

ALLEGATO

REPORT FOTOGRAFICO

Edificio in oggetto



Salotto



Corridoio disimpegno



Soggiorno



Cucina



Veranda posteriore



Wcb



Particolare danni tetto Wcb



Cameretta



Camera



Salotto



Camera



Web



Ripostiglio grande



Corridoio di disimpegno



Balcone prospiciente via Brancaccio



Cucina



Particolare macchina forno con bombola gas



Vista dal terrazzino su copertura locali condominiali



Terrazzino



Edificio in oggetto vista da Sud



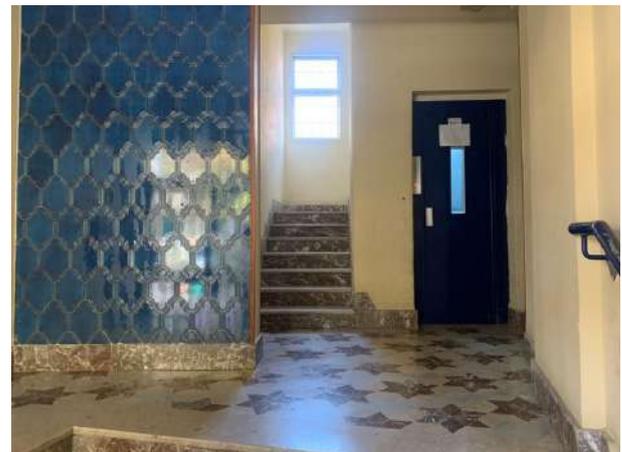
Ingresso da pianerottolo



Portone condominiale



Atrio condominiale



Ingresso area posteriore ad uso parcheggio



Area posteriore ad uso parcheggio



Posto auto pertinenziale dell'appartamento



Particolare prospetto retrostante edificio in oggetto



Edificio in oggetto



Contesto di zona via Brancaccio



**RE: Procedura Esecutiva n. 274/2023 R.G.Es. - Liquidazione Controllata n. 243 R.P.U.
Trib. di Palermo: Richiesta sussistenza usi civici**

Da [REDACTED]

A [REDACTED]

Data lunedì 9 dicembre 2024 - 08:31

In riscontro alla pec della S.V., si comunica che gli immobili siti in Palermo via Brancaccio n. 2 e via Pecoraino 92/ via Carlo Gulì 4, non ricadono in area gravata da diritti di uso civico.

Il Dirigente
[REDACTED]

--

In data 2024-12-07T14:24:55+0100, [REDACTED] ha scritto:

Buonasera,
la presente per avere contezza, in qualità di CTU Esperto Stimatore delle procedure di cui in epigrafe incardinate presso il Tribunale di Palermo, se:

1) immobile ricadente catastalmente nel **foglio 64 part.IIa 523** sito in **via Brancaccio, 2**, Palermo;

siano gravati da uso civico.

Distinti saluti

Ing. Fabrizio Ferro



msg.eml

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: Fw: RE: Liquidazione [REDACTED] Richiesta dati Condominio sito a Palermo in via Brancaccio 2M

Mittente: "[REDACTED]"

Data: 10/12/2024, 16:47

A: [REDACTED]

Messaggio di posta certificata

Il giorno 10/12/2024 alle ore 16:47:25 (+0100) il messaggio "Fw: RE: Liquidazione [REDACTED] Richiesta dati Condominio sito a Palermo in via Brancaccio 2M" è stato inviato da [REDACTED] indirizzato a:

[REDACTED]

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec210312.20241210164725.87088.192.1.57@pec.aruba.it

— postacert.eml —

Oggetto: Fw: RE: Liquidazione [REDACTED] Richiesta dati Condominio sito a Palermo in via Brancaccio 2M

Mittente: [REDACTED]

Data: 10/12/2024, 16:47

A: [REDACTED]

Da [REDACTED]

A [REDACTED]

Cc

Data Tue Dec 10 12:01:57 CET 2024

Oggetto Fw: RE: Liquidazione [REDACTED] Richiesta dati Condominio sito a Palermo in via Brancaccio 2M

Egregia Avvocata Francesca Pellicori,

trasmetto qui di seguito le informazioni richieste.

1 Le spese ordinarie sono ripartite a consuntivo annuale sulla base delle uscite che il condominio ha eseguito durante l'anno solare suddivise secondo tabelle millesimali. Nello specifico per I signori [REDACTED] nell'anno 2023 sono state di euro 544,05 (euro 45,34 mensili).

2 insiste in condominio la delibera l'approvazione dei lavori edili con bonus 110 per ristrutturazione edilizia conseguentemente in fase di relizzazione e che ad oggi risulta fermo e un contenzioso con il general contractor.

3 nessun procedimento giudiziario ad oggi relativamente al condominio o all'immobile interessato.

4 Le tabelle millesimali sono così composte: Proprietà 68,434 - Scale 84,147 - acenore 23,820.

5 per l'assegnazione del posto auto non esiste un regolamento specifico è stato assegnato con una delibera assembleare e regolamentato secondo la normativa vigente.

