



TRIBUNALE DI PALERMO

VI Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore : Dott. Gianfranco PIGNATARO

N° Ruolo Esecuzioni : 436 / 2022

CREDITORE PROCEDENTE : ISEO SPV s.r.l

DEBITORE ESECUTATO : BOSCAINO PAOLO

A.1

Documentazione Fotografica

LOTTO 1



Esperto Stimatore : Architetto Massimo LABRUZZO

Via Costantino Nigra 59

90141 PALERMO

E-mail : mlabruzzo@libero.it

p.e.c. : massimo.labruzzo@archiworldpec.it





Foto N°1 - Foto aerea tratta da Google Earth con individuazione dell'organismo edilizio



Foto N°2 - Via Giovan Battista Caruso ed a sx ,l'organismo edilizio



Foto N°3 - Controcampo su Via Caruso: sullo sfondo Via Dante



Foto N°4 - L'accesso da Via G.B.Caruso , civ.12;
(A) balcone della Camera da Letto 1



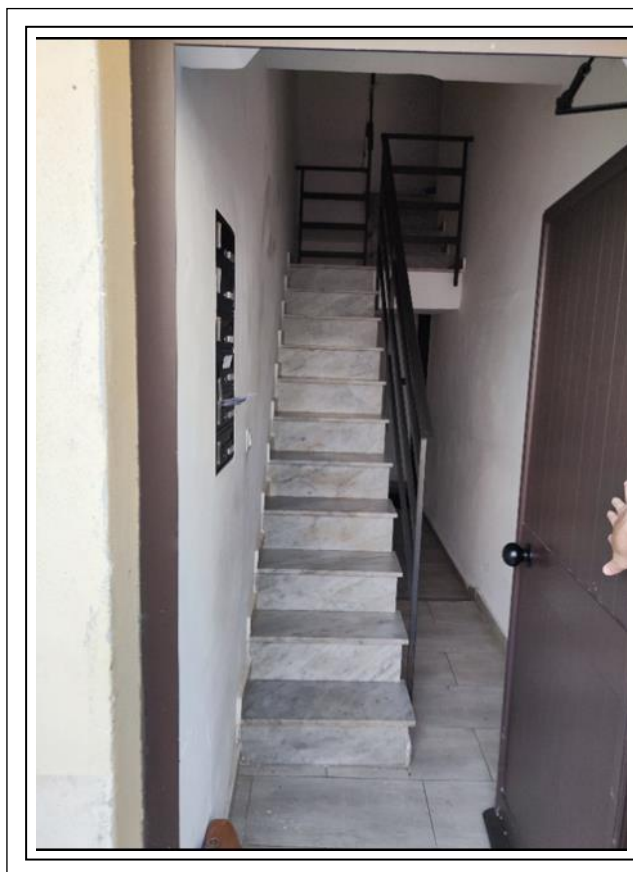


Foto N°5 - Particolare della scala di accesso all'unità immobiliare dotata di gradini rivestiti in marmo Carrara



Foto N°6 - Controcampo sulla scala : sullo sfondo ,il portoncino in alluminio anodizzato (A)



Foto N°7 - Part. scala di accesso con gradini e battiscopa rivestiti in marmo Carrara dotata di corrimano in alluminio anodizzato

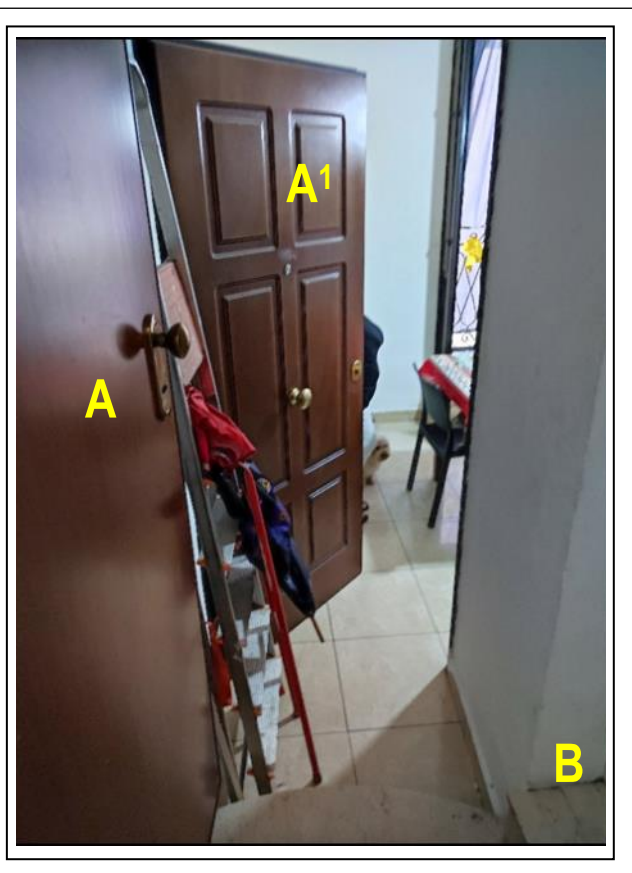


Foto N°8 - (A) L'accesso comune alle unità immobiliari ; (A') accesso al Lotto 1 ; (B) rampa di accesso al piano II





