



TRIBUNALE DI PALERMO



SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ESECUZIONE N° 229/2022 R.G.



LOTTO UNICO



Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Maria Cristina La Barbera



C.T.U.: Arch. Giulia Bellavista



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. 17

4. Schema sintetico descrittivo del lotto _____ pag. 19

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà _____ pag. 20

6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene _____ pag. 21

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.25

10. Pesi e oneri di altro tipo _____ pag.25

11. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e
su eventuali procedimenti in corso _____ pag. 25

12. Valutazione del bene _____ pag. 25

13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota _____ pag. 30



Elenco Allegati:

Allegato A:

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

Allegato B:

- Documentazione fotografica

Allegato C:

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

Allegato D:

- Certificato di destinazione urbanistica

Allegato E:

- Dati utilizzati per la stima dell'immobile

Allegato F:

- Fascicolo edilizio

Allegato G:

- Spese condominiali e insoluti

A) Premessa

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice **Dott.ssa Maria Cristina La Barbera** 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 **05/05/2023** 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 Sirio n. 1 in data 04/09/2023, 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

[REDACTED]

1.2 Bene pignorato.

Il bene è sito nel comune di Palermo un via Sirio n. 1, scala C, interno D, piano 4°; esso risulta identificato al NCFU di Palermo al fg 72, p.IIIa 619, sub 41, zona cens. 2 categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani,

superficie catastale 164 mq totale e 161 mq escluse le aree scoperte;

rendita catastale 516,46 €.

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	Sud - Ovest	Sud -Est	Nord – Est
FOGLIO 72, PARTICELLA 619 SUB. 41	Via Sirio	Via San Filippo	Altra proprietà: 	Corpo scala condominiale

2. Individuazione e descrizione del bene

Il bene, oggetto della presente relazione di stima, è un appartamento sito nel comune di Palermo con accesso da via Sirio n.1 posto al quarto piano della scala C; esso fa parte di un complesso residenziale composto da sette elevazioni fuori terra. L'edificio presenta balconi con ringhiere in ferro di colore blu e bianco, la facciata è intonacata con colori beige e rosa; esso si trova nell'isolato delimitato a nord ovest da via Sirio, a sud est e a nord est da via Sagittario, a sud ovest da via San Filippo. L'edificio si trova in una zona periferica della città di Palermo, tuttavia, nelle immediate vicinanze sono presenti farmacie, supermercati e scuole.

L'Appartamento è composto da un ingresso che introduce a sinistra in un salone composto da due vani con doppio affaccio su via San Filippo e frontalmente ad un disimpegno, sulla quale insistono: tre camere da letto, due con finestra prospiciente via Sirio e una con balcone con affaccio su via San Filippo. Il bene è dotato anche di un piccolo ripostiglio e di una lavanderia, quest'ultima realizzata su un'originaria terrazza coperta che ad oggi è stata chiusa con infissi in alluminio scorrevoli e sulla quale è stata realizzata la cucina.

L'altezza interna è di 3,00 m, gli infissi sono in legno con vetro singolo (ad esclusione di quelli della veranda precedentemente citati), con tapparelle in pvc, le porte interne sono in legno scuro, i pavimenti sono in parquet scuro ad esclusione della zona cucina - veranda, che presenta mattoni in cotto, e dei bagni, che sono pavimentati e rivestiti con mattonelle in ceramica 20 x20; i rivestimenti dei bagni hanno altezza



2,10 m (il bagno con doccia è rivestito ed ammattonato con piastrelle di colore azzurro mentre quello con vasca con piastrelle di colore rosa).

Non è presente impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico è obsoleto e andrebbe pertanto adeguato secondo le vigenti normative in materia (si stima un costo di circa 6.000,00 €).

L'appartamento risulta sprovvisto di Attestato di prestazione energetica in corso di validità (si stima un costo di 300€)

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato D), nel P.R.G. vigente, la particella n. 619 del foglio di mappa 72 ricade in Zona territoriale omogenea B3, (artt. 6-9-2-25-23bis -27 delle N. di A.)

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.

