



TRIBUNALE DI PALERMO

VI Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore : Dott. Gianfranco PIGNATARO

N° Ruolo Esecuzioni : 436 / 2022

CREDITORE PROCEDENTE :

DEBITORE ESECUTATO :

A.1

Documentazione Fotografica

LOTTO 2



Esperto Stimatore : Architetto Massimo LABRUZZO

Via Costantino Nigra 59

90141 PALERMO

E-mail : mlabruzzo@libero.it

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



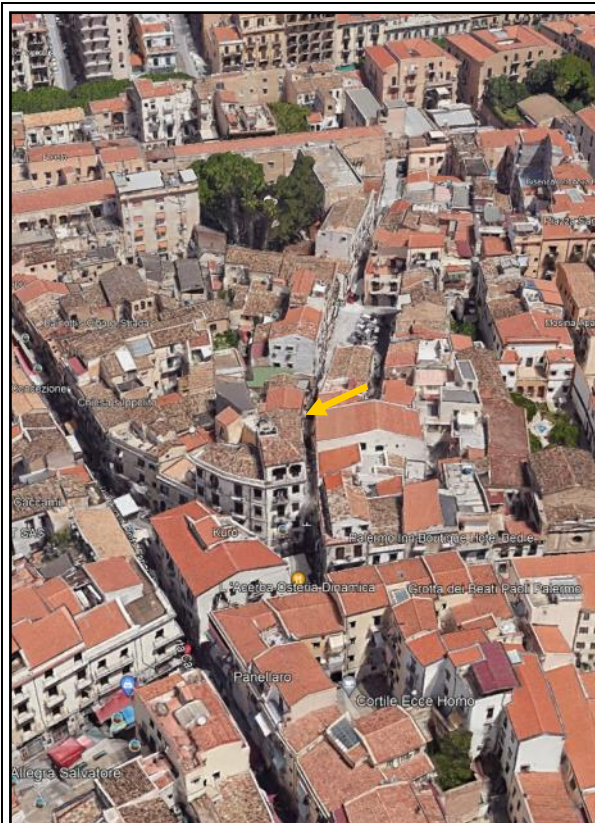


Foto N°1 - Foto aerea tratta da Google Earth con individuazione dell'organismo edilizio



Foto N°2 - Vicolo Maestro Cristofaro ed a sx ,Civ.N°6



Foto N°3 - Controcampo su Vicolo Maestro Cristofaro : sullo sfondo Piazzetta S. Gregorio



