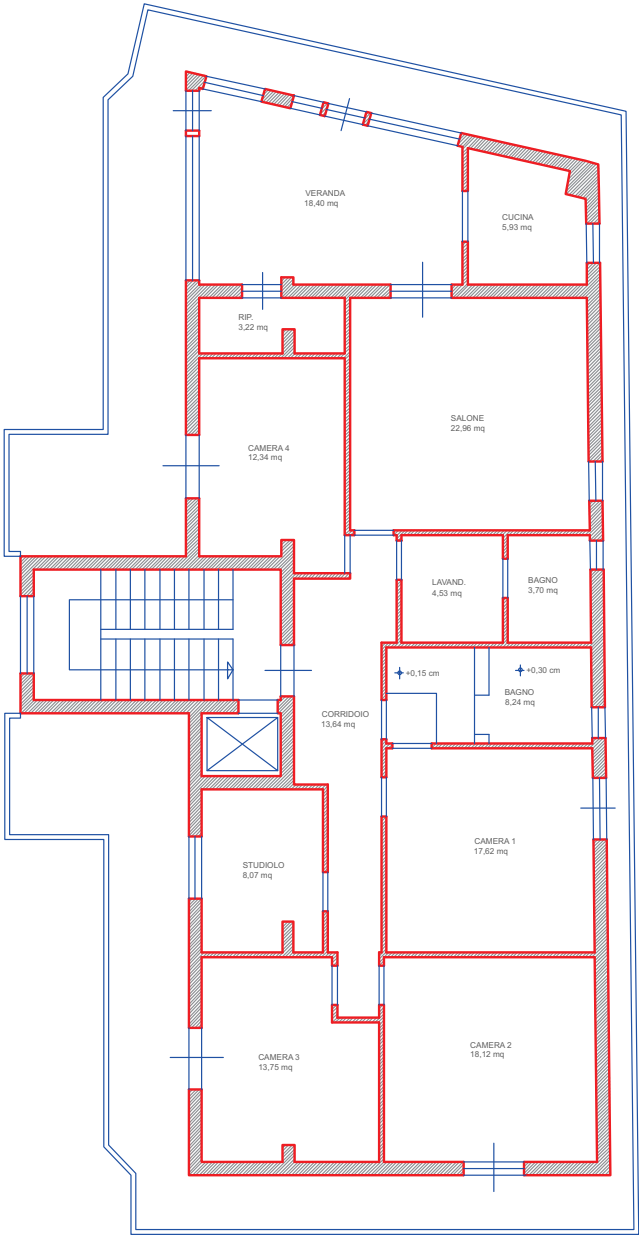


PLANIMETRIA STATO DI FATTO

STRADA COMUNALE

STRADA COMUNALE

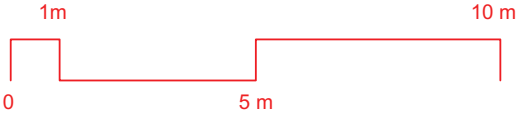
ALTRA U.I.U.



PIANO QUINTO



N



PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

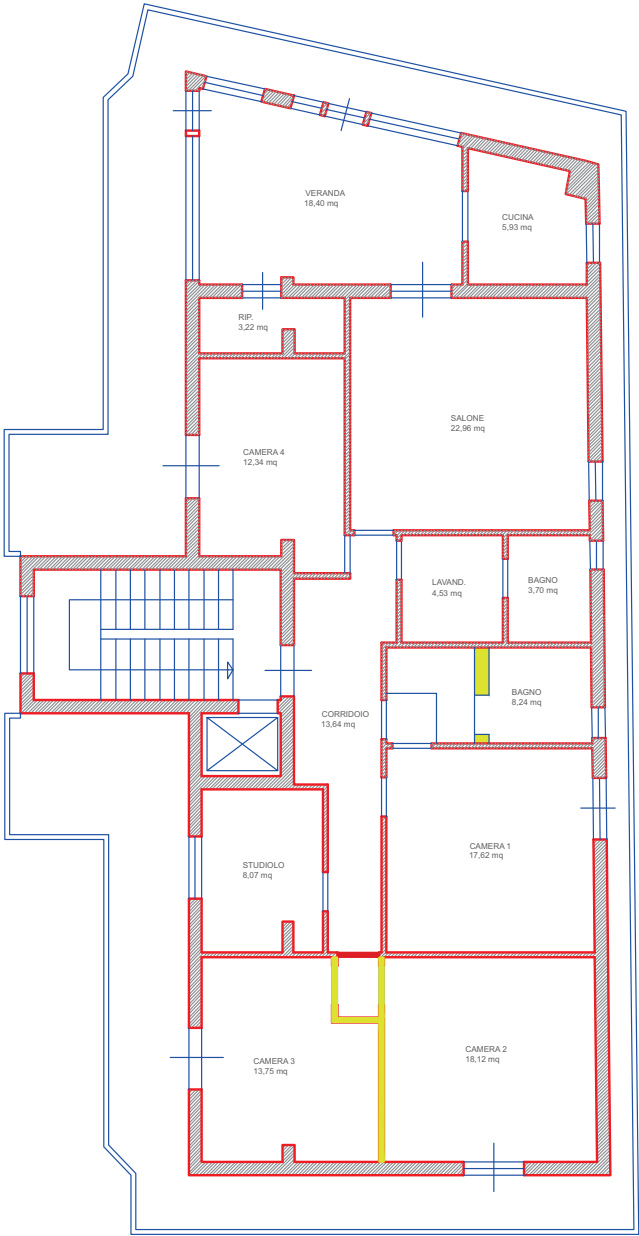
RICOSTRUZIONI

DEMOLIZIONI

STRADA COMUNALE

STRADA COMUNALE

ALTRA U.I.U.

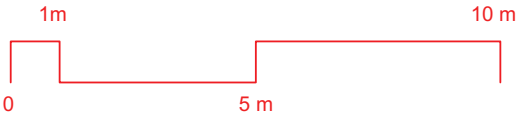


V i a L o m b a r d i a

PIANO QUINTO



N

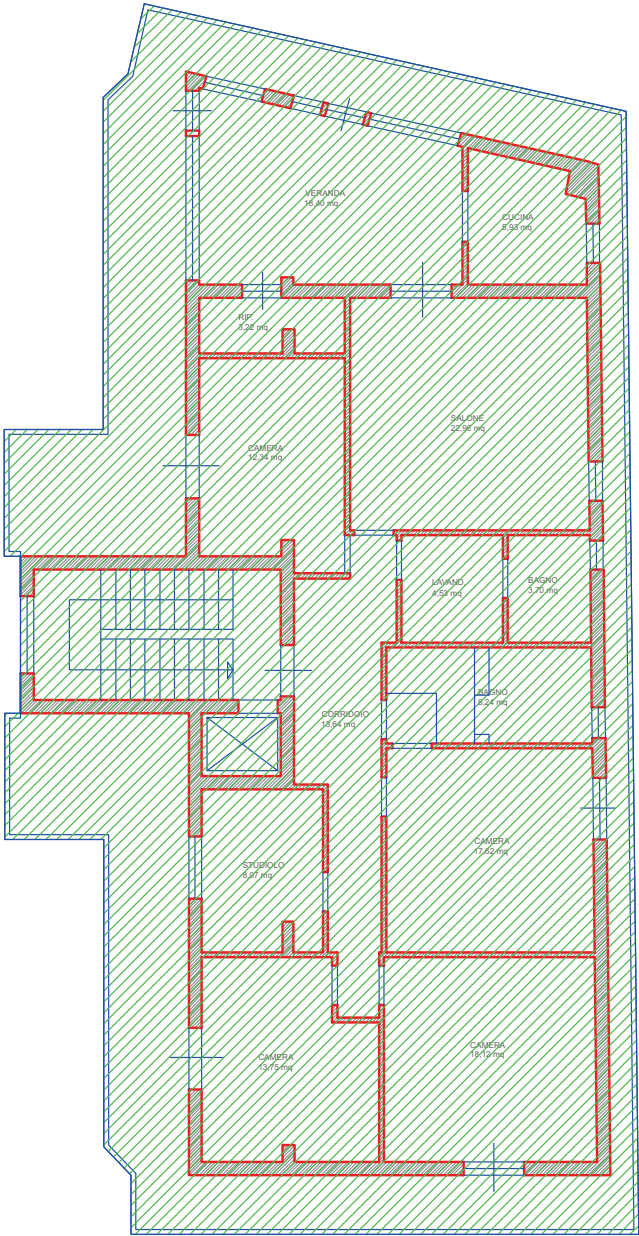


 SUPERFICIE ABUSIVA E
NON SANABILE

STRADA COMUNALE

STRADA COMUNALE

ALTRA U.I.U.

