

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 CINQUE

QUOTA PARI AD 1/4 APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA MAIONE DA BARI N.55,
IN CATASTO AL FG