Foto N°9 - Scala di accesso all'unità immobiliare di Piano II

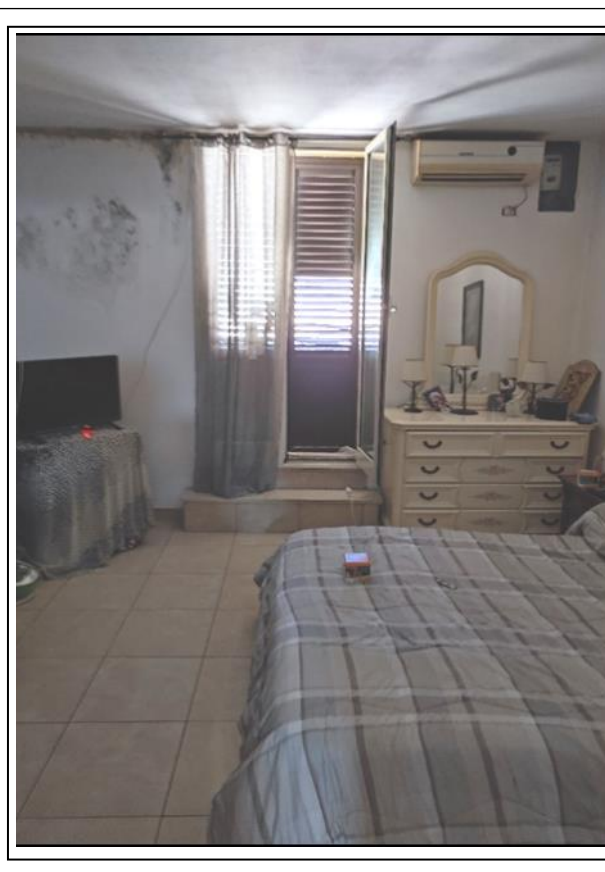


Foto N°10 - Camera da Letto 1: sullo sfondo, serramento in alluminio anodizzato su Via Caruso

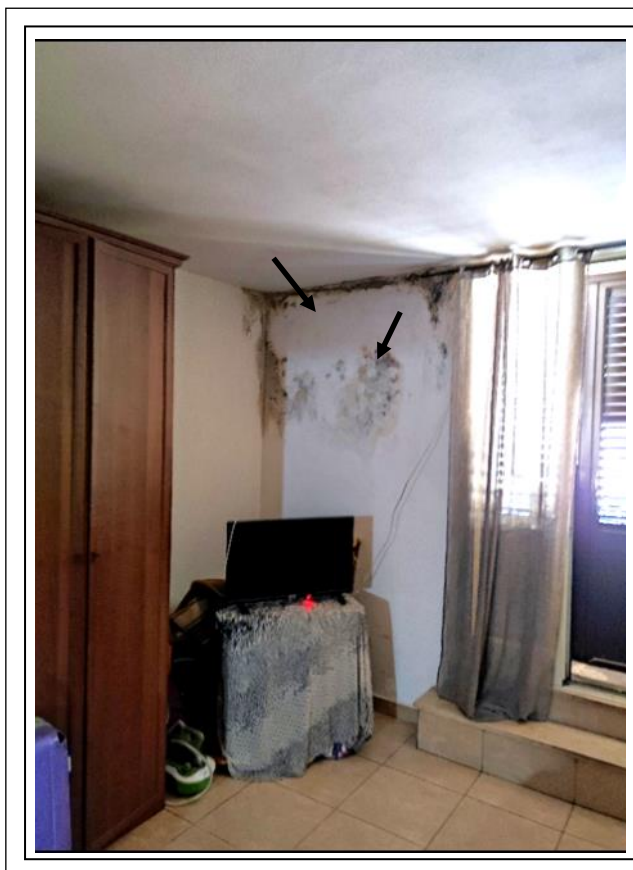


Foto N°11 - Camera da Letto 1 :
annerimento superfici parietali con muffe



Foto N°12 - Disimpegno : (A) Pranzo - Soggiorno ;
(B) - W.C.Doccia ;





Foto N°13 - W.C.Doccia : (A) nuovo serramento in all.anodizzato;
(B) rivestimento con piastrelle ceramiche (cm.30x47) per H= m.1,43



Foto N°14 - Cucina : a dx, serramento in alluminio anodizzato preverniciato, prospiciente la Corte Interna



Foto N°15 - Cucina : sullo sfondo (A), disimpegno di collegamento

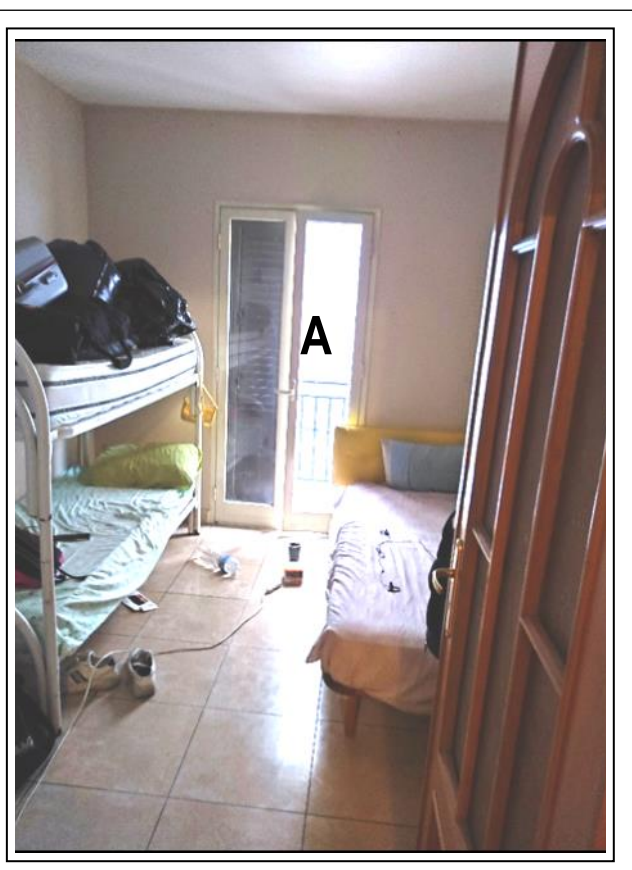


Foto N°16 - Camera da Letto 2 : (A) serramento in all.anodizzato prospiciente il balcone sulla Corte interna