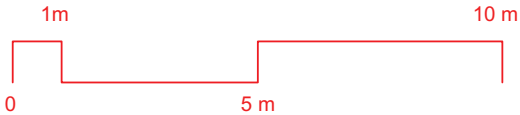


V i a L o m b a r d i a

PIANO QUINTO



N



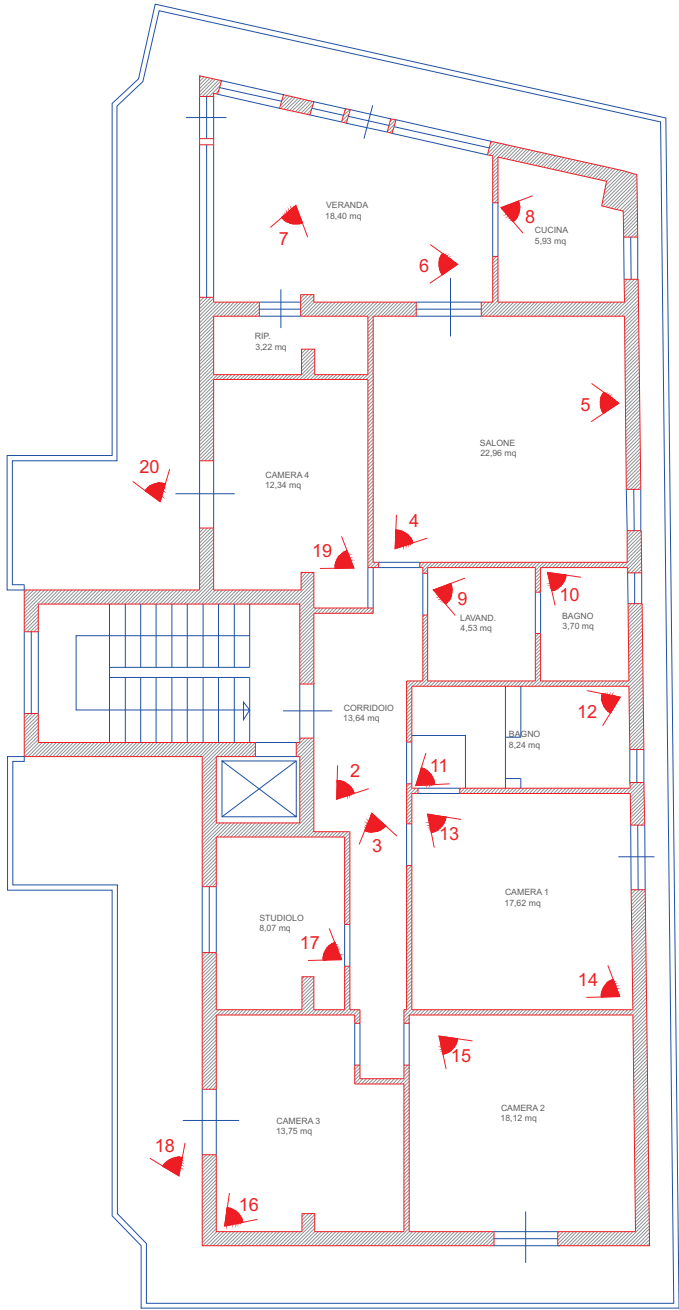


ALLEGATO B





STRADA COMUNALE



ALTRA U.I.U.

