

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ESECUZIONE N° 129/2024 R.G.

LOTTO UNICO

Giudice dell'esecuzione: Dott. Modica Gigi Omar

C.T.U.: Arch. Ettore Giannitrapani

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccc36b6e0a53df64e4cc7a122a47



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. 18 |
| 4. Schema sintetico descrittivo del lotto | pag. 19 |
| 5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà | pag. 20 |
| 6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene | pag. 22 |
| 7. Stato di possesso dell'immobile | pag. 22 |
| 8. Vincoli giuridici e vincoli gravanti sul bene | pag.22 |
| 9. Verificare dei beni pignorati se ricadono sul suolo demaniale | pag.23 |
| 10. Pesi e oneri di altro tipo | pag.23 |
| 11. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso | pag. 23 |
| 12. Valutazione del bene | pag. 23 |
| 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota | pag. 29 |



Elenco Allegati:

Allegato A:

- Elaborati grafici: rilievo planimetrico dello stato di fatto, 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:

- Dati utilizzati per la stima dell'immobile

Allegato E:

- Fascicolo edilizio



A) Premessa

Con ordinanza dell' Ill.mo Sig. Giudice **Dott. modica Gigi Omar** veniva conferito al sottoscritto, **Arch. Ettore Giannitrapani**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 2650 con studio professionale in Piazza Amendola n. 31, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio per il procedimento in epigrafe.

In data 20/04/2024 lo 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 





1.2 Bene pignorato.

Il bene oggetto della presente relazione è così costituito:



Intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel comune di Palermo (PA),
in Via Messina Marine n. 424 censito al Catasto fabbricati al Fg.92,
Part.IIa 2354, Sub. 5 (graffato con Fg. 92. P.IIa 2356, Sub. 5 ed il Fg.
92, P.IIa 667. Sub. 11), Cat. A/4, consistenza 7 vani piano terra,
superficie catastale 124 mq, Totale escluse aree scoperte 122 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 | Est | Sud | Ovest |
|---|----------|------------|-----------------------|------------|
| TERRENO FOGLIO 92, PARTICELLA 667 sub 11 | Litorale | Altra U.I. | Via Messina Marine | Altra U.I. |

2. Individuazione e descrizione del bene

L'immobile è sito in Via Messina Marine n. 424 nel comune di Palermo (Pa).

Il bene oggetto della presente perizia si trova al piano terra, senza ascensore, di un edificio residenziale composto da quattro elevazioni fuori terra ed un piano interrato. L'edificio ha una struttura mista con pilasti e travi e muratura portante. Le pareti esterne sono intonacate di color giallo ocra e i balconi presentano ringhiere in ferro di colore nero.

L'appartamento occupa per intero il piano terra ed ha una superficie catastale pari a 124 mq ed è così composto: ingresso su disimpegno, oltre il quale si sviluppa il corridoio, a destra del quale insistono tre camere di cui le prime due prive di finestrate su prospetto, mentre la terza camera dotata di apertura con esposizione Est verso il litorale.

Proseguendo oltre il corridoio troviamo un ampio disimpegno sul quale insiste un bagno con doccia, con esposizione Est prospiciente il litorale.

Adiacente il suddetto disimpegno è presente la cucina/soggiorno, dotata di finestratura ed un secondo ingresso posizionato sulla destra dell'abitazione. All'interno della stanza è presente un'altra porta che conduce al piano cantinato di pertinenza, il quale è costituito da due ampi locali di sgombero ciechi.

Il bagno con doccia presenta pavimenti in gres di color grigio chiaro che vengono riproposte in modo alternato a piastrelle in gres color celeste sul perimetro della muratura fino ad un'altezza pari a 1,20 m. A partire dall'altezza di 1,20 m fino al soffitto le pareti sono dipinte di color bianco



e celeste. All'interno del bagno alcune parti della superficie muraria presenta segni di ammaloramento.

