

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 71/2024

CREDITORE PROCEDENTE
FINO I SECURJTISATION S.R.L.
Sede MILANO Codice fiscale 09966380967

DEBITORE



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIOVANNI RIZZO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNO

QUOTA PARI AD 1/4 APPARTAMENTO SITO IN PALERMO,
VIA ARCIVESCOVO ALFANO N.38, IN CATASTO AL FG.64, P.LLA 429 SUB 5



ESPERTO STIMATORE: ARCH: SILVIA CURATOLO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNO

PREMESSA

Con provvedimento del 13/04/2025 il Giudice dell'esecuzione dottoressa Maria Grazia Giuffrida nominava la sottoscritta arch. Silvia Curatolo, iscritta all'Albo degli Architetti al n. 3164 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 14/04/2025 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c., preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Giovanni Rizzo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente i moduli di controllo in data 09/05/2025.

In data 12/06/2025, 07/07/2025 e 16/10/2025 effettuava i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario **(All. 1)**.

La presente relazione è stata trasmessa al debitore comproprietari tramite mail ordinaria, al creditore precedente tramite posta elettronica certificata. Le ricevute si allegano in copia alla presente relazione **(All. 2)**.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Si rileva che è stata dichiarata dal G.E. la parziale improcedibilità per il bene sito in Palermo, via Maione da Bari n.55, in catasto al fg.76, p.la 84 sub 12, Cat. A/2, vani 5,5, classe 5, R.C. €.298,25 poiché venduto a terzi, ante pignoramento, indentificato al n.4 dell'atto di pignoramento.

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda i seguenti immobili:

- 1) quota pari ad 1/4 dell'appartamento sito in Palermo, via Arcivescovo Alfano n.38, in catasto al fg.64, p.la 429 sub 5, Cat. A/4, vani 3,5, classe 4, R.C. €.88,57
- 2) quota pari ad 1/4 dell'appartamento sito in Palermo, via Arcivescovo Alfano n.38, in catasto al fg.64, p.la 429 sub 6, Cat. A/4, vani 3,5, classe 4, R.C. €.88,57
- 3) quota pari ad 1/4 dell'appartamento sito in Palermo, via Arcivescovo Alfano n.38, in catasto al fg.64, p.la 429 sub 7, Cat. A/4, vani 3,5, classe 4, R.C. €.88,57
- 4) quota pari ad 1/4 dell'appartamento sito in Palermo, via Maione da Bari n.55, in catasto al fg.76, p.la 84 sub 20, Cat. A/2, vani 7,5, classe 5, R.C. €.406,71

5) quota pari ad 1/4 dell'appartamento sito in Palermo, via Maione da Bari n.55, in catasto al fg.76, p.la 84 sub 13, Cat. A/2, vani 5,5, classe 5, R.C. €.298,25

6) quota pari ad 1/2 dell'appartamento sito in Palermo, in catasto al fg.77, p.la 254 sub 1, Cat. A/2, vani 5,5, classe 6, R.C. €.355,06

La presente relazione riguarda il lotto 1 di vendita.

LOTTO UNO è così individuato nell'atto di pignoramento:

- quota pari ad 1/4 dell'appartamento sito in Palermo, via Arcivescovo Alfano n.38, in catasto al fg.64, p.la 429 sub 5, Cat. A/4, vani 3,5, classe 4, R.C. €.88,57 piano 1.

Diritti reali:

Il diritto reale 1/4 della piena proprietà dell'esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento. Si rileva che la quota è pervenuta con atto di donazione accettata del 25/10/2000 N. rep. 144116 Notaio LI PUMA SALVATORE Sede CORLEONE (PA), trascritto il 31/ 10/ 2000 nn. 41641/30698 da potere di [REDACTED]

(All. 3)

In seguito al deposito delle certificazione notarile integrativa, si evince l'atto pubblico notarile di accettazione espressa di eredità del Notaio Falletta Michele del 22 febbraio 2024 repertorio n. 12611/10189, trascritto in data 1 marzo 2024 registro generale 10559 e registro particolare 8302, di [REDACTED]

[REDACTED] deceduto il 21 dicembre 2022.