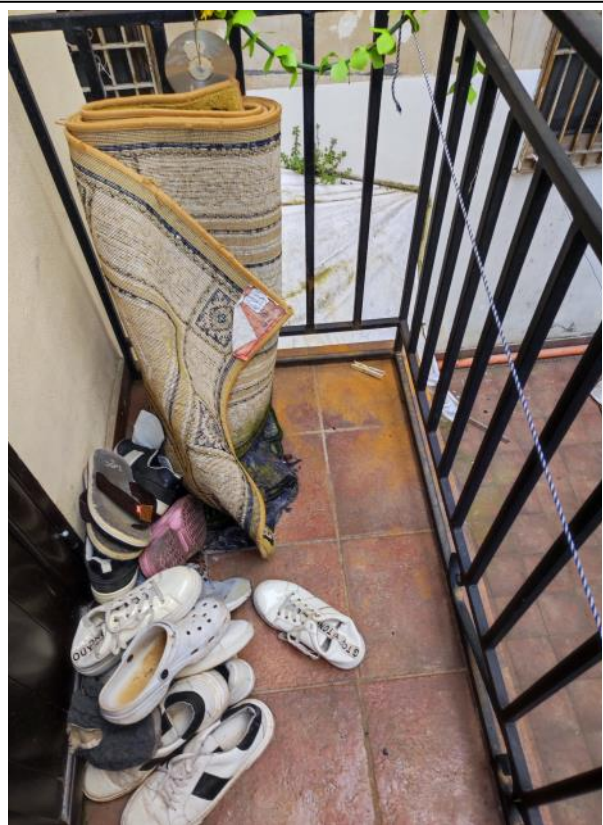


Foto N°17 - Camera da letto 2 : balcone prospiciente la Corte interna



Foto N°18 - Camera da Letto 2: controcampo sul disimpegno
(A) Ripostiglio;(B) Pranzo-soggiorno; (C) WC. doccia ;(D) Cucina

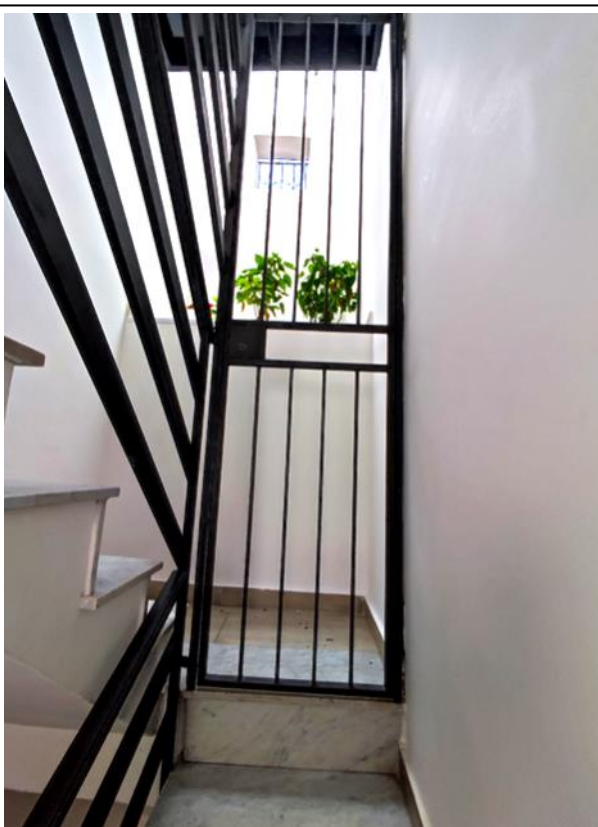


Foto N°19 - Part. scala ad uso esclusivo per l'accesso
all'unità immobiliare di piano II di proprietà aliena



Foto N°20 - Controcampo sulla scala:
sullo sfondo,portone d'accesso (A) alle unità immobiliari





TRIBUNALE DI PALERMO

VI Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore : Dott. Gianfranco PIGNATARO

N° Ruolo Esecuzioni : 436 / 2022

CREDITORE PROCEDENTE : ISEO SPV s.r.l

DEBITORI ESECUTATO : BOSCAINO PAOLO

A.2

Verbale di Sopralluogo

LOTTO 1



Esperto Stimatore : Architetto Massimo LABRUZZO

Via Costantino Nigra 59

90141 PALERMO

E-mail : mlabruzzo@libero.it

p.e.c. : massimo.labruzzo@archiworldpec.it



MASSIMO LABRUZZO

architetto

Via Costantino Nigra, 59
90141 Palermo

TRIBUNALE DI PALERMO

VI SEZ. CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ESECUTORE: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

R. ES. 436/2022

CREditore PROCEDENTE: ISEO SPV SRL.

DEBITORE ESECUTATO: BOSCAINO PAOLO

VERBALE DI SOPRALLUOGO N° 1

L'anno Duemila Ventitre, il giorno 23 del mese di Giugno, alle ore 16⁰⁰, in Palermo Via G. B. Garuso n° 12, previo avviso inoltrato dal custode Epndizionario nominato, Avvocato Francesca D'Aura, al debitore esecutato con mandamento a. r., oltre lo scrivente Arch. Massimo Labruzzo nella qualità di C.T.U. dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, sono presenti i Signori:

AVV. FRANCESCA D'AURA, Custode Epndizionario;
SIG. BOSCAINO PAOLO, nella qualità di debitore esecutato.

SIG. RA BARONE MARIA ANTONIA, nella qualità di proprietaria dell'unità immobiliare.