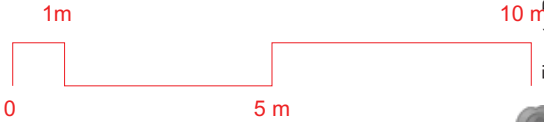
STRADA COMUNALE

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

PIANO QUINTO



N















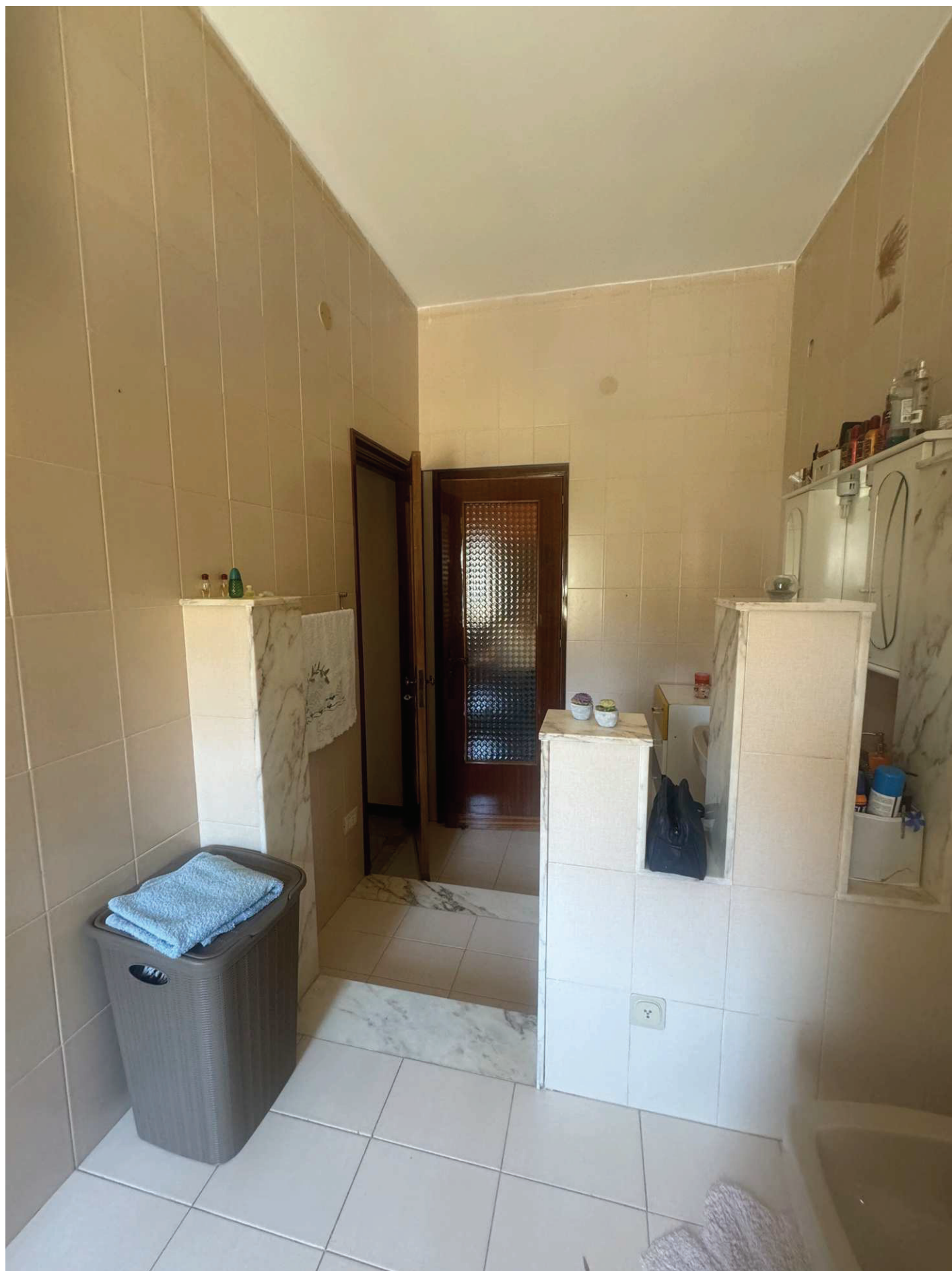




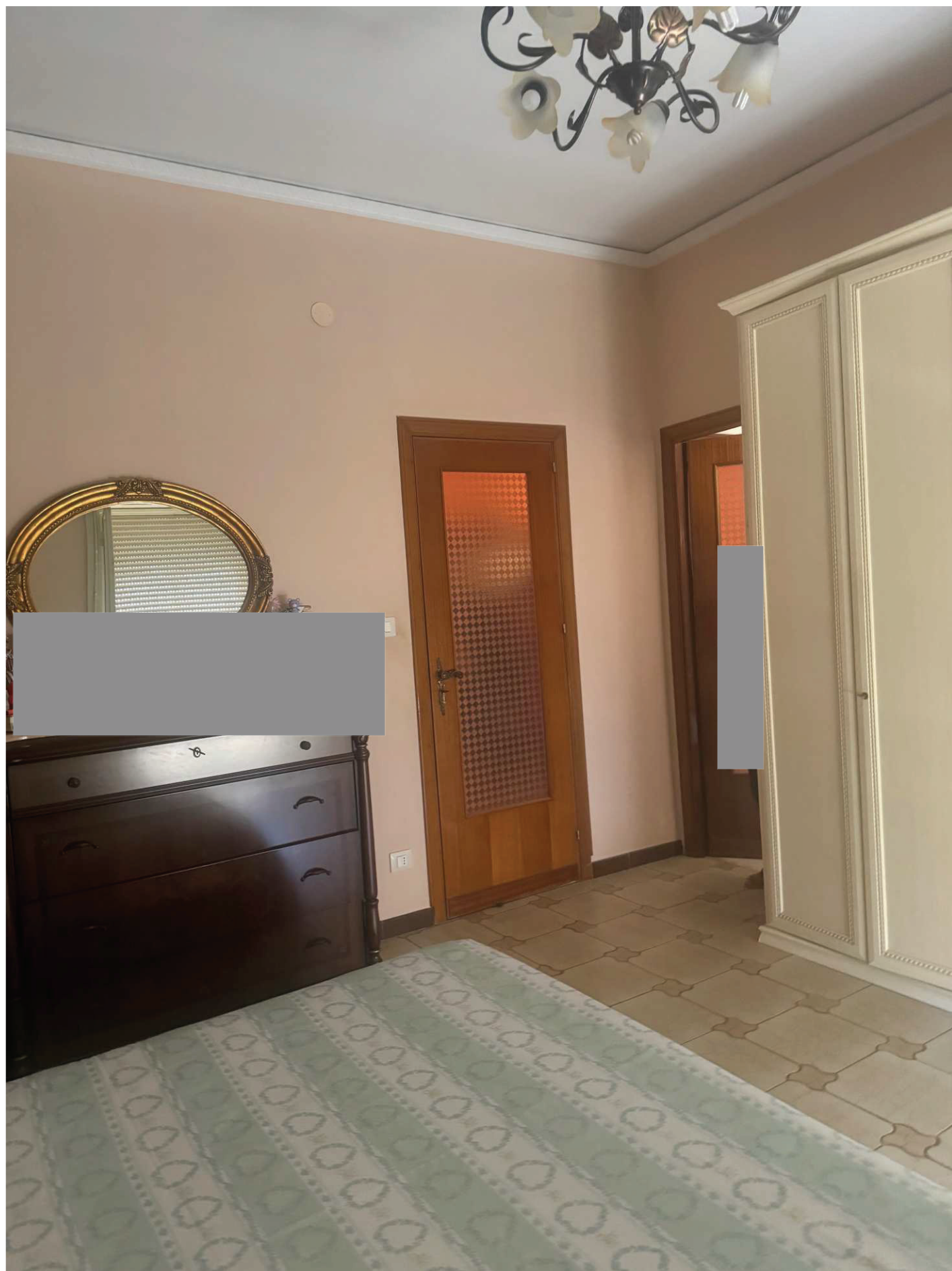
























ALLEGATO C



Agenda delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo

Inchiesta n. PA0226558 del 20/09/2016

Planimetria di u. l. n. in Comune di Villabate

Via Lombardie

014. 7

Identified Capital:

Section :

Page 101

Particella: 1892

Subalterno: 16

Compilato da:
Giuseppe Di Pietro

Iscribbo all'albo:
Genovese

पर्या. पोलिमर

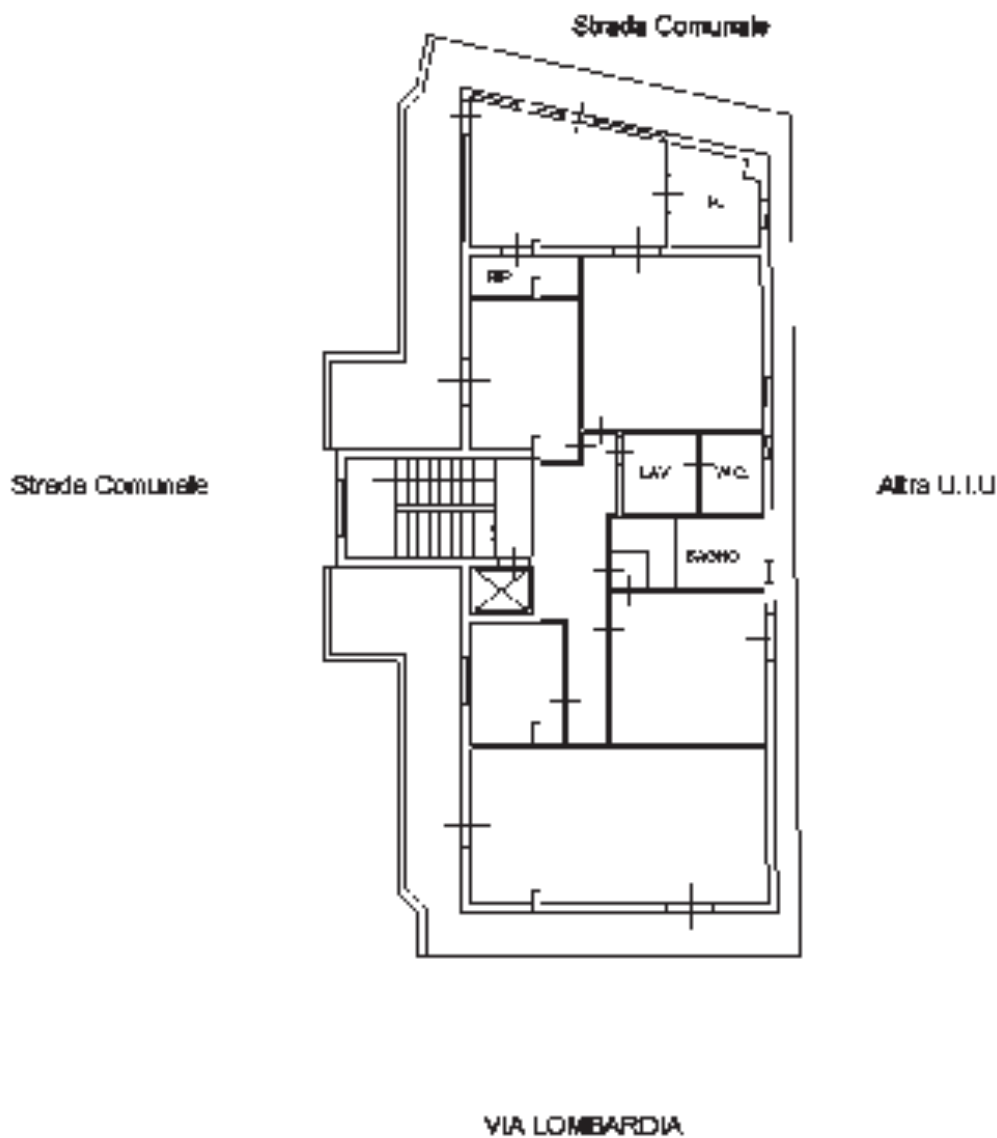
Ex. 4427

Boheda n. 1

Scale 1: 200

PIANTA PIANO QUINTO

H-3 10 ML



F

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)