Ad oggi la successione non è stata trascritta, le quote reali come da relazione notarile integrativa, sono così riportate :

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]:

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati nelle visure catastali, il [REDACTED] è deceduto il 21.12.2022, ma risulta ancora intestatario di 2/4 p.p. dell'immobile da visura catastale non essendo stata trascritta la successione (All. 4).

Unità immobiliare sita in Palermo, via Arcivescovo Alfano n.38, in catasto al fg.64, p.la 42 sub 5, Cat. A/4, vani 3,5, classe 4, R.C. €.88,57

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 5**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

**QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI
COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

Il lotto è costituito da una unità immobiliare , censita al C.F. del Comune di Palermo, in sito in Palermo, via Arcivescovo Alfano n.38, in catasto al fg.64, p.lla 429 sub 5, Cat. A/4, vani 3,5, di mq 57 ,classe 4, R.C. €.88,57, P.1

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Palermo, via Arcivescovo Alfano n.38

Caratteristiche strutturali : Mista

Accessi: dal portone di via Arcivescovo Alfano n.38 entrando dall'atrio, al piano 1° salendo le scale la porta a destra

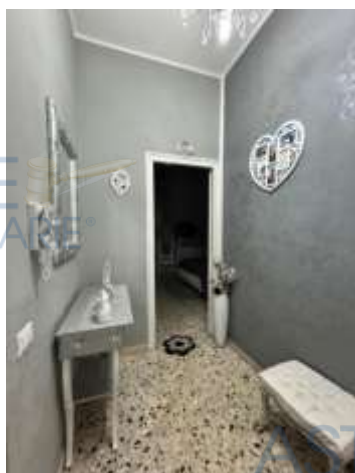
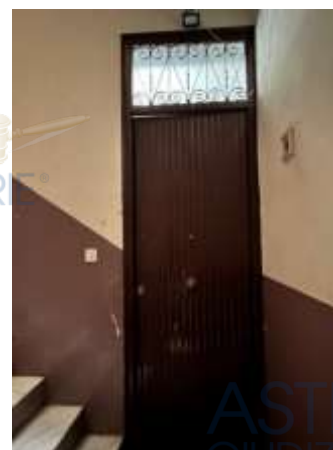
Confini: a nord proprietà aliena, est via A. Alfano e ovest area interna scoperta, a sud proprietà aliena

Pertinenze: no

Dotazioni condominiali: comproprietà parti comuni art.1117 c.c..

Composizione interna l'appartamento è composto da ingresso, due vani, un servizio igienico, una cucina, un balcone **(All. 6)**.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti :l'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione eccetto che presenta evidenti fenomeni di degradi dovute a infiltrazioni d'acqua sull'intradosso del balcone protetto con rete di sicurezza.





Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

Superficie utile interna: mq.56.75 in ct.mq.57, 00

Superficie commerciale: (mq.70,00+balconi 2.20 *0.30)= mq 70.66 in ct mq 71.00

Altezza utile interna: 3.20 ml

QUESITO N.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, in catasto al fg.64, p.la 42 sub 5, Cat. A/4, vani 3,5, di mq 57 ,classe 4, R.C. €.88,57, P.2

Le visure catastali attuale, mostrano la conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: ad oggi non è stata fatta la voltura in seguito alla successione poiché non è stata trascritta, le quote reali riportate dalla relazione notarile integrative:

- [REDACTED]

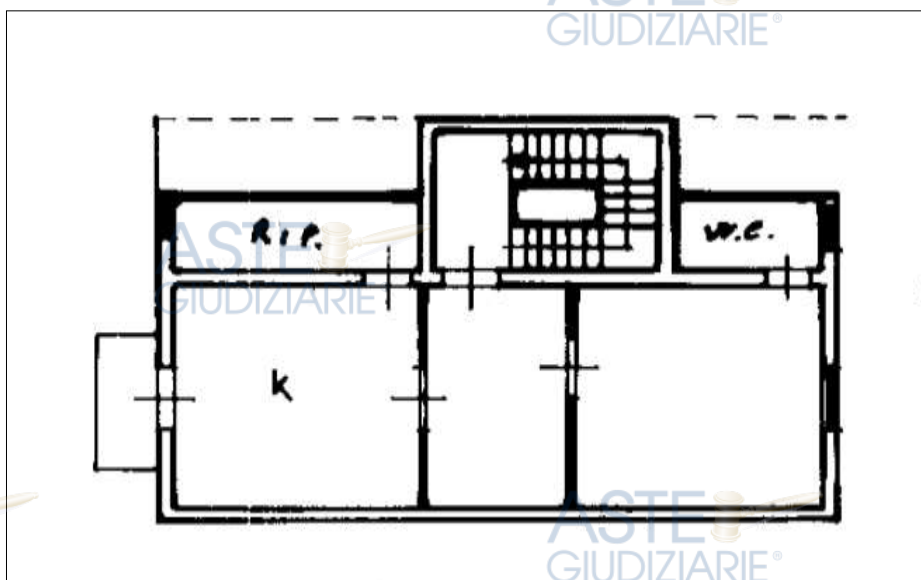
per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà,