Le operazioni peritali sono iniziate con il rilievo planimetrico e fotografico dell'unità immobiliare. Sono state rilevate e annunciate delle difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in cartario con la crea-

Ziare di me ulteriore vano soprastante,
di proprietà dell'abitante esentato dal
pagamento di figuoramento. Le operazioni
sono terminate all'ora 14,00 con la sottos-
crizione del Verbale da parte degli interessati
alla visita. Le Sig. Boscaino ha accusen-
to l'istruttore e-mail per l'indio della
relazione e degli Allegati: multiservice Palermo
@gmail.com.

AVV. FRANCESCA D'AUNA

SIG. BOSCAINO PAOLO

SIG. RA BARONE MANA ANTONIO

AVV. MASSIMO LABRUZZO avv.

PAVERNO 23/06/2023

Autunno 2023

Dott. 2023

Boscaino Maria Vittoria



TRIBUNALE DI PALERMO

VI Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore : Dott. Gianfranco PIGNATARO

N° Ruolo Esecuzioni : 436 / 2022

CREDITORE PROCEDENTE : ISEO SPV s.r.l

DEBITORE ESECUTATO : BOSCAINO PAOLO

A.3

Estratto di mappa, planimetria catastale
visure storiche e Concessione edilizia

LOTTO 1



Esperto Stimatore : Architetto Massimo LABRUZZO





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1939 XVII n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.°

Comune Palermo

Via G.B. Caruso 12

Ditta Cusimano Francesco & Figli

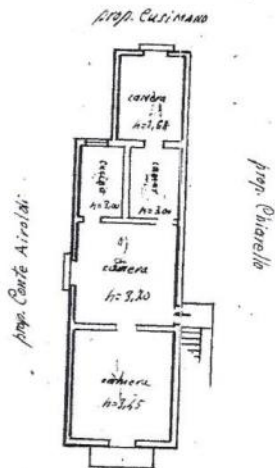
Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

0282657



0282657*

PIANO PRIMO



Via G.B. Caruso

Altezzamenti in 3,45 - 3,70 - 3,00 - 2,68

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da

Ing. Giuseppe Gallina

(titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo degli Ingegneri

della Provincia di Palermo

Data 25 Gennaio 1940

Ing. Giuseppe Gallina

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 05/05/2023 - n. T16457 - Richiedente: LVOCLD65D42G273C

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

metri 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2023 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 51 - Particella 135 - Subalterno 3 >

VIA GIOVAN BATTISTA CARUSO n. 12 Piano 1

$E = -1400$

1 Particella: 135

Comune: (PA) PALERMO
Foglio: 51

Scala originale: 1:2000 5-Mag-2023 8:5:7
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Protocollo pratica T5829/2023

5-May-2023 8:5:7

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2023

Dati della richiesta	Comune di PALERMO (Codice:G273)
Catasto Fabbricati	Provincia di PALERMO Foglio: 51 Particella: 135 Sub.: 3

INTESTATO

1	BOSCAINO Paolo nato a PALERMO (PA) il 15/08/1981	BSCPLA81M15G273P**	(1) Proprietà 1/1
---	--	--------------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		51	135	3	2		A/4	6	4,5 vani	Totale: 77 m ² Totale: escluse arce scoperte ^{***} : 76 m ²	Euro 155,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIOVAN BATTISTA CARUSO n. 12 Piano 1										
Notifica		Partita				198		Mod.58		198		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		51	135	3	2		A/4	6	4,5 vani		Euro 155,71 L. 301.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA GIOVAN BATTISTA CARUSO n. 12 Piano 1										
Notifica						Partita		198		Mod.58		198

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2023

Data: 05/05/2023 Ora: 7.59.19

Fine

Visura n.: T5245

Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			51	135	3	2		A/4	6	4,5 vani		Euro 0,59 L. 1.147	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA GIOVAN BATTISTA CARUSO n. 12 Piano 1												
Notifica		Partita						198		Mod.58		198		

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

Situazione degli intestati dal 11/10/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSCAINO Paolo nato a PALERMO (PA) il 15/08/1981	BSCPLA81M15G273P*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 11/10/2004 Pubblico ufficiale CRESCIMANNO LEOLUCA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 82869 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3/752.1/2004 Reperto PI di PALERMO in atti dal 25/10/2004			

Situazione degli intestati dal 21/12/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GUGLIOTTA Maria nata a PALERMO (PA) il 19/12/1951	GGLMRA51T59G273U*	(1) Proprietà 1/2 fino al 11/10/2004
2	POLIZZI Vito nato a PALERMO (PA) il 20/06/1944	PLZVTH44H20G273I*	(1) Proprietà 1/2 fino al 11/10/2004
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 21/12/1989 Pubblico ufficiale MAZZAMUTO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 108664 Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume IV n. 399 registrato in data 09/01/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 16956.1/1990 in atti dal 16/12/1993			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ACCARDO Carmela ; Di Francesconata a PALERMO (PA) il 21/06/1930	CCRCML30H61G273X*	(1) Proprietà 1/4 fino al 21/12/1989
2	ACCARDO Filippo ; Di Francesconato a PALERMO (PA) il 10/08/1924	CCRPFP24M10G273O*	(1) Proprietà 1/4 fino al 21/12/1989
3	ACCARDO FRANCESCA.DI FRANCESCO		(1) Proprietà 1/4 fino al 21/12/1989
4	ACCARDO Francesco ; Fu Filippo		(99) Da verificare usufruttuario fino al 21/12/1989
5	ACCARDO VITO.DI FRANCESCO		(1) Proprietà 1/4 fino al 21/12/1989
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



COMUNE DI PALERMO

SETTORE URBANISTICA EDILIZIA

SERVIZIO CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Piazzetta Cairoli, n. 5