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#: 5087cbdea24f1e91098c01018e3f554db0



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

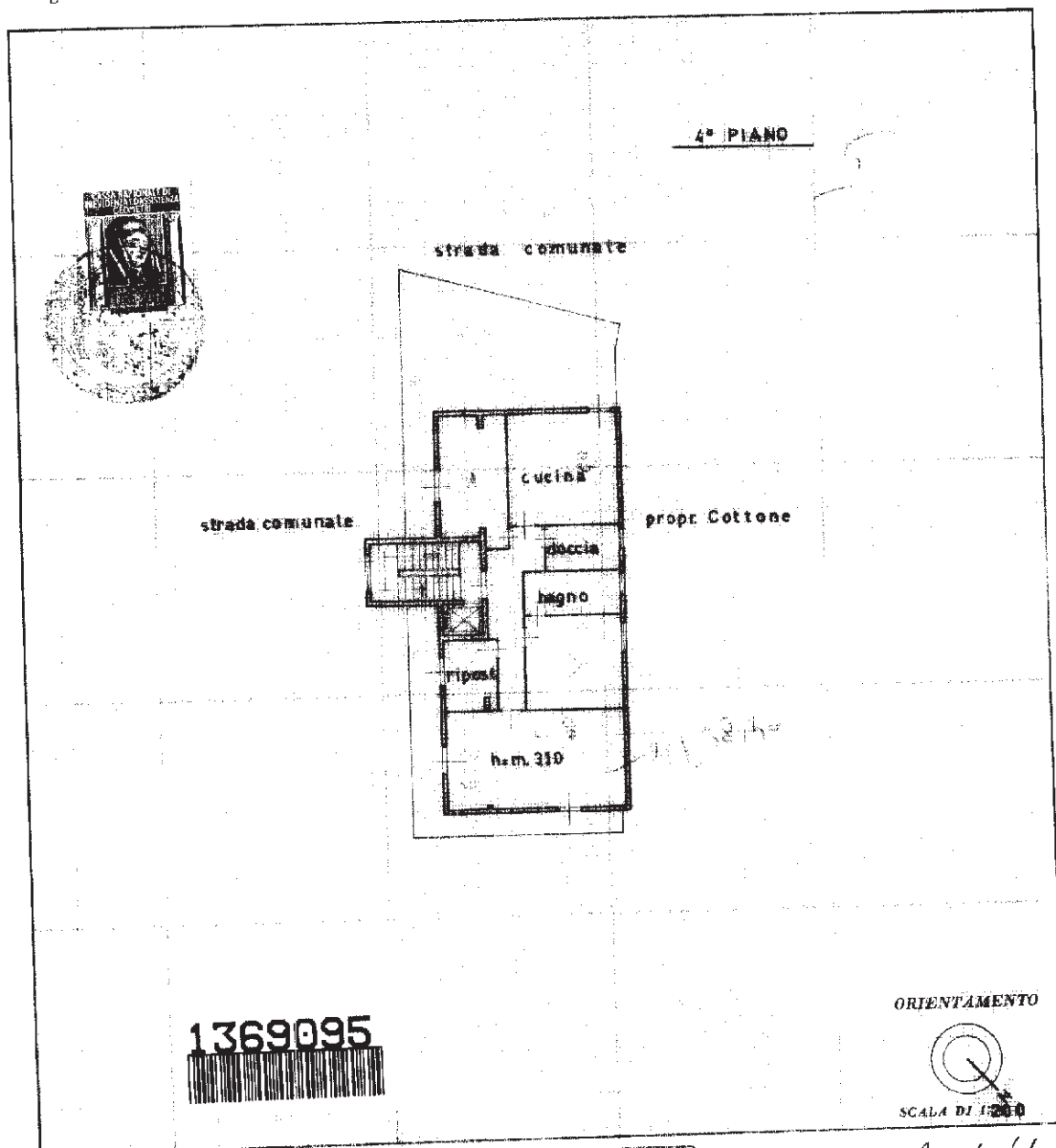
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

D. M. 11/10/1968 - D. M. 11/10/1968 - D. M. 11/10/1968

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VILLABATE Via FONDO FAMIANO

Ditta BELMONTE GIUSEPPA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°Compilata dal *Geom. Angelo Leone*Iscritto all'Albo Geometri
della Provincia di *Palermo*DATA *6/11/1970*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)

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. 091491778 – Fax. 0916143475 Codice Fiscale: 80018460826

pec: protocollo.villabate@pec.it

Viale Europa, 142, Villabate (Pa) CAP 90039

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_PA/PA-SUPRO 127610/10-12-2024, con la quale l'arch. Giulia Bellavista, CF: BLLGLI87T49G273T, 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, dal 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. 16;

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. . 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.

F.to il Responsabile del Servizio I

arch. Mario Leonardi

F.to il Responsabile del V Settore

arch. Paolo Cuccia

- f) esercizi paracommerciali (lavanderie, parruccherie, 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 o 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-protette 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 o Piani Particolareggiati di Recupero del patrimonio edilizio esistente.

Ai 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 sopraccitati, 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 mc/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 2/4/1968, n°1444. Per i nuovi edifici, nelle aree libere, deve essere rispettata la distanza minima assoluta di ml 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 sopraelevazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni deve essere garantita, nel fabbricato e/o 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 o 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 10/9/1990 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 2/2/1974 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 more 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.



Comune di Villabate

Città Metropolitana di Palermo

V SETTORE

Sviluppo del Territorio ed Economico

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

**il Responsabile del V Settore
arch. Paolo Cuccia**



ALLEGATO E



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO
Comune: VILLABATE
Fascia/zona: Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO
Codice di zona: D2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	2,3	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	780	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	480	650	L	2,3	3,3	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

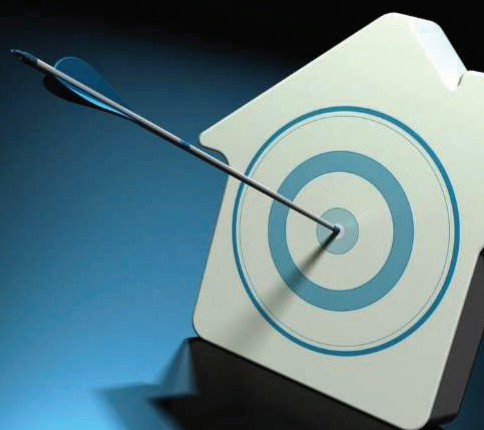
Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



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

3466793102 - arch.giuliabellavista@gmail.com

VILLABATE

VIA LOMBARDIA, 3, 90039 VILLABATE PA, ITALIA

Zona ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO

DATI IMMOBILE

Abitazioni di **184 Mq Commerciali**

Condizioni immobile	Non dichiarato		
Piano	5 Piano		
Attico	No		
Ascensore	Con ascensore		
Mq coperti	174		
Mq balconi	72	Mq terrazzo	0
Mq giardino	0	Cantina	-
Soffitta	-	Box auto	-
Posto auto coperto	-	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 sopraindicati sono da considerarsi **puramente indicativi** perchè calcolati in modo automatizzato dai nostri software di pre-valutazione.