Foto N°4 - L'accesso da Vicolo Maestro Cristofaro N°6

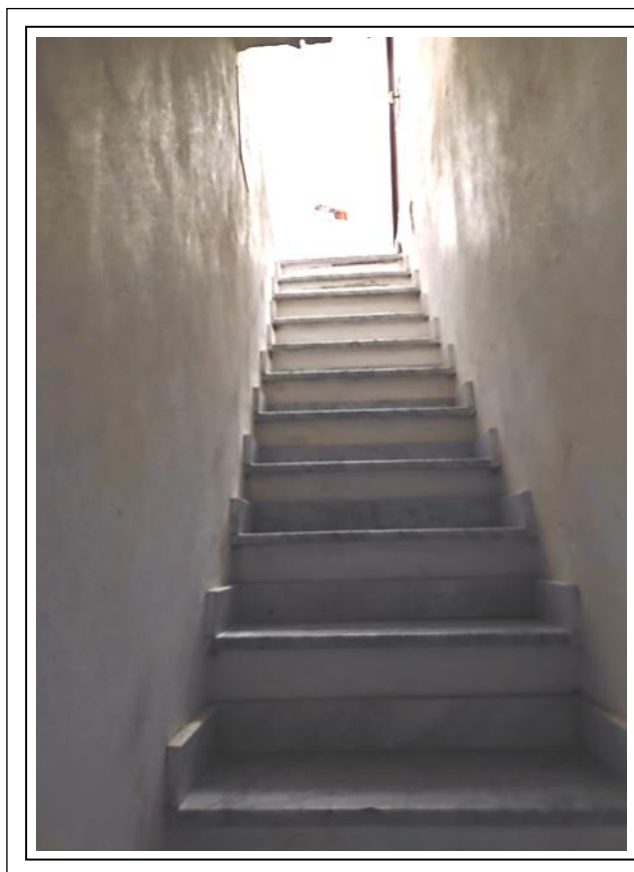


Foto N°5 - Particolare della scala di accesso all'unità immobiliare

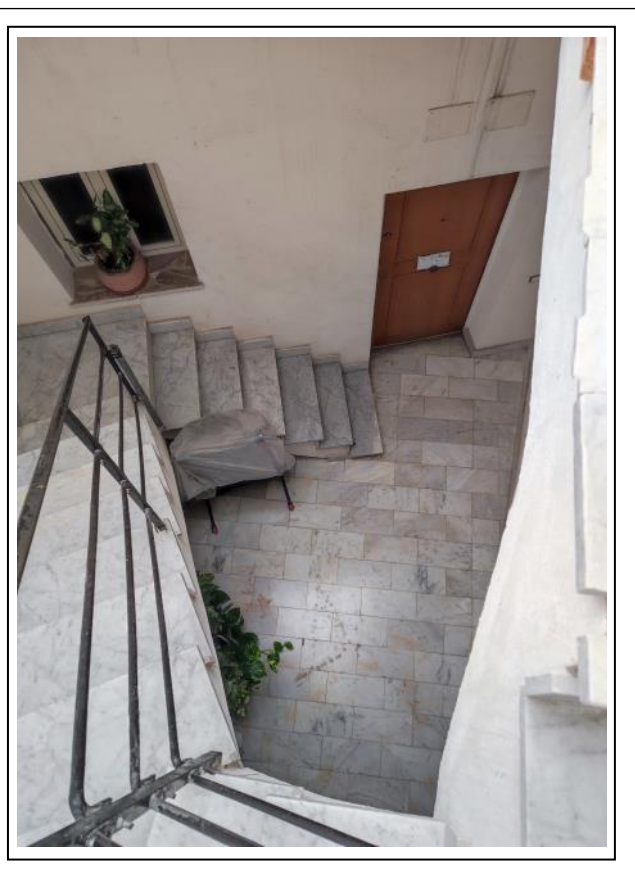


Foto N°6 - Part. corpo scala e corte interna



Foto N°7 - Part. accesso all'unità immobiliare di Piano III:
gradini rivestiti in marmo Carrara e corrimano in ferro battuto



Foto N°8 - (A) Pranzo - Soggiorno ; (B) Camera da letto 2 ;
(C) Cucina e accesso Camera da Letto 1





Foto N°9 - Part. intradosso manto di copertura :
travetti e perlinato in pitch - pine ;

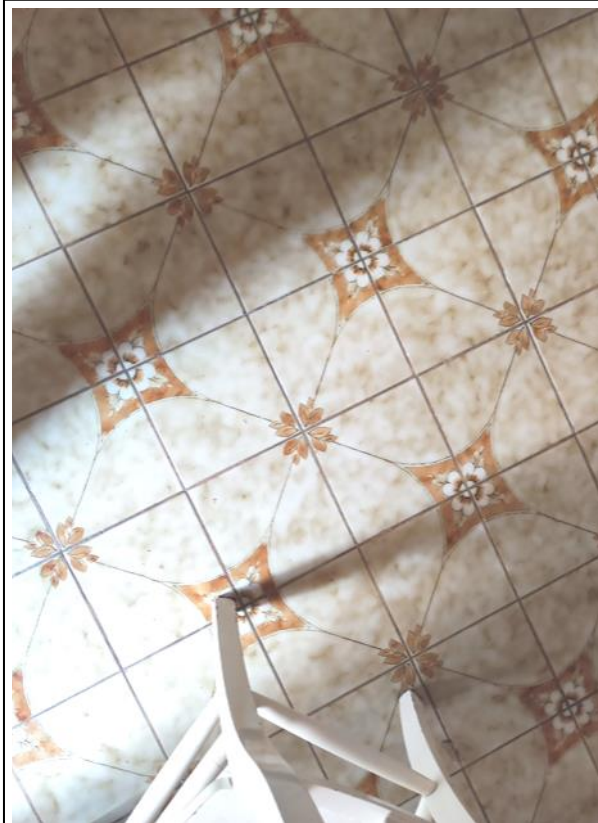


Foto N°10 - Part. pavimento in piastrelle di ceramica
dal disegno floreale (formato cm.20 x 20)