Unità Operativa n. 6

Coll. Prof. Amm.vo
Battagliera Veronica

CONCESSIONE EDILIZIA

Concessione n° 254 del 29/10/09 Prot. n° 242090 Prat. n° 87/08

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

VISTA la Legge Urbanistica n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni;
VISTA la Legge n. 10 del 28 Gennaio 1977;
VISTO il D.M. LL.PP. del 10 Maggio 1977;
VISTO il D.A.S.E. della Regione Siciliana dell'11 Novembre 1977;
VISTA la Legge n. 457 del 5 Agosto 1978;
VISTA la Legge Regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978;
VISTA la Legge Regionale n. 70 del 18 Aprile 1981;
VISTA la Legge n. 47 del 28 Febbraio 1985;
VISTA la Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione del C.C. n. 45 del 13/03/1997 ed approvata con Decreto Dirigenziale n. 124/D.R.U. del 13/03/2002 e successiva rettifica con Decreto Dirigenziale n. 558 del 29/07/2002;

VISTA l'istanza assunta agli atti d'Ufficio al protocollo n. 69418 del 30/01/2008, prodotta dai Sig.ri **Boscaino Paolo**, nato a Palermo il 15/08/1981 e ivi residente in via E.Hassan n.20, (C.F. BSC PLA 81M15 G273P) e **Boscaino Francesco**, nato a Palermo il 07/08/1975 e ivi residente in via G.B.Caruso n.12 (C.F. BSC FNC 75M07 G273C), nella qualità di proprietari, relativa alla richiesta di concessione edilizia per le opere di ristrutturazione da realizzare negli immobili siti in Via G.B.Caruso n.12, piano terra e piano primo, identificati al N.C.E.U. rispettivamente al Fg. 51, p.lla 135 sub 1 (proprietà Boscaino Francesco) e sub 3 (proprietà Boscaino Paolo), consistenti in:

- Demolizione dei vani abusivi realizzati nel cortile di pertinenza con conseguente ripristino dello spazio originario;
- Ristrutturazione con recupero del sottotetto con apertura di nuove finestre;
- Sostituzione del solaio interno con un'altro a quota più bassa e rifacimento del solaio di copertura alla medesima quota;
- Opere interne, realizzazione di impianti e opere varie di finitura.

CONSIDERATO che l'Ufficio Settore Edilizia Privata ha istruito il relativo procedimento amministrativo esaminando il progetto di che trattasi con parere favorevole reso in data 18/09/2008;

VISTO il parere favorevole reso dal Responsabile del Settore Igiene e Sanità Pubblica della A.U.S.L. n. 6, espresso con nota prot. n. 925 del 27/03/2008, assunto al protocollo di questo Ufficio al n. 238287 del 04/04/2008;

VISTA le copie dei titoli di proprietà in notaio Dott. Leoluca Crescimanno, Rep. n.67243 del 26/10/1999 e registrato a Palermo il 12/11/1999 al n. 11675-IV, trascritto il 05/11/1999 ai nn.41440/30051 e Rep. n. 82869 del 11/10/2004 e trascritto il 20/10/2004 ai nn.50835/31752, e la relativa dichiarazione dei sig.ri Boscaino Paolo e Boscaino Francesco di essere proprietari dell'immobile e di goderne in modo pieno ed esclusivo, resa in data 05/05/2008;

VISTO il deposito effettuato presso il Genio Civile di Palermo reso con Prot. n° 8341 del 23/04/2008;

VISTO il N.O. dell'Assessorato Regionale BB.CC.AA. e P.I. prot. n. 9079/P del 16/11/2007 acquisito dall'Ufficio con prot. 777913 del 03/12/2007 relativamente ai lavori di che trattasi;

VISTE le dichiarazioni favorevoli rese dai sig.ri Boscaino Paolo e Boscaino Francesco in data 05/05/2008, in ordine agli artt. 416/bis e 648 bis C.P.;

VISTA la dichiarazione asseverata resa dall'arch. Ceraulo Riccardo, iscritto all'Ordine degli Architetti della prov. di Palermo al n. 3871, n.q. di tecnico incaricato dei lavori, attestante tutti i dati necessari per il calcolo degli oneri concessori;

VISTA la Perizia Giurata presso il Tribunale di Palermo del 16/06/2008 cron. 662/08F, Ceraulo Riccardo, iscritto all'Ordine degli Architetti della prov. di Palermo al n. 3871, n.q. di tecnico incaricato dei lavori, in ordine agli elementi posti a base del calcolo degli oneri relativi al recupero abitativo del sottotetto;

CONSIDERATO che dai conteggi effettuati dall'Ufficio, sono stati calcolati gli oneri concessori relativamente all'intervento di che trattasi, nella misura complessiva di € 3.187,03, salvo adeguamento per l'anno 2008 ;

CONSIDERATO che la realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento alla Regione Siciliana di una somma pari al 20 per cento del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale, e pertanto dai conteggi risulta pari a Euro 3.051,97;

VISTE le copie delle ricevute di versamento bolletta n. 21429 del 12/06/2008 per l'importo di €.2.759,21 e bolletta n. 32636 per l'importo di € 427,82 per un totale di € 3.187,03 in favore della Tesoreria Comunale presso la B.N.L. di Palermo, relativa agli oneri concessori predetti e la quietanza n. VCY0614 del 12/06/2008 per l'importo di € 3.051,97 in favore dell'Ufficio Provinciale di Cassa Regionale;

VISTI gli Atti d'Ufficio;

CONCEDE

(ai sensi dell'art. 1 della Legge 28/01/1977 n. 10 e dell'art. 36 della L.R. 27/12/78 n. 71)

Ai sig.ri **Boscaino Paolo e Boscaino Francesco**, sopra meglio generalizzati, nella qualità di proprietari, fatti salvi i diritti dei terzi, fermo restando gli altri eventuali pareri, N.O. e adempimenti previsti dalla normativa vigente ed in conformità ai grafici allegati all'istanza del 30/01/2008, la realizzazione delle opere di ristrutturazione da eseguirsi negli immobili siti in Via G.B.Caruso n.12, piano terra e piano primo, identificati al N.C.E.U. rispettivamente al Fg. 51, p.lla 135 sub 1 (proprietà Boscaino Francesco) e sub 3 (proprietà Boscaino Paolo), consistenti in:

- Demolizione dei vani abusivi realizzati nel cortile di pertinenza con conseguente ripristino dello spazio originario;
- Ristrutturazione con recupero del sottotetto con apertura di nuove finestre;
- Sostituzione del solaio interno con un'altro a quota più bassa e rifacimento del solaio di copertura alla medesima quota;
- Opere interne, realizzazione di impianti e opere varie di finitura.