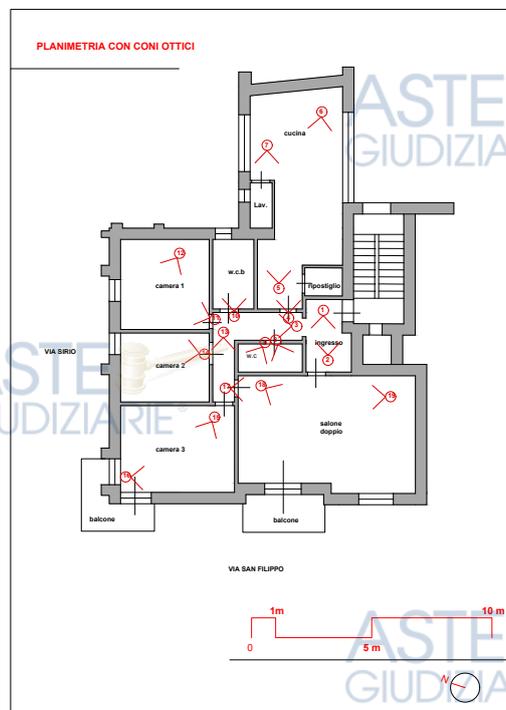




foto 1

foto 2



foto 3

foto 4





foto 5



foto 6





foto 7



foto 8



foto 9



foto 10





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

foto 11

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

foto 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





foto 13



foto 14



foto 15





foto 16



foto 17





foto 18



foto 19





Ingresso da via Sirio



Edificio visto da via Sanfilippo



AMBIENTE	Sup. utile (mq)
Ingresso	5,12
salone	34,75
Cucina/pranzo	28,57
lavanderia	1,75
Ripostiglio	1,84
Disimpegno	6,68
w.c.d.	3,15
w.c.b	4,93
Camera 1	16,37
Camera 2	11,51
Camera 3	17,52
Balcone 1	5,53
Balcone 2	5,33
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA: 164 MQ	

3. Identificazione catastale dei beni

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

Fabbricati dai seguenti identificativi:

Via Sirio n°1, scala C, interno D, piano 4°;

- Foglio:72;
- Particella: 619;
- Subalterno: 41;

- Categoria: A/2;
- Classe: 6;
- Consistenza: 8 vani;
- Superficie Catastale: mq 164,00 totale, escluso aree scoperte:
mq 161,00;
- Rendita: € 516,46.

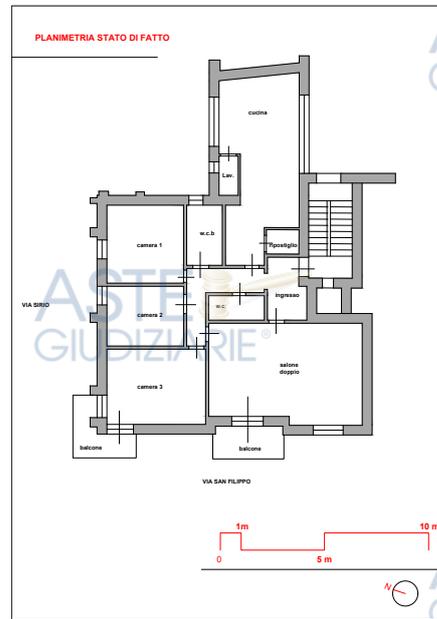
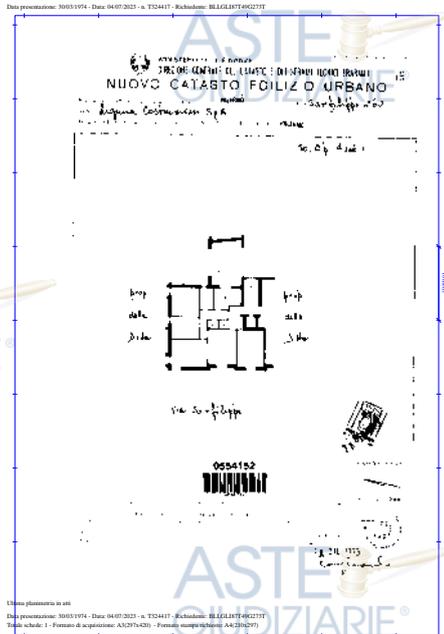
I dati castali attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Durante le operazioni peritali si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto graficizzato nella planimetria catastale; si ritiene opportuno evidenziare che nello stato dei luoghi attuale risulta abbattuta parte della parete di prospetto che confina con la veranda sulla quale ad oggi insiste anche la lavanderia e la cucina, per tale intervento andrà considerato il costo del ripristino dello stato antecedente l'abuso; per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi, al fine di aggiornare la planimetria catastale sarà opportuno presentare un DOCFA. Si evidenzia inoltre che la posizione della finestra che insiste sul prospetto della camera 1 si trova in una posizione più centrale rispetto a quanto graficizzato, tuttavia, osservando il prospetto dell'intero edificio appare chiaro che si tratta di un errore di rappresentazione grafica e che la stessa non sembra aver subito variazioni nel tempo. Il costo previsto per l'aggiornamento catastale è di € 600,00 comprensivo delle spese tecniche; per quanto concerne i costi per la regolarizzazione urbanistica si rimanda al paragrafo 6.