Foto N°11 - Cucina : scorcio dell'accesso ;
a dx, Camera da Letto 1 dotata di terrazza su corte interna



Foto N°12 - Cucina :part. top in muratura, rivestito con piastrelle
ceramiche ed elementi da incasso in acciaio inox





Foto N°13 - Camera da Letto 1 :
a sx, accesso alla terrazza a livello



Foto N°14 - Controcampo sull'accesso alla Camera da Letto 1 :
(A) Cucina ; (B) - accesso Pranzo - soggiorno ;



Foto N°15 - Part. terrazza a livello



Foto N°16 - Camera da Letto 2 :
a dx, accesso al balcone prospiciente Vicolo Maestro Cristofaro





Foto N°17 - Camera da letto 2 : controcampo sull'accesso
(A) Pranzo Soggiorno ; (B) Ingresso all'unità immobiliare



Foto N°18 - Camera da Letto 2 : (A) Balcone su Vicolo Cristofaro ;
(B) Balcone del Pranzo -soggiorno ;

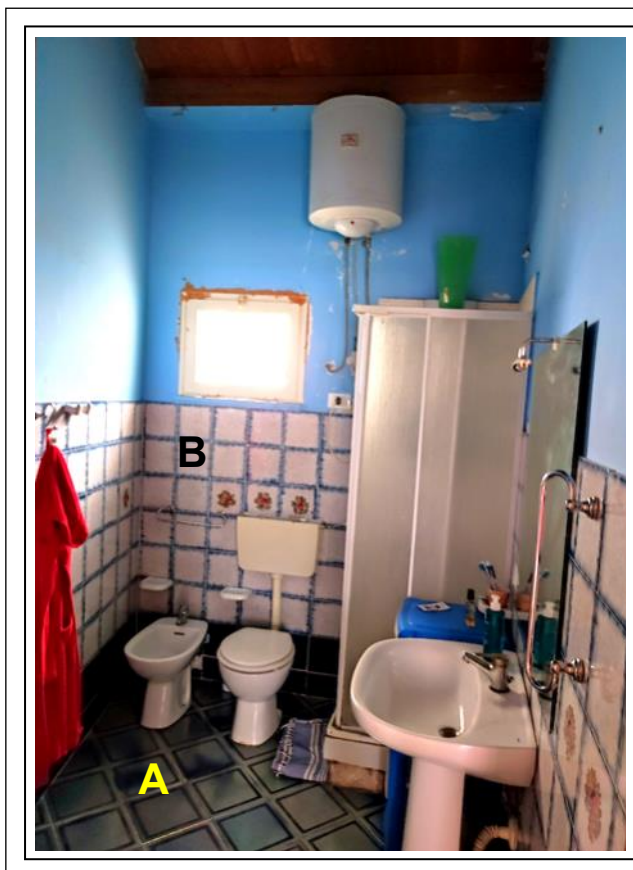


Foto N°19 - Wc Doccia : (A) pavimento con piastrelle cm.25 x 25 ;
(B) rivestimento con piastrelle formato cm. 20 x 20 per h= m. 1,55



Foto N°20 - W.C. doccia : part. lavabo dotato di mixer in acciaio inox





TRIBUNALE DI PALERMO

VI Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore : Dott. Gianfranco PIGNATARO

N° Ruolo Esecuzioni : 436 / 2022

CREDITORE PROCEDENTE :

DEBITORE ESECUTATO :

A.2

Verbale di Sopralluogo

LOTTO 2



Esperto Stimatore : Architetto Massimo LABRUZZO

Via Costantino Nigra 59

90141 PALERMO

E-mail : mlabruzzo@libero.it

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



VERBALE DI SOPRALUOGO N°2

L'anno duemilabattitres il giorno 29 del mese di giugno alle ore 9,00 in Palazzo Vico
Maestro Cristofaro N° 6, oltre lo scrivente Arch. Massimo Labruno nella qualità di Consulente Tecnico del Tribunale di Palermo, sono presenti i Sigg.ri:

AVV. FRANCESCA D'AURA; nella qualità di custode giudiziaria.
n.g. di giudice istruttore.