I lavori oggetto della presente autorizzazione dovranno essere iniziati ed ultimati entro i termini massimi di cui all'art. 4 della citata Legge n. 10 del 28/01/1977 e all'art. 36 della Legge Regionale n. 71 del 27/12/1978 e la relativa esecuzione dovrà essere effettuata ai sensi dell'art. 36 del vigente regolamento edilizio. Inoltre in base all'articolo 3, comma 8, lettere b) bis e b) ter del D.Lgs. n. 494/1996, come modificato dal D.Lgs. n. 276/2003, unitamente alla comunicazione di inizio lavori e di fine lavori la ditta dovrà produrre il "documento unico di regolarità contributiva" (mod. DURC), dell'impresa esecutrice dei lavori; contestualmente alla comunicazione di fine lavori la Ditta dovrà produrre l'attestazione sulla effettiva esecuzione del servizio di smaltimento degli sfabbricidi provenienti dalla demolizione dei corpi di fabbrica esistenti, indicando la quantità di materiale e la discarica o il centro di recupero/stoccaggio presso la quale sono stati conferiti i rifiuti; ed entro quindici giorni dalla finitura dell'intervento, è tenuta a presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR n.° 380/2001.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 3 della L. R. 30/10/91 n. 10, si comunica al destinatario del presente provvedimento che Responsabile del procedimento è l'ing. Antonino Moscato responsabile dell'U.O. n. 6 del Servizio Concessioni/Autorizzazioni del Settore Urbanistica Edilizia.

Del presente atto di concessione vengono redatte n. 5 (cinque) copie, delle quali una viene trasmessa alla Conservatoria dei Reg. Immobiliari per la trascrizione di cui all'art. 36 della L. R. n. 71/78, una verrà consegnata ai sig.ri Boscaino Paolo e Boscaino Francesco, nella qualità di proprietari, una rimane allegata alla pratica d'Ufficio, una è inviata per la pubblicazione all'albo pretorio ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale n. 1 del 2-2-1976 e dell'art. 11 comma 2 della L. R. 44/91 e l'ultima è allegata con il n. 01-82/08 p/ 255 pr/ 242090 prot./ 29/10/08 /C.A./C.E. alla raccolta degli atti di concessione di cui alla Legge n. 10 del 28-1-1977 presso il Settore Urbanistica Edilizia.

Palermo, li 29/10/08

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott.ssa Daniela Rimedio)



TRIBUNALE DI PALERMO

VI Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore : Dott. Gianfranco PIGNATARO

N° Ruolo Esecuzioni : 436 / 2022

CREDITORE PROCEDENTE : ISEO SPV s.r.l

DEBITORI ESECUTATO : BOSCAINO PAOLO

A.4

Rilievo dello stato attuale

LOTTO 1



Esperto Stimatore : Architetto Massimo LABRUZZO



Rilievo Stato Attuale

scala 1 : 100

LOTTO 1

Appartamento sito in Palermo
Via Giovanni Battista Caruso N°12
Piano I, a sx

CALCOLO SUPERFICI

Sup. Utile :

Pranzo - Soggiorno	m ²	13,87
W.C. Doccia	m ²	4,36
Camera da Letto 1	m ²	20,40
Camera da Letto 2	m ²	10,21
Cucina	m ²	4,67
Disimpegno	m ²	3,84
Sommano	m²	57,35

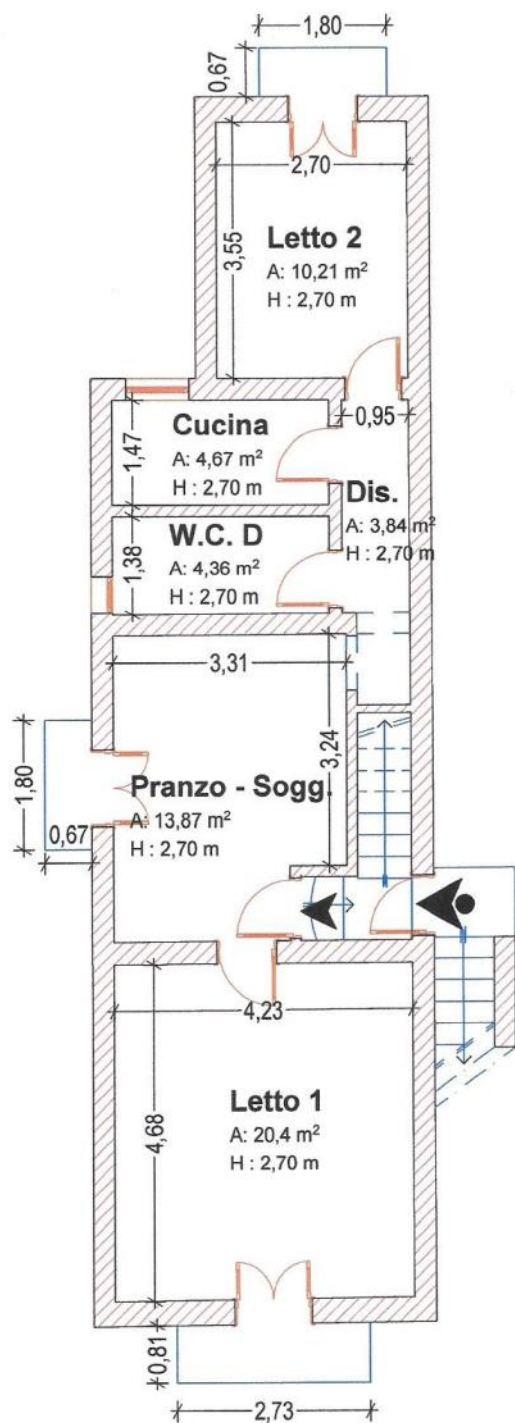
Balcone	m ²	2,18
Balconi a petto	m ²	2,41
Sommano	m²	4,59