ALLEGATO F



Comune di VILLABATE

Provincia di Palermo

Messa
da bollo

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione in data 14/2/1970 dell'Ufficiale sanitario
 Sig. Dott. Marsala Francesco e in data _____
 del Direttore dell'Ufficio tecnico Sig. _____ a ciò delegato, dai quali
 risulta che la ⁽¹⁾ costruzione della casa ⁽²⁾ urbana di proprietà del
 Sig. Belmonte Giuseppa
 nato a Villabate il 25/12/1933
 sita in Villabate Via fondo Pamiano n. _____
 composta di n. 32 vani utili oltre i vani accessori e confinante con ⁽³⁾ Cottone Giuseppe
 da due lati e con strade dagli altri. L'edificio è composto da n. 9 appar-
 tamenti ad ed un magazzino il tutto in n. sei elevazioni.

è stata eseguita in conformità: a) del progetto approvato di cui al permesso di costruzione n. 514 rilasciato
 in data 27/8/68 e variante del 5/3/1968; b) dell'art. 220 del T. U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e con
 l'osservanza delle norme dettate dal regolamento edilizio del Comune; che i muri sono convenientemente
 prosciugati e che non sussistono cause di insalubrità;

Visto il certificato d'uso in data 2/2/1970 delle opere in cemento armato
 rilasciato dalla Prefettura in data 2/2/1970 ;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. delle leggi sanitarie sopracitate ;

Visti gli artt. _____ del locale regolamento d'igiene ;

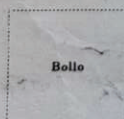
Vista la ricevuta n. 56 in data 18/2/1970 di L. 32.000=; rilasciata
 dall'Ufficio del Registro di Villabate comprovante l'avvenuto pagamento della
 prescritta tassa di concessione governativa ;

AUTORIZZA

l'abitabilità della casa sopra descritta ad ogni effetto di legge, di proprietà del Sig. ra Belmonte
Giuseppa, i cui lavori iniziati il 9/5/1968 furono ultimati il 29/1/1970.

Dalla Residenza municipale, li 25/2/1970

19



IL SINDACO

(1) Costruzione, ricostruzione, sopraelevazione o modificazione. — (2) Urbana o rurale. — (3) Indicare tre confini.



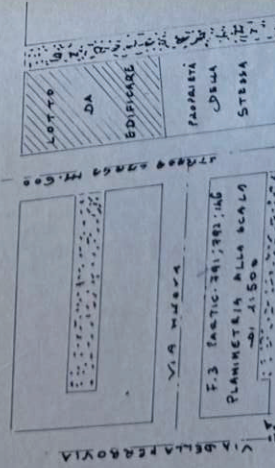
comune di Villabate

variante al progetto per la costruzione
di un edificio nel fondo nottane giuniper
(adizione del murale subforniciale) affor

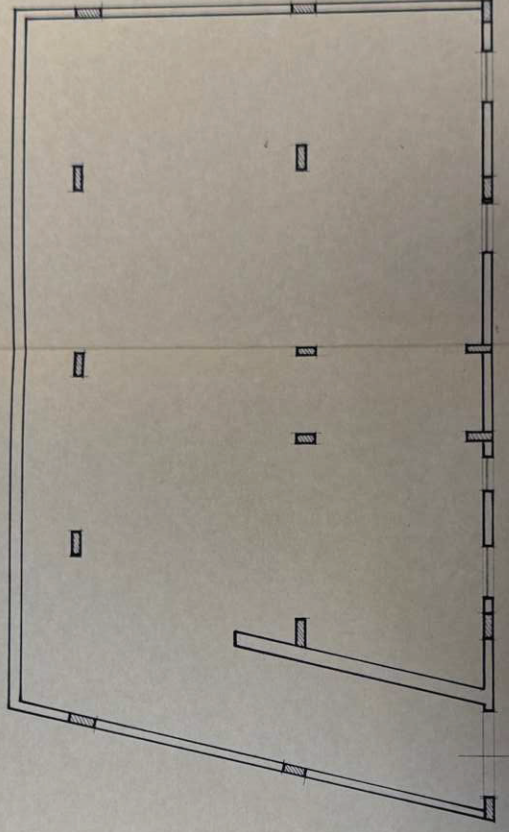
vate delle ramunione edile il

proprietaria la signora BELMONTE GIUSEPPA
disegn
11.10.6

— BUC STAGNO MURAG L. 200 m. 8.00



la proprietà
Belmonte Giuseppa
il progettista
[Signature]



pianta del seminterrato

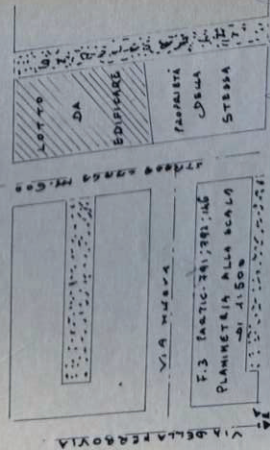


comune di Bellavista

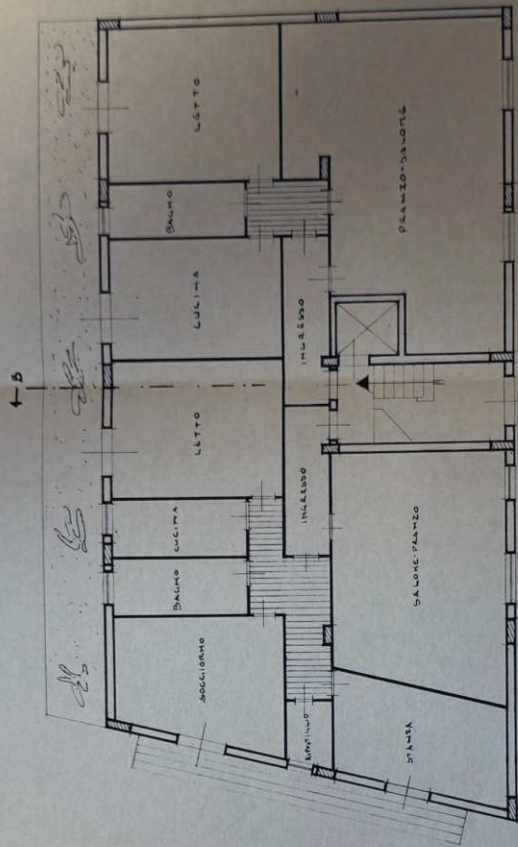
varianti al progetto per la costruzione
di un edificio nel fondo notturno giuffe
(abitazione del muratore edificatore) offer
vate dalla commissione edile al

proprietaria la signora BELMONTE GIUSEPPA
ditta
1-100

ALC. STAGNO MORE C/200 m. 200



la proprietaria
il progettista
Belmonte Giuseppe



pianta del piano terra



comune di Bellavista

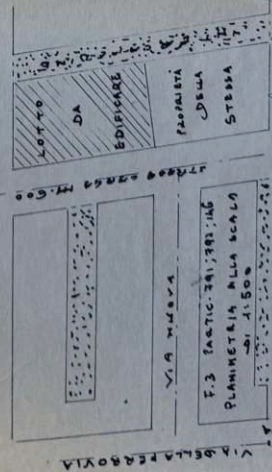
variante al progetto per la costruzione
di un edificio ad uso abitativo
(adattamenti del murale adibito a)