L'appartamento risulta essere coperto in
locazione dal giusto



Contratto di locazione. Le operazioni
finali sono iniziate con il rilievo geometri-
co e fotografico dell'unità immobiliare.
Le operazioni sono terminate alle ore 9,45
con la sottoscrizione del presente verbale da
parte degli intervenuti alla visita.
AVV. FRANCESCA D'AVIA



TRIBUNALE DI PALERMO

VI Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore : Dott. Gianfranco PIGNATARO

N° Ruolo Esecuzioni : 436 / 2022

CREDITORE PROCEDENTE :

DEBITORE ESECUTATO :

A.3

**Estratto di mappa, planimetria catastale
e visure storiche**

LOTTO 2



Esperto Stimatore : Architetto Massimo LABRUZZO

Via Costantino Nigra 59

90141 PALERMO

E-mail : mlabruzzo@libero.it

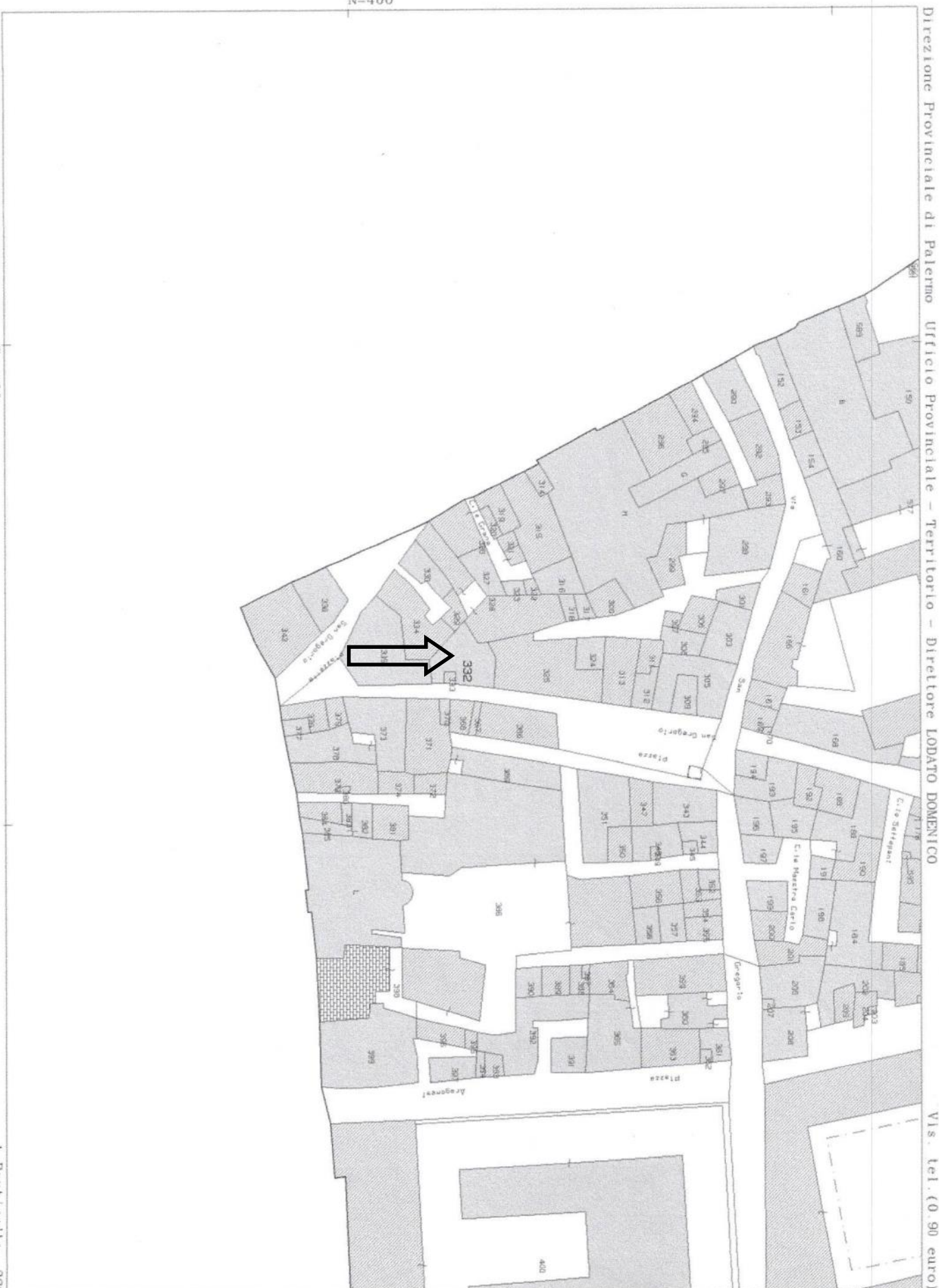
p.e.c. : massimo.labruzzo@archiworldpec.it