Per una migliore comprensione di quanto sopra scritto si riportano di

seguito la planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto:



4. Schema sintetico descrittivo del lotto

Piena proprietà per la quota 1/1 dell'immobile, adibito ad abitazione, con accesso da via Sirio n. 1, scala C, interno D piano quarto; esso è composto come segue: ingresso, salone doppio, doppio servizio, ripostiglio, lavanderia e cucina (queste ultime attualmente ricavate in una veranda) e tre camere da letto di cui due matrimoniali. L'immobile ha una superficie commerciale pari a 164 mq ed è identificato al Catasto fabbricati al foglio 72, p.la 619, sub 41.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto graficizzato nella planimetria catastale, nei grafici allegati alla licenza edilizia n. 981 e a quanto rappresentato nel certificato di abitabilità; nello specifico si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, la demolizione

di parte della parete di prospetto confinante con una veranda realizzata su terrazza coperta, la presenza di una lavanderia e di una cucina sulla veranda stessa.

Tali abusi andranno regolarizzati nel seguente modo:

- Presentazione all'Edilizia Privata del Comune di Palermo di una CILA tardiva per la diversa distribuzione degli spazi interni per un costo complessivo di 1600€;
- Presentazione al Catasto Fabbricati un DOCFA al fine di aggiornare la planimetria per un costo complessivo di € 600,00;
- Il ripristino della parete di prospetto, con il riposizionamento dell'infisso; la demolizione della lavanderia che insiste sulla veranda e la dismissione della cucina anch'essa posizionata in veranda, per tali interventi si stima un costo di 6.500€;
- La regolarizzazione della chiusura a veranda con infissi pari a 1.150€ (importo compreso di spese tecniche).

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 129.000,00**

4. Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Il bene era pervenuto

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

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

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

- l'edificio è stato costruito in forza della licenza edilizia n. 981 del 13/11/1973
- lo stesso è stato dichiarato abitabile con certificato n. 713 del 21/01/1975;

A seguito del confronto tra i grafici allegati alla licenza, a quanto dichiarato nel certificato di abitabilità e a quanto graficizzato nella planimetria catastale originaria si evincono le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabile mediante presentazione di CILA tardiva: costo comprensivo di spese tecniche: 1.600,00€;



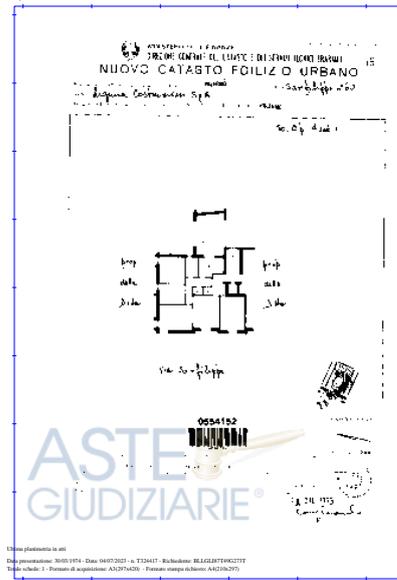
- Chiusura a veranda della terrazza coperta: regolarizzabile ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003, per un costo comprensivo di spese tecniche pari a € 1.150,00 (25 €/mq per complessivi 22 mq, 100 euro di spese fisse di istruttoria e 500 € di parcella per il professionista);
- Demolizione di parte della parete di prospetto che insiste sulla veranda sopra citata, dismissione dell'infisso e realizzazione della lavanderia sempre sulla veranda, per tali interventi si prevede il ripristino dello stato dei luoghi; per tale intervento si stima un costo di euro 6.500,00.

Al fine di aggiornare la planimetria catastale sarà inoltre opportuno presentare un DOCFA per un costo stimato di euro 600,00.

Si evidenzia che nello stato di fatto la finestra esistente nella camera 1 ha una posizione differente da quella graficizzata sia negli elaborati presenti in catasto che negli elaborati depositati in comune, tuttavia, osservando il prospetto dell'intero edificio appare chiaro che si tratta di un mero errore di rappresentazione grafica e di fatto la posizione dell'infisso non sembra aver subito variazioni negli anni.

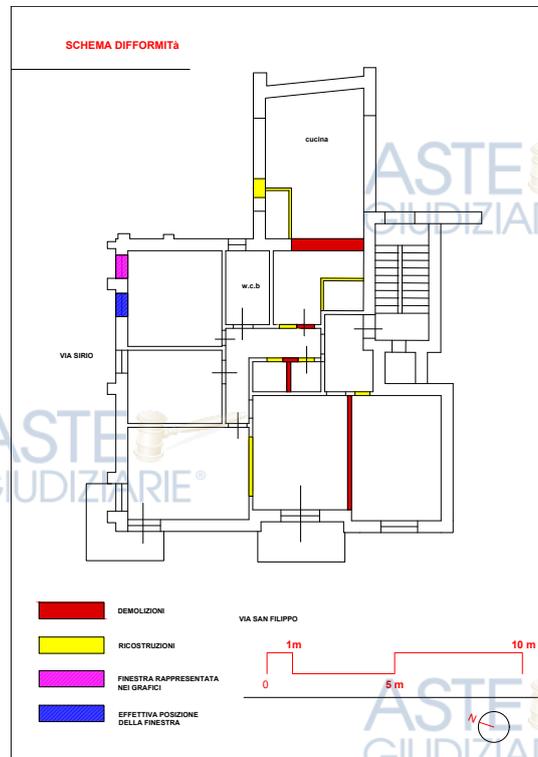
Si riportano di seguito: la planimetria dello stato dei luoghi, la planimetria catastale originaria e lo schema delle difformità.