TOTALE SUP. UTILE m² 61,94

Sup. Commerciale	m ²	73,34
Balconi :	m ²	1,53

TOTALE SUP. COMM.LE m² 74,87

Particella 141



Particella 133

Via Giovanni Battista Caruso 12



C.T.U.:

Arch. Massimo Labruzzo





TRIBUNALE DI PALERMO

VI Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore : Dott. Gianfranco PIGNATARO

N° Ruolo Esecuzioni : 436 / 2022

CREDITORE PROCEDENTE : ISEO SPV s.r.l

DEBITORI ESECUTATO : BOSCAINO PAOLO

A.5

Annunci di vendite immobiliari

LOTTO 1



Esperto Stimatore : Architetto Massimo LABRUZZO

Via Costantino Nigra 59

90141 PALERMO

E-mail : mlabruzzo@libero.it

p.e.c. : massimo.labruzzo@archiworldpec.it



ANNUNCI DI VENDITE IMMOBILIARI

(pubblicati sui siti Immobiliare.it, Cercasi Casa, Trovit)

1) Casa in vendita in Via Giovanni Battista Caruso

valore al m² : € 1.301,89

Prezzo di vendita : € 138.000,00

Inserzionista : Pistone.re - Via Antonio Lo Bianco N°15 - 90144 Palermo Tel. 091 / 512846

Descrizione dell'inserzionista:

" zona dante, precisamente in via Giovan Battista Caruso, proponiamo la vendita di un quattro vani posto al terzo piano con ascensore. L'immobile è composto da ingresso su corridoio, dal quale a sinistra si accede ad un doppio salone con balcone e ripostiglio, a destra troviamo la cucina abitabile con balcone, due camere di cui rispettivamente una con balcone e una con finestra e servizio. Si presenta in discrete condizioni, con infissi vetrocamera, pavimento in segato di marmo, doppia esposizione e vista sulla Stazione Lolli.

La posizione centrale consente un ottimo uso, sia come investimento, che abitativo."

2) Appartamento in vendita in Via Vito La Mantia N°39 - Palermo

valore al m² : € 725,00

Prezzo di vendita : € 87.000,00

Inserzionista : AffiliatoTecnorete - Studio Sammartino sas - Via Sammartino N°7- 90141 Palermo

Descrizione dell'inserzionista:

" A 200 metri dalla Via Dante, in zona fornita da diversi servizi pubblici che rendono agevole il collegamento con vari punti cardine della città. Lo stabile di cinque piani, costruito negli anni '30 non è provvisto di ascensore, pertanto le spese condominiali ammontano a circa 10 mensili. L'appartamento posto al quinto ed ultimo piano presenta un ampio ingresso che disimpegna i vani dell'unità immobiliare, il quale ci conduce principalmente a tre ambienti: una camera da letto singola con finestra, una camera da letto matrimoniale con balcone a prospetto, il quale conferisce una gradevole luminosità all'ambiente in questione, e ad un ampio ripostiglio anch'esso finestrato, dove attualmente è stata realizzata una cameretta (in planimetria rappresentata come ripostiglio). A completare l'unità, vi è una camera da letto dotata di balcone, soggiorno comunicante con la cucina la quale gode di un'uscita su un terrazzo con vista panoramica grazie all'alto piano e all'assenza di stabili vicini. Il bagno è attualmente in discrete condizioni ed è fornito di doccia. L'appartamento necessita di interventi di ristrutturazione degli impianti idrico ed elettrico, le porte interne sono in legno e vetro, gli infissi sono in pvc e vetro camera (quelli sostituiti) e alcuni allo stato originario, con persiana esterna il legno."



3) Trilocale in Via Vito La Mantia N°85 - Palermo

valore al m² : € 914,00

Prezzo di vendita : € 75.000,00

Inserzionista : Affiliato Tecnocasa - Studio Dante-Marconi Via Dante 250 - 90134 Palermo

tel. 091/2403086

Descrizione dell'inserzionista:

" A 100 metri da via Dante, in una zona fornita da diversi servizi pubblici che favoriscono il collegamento con diversi punti della città. Servita da beni di prima necessità come supermercati, bar, panifici, ristoranti, fermate del bus e farmacie. Lo stabile di quattro piani, costruito degli anni '40 è privo di ascensore, pertanto le spese condominiali ammontano a circa 15,00€ al mese. L'appartamento posto al terzo piano, presenta un comodo ingresso, sulla sinistra presente una camera da letto con balcone che espone sul prospetto e annesso un ripostiglio con finestra, sulla destra invece sono presenti due zone giorno con balcone che espone sull'interno. Inoltre presenti cucina non abitabile ed un servizio igienico con vasca. L'immobile è luminoso dotato di tripla esposizione sul prospetto ed interna; gli impianti idrico ed elettrico da rifare; le porte interne sono in legno, gli infissi sono alluminio e vetro camera con persiane esterne in alluminio. Non è presente riscaldamento.