Rimango a disposizione per eventuale ulteriore chiarimento.

Distinti saluti

[REDACTED]

--

In data 2024-12-10T11:10:30+0100, [REDACTED]
[REDACTED] ha scritto:

Egregio [REDACTED]

io sottoscritto avvocato Francesca Pellicori, con studio a [REDACTED]
nell'interesse dei sigg.ri [REDACTED] quali proprietari
dell'appartamento sito nel condominio indicato in oggetto, con la presente Le chiedo di
fornirmi le seguenti informazioni relative all'immobile in questione:

1) l'importo mensile o annuo delle spese condominiali ordinarie (spese
fisse di gestione o manutenzione);

2) eventuali spese straordinarie già deliberate;

3) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al condominio o direttamente all'immobile di proprietà dei sigg.ri [REDACTED]

4) valore condominiale dell'immobile;

5) regolamento di condominio per conoscere modalità di utilizzo del parcheggio posteriore.

Resto in attesa di cortese riscontro e con l'occasione porgo distinti saluti.

Avv. Francesca Pellicori

—msg.eml—

Oggetto: Liquidazione [REDACTED] Richiesta dati Condominio sito a Palermo in via Brancaccio 2M

Mittente: [REDACTED]

Data: 10/12/2024, 11:10

A: [REDACTED]

Egregio [REDACTED]
io sottoscritto avvocato Francesca Pellicori, con studio a [REDACTED] nell'interesse dei sigg.ri [REDACTED] quali proprietari dell'appartamento sito nel condominio indicato in oggetto, con la presente Le chiedo di fornirmi le seguenti informazioni relative all'immobile in questione:

1) l'importo mensile o annuo delle spese condominiali ordinarie (spese fisse di gestione o manutenzione);

2) eventuali spese straordinarie già deliberate;

3) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al condominio o direttamente all'immobile di proprietà dei sigg.ri [REDACTED]

4) valore condominiale dell'immobile;

5) regolamento di condominio per conoscere modalità di utilizzo del parcheggio posteriore.

Resto in attesa di cortese riscontro e con l'occasione porgo distinti saluti.

Avv. Francesca Pellicori

— Allegati:

dati-cert.xml	890 bytes
post-cert.eml	17,9 kB
msg.eml	7,3 kB



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Periferica/S.ERASMO-ROMAGNOLO-SPERONE-SETTECANNOLI

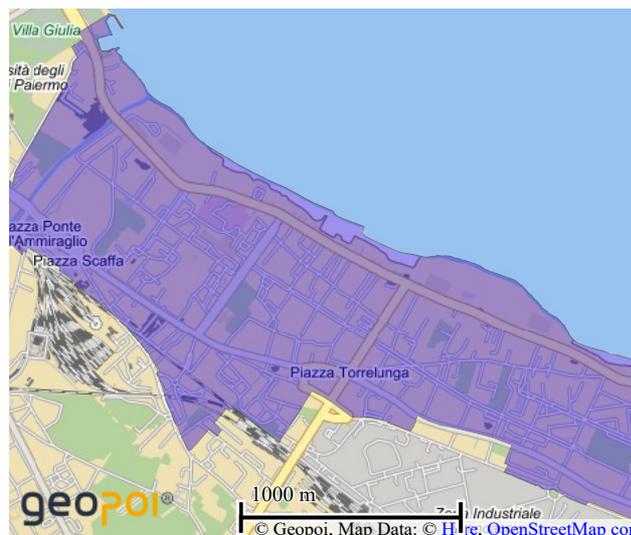
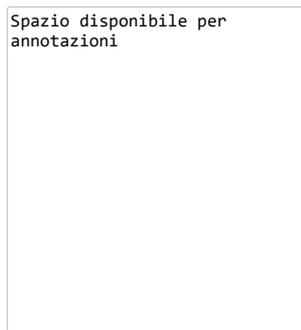
Codice zona: D4

Microzona: 8

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	950	1300	L	3,5	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1000	L	3,8	5	L
Box	Normale	800	1200	L	3,6	5,4	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SICILIA > PALERMO (PA) > PALERMO

Palermo (PA)

Via Brancaccio, 2, 90124 Palermo Pa, Italia

ZONA S.ERASMO ROMAGNOLO SPERONE SETTECANNOLI

 Posizione Zona

Semiperiferia

 Tipologia Prevalente **Abitazioni Di Tipo Economico**

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

[Passa a Borsino PRO](#)



Abitazioni in stabili di 1° fascia

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

Valore minimo

Euro **978**

Valore medio

Euro **1.197**

Valore massimo

Euro **1.415**

[Valuta subito questo immobile](#)



Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo

Euro **814**

Valore medio

Euro **998**

Valore massimo

Euro **1.182**

[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 **709**

Valore medio

Euro **823**

Valore massimo

Euro **937**

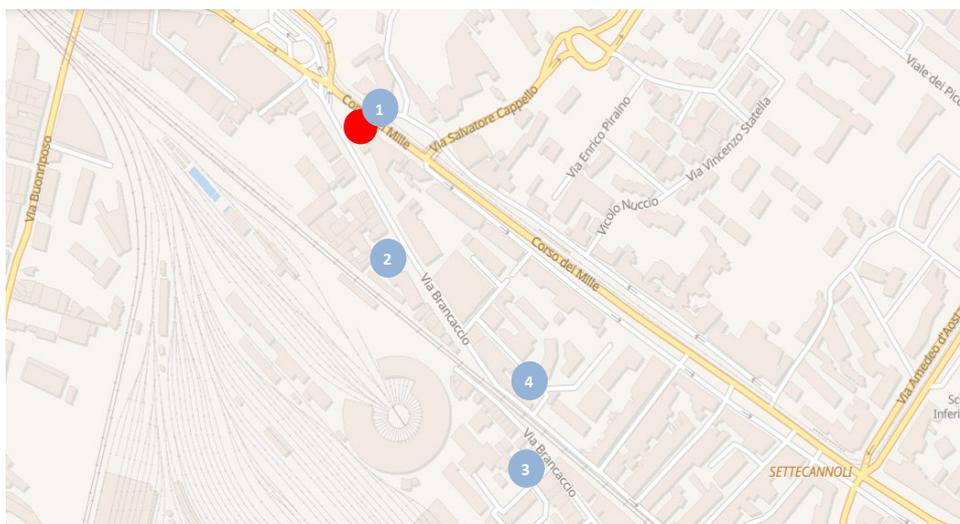
[Valuta subito questo immobile](#)

TABELLA DI VALUTAZIONE - RESIDENZIALE

PALERMO - VIA BRANCACCIO 2/M

IMMOBILE DA VALUTARE

COMPARATIVI



NR	1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato	07/12/2024	09/12/2024	11/12/2024	12/12/2024
Comune	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo
Ubicazione	Via Brancaccio, 2/M	via Luigi Palomes,8	via Brancaccio, 75	via Pasquale Matera
Descrizione comparativo	Nello stesso edificio dell'immobile oggetto di valutazione. Appartamento piano sesto (attico) composto da 3 camere, una cucina, un wc, un balcone su via brancaccio e un'ampia terrazza di 60 mq. Tripla esposizione. Buono stato conservativo.	Appartamento posto al primo piano, composto da ingresso su ampia cucina-soggiorno, bagno con doccia, due camere matrimoniali e un ripostiglio, ottimo stato di manutenzione con infissi in alluminio vetro camera e impianto idrico ed elettrico revisionati, due balconi di cui uno per metà verandato; doppia esposizione.	Appartamento al 7° piano buone condizioni generali, composto da doppio salone, ampio terrazzo di circa 40 mq, con vista panoramica, tre camere da letto, cucina con balcone e wc con vasca, ripostiglio, gode di tripla esposizione	Appartamento di 125 mq situato al piano rialzato di un edificio di cinque piani con ascensore, tripla esposizione, due balconi e due terrazzi ad uso esclusivo, uno di 65 mq e l'altro di 35 mq, ingresso, salotto, cucina/soggiorno, 2 camere, ripostiglio, 1 wc. Dotazione di un posto auto.
Superficie Commerciale	112,00	100,00	135,00	125,00
Richiesta/prezzo venduto (Euro)	140.000,00	120.000,00	135.000,00	160.000,00
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	1.300,00	1.200,00	1.000,00	1.300,00
Piano	6	1	7	1
Condizioni di manutenzione	Buone	Ottime	Sufficiente	Buone
Livello impiantistico	Adeguito	Livello superiore	Da rinnovare	Adeguito
Presenza locali accessori	NO	NO	NO	SI
Altre caratteristiche	NO	NO	NO	NO
FONTI	██████████ ██████████ ██████████	██████████ ██████████ ██████████	██████████ ██████████ ██████████	██████████ ██████████ ██████████

AGGIUSTAMENTI CARATTERISTICHE ESTIMATIVE	IMMOBILE IN OGGETTO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Contesto di zona/ubicazione %	Residenziale popolare	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Piano %	1	SUPERIORE -10%	SIMILE 0%	SUPERIORE -10%	SIMILE 0%
Stato manutentivo edificio %	Buono	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%	SIMILE 0%
Stato manutentivo generale immobile %	Normale	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Livello impiantistico %	Sufficiente	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -10%	SIMILE 0%
Superficie Commerciale %	137,4	INFERIORE -5%	INFERIORE -5%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Dotazione posti auto/accessori %	Posto auto	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	SIMILE 0%
Grado di fungibilità %	Normale	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Caratteristiche architettoniche edificio %	Superiore alla media della zona	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Condizioni mercato	Dinamico	-10%	-10%	-10%	-10%
TOTALE % PONDERATO		-20%	-20%	-30%	-10%
VALORE UNITARIO DI MERCATO PONDERATO		1.040	960	700	1.170

VALORE DI MERCATO unitario (€/mq) **1.000,00**

VALORE DI MERCATO (€) **137.400,00**