[REDACTED]

per i diritti pari a 1/4 di usufrutto;

- [REDACTED] per
i diritti pari a 1/4 di usufrutto

La **planimetria catastale** non è conforme all'immobile attuale, per la diversa distribuzione interna. Per le suddette variazioni è necessario presentare anche un aggiornamento al Catasto dei Fabbricati (Docfa) con un importo totale di €.500,00 comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria €.50,00.



Planimetria catastale

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNO: ¼ di piena proprietà di [REDACTED] dell'immobile al NCEU Foglio 64 Particella 429 Subalterno 5; appartamento, sito in Palermo, via Arcivescovo Alfano n.38, in catasto al fg.64, p.lla 429 sub 5, Cat. A/4, vani 3,5, classe 4, R.C. €88,57 con accesso dell'atrio condominiale, al piano 1, senza ascensore e scala unica .

Composto da: ingresso, due vani, un servizio igienico, una cucina, un balcone

Confina a nord proprietà aliena, est via A. Alfano e ovest area interna scoperta, a sud proprietà aliena

Censito al C.F. fg.64, p.lla 429 sub 5, Cat. A/4, vani 3,5, di mq 57 ,classe 4, R.C. €88,57,
P.1

L'immobile non è dotato di Licenza edilizia, dall'atto di divisione si evince che è stato edificato "...omissis... *anteriormente al 1 Gennaio 1963 sua area ricevuta atto di donazione del 22 Agosto 1957, Rep. N.11.903 in Notaio Nicolò Ribando allora di Palermo, ivi registrato il 5 settembre rep. n1957e trascritto il 30 Agosto 1957 ai N .ri 20166/17497 da potere del padre* [REDACTED] *omissis...*". L'immobile è anteriore al 1942 pertanto non è munito di titolo edilizio, le difformità riscontrate internamente sono regolarizzabili con la presentazione di CILA tardiva, ai sensi della L. n.16/2016 e successive modifiche, per la diversa distribuzione interna.

La scrivente ha effettuato accesso agli atti presso il SUE del comune di Palermo ma con esito negativo.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Presentazione di CILA tardiva, ai sensi della L. n.16/2016 e successive modifiche, per la diversa distribuzione interna.

Per le modifiche nella diversa distribuzione interna è necessario presentare un aggiornamento al Catasto dei Fabbricati (Docfa); pertanto dovranno essere decurtate in totale **€2.100,00** dal valore commerciale dell'immobile.

Superficie utile interna: mq.56.75 in ct.mq.57,00

Superficie commerciale: (mq.70,00+balconi 2.20 *0.30)= mq 70.66 in ct mq 71.00

Altezza utile interna: 3.20 ml

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA DI 1/4: €13.000,00
(tredicimilaeuro/00).

QUESITO N. 5.

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare, per la quota di ¼ è pervenuta alla [REDACTED], con atto di donazione accettata del 25/10/2000 N. rep. 144116 Notaio Li PUMA SALVATORE Sede

CORLEONE (PA), trascritto il 31/10/2000 nn. 41641/30698 da potere di [REDACTED]

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La costruzione è stata realizzata anteriormente al 1 Gennaio 1963 su area ricevuta con atto di donazione del 22 Agosto 1957, Rep. N.11.903, così come indicato nell'atto di successione. Inoltre dalla planimetrie catastali del 1939 si evince che l'immobile è stato edificato ante 1942 pertanto non necessita di titolo edilizio.