Planimetria stato di fatto

Planimetria catastale



Schema delle difformità

7. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile pignorato è occupato [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di locazione con durata di quattro anni con inizio in data 21/03/2022 fino al 20/03/2026 [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che il contratto è opponibile alla procedura poiché antecedente al pignoramento [REDACTED]

[REDACTED]). Il canone di locazione medio per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato è di euro 3,40/mq, pertanto, considerando la superficie dell'immobile che è pari a mq 164 avremmo un valore di 557,60 € superiore a quello corrisposto attualmente dagli inquilini [REDACTED] ma, tuttavia, non inferiore a 1/3 al valore locativo di mercato pertanto non è applicabile l'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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]

Oneri e vincoli a carico all'acquirente

Dalle indagini effettuate non risultano oneri a carico dell'acquirente.



Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della
procedura.

- Oneri derivanti dalla regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile come più dettagliatamente riportato nel paragrafo 6: € 9.250,00 (importo decurtato dal prezzo di vendita);
- Oneri per la regolarizzazione catastale del bene (Docfa): 600,00 € (importo decurtato dal prezzo di vendita);

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

- Importo annuo delle spese condominiali: 108,86€;
- spese condominiali scadute e non pagati negli ultimi due anni antecedenti la data della presente perizia: 321,00 € (si allega il prospetto inviato dall'amministratore di condominio riguardante le spese di gestione e gli insoluti).

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 164 ,00, la quale è stata così calcolata:

- mq 161,00 di superficie abitabile calcolati al 100%;
- mq 12,00 di superficie adibita a balconi calcolati al 25% e pari a 3 mq.

L'immobile, adibito ad abitazione ha accesso da via Sirio n. 1 scala C interno D, piano 4°. Esso è sito in una zona periferica della città di Palermo tuttavia provvista dei principali servizi nelle immediate vicinanze. L'immobile è in buono stato di manutenzione nonostante gli impianti siano obsoleti e manchi l'impianto di riscaldamento. Il valore del bene (che tiene conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dello stato di manutenzione dello stesso e dello stato di manutenzione dell'edificio di cui fa parte)

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: (buona: 1,03);
- Servizio igienico: (doppio: 1);
- Ascensore: (presente o inutile: 1);
- Infissi esterni: (tapparelle: 1);
- Finestratura: (vetro singolo: 0,98);
- Esposizione: (doppia/ordinaria: 1)

Coefficiente correttivo complessivo: 0,97.

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 1.100,00 €/mq ovvero

$$V = mq \times V \text{ med.} = 164 \times \text{€/mq. } 1.100,00 = \underline{\underline{\text{€ } 180.400,00.}}$$

Moltiplicato per il fattore correttivo:

$$\underline{\underline{\text{180.400,00} \times 0,97 = \text{174.988,00}}}$$

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

€ 174.988,00

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

$$V_m = R/r$$

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. 2,77, max. €/mq. 4,09, med. €/mq. 3,43.

Considerando un valore medio pari a 3,40 euro al mq; si procede con la stima:

Si stima un valore di affitto mensile di €/mq. 3,40 che moltiplicata la superficie commerciale dell'immobile di mq 164,00 avremo un canone pari a € 557,60 pertanto il reddito lordo annuo sarà pari a:

$$RI = 557,60 \times 12 \text{ (mesi)} = 6.691,20 \text{ €/anno.}$$

Capitalizzando tale reddito al 4,0% il valore dell'immobile sarà pari a €

167.280,00

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

€ 167.280,00

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

- **Metodo del confronto:**

€ 174.988,00

- **Stima per capitalizzazione dei redditi:**

€ 167.280,00

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

171.134,00 €

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 15%; il valore dell'immobile sarà quindi pari a:

145.463,90 €

Da tale importo vanno decurtate le seguenti spese:

Costi da decurtare al prezzo di vendita:

Costi per la regolarizzazione urbanistica (CILA tardiva)	1.600 € (importo comprensivo di spese tecniche)
DOCFA per aggiornamento catastale	600,00 € (importo comprensivo di spese tecniche)
Adeguamento impianti	6.000,00 €
Attestato di prestazione energetica	300,00 €
Ripristino stato antecedente per opere non sanabili	6.500,00
Art. 20 L.R 4/2003	1.150,00 €
insoluti condominiali nel biennio precedente	321,00 €