L'ingresso e la camera uno presentano pareti rivestite con piastrelle in gres color grigio chiaro fino ad un'altezza di 1,00 m, fatta eccezione per la parete frontale l'accesso alla camera che risulta rivestita con la medesima finitura da pavimento a soffitto. La parete divisoria tra il corridoio e la camera camera uno ha un'altezza di 1,00 m sul quale poggiano armadi che delimitano la stanza alla quale si accede tramite apertura priva di porta. La camera 2 si presenta con tonalità di color verde chiaro. Sia la camera uno che la camera due non sono dotate di finestratura esterna, bensì sono presenti delle finestre che insistono sui divisori delle rispettive stanze. La camera tre dotata di finestra con esposizione Est sul litorale, presenta una parete dipinta utilizzando la tecnica dello stucco veneziano di color grigio chiaro, mentre le altre superfici murarie sono di color bianco. Le pareti del corridoio e del disimpegno sono completamente dipinte di color bianco, quest'ultime prive di finestratura verso l'esterno. La cucina-soggiorno è dipinta interamente con la tecnica dello stucco veneziano di color grigio. Sul fondo della stanza è presente un'ampia finestratura. È presente un secondo accesso all'abitazione che conduce ad un patio coperto da lamiera grecata, avente un salto di quota di circa 1,00 m rispetto l'abitazione. Gli infissi presenti all'interno dell'abitazione sono in pvc con vetro doppio. L'immobile è dotato di piastre radianti, ma non è presente la caldaia. Le porte interne sono di legno tamburato. L'altezza interna dell'abitazione è pari a 3,20 m. Il locale interrato, dal quale si accede da



una rampa interna che insiste sulla cucina-soggiorno, ha un'altezza interna di 2,00 m, le cui superfici presentano evidenti segni di deterioramento e vetustà.

L'immobile necessita di un rifacimento degli impianti secondo le vigenti normative. L'appartamento risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

Nel P.R.G. vigente, le particelle 2354, 6667,2356 del foglio di mappa n. 92 ricadono in fascia costiera e sono soggette a Vincolo Paesaggistico.

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 |
|----------------------|-------------------------|
| Ingresso | 10,72 mq |
| Corridoio | 10,13 mq |
| Camera 1 | 14,09 mq |
| Camera 2 | 7,01 mq |
| Camera 3 | 17,19 mq |
| Bagno | 6,20 mq |
| Disimpegno | 7,11 mq |
| Cucina-soggiorno | 24,74 |
| Portico | 21,86 mq |
| Corpo scala | 4,74 mq |
| Locale di sgombero 1 | 13,80 mq |
| Locale di sgombero 2 | 21,93 mq |