viale della comunione delle

proprietà la signora BELMONTE CAUSEPPA

divisa
1:100

ALCANTARA MURALE CROCE M. 100

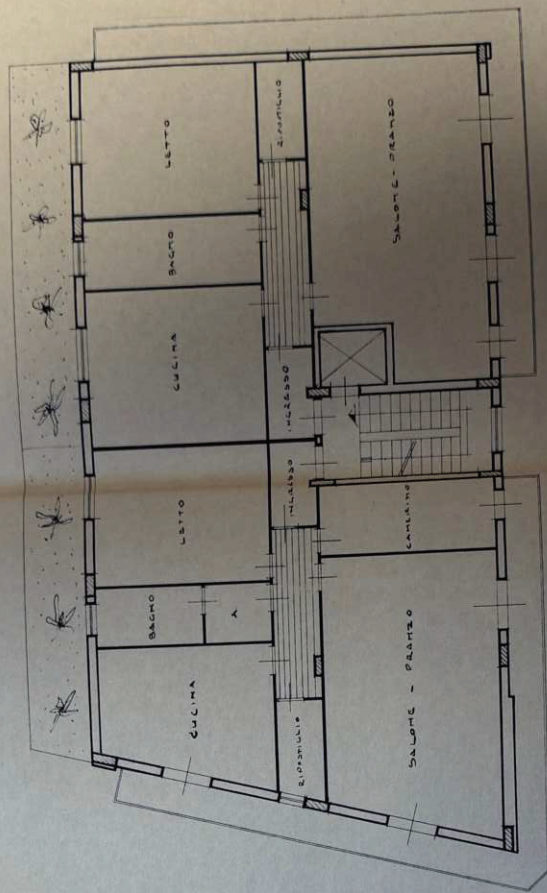


la proprietaria

X Belmonte Casareppa

il progettista

X Belmonte Casareppa



pianta del primo e del secondo piano

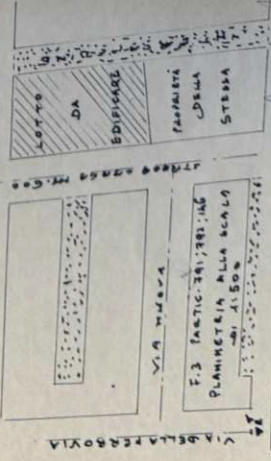


comune di Villalba

variante al progetto per la costruzione
di un edificio nel fondo retto di Giuffrè
(adattamenti del murato edificabile) offer-
vato dalla comunione edile al

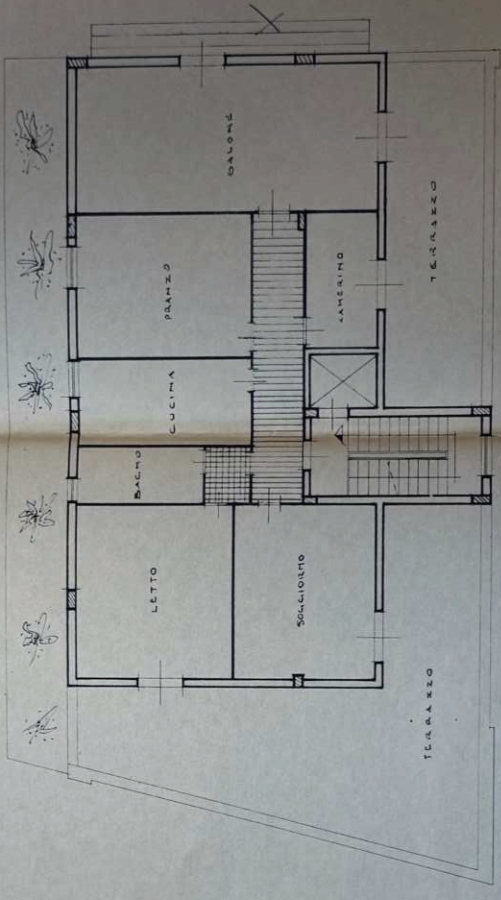
proprietario la signora BELMONTE GIUSEPPA
diretta
dalla

ALC. LIGABUELLI



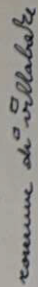
la proprietà
Belmonte Giuseppa

il progettista
[Signature]



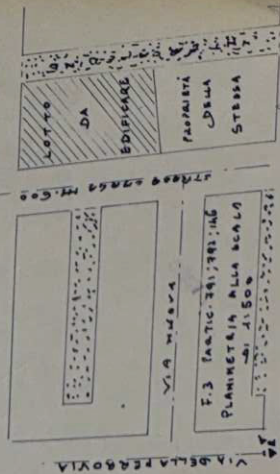
punta del piano terra





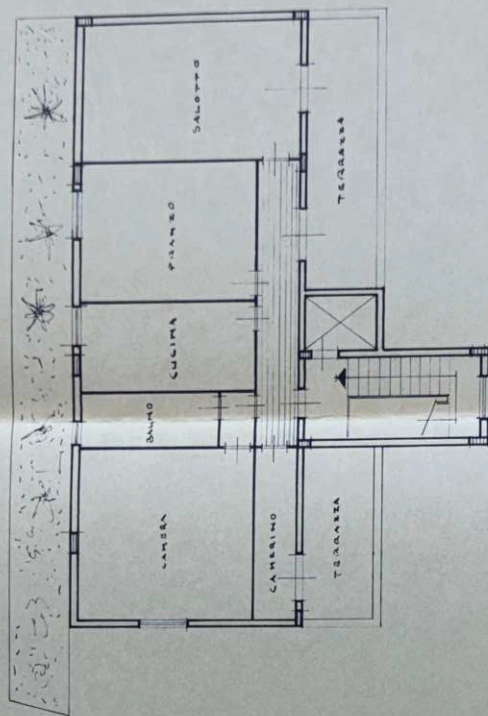
variante al progetto per la costruzione
di un edificio nel fondo retrone giunse
(adesso del mercato salsodifficile), offer-
vate delle remunerazioni solo il

diversum ^A frustranea la signora BELMONTE CUSCOA
DIREZIONE GENERALE



Na. frumescens
Bermude Guisepha

il frageuride



franca del quarto piano



comune di Villabate

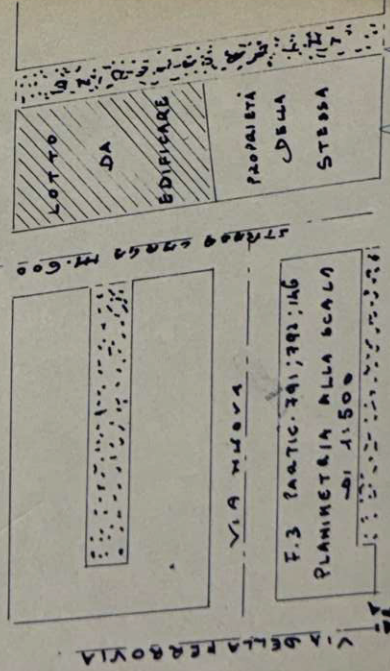
variante al progetto per la costruzione
di un edificio nel fondo sottone giuniffe
(adattando del murato slobofuntesco) affre:

vato dalla commissione edile il

proprietaria la signora BELMONTE GIUSEPPA

disegnata
1:100

ASSE STRADA VIGOR LARGO M. 8.00

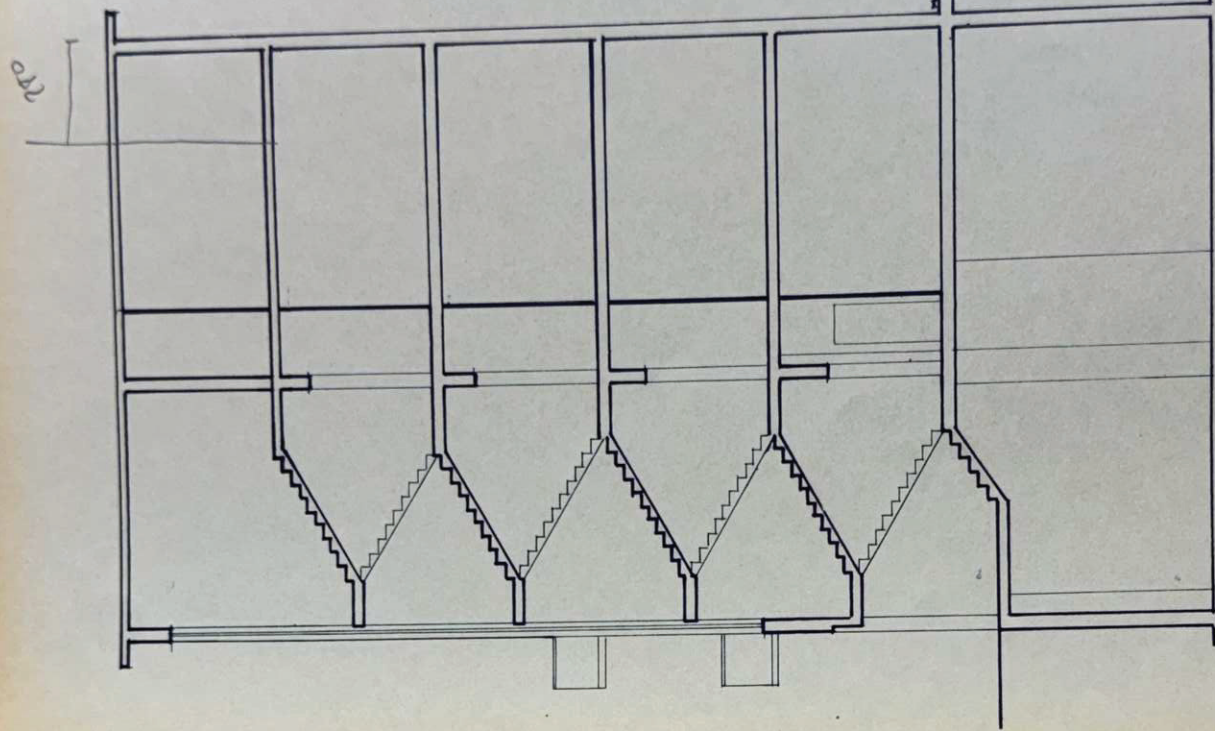


la proprietaria

Belmonte Giuseppa

il progettista

[Signature]



sezione A-B

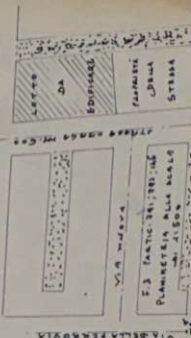


comune di Belluno

unità al foglio per la redazione
di un edificio nel fondo comune gruppo
(edifici del mercato pubblico) per
uso delle comunità abili di

proprietà la signora DENOTE G. LUIGIA
ditta

per l'edificazione e l'uso



Prof. N° 22

Pratica N° 14

Comune di

Villabate

Provincia di

Palermo

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. Belmonte Giuseppe
nato a Villabate il 25-12-1933;
tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire edificio per c.v.b. abitazione
in questo Comune: catasto foglio 3 mappale N° 146/6 in località Villabate
Via San Giovanni Paolo primo, 13;

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetrie allegate alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 26-3-68;

Udito il referto dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 26-3-68;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 26-3-68;

(1) _____

Visto l'art. 7 della legge 5 marzo 1963, n. 246;

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 1942, n. 1150;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizia che verrà impiegato;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visto le disposizioni sancite dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302;

Visto che copia del progetto e relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato è stato depositato presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229;

Viste le norme di cui al R. D. 22 novembre 1937, n. 2105 sulla disciplina delle costruzioni in zone sismiche di 1ª e 2ª categoria;

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor

Belmonte Giuseppe

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

(1) Indicare qui, in quanto ne ricorra il caso, gli estremi del parere della Soprintendenza ai Monumenti e del nulla-osta del Comando VV. FF.

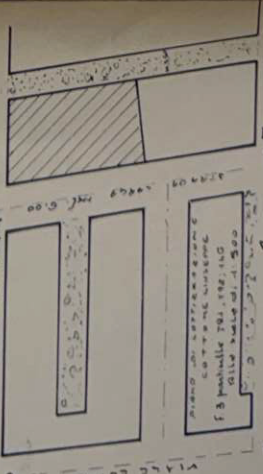
frontera del ^{reino} sureste

IL SINDACATO

comme sh² v²Mobab²

progetto di un estremo a quattro
elevazioni dal piano stradale oltre il piano
altivo e il piano seminterrato da seguire
nella nuova zona adiacente ai murati ospedali
vivi (abitazione sotto giunco e n. 107), di

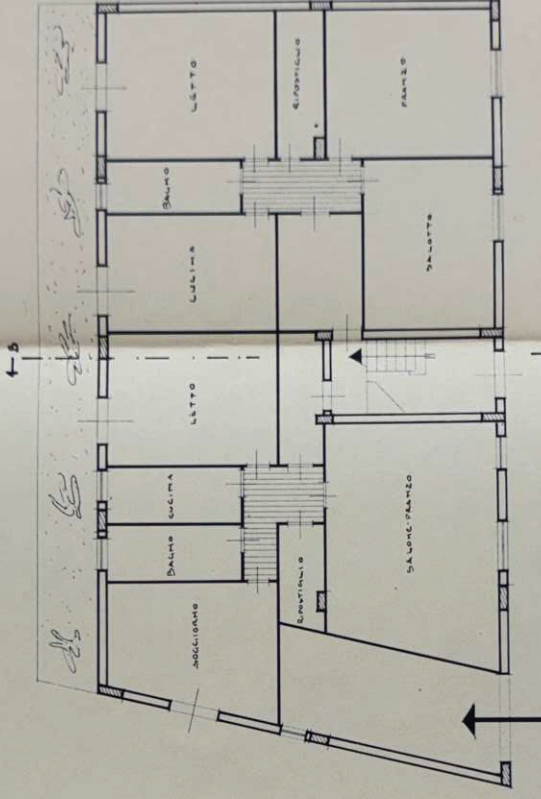
profeta
Belmonte Giuseppe
D'Adda
1900



2d Hauptzirkel

La Profine Karo.

Belmonte Giuseppe



pianta del franco tenere

IL SINDACO

fronta del primo ² del secondo primo
del terzo primo

L'Ingegnere Comunale

Alf. Alf.