La scrivente ha effettuato accesso agli atti presso il SUE del comune di Palermo ma con esito negativo **(All. 7)**.

Per la diversa distribuzione interna riscontrate in sede di sopralluogo, è necessario presentare presso il SUE del comune di Palermo, una CILA tardiva ai sensi della L. n.16/2016 e successive modifiche, per la diversa distribuzione interna, pagando €100,00 come diritti d'istruttoria, €1.000, di sanzione con le spese tecniche per un professionista abilitato di €1.500,00.

Per le variazioni individuate è necessario successivamente, un aggiornamento al Catasto dei Fabbricati (Docfa), con un importo totale di €500,00 comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria €70,00.

Pertanto dovranno essere decurtate la somma totale di €2.100 dal valore commerciale dell'immobile.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato da Cardinale Elena con contratto di locazione registrato il 20.01.2014 al n. 708 serie 3.

Il contratto di locazione non è opponibile essendo antecedente al pignoramento; la scrivente ha verificato che il canone di locazione è congruo rispetto ai valori individuati nella zona **(All. 8)**.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri, così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 1.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 570,00**, come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi per un totale in c.t. di **€.2.100,00** sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti del 09.08.2023 e integrazione alla data del 29/09/2025 e dall'ispezione ipotecaria estratta dalla scrivente in data **12.12.2025** sull'immobile pignorato gravano esclusivamente i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- Atto di pignoramento, trascritto in data il 23/02/2024 ai nn. 9232 r. gen.7388 r. part. a favore di Fino 1 Securjtisation S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 09966380967 per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, dell'immobile oggetto della procedura.

Non sussistono altre formalità pregiudizievoli dall'aggiornamento ipotecario effettuato dalla scrivente (**All. 9**).

QUESITO N. 9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene ricade non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un condomino costituito.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

La sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore venale dell'immobile, adottando il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore, tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche

ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe caratteristiche di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato (All. 10).

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **71.00 mq** così calcolati.

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE CONFORME

	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE (mq)
Appartamento	70,00	1	70,00
Balcone	2.20	30%	0.66
TOTALE mq			70.66 in c.t. 71.00

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dagli annunci delle agenzie immobiliari, quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella fascia/zona Periferica/S.ERASMO-ROMAGNOLO-SPERONE-SETTECANNOLI, relative al 1 semestre del 2025 e i valori del Borsino dell'anno 2025, la media dei valori ricavata in zona è di €.845,00 al mq., pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile rispetto alle sue condizioni di manutenzione, è di euro 800,00 al mq.

Il valore di stima calcolato pertanto sarà $\text{mq.}71.00 \times \text{€}800 = \text{€}56.800,00$

Dal valore di stima dell'immobile, si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale da decurtare: **€ 2.100,00**

$V = \text{€}56.800,00 - \text{€}2.100,00 = \text{€}54.700,00$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro **54.700,00** (cinquantacinquemila cento euro/00).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con una procedura esecutiva, tenuto conto anche del valore di mercato individuato, si ritiene opportuno applicare una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, **il più probabile valore di stima dell'immobile deprezzato è di euro 51.965,00.**



Pertanto, il prezzo base d'asta dell'immobile per intero, decurtato dei costi sopra indicati, è in c.t. euro **51.965,00**

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

$\frac{1}{4}$ La quota pignorata indivisa è di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà che corrisponde a €. 12.991,00 in c.t. **€13.000,00 (tredicimilaeuro/00)**.

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-------------|---|
| ALLEGATO 1 | Verbale di sopralluogo |
| ALLEGATO 2 | Avvisi di trasmissione |
| ALLEGATO 3 | Atto di donazione |
| ALLEGATO 4 | Documentazione catastale |
| ALLEGATO 5 | Documentazione Fotografica |
| ALLEGATO 6 | Planimetria di rilievo |
| ALLEGATO 7 | Accesso agli atti |
| ALLEGATO 8 | Contratto di locazione |
| ALLEGATO 9 | Aggiornamento Ipotecario |
| ALLEGATO 10 | Tabella comparabili e indagini di mercato |

Palermo, data.12.12.2025..

L'ESPERTO STIMATORE



Arch. Silvia Curatolo
ad. Silvia Curatolo