Totale	16.471,00
---------------	------------------

Alla luce di quanto sopra esposto, decurtando i costi riportati nelle tabelle si avrà un valore pari a 128.992,90 arrotondato a:

€ 129.000,00

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 rassego la presente, restando a completa disposizione della S.V per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 28/12/2023

il CTU

Arch. Giulia Bellavista

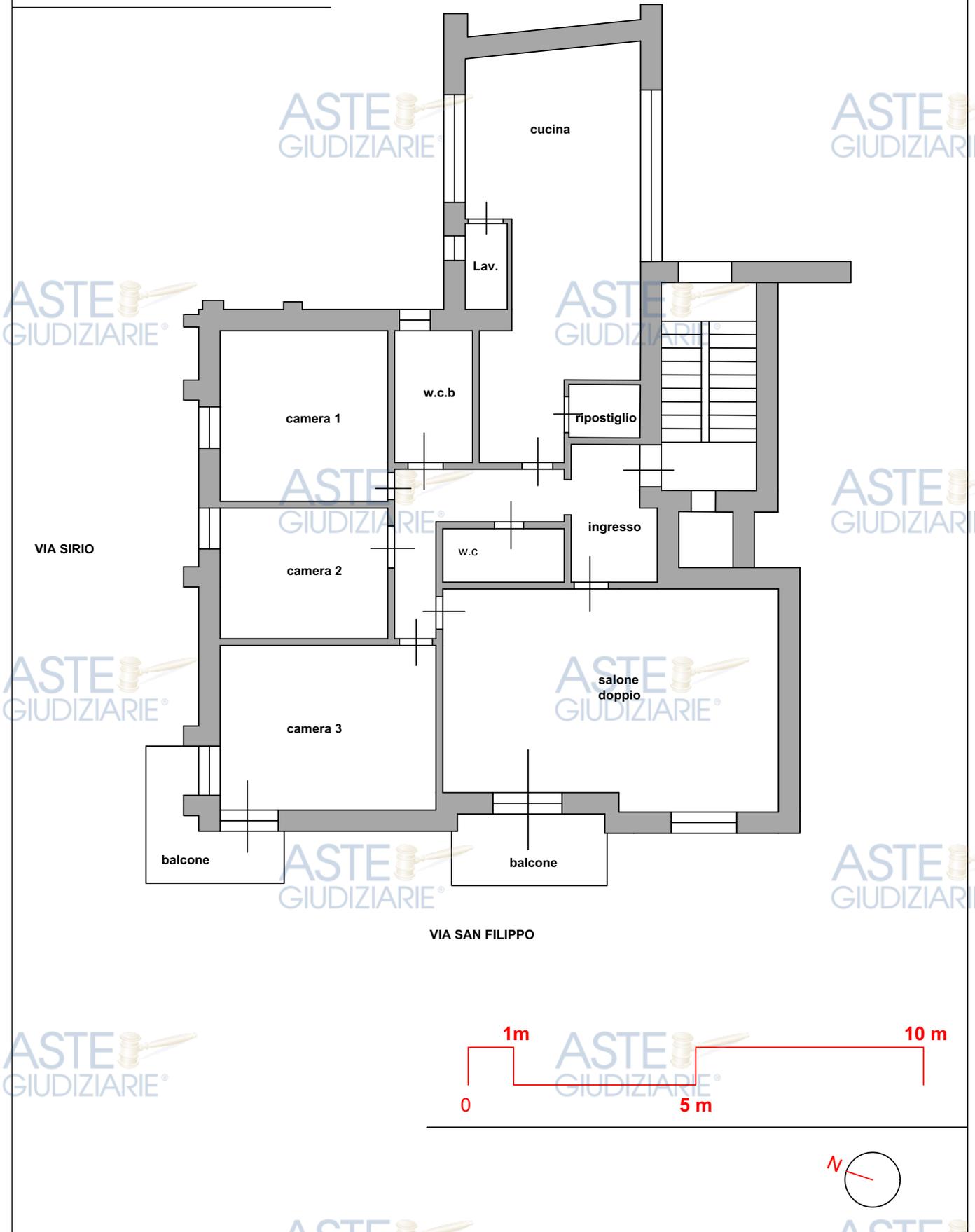


ALLEGATO A

- Rilievo stato di fatto
- Raffronto tra ortofoto e foglio di mappa
- Schema difformità rilevate