Tabella superfici

Planimetria stato attuale con coni ottici

PLANIMETRIA CONI OTTICI

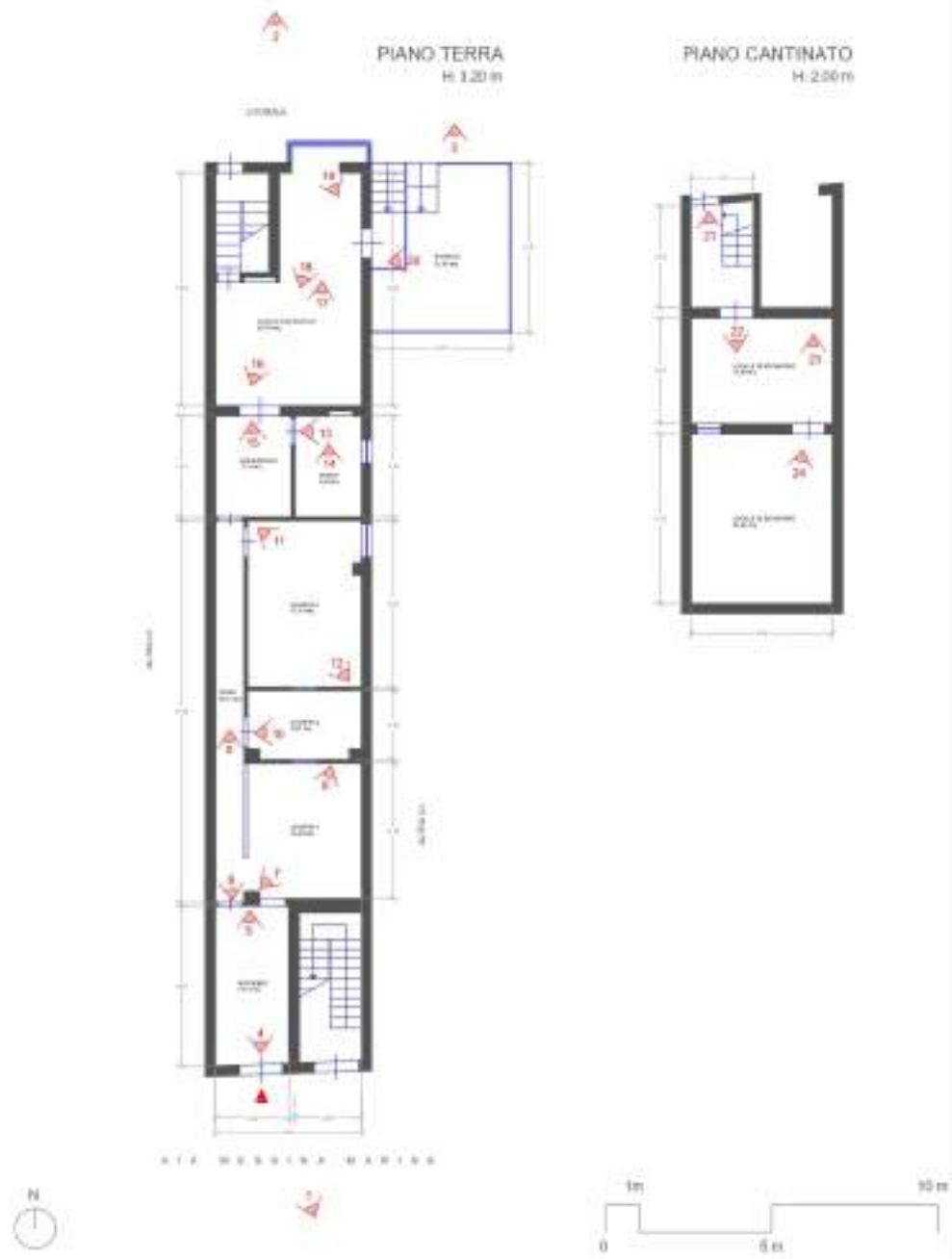




Foto 1



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

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dff64e4cc7a122a47





Foto 16



Foto 17



Foto 17

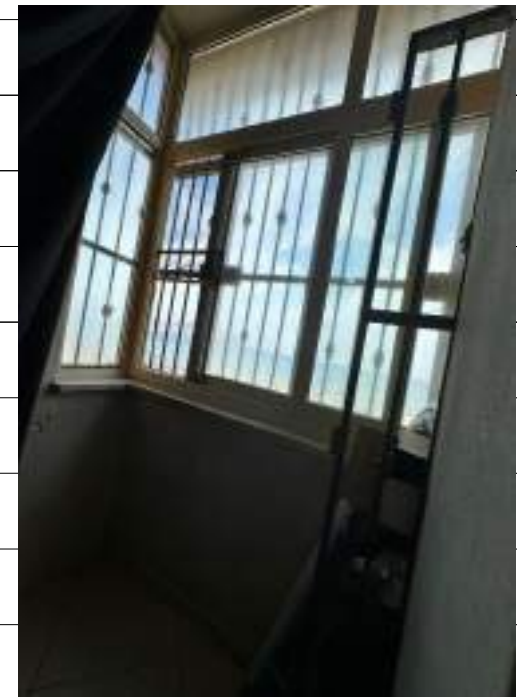


Foto 18





Foto 20



Foto 21

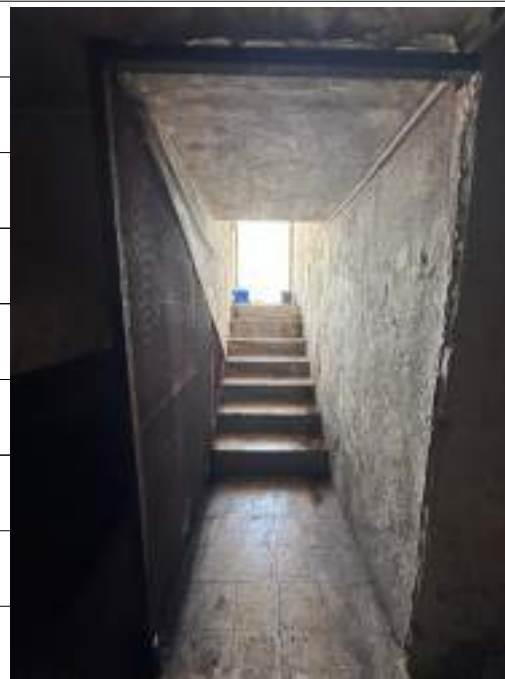


Foto 22





Foto 23



Foto 24



3. Identificazione catastale dei beni

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

Fabbricati dai seguenti identificativi:

- Foglio: 92;
- Particella: 2356;
- Subalterno: 5;
- Categoria: A/4;
- Classe: 5;
- Consistenza: 7 vani;
- Superficie Catastale: mq 124,00 totale, escluso aree scoperte: mq 122,00;
- Rendita: € 206,07.

*(graffato con il Fg. 92, P.IIa2356, Sub. 5 e con il Fg. 92, P.IIa 667, Sub. 11)

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: oltre ad aver verificato una diversa distribuzione degli spazi interni, si evince un aumento di cubatura causato dalla chiusura con muratura perimetrale e realizzazione di un'ampia finestratura dell'originario portico. Inoltre sono state realizzate delle finestrate su muratura perimetrale all'interno della camera 3 e del bagno ed un secondo



ingresso all'abitazione che insiste sulla cucina-soggiorno.

Per una migliore comprensione delle difformità si rimanda alle planimetrie allegate di seguito.



Planimetria Catastale

Tavola delle difformità

4. Schema sintetico descrittivo del lotto

Piena proprietà per la quota 1/1 dell'immobile, **adibito ad abitazione, con accesso da Via Messina Marine n. 424**. L'immobile è sito al piano terra senza ascensore di un edificio con quattro elevazioni fuori terra ed un piano cantinato. L'Appartamento ha una superficie catastale di 124 mq ed è composto da due ampi disimpegni (di cui uno corrisponde con l'ingresso e l'altro limitrofo il bagno) due camere da letto matrimoniali,

un ripostiglio attualmente utilizzato impropriamente come camera da letto singola, una cucina-soggiorno, un bagno, un ampio portico. Completa l'abitazione un piano cantinato, costituito da due locali di sgombero. L'altezza interna dell'abitazione è di 3,30 m, mentre l'altezza interna del piano cantinato è di 2,00 m.

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

Si evidenzia che dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici dell'edilizia privata, non è stato trovato alcun fascicolo atto a legittimare l'immobile che, pertanto, è da considerarsi legalmente abusivo e non sanabile. Il sottoscritto ha provveduto alla ricerca di un'eventuale planimetria storica sul portale dell'agenzia delle entrate, tuttavia, anche questa indagine si è dimostrata infruttuosa.

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 59.600,00**

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[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 il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Edilizia privata del Comune di Palermo di visionare il fascicolo edilizio, tuttavia negli archivi non risulta nessun fascicolo inerente all'immobile in oggetto. Il sottoscritto ha provveduto inoltre ad effettuare una ricerca sul sito dell'agenzia delle entrate (Sister) per reperire eventuali planimetrie storiche atte a dimostrare la legittimità dell'immobile in quanto, dal Prg di Palermo si evince che una piccola porzione dell'edificio ricade in netto storico, tuttavia, anche questa indagine si è dimostrata infruttuosa.

Per le ragioni di cui sopra non è possibile considerare l'immobile legalmente legittimo né stimare la porzione ricadente in netto storico non conoscendo né il volume originario né la destinazione d'uso.

7. Stato di possesso dell'immobile

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8. Vincoli giuridici e vincoli gravanti sul bene

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]





9. Verifica dei beni pignorati se ricadono sul suolo demaniale

L'immobile ricade in fascia costiera su suolo demaniale

10. Pesi e oneri di altro tipo

Non risultano esservi pesi e oneri di altro tipo.

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

Non sono note le spese di gestione dell'immobile.

Non sono previste spese condominiali fisse (non è di fatto costituito un condominio) ne risultano deliberate spese per lavori di manutenzione straordinaria.

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 155,08 la quale è stata così calcolata:

- mq 128 di superficie interna calcolata al 100%;
- mq 54,16 : locali di sgombero calcolati al 50% pari a mq 27,08;
- mq 35,73 locale cantinato calcolato al 25% e pari a 26,80 mq.