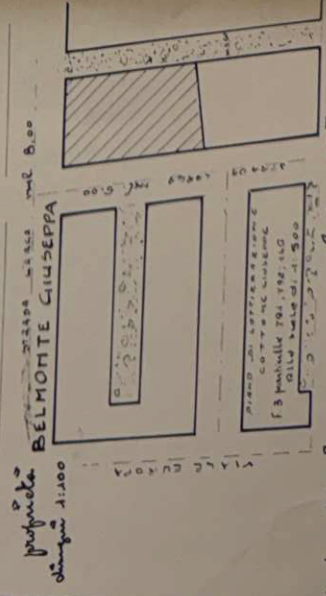


Trattato della Comunità Spazio Urban
con tutti gli atti di
la Comunità Spazio Urban
il tempo per me

IL SINDACO

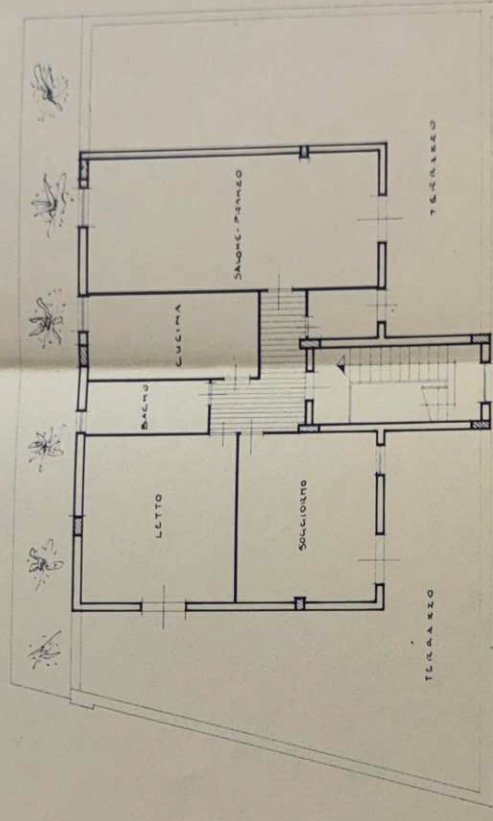
comune di villeggiata

progetto di un edificio a quattro
elevazioni dal piano stradale oltre il piano
attico e il piano seminterrato da seguire
nella nuova zona adiacente ai murati esistenti,
che (ottenere) oltre giardini e impianti, di



La proprietà
Belmonte Giuseppe

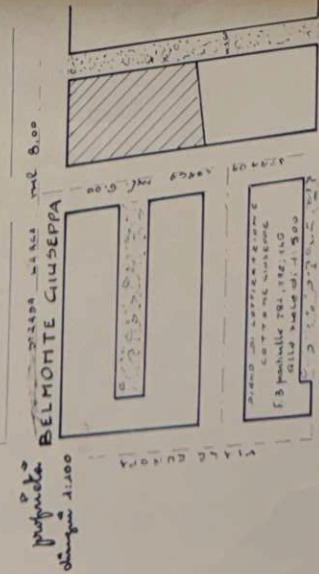
il proprietario
Belmonte Giuseppe



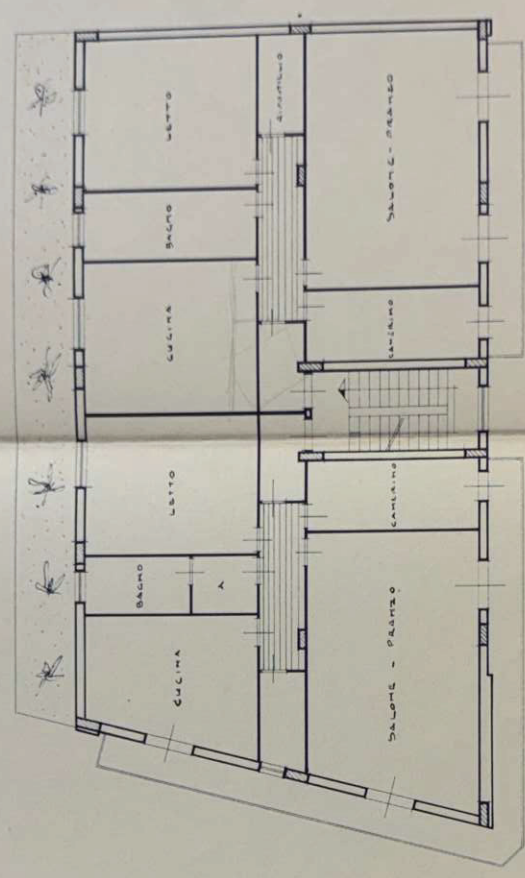
punta del piano attico

L'Ingegnere Capataste
Alf. C.
 "Esistono due Comitati Spazio Verde" con sede in via S. Maria 1347 e "Comitato Spazio Verde" in via S. Maria 1347. Il SINDACO

comune di Villalba
 progetto di un edificio a quattro elevazioni dal piano stradale oltre il piano attico e il piano seminterrato da seguire nella nuova zona adiacente ai murati ospedali, nel lottizzazione oltre giunche e ingenti di



la proprietà
 Belmonte Giuseppe
 il progettista
Belmonte



pianta del primo e del secondo piano
 del primo piano

IL SINDACO

comme dr^e valise

progetto di un edificio a quattro
elezioni dal piano stradale oltre il piano
altre e il piano seminterrato da seguire
nella nuova zona adiacente ai murati esistenti.
La costruzione oltre il giuffe e ingloba il

propanoic
dimer 1:100

BELMONTE GIUSEPPA

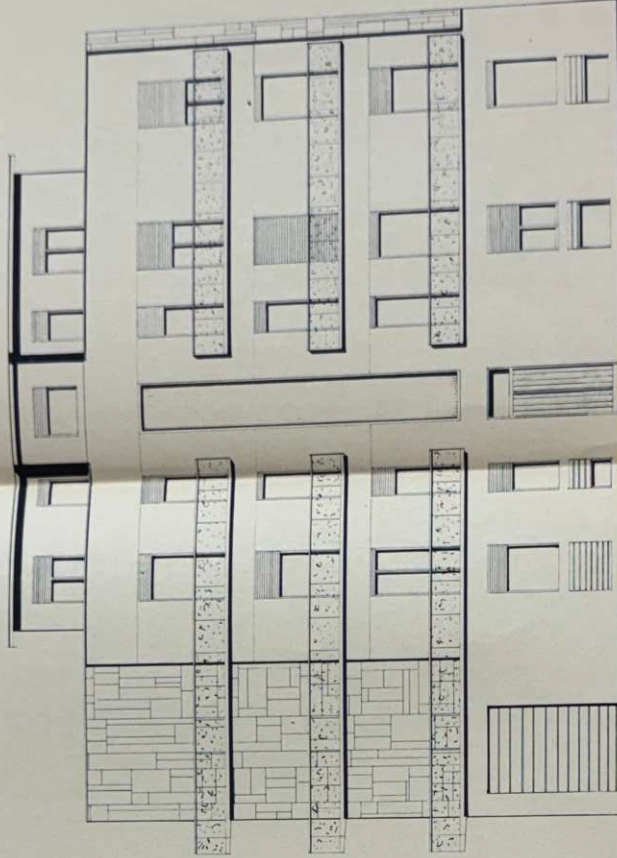
4 ml 0.00

Na prof. Dr. Karro

Belmonte Giuseppe

Dr. Franziska

Smith



Principal,
 22nd St

juniperale



Comune di Villabate

Provincia di Palermo
V SETTORE_ Sviluppo del Territorio ed Economico
Tel. 091491778 – Fax. 0916143475 Codice Fiscale: 80018460826
pec: protocollo.villabate@pec.it
Viale Europa n. 142, Villabate (PA) CAP 90039

Prot. n° 4999 del 11 MAR. 2025

All'Arch. Giulia BELLAVISTA

pec: giulia.bellavista@archiworldpec.it

Oggetto: pratica edilizia "immobile sito a Villabate in via Lombardia.

Riscontro.

A seguito della Vostra PEC prot. n. 4901 10.03.2025, si rappresenta quanto segue.

In riferimento al N.O. Esecuzione Lavori Edili prot. n. 27, pratica n. 14, del 08.05.1968 e successiva variante_N.O. Esecuzione Lavori Edili prot. n. 514, pratica n. 413 del 27.08.1968, l'immobile autorizzato da Questo 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 (seminterrato) 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 agli atti di questo ufficio elaborati in cui si evidenzia un numero diverso di unità.

Il Tecnico del servizio SUE
(geom. Roberto Licci)



Il Responsabile del V Settore
(arch. Paolo Cuccia)