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

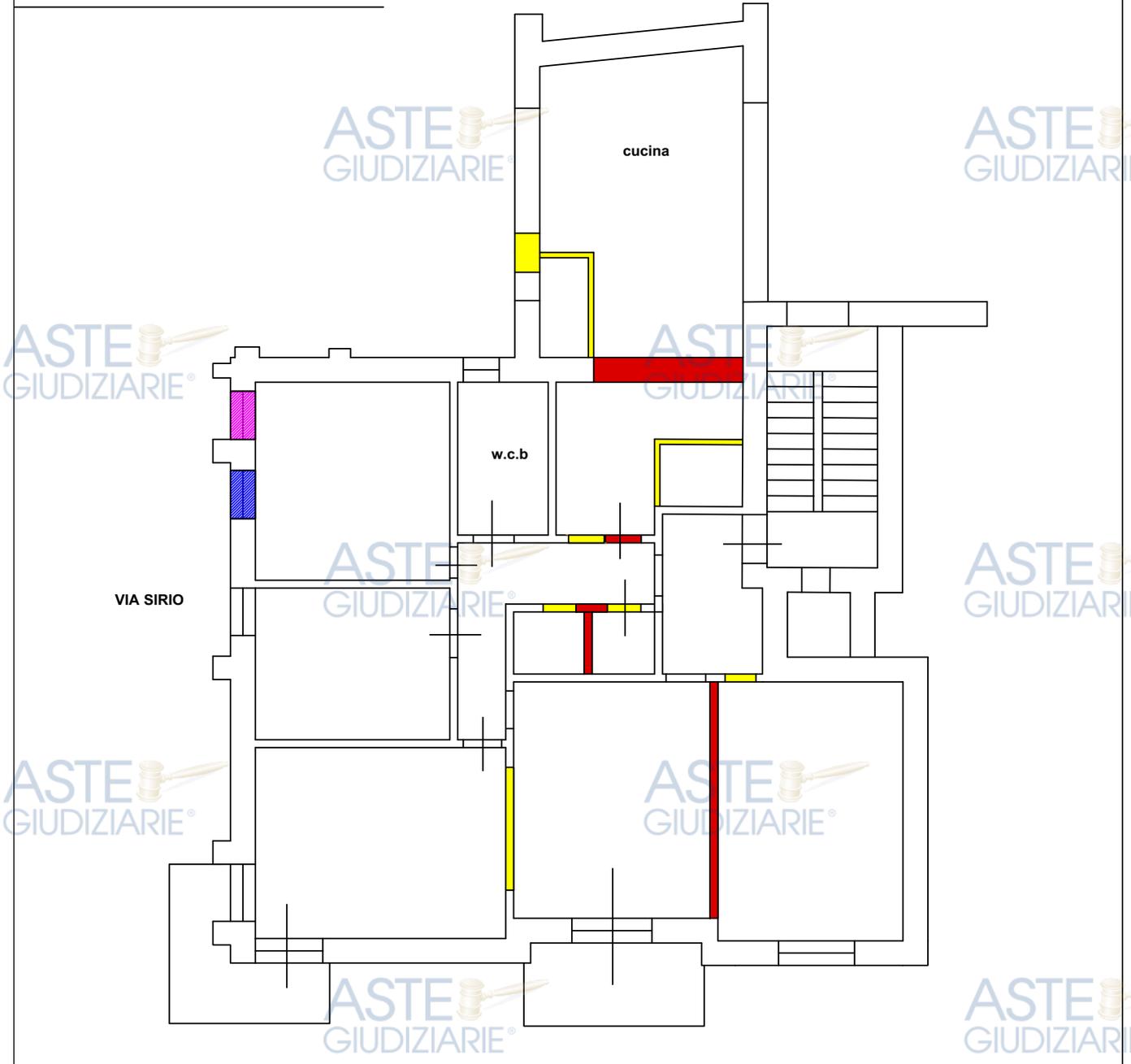




Firmato Da: BELLA VISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 12fe3a2e55bebc40d668b5bc23b976d4