N=400

E=-400

1 Particella: 332



Comune: (PA) PALERMO
Foglio: 127

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
5-Mag-2023 8:6:12
Protocollo pratica T5943/2023



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/05/2023 Ora: 8.01.40
Visura n.: T5451 Pag: 1

Segue

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: 127 Particella: 332 Sub.: 9		

INTESTATO

1	(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		127	332	9	1		A/4	4	4,5 vani	Totale: 75 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 72 m ²	Euro 158,04	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo		VICOLO MAESTRO CRISTOFARO n. 6 Piano 3												
Notifica							Partita	24590	Mod.58		24590			

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			127	332	9	1		A/4	4	4,5 vani		Euro 158,04 L. 306.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VICOLO MAESTRO CRISTOFARO n. 6 Piano 3												
Notifica								Partita	24590	Mod.58	24590			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G273 - Foglio 127 - Particella 332

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2023

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			127	332	9	1		A/4	4	4,5 vani		Euro 0,75 L. 1.449	Impianto meccanografico del 30/06/1987		
Indirizzo					VICOLO MAESTRO CRISTOFARO n. 6 Piano 3										
Notifica						Partita		24590		Mod.58		24590			

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

Situazione degli intestati dal 02/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSCAINO Paolo nato a PALERMO (PA) il 15/08/1981		BSCPLA81MI5G273P*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 02/07/2008 Pubblico ufficiale CRESCIMANNO LEOLUCA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 93061 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)*** - SUCCESSIONE TESTATA DELLA MADRE SIGNORA TORTORICI BERNARDA, NATA A BISACQUINO IL GIORNO 13 NOVEMBRE 1915 E DECEDUTA A BISACQUINO IL 22 MARZO 1980 (DEN. N. 332 - VOL. 178 DEL 3 DICEMBRE 1980 - UFFICIO REGISTRO DI CORLEONE), TRASCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PALERMO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE IN DATA 19 OTTOBRE 1982 AL NN. 386 83/32147 - SUCCESSIONE TESTATA DELLA MADRE SIGNORA TORTORICI BERNARDA, NATA A BISACQUINO I Nota presentata con Modello Unico n. 27609.1/2008 Reparto PI di PALERMO in atti dal 04/07/2008				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARRONE Antonino ; Fu Francesco		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/07/2008
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).



TRIBUNALE DI PALERMO

VI Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore : Dott. Gianfranco PIGNATARO

N° Ruolo Esecuzioni : 436 / 2022

CREDITORE PROCEDENTE :

DEBITORE ESECUTATO .