L'immobile è sito al piano terra e al piano S1 senza ascensore di una palazzina con accesso da Via Messina Marine n. 424, in una zona periferica della città di Palermo. L'area è dotata dei principali servizi nelle vicinanze porticciolo della Bandita e all'ingresso dell'autostrada Palermo- Messina Catania. L'Edificio si presenta in discrete condizioni manutentive.

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 e all'interno del locale cantinato; andrebbe adeguato l'impianto elettrico alle vigenti normative in materia.

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: (economiche:0,9);
- Manutenzione: (scadente: 0,95);
- Servizio igienico: (singolo: 0,95);
- Ascensore: (irrilevante: 0,8);
- Infissi esterni: (tapparelle: 0,96);
- Finestratura: (vetro doppio: 1);
- Esposizione: (doppia/ordinaria: 1)

Coefficiente correttivo complessivo: 0,92

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 780,00 €/mq ovvero

$$V = mq \times V \text{ med.} = 780 \times \text{€}/mq. 155,08 = \text{€ } \underline{\underline{120.096,40}}$$

Moltiplicato per il fattore correttivo:



120.096,40 x 0,92 = 111.285,40

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

€ 111.285,40

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. 2,05, max. €/mq. 2,56 med. €/mq. 3,07.

Considerando un valore di 2,60 €/mq; si procede con la stima:



Si stima un valore di affitto mensile di €/mq. 2,60 che moltiplicata la superficie commerciale dell'immobile di mq 155,08 avremo un canone pari a € 403,20 pertanto il reddito lordo annuo sarà pari a:

$$RI = 403,20 \times 12 \text{ (mesi)} = 4.838,40 \text{ €/anno.}$$

Considerando le spese il reddito netto annuo sarà pari a:

$$\text{€ } 6.123,60 - 20\% = \text{€ } 3.870,72$$

Capitalizzando tale reddito al 3,4% il valore dell'immobile sarà pari a € 113.844,70; moltiplicando tale importo per il fattore correttivo pari a 0.92, avremo:

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

€ 104.737,12

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

- **Metodo del confronto:**

€ 111.285,40

- **Stima per capitalizzazione dei redditi:**

€ 104.737,12

Facendo una media tra i valori ottenuti con i due metodi si reputa che il prezzo di vendita più corretto sia pari a € 108.011,26, arrotondato a:



108.000,00 €

12.3 STIMA VALORE D'USO

Poiché nel caso specifico, a seguito delle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Palermo, non è stato trovato alcun titolo atto a legittimare l'immobile lo stesso è da considerarsi abusivo, e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive , pertanto, tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva. Il valore di un immobile abusivo e non sanabile sarà pertanto calcolato come "valore d'uso". In quest'ottica si prevede una stima pari al valore d'uso dell'immobile per circa un ventennio. Per la determinazione del valore d'uso si ritiene opportuno richiamare la stima per capitalizzazione del reddito considerando redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nel ventennio utilizzando la seguente formula:

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

Dove:

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

Utilizzando il valore locativo netto in precedenza calcolato e paria a

3.870,72 € avremo:



$$Af = 3.870,72 \cdot (1,02^{20}-1)/0,03 = 3.870,72 \cdot 0,486/0,03 = 62.705,66\text{€}$$

Applicando inoltre una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato si

stima un valore d'uso pari a € 59.750,38, arrotondato a :

€ 59.600,00

13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili

pignorati per la sola quota.

L'immobile è stato pignorato per intero.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente,

restando a completa disposizione della S.V per ogni eventuale

chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 21/05/2025

il CTU

Arch. Ettore Giannitrapani



ALLEGATO A



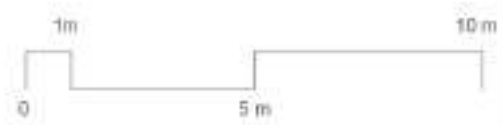
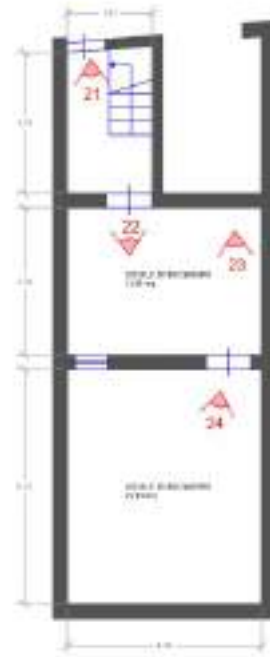