SCHEMA DIFFORMITÀ



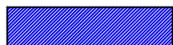
DEMOLIZIONI



RICOSTRUZIONI

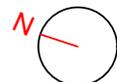


FINESTRA RAPPRESENTATA
NEI GRAFICI



EFFETTIVA POSIZIONE
DELLA FINESTRA

VIA SAN FILIPPO





ALLEGATO B

- Documentazione fotografica





Foto 1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto 3





Foto 4





Foto 5



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

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





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





Ingresso da via Sirio





Edificio visto da via Sanfilippo





ALLEGATO C

- Stralcio di mappa



- Visura storica



- Planimetria catastale



- Visura ipotecaria





ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

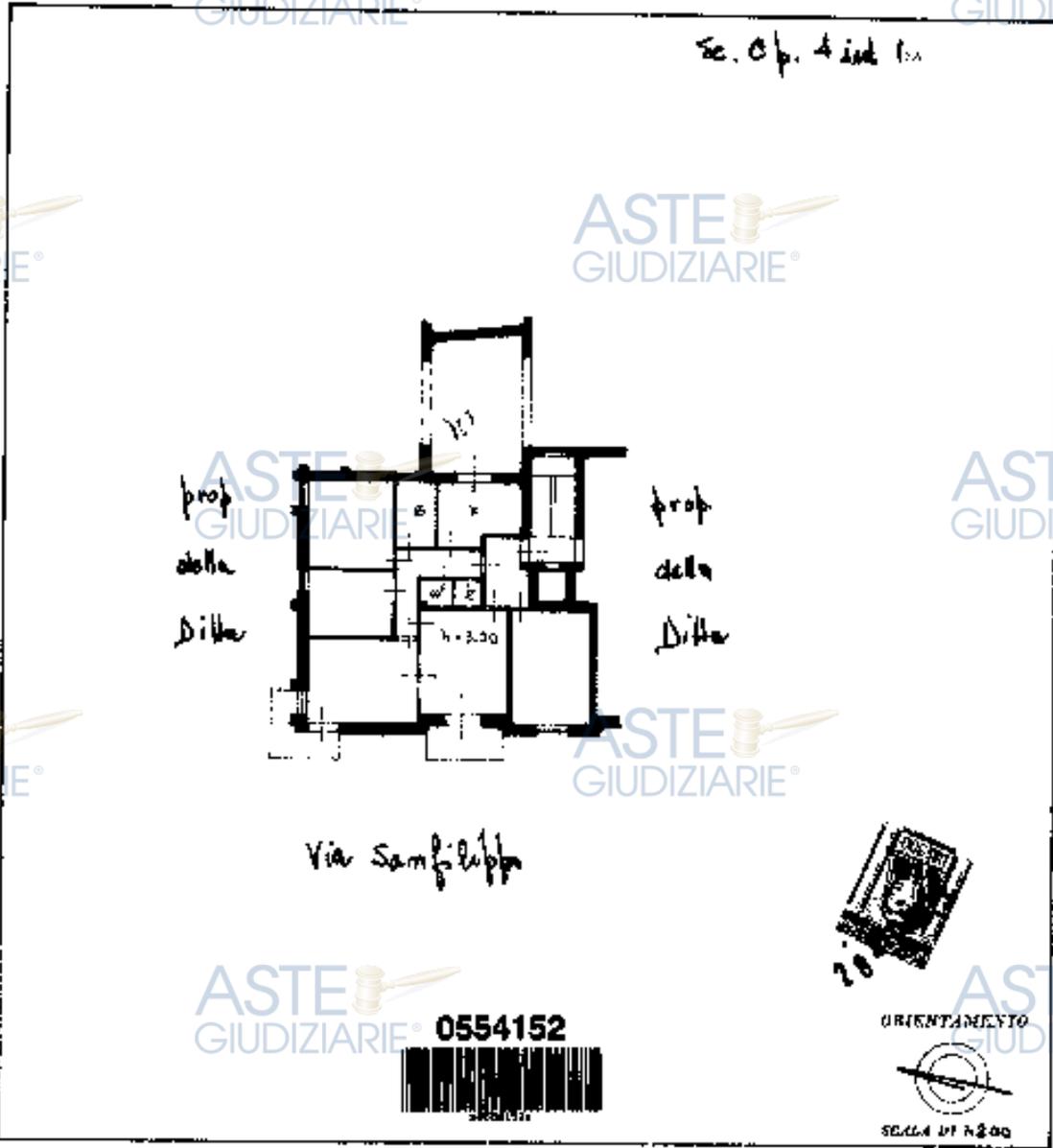


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di PALERMO
Ditta *Liquia Costruzioni SpA* Via *Sant'Aliphan n. 60*
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di PALERMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI INUTILE	
0474 PROT. N°	

Completato dal
Tecnico dell'Ufficio di
della Provincia di
PALERMO il 28 DIC. 1973
Firma: *Longobardi*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/07/2023 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 72 - Particella 619 - Subalterno 41 >
VIA SIRIO n. 1 - Scala C Interno D Piano 4

Firmato Da: BELLAVISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12fe3a2e55bebc40d668b5bc23b976d4

Ultima planimetria in atti

ASTE GIUDIZIARIE



Ispezione telematica

n. T1 13680 del 28/12/2023

Inizio ispezione 28/12/2023 08:58:00

Richiedente BLLGLI

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 63300

Registro particolare n. 42283

Presentazione n. 39 del 27/10/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 08/10/2008
Notaio COCO LIVIA
Sede TERMINI IMERESE (PA)

Numero di repertorio 3367/2535
Codice fiscale CCO LVI 69T66 G273 B

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune G273 - PALERMO (PA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 72 Particella 619 Subalterno 41
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8 vani
Indirizzo VIA SAN FILIPPO N. civico 60
Scala C Interno D Piano 4



ALLEGATO D

- Certificato di Destinazione Urbanistica



**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 dell'Istruttoria: Esp. Geom. Saverio Buccheri***CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

- **VISTA** l'istanza presentata dal sig. BELLAVISTA GIULIA, residente a Palermo via Svezia n°12 registrata al prot. n. 1387694 del 16.10.2023 di quest'Area con la quale si richiede un certificato di destinazione urbanistica per la particella n. **619** del foglio di mappa n. **72**;
- **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 sopraccitati 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 27/03/2007e successive modifiche e integrazioni;
- **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 01.12.2023 con prot. n. T144470/2023;
- **VISTI** gli atti d'ufficio;

SI CERTIFICA

- **Che** la particella n. **619** del foglio di mappa n. **72** ricade in Zona territoriale omogenea B3 (artt.6-9-2-25-23bis-27 delle N. di A.)

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 presente certificato, che si compone di n.1 pagine, si rilascia per gli usi consentiti dalla legge ai sensi dell'art.n.30 del D.P.R. n.380 del 6 Giugno 2001 recepito con L.R.n.16 del 10 Agosto 2016.



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

- DATI UTILIZZATI PER LA STIMA





Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperto di Zona

[Quotazioni Abitazioni & Ville](#)
[Quotazioni Uffici & Negozi](#)
[Quotazioni Box & Posti auto](#)
[Quotazioni Locali & Capannoni](#)

[Quotazioni di Vendita](#)
[Quotazioni di Affitto](#)

Maura La Paglia

 3938596938 | 0917848687

DOMUS CASA e SERVIZI

 Palermo

[Sito web](#)

Icona	Titolo	Descrizione	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Botone
	Abitazioni in stabili di 1° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Euro 3,05	Euro 3,72	Euro 4,38	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di fascia media	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Euro 2,54	Euro 3,11	Euro 3,68	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di 2° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Euro 1,96	Euro 2,41	Euro 2,85	Valuta subito questo immobile
	Ville & Villini	Quotazioni di Ville e Porzioni di villa				Valuta subito questo immobile

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate

 A partire da 110€

[PROCEDEI](#)

Firmato Da: BELLA VISTA GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 12fe3a2e55bebc40d68b5bc23b976d4



immobiliare.it Via Sirio • Palermo

TUTTI I FILTRI (2) Vendita Case - Appartamenti Prezzo Superficie Locali Bagni Piano Altre caratteristiche SALVA RICERCA

Immobiliare.it > Provincia di Palermo > Palermo > Via sirio

3 risultati per: case in vendita in Via Sirio, Palermo

Automatico

ESPANDI

€ 109.000 **ERREBICASA**

Trilocale via Sirio, Guadagna, Palermo

3 locali | 95 m² superficie | 2 bagni | 5 piano

ERREBICASA 091/547977 - VENDE IN ZONA REGIONE SICILIANA: più precisamente in via Sirio, disponiamo di un luminoso 3 vani mq 95 ca posto al 5° piano di un...

MESSAGGIO VISITA

€ 109.000 **FRANCHI**

Trilocale via Sirio, Guadagna, Palermo

3 locali | 95 m² superficie | 2 bagni | 5 piano

REPLAT: 1807528 ZONA ORSA MINORE - VIA SIRIO LUMINOSO TRILOCALE

Appartamento in vendita di 95 mq ca. , sito a Palermo in Via Sirio (Zona Bonagia,...

MESSAGGIO VISITA

€ 180.000 **DESIDERIO DI CASA**

Trilocale via Sirio 9, Guadagna, Palermo

3 locali | 104 m² superficie | 1 bagno | 3 piano

Chiama ora: 091.326761 - Sicilia, Palermo - Riferimento: VRA15861 Disponiamo in vendita nelle immediate vicinanze di Via dell'Orsa Maggiore, Appartamento di 104 ...

MESSAGGIO VISITA

[Prenota un appuntamento](#)
[Accesso ai servizi](#)
[Contatti e assistenza](#)
[Trova l'ufficio](#)

Seguici su:

Cittadini ▾
Imprese ▾
Professionisti ▾
Intermediari ▾
Enti e PA ▾
L'Agenzia ▾

Esci

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Periferica/FALSOMIELE-ORETO-GUADAGNA-BRANCACCIO-FONDO BAGNASCO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1350	L	3,1	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	920	L	2,5	3,4	L
Box	NORMALE	820	1200	L	3,6	5,2	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 N / S è da intendersi riferito alla nozione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare





Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperto di Zona

[Quotazioni Abitazioni & Ville](#)
[Quotazioni Uffici & Negozi](#)
[Quotazioni Box & Posti auto](#)
[Quotazioni Locali & Capannoni](#)

[Quotazioni di Vendita](#)
[Quotazioni di Affitto](#)

Descrizione	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Azione
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Euro 991	Euro 1.210	Euro 1.429	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Euro 839	Euro 1.023	Euro 1.207	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Euro 651	Euro 762	Euro 874	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Euro 917	Euro 1.172	Euro 1.426	Valuta subito questo immobile

Maura La Paglia

3938596938 | 0917848687

DOMUS CASA e SERVIZI
Palermo

[Sito web](#)

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate
A partire da 110 €

[PROCEDI](#)

lampadaeluce 5%

[Più info](#)