4) Trilocale in Via Zoppo di Gangi N°22 - Palermo

valore al m² : € 1.350,00

Prezzo di vendita : € 108.000,00

Inserzionista : Affiliato Tecnocasa - Studio Dante-Marconi Via Dante 250 - 90134 Palermo

tel. 091/2403086

Descrizione dell'inserzionista:

" A 100 Metri da via Dante e a 50 Metri da Via Re Federico, in una zona fornita da diversi servizi pubblici che favoriscono il collegamento con diversi punti della città. Lo stabile di tre piani, costruito degli anni '40 è privo di ascensore, pertanto le spese condominiali ammontano a circa € 30,00 al mese. Il prospetto si presenta in discrete condizioni di manutenzione. L'appartamento posto al secondo piano presenta un ingresso con finestra e accesso ad un piccolo disimpegno. Presente una cameretta ed una camera da letto entrambi forniti di porta finestra su balcone a prospetto.

Un ampio soggiorno con adiacente la cucina non abitabile, annesso servizio igienico con piatto doccia. L'immobile è luminoso dotato di doppia esposizione, impianto elettrico ed idrico sono stati rifatti nel 2020, le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno e vetro, la pavimentazione è in gres porcellanato."





TRIBUNALE DI PALERMO

VI Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore : Dott. Gianfranco PIGNATARO

N° Ruolo Esecuzioni : 436 / 2022

CREDITORE PROCEDENTE : ISEO SPV s.r.l

DEBITORI ESECUTATO : BOSCAINO PAOLO

A.6

Osservatorio del Mercato Immobiliare
(aggiornato al II Semestre 2022)

LOTTO 1



Esperto Stimatore : Architetto Massimo LABRUZZO

Via Costantino Nigra 59

90141 PALERMO

E-mail : mlabruzzo@libero.it

p.e.c. : massimo.labruzzo@archiworldpec.it



Risultato interrogazione: Anno 2022 II Semestre

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Centrale/REGINA MARGHERITA-RE FEDERICO-FINOCCHIARO APRILE-MARCO POLO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m ²)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/m ² x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	970	1400	L	3,40	4,80	L
Abitazioni di tipo	NORMALE	780	1100	L	3,00	4,20	L
Box	NORMALE	1150	1400	L	3,50	5,00	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/m² 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





TRIBUNALE DI PALERMO

VI Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore : Dott. Gianfranco PIGNATARO

N° Ruolo Esecuzioni : 436 / 2022

CREDITORE PROCEDENTE : ISEO SPV s.r.l

DEBITORI ESECUTATO : BOSCAINO PAOLO

A.7

Identificativi dei debitori e dei terzi

LOTTO 1



Esperto Stimatore : Architetto Massimo LABRUZZO



MASSIMO LABRUZZO

architetto

Via Costantino Nigra, 59
90141 Palermo

TRIBUNALE DI PALERMO

VI Sez. Civile - Esecuzioni Immobiliari

Causa R.Es. N°436 / 2022

Giudice Esecutore : Dott.GIANFRANCO PIGNATARO

ISEO SPV CONTRO (a)

IDENTIFICATIVI DEI DEBITORI E DEI TERZI

LETTERA	QUALIFICA	Nominativo
A	DEBITORE ESECUTATO	BOSCAINO PAOLO
B	NOTAIO	DOTT.LEOLUCA CRESCIMANNO
C	ORIGINARIO PROPRIETARIO	POLIZZI VITO
D	ORIGINARIA PROPRIETARIA	GUGLIOTTA MARIA
E	NOTAIO	DOTT.FRANCESCO MAZZAMUTO
F	CONDUTTRICE LOTTO 1	BARONE MARIA ANTONIA

Esperto Stimatore :

Arch. Massimo Labruzzo



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Massimo Labruzzo", written over the typed name.





TRIBUNALE DI PALERMO

VI Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore : Dott. Gianfranco PIGNATARO

N° Ruolo Esecuzioni : 436 / 2022

CREDITORE PROCEDENTE : ISEO SPV s.r.l

DEBITORI ESECUTATO : BOSCAINO PAOLO

A.8

Certificato di residenza e certificato di stato civile
debitore executato

LOTTO 1



Esperto Stimatore : Architetto Massimo LABRUZZO

Via Costantino Nigra 59

90141 PALERMO

E-mail : mlabruzzo@libero.it

p.e.c. : massimo.labruzzo@archiworldpec.it





COMUNE DI PALERMO

Certificato Anagrafico di Stato civile

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI PALERMO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome BOSCAINO

Nome PAOLO

Risulta nato il 15/08/1981 in PALERMO (PA)

Atto N. 2770 parte 1 serie A volume 3868 - anno 1981 - Comune di PALERMO (PA) -

Ufficio 32

(C.F. BSCPLA81M15G273P)

Risulta di stato libero.

Data 06/06/2023

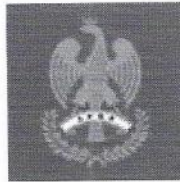


Ufficiale di anagrafe del COMUNE DI PALERMO
ALAMPI ANNUNZIATA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,30 per diritti di segreteria



COMUNE DI PALERMO

Certificato di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI PALERMO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome BOSCAINO

Nome PAOLO

Risulta nato il 15/08/1981 in PALERMO (PA)

Atto N. 2770 parte 1 serie A volume 3868 - anno 1981 - Comune di PALERMO (PA) -

Ufficio 32

(C.F. BSCPLA81M15G273P)

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA S.GREGORIO N. 11

Comune PALERMO (PA).

Data 06/06/2023



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI PALERMO
ALAMPA ANNUNZIATA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,30 per diritti di segreteria