PLANIMETRIA CONI ATTICI



PIANO CANTINATO

H: 2.00 m



PLANIMETRIA DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 2004

PIANO TERRA
H: 3.20 m

PIANO CANTINATO
H: 2.00 m



VIA MESSINA MARINE



ALLEGATO B



PLANIMETRIA CONI ATTICI





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 17

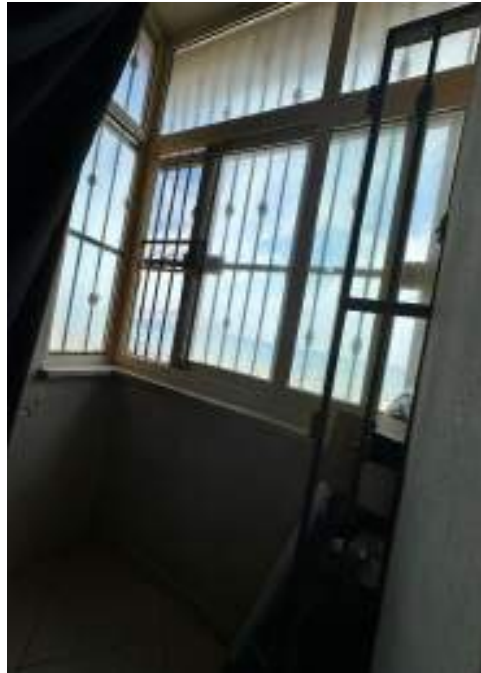


Foto 18





Foto 20



Foto 21

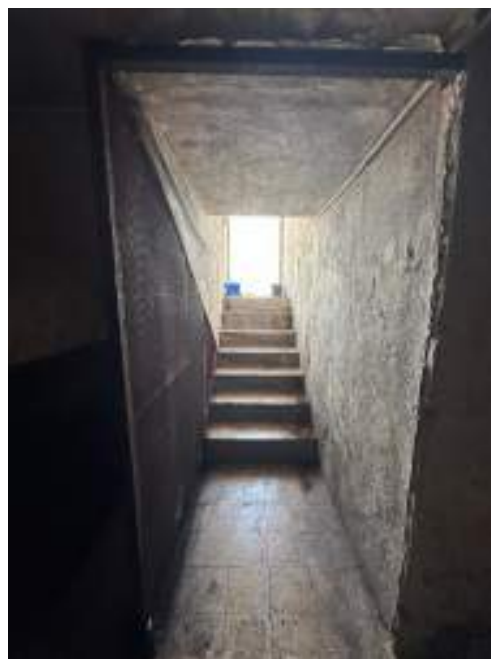


Foto 22





Foto 23



Foto 24



ALLEGATO C



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollata n. PA0347133 del 09/11/2004

Planimetria in U.T.U. in Comune di Palermo

Via Messina Marine

map. 024

Identificativa Catastale:

Compilata da:
Vaccaro Giovanni

Sezione:

Inserito all'albo:
Geometri

Foglio: 92

Particella: 667

Prov. Palermo

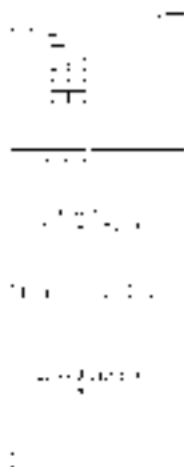
N. 1910

Subalterno: 11

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO CANTINATO

h = 1.97 m



PIANTA PIANO TERRA

h = 3.20 m



VIA MESSINA MARINE



Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2024 - n. T427297 - Richiedente: GNNTTR59C04G273D

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2024 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 92 - Particella 2354 - Subalterno 5 > - Uiu graffiata

VIA MESSINA MARINE n. 424 Piano T-SI

Firmato Da: ETTORRE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccc36b6e0a53df6f64e4cc7a122a47



ALLEGATO D





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Suburbana/ACQUA%20DEI%20CORSARI%20-GALLETTI-FIGURELLA

Codice zona: E9

Microzona: 13

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

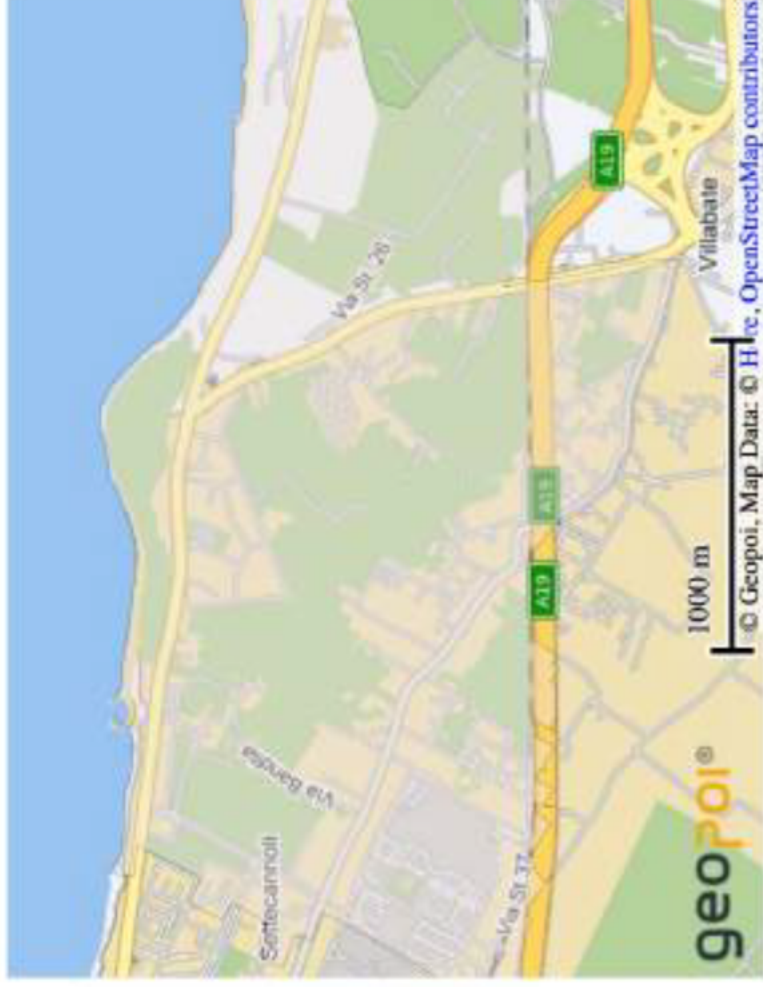
Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|-----|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 880 | 1250 | L | L | 3 | 4 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 700 | 890 | L | L | 2,6 | 3,6 | L |
| Box | Normale | 740 | 1100 | L | L | 3,5 | 4,9 | L |

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **862**

Valore medio

Euro **1.077**

Valore massimo

Euro **1.293**

Valuta subito questo
immobile



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **730**

Valore medio

Euro **910**

Valore massimo

Euro **1.091**

Valuta subito questo
immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **642**

Valore medio

Euro **754**

Valore massimo

Euro **865**

Valuta subito questo
immobile



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **865**

Valore medio

Euro **1.110**

Valore massimo

Euro **1.354**

Valuta subito questo
immobile



ALLEGATO E





COMUNE DI PALERMO
SPORTELLO AUTONOMO CONCESSIONI EDILIZIE
Via Ausonia n. 69 – 90146 PALERMO
PEO: amministrativo.sace@comune.palermo.it
PEC: amministrativoriqualificazione@cert.comune.palermo.it



Prot. n. 7378PS

del 19 / 05 / 2025

Estensore: Coll. Prof. Battagliera Veronica
v.battagliera@comune.palermo.it 0917401594

Oggetto: Richiesta accesso agli atti prot. n.707202 del 09/05/2025. Immobile sito in Via Messina Marine n. 424

All' Arch. Giannitrapani Ettore
ettore.giannitrapani@archiworldpec.it

Con riferimento alla richiesta accesso atti prot. n. 707202 del 09/05/2025, si comunica che, da ricerche effettuate con i dati forniti, non sono state reperite sul sistema informatico di questo Ufficio pratiche inerenti l'immobile in oggetto.

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti.

Resp. Coordinamento Amm.vo Generale

Funz. Amm. vo
Angela Ferrara