A.4

Rilievo dello stato attuale

LOTTO 2



Esperto Stimatore : Architetto Massimo LABRUZZO



Rilievo Stato Attuale

scala 1 : 100

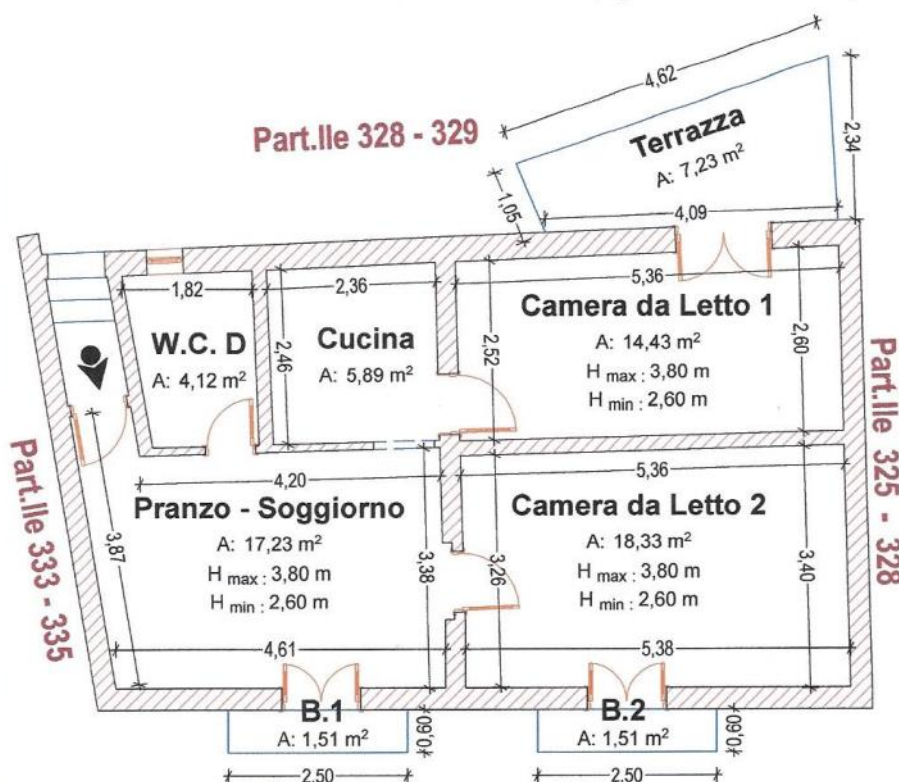
LOTTO 2

Appartamento sito in Palermo

Vicolo Maestro Cristofaro N°6

Piano III

FG. 127, part.IIa 332 ,sub.9



CALCOLO SUPERFICI

Sup. Utile :

Pranzo - Soggiorno	m²	17,23
W.C. Doccia	m²	4,12
Camera da Letto 1	m²	14,43
Camera da Letto 2	m²	18,33
Cucina	m²	5,89

Sommano m² 60,00

Balconi(B.1+B.2) m² 3,02

Terrazza m² 7,23

Sommano m² 10,25

TOTALE SUP. UTILE m² 70,25

Sup. Commerciale m² 70,44

Balconi e terrazza m² 3,42

TOTALE SUP.COMMERCIALE m² 73,86



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 :

DEBITORE ESECUTATO .

A.5

Annunci di vendite immobiliari

LOTTO 2



Esperto Stimatore : Architetto Massimo LABRUZZO

Via Costantino Nigra 59

90141 PALERMO

E-mail : [mlabruzzo @ libero.it](mailto:mlabruzzo@libero.it)

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



ANNUNCI DI VENDITE IMMOBILIARI

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

1) Trilocale in Via Maestro Carlo N°5

valore al m² : € 1.500,00

Prezzo di vendita : € 180.000,00

Inserzionista : Privato

Descrizione dell'inserzionista:

" Palazzina indipendente alle spalle del Teatro Massimo cucina abitabile , due camere grandi , due bagni, ripostiglio, lavanderia , vetro camera , no condominio tutta ristrutturata affitto /vendo."

2) Appartamento in vendita in Via Porta Carini N°15

valore al m² : € 3.000,00

Prezzo di vendita : € 165.000,00

Inserzionista : Privato

Descrizione dell'inserzionista:

" A pochi passi dal Teatro Massimo, avvolto dalla magica atmosfera del mercato storico del Capo, uno splendido appartamento situato in una casa d'epoca e da poco restaurata.

Dotato di aria condizionata in entrambe le camere, è arredato con eleganza e attenzione ai dettagli. Affaccio sul celebre mercato con vista su Porta Carini e sui campanili della cattedrale di Palermo

3) Trilocale in Via Panneria N°19

valore al m² : € 1.684,21

Prezzo di vendita : € 150.000,00

Inserzionista : ImprendoCasa - Via Libertà 38 - 901141 Palermo - tel. 091/6198450

Descrizione dell'inserzionista:

" Via Panneria – tra Piazza Sant'Onofrio e Piazza Monte di Pietà - 3 vani 95 mq in Centro Storico. L'appartamento è in buone condizioni ed è dotato di: porta d'ingresso blindata, climatizzatori, infissi in legno e vetrocamera, pavimentazione in ceramica, porte in legno. La casa è composta da: ingresso su saletta, soggiorno, camera da letto, cameretta, cucina, lavanderia, servizio. L'immobile è posto al 2° piano di uno stabile tipico del centro storico con prospetti in buono stato . "



4) Trilocale in Via dei Candelai

valore al m² : € 1.985,71

Prezzo di vendita : € 139.000,00

Inserzionista : Casa Immobiliare - Via Dante 42/A - 90141 Palermo - tel. 091/336456

Descrizione dell'inserzionista:

" Centro Storico, zona via Maqueda precisamente in via Candelai a 400 mt dal Teatro Massimo e 500 dalla Cattedrale, proponiamo in vendita un appartamento di mq 70 posto al quinto ed ultimo piano piano senza ascensore. L'immobile è composto da: ingresso, salone, 2 camere, cucina con terrazzino e bagno. La proprietà ha infissi in vetro camera e pavimento prevalentemente con maioliche a tappeto, scaglie di marmo e ceramica. E' molto luminoso e con doppia esposizione. Lo stabile attualmente è senza ascensore ma c'è il castelletto senza la cabina. La zona è servita da ogni tipo di confort, da negozi di vario genere ed è collegata con i primari mezzi di trasporto."

5) Trilocale in Via dell'Orologio

valore al m² : € 2.000,00

Prezzo di vendita : € 130.000,00

Inserzionista : Casa Costa - Via Giosuè Carducci N°9 - 90141 Palermo - tel. 091/7771821

Descrizione dell'inserzionista:

" Nel cuore del centro storico, a pochi passi dal Teatro Massimo, in una palazzina dei primi del '900 di 3 piani con androne in fase di restauro; proponiamo in vendita appartamento al 1° piano composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera da letto con balcone con affaccio su vicolo del Cacciatore, cameretta e wcd. Pavimenti effetto parquet grigio in tutta la casa tranne nel bagno, infissi in legno e vetro, porte interne in legno, riscaldamento assente. Considerata l'ubicazione è un'ottima opportunità sia per abitazione che per investimento e garantirebbe ottima rendita. Buono stato."

6) Bilocale in Via Venezia N°80

valore al m² : € 2.000,00

Prezzo di vendita : € 110.000,00

Inserzionista : Unicasa RE - Via Roma N°169 - 90133 Palermo - tel. 091/7869970

Descrizione dell'inserzionista:

" Nel centro storico di Palermo, tra via Maqueda e via Roma, esattamente in via Venezia proponiamo un comodo appartamento posto al secondo piano di un palazzo di soli quattro. L'immobile è ideale per investimento ed è così distribuito: ingresso su comoda zona living con cucina annessa, camera da letto, bagno con doccia ed ampio balcone su prospetto. E' in buono stato, dotato di infissi in PVC e vetrocamera. La casa, tuttavia, è ideale sia per abitazione che per investimento. Attualmente locata, è possibile vederla tramite appuntamento contattandoci allo 091-78.699.70 o al 334 5777737 anche tramite WhatsApp.."





TRIBUNALE DI PALERMO

VI Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore : Dott. Gianfranco PIGNATARO

N° Ruolo Esecuzioni : 436 / 2022

CREDITORE PROCEDENTE :

DEBITORE ESECUTATO :

A.6

Osservatorio del Mercato Immobiliare
(aggiornato al II Semestre 2022)

LOTTO 2



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/MASSIMO-PIGNATELLI ARAGONA-GOETHE-V.E.ORLANDO-AMICO

Codice di zona: B12

Microzona catastale n.: 1

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	1200	1750	L	4,00	5,60	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1150	L	3,40	4,50	L
Box	NORMALE	1050	1750	L	5,00	7,50	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 :

DEBITORI ESECUTATO :

A.7

Identificativi dei debitori e dei terzi

LOTTO 2



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	
B	NOTAIO	DOTT.LEOLUCA CRESCIMANNO
C	ORIGINARIO PROPRIETARIO	
D	MADRE DI C	
E	CONDUTTORE LOTTO 2	



Esperto Stimatore :

Arch. Massimo Labruzzo

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 :

A.8

**Certificato di residenza e Certificato di stato civile
debitore executato**

LOTTO 2



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 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
Nome

Atto N. 2770 parte 1 serie A volume 3868 - anno 1981 - Comune di PALERMO (PA) -
Ufficio 32

Risulta iscritto all'indirizzo:

Data 06/06/2023



L'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 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
Nome

Atto N. 2770 parte 1 serie A volume 3868 - anno 1981 - Comune di PALERMO (PA) -
Ufficio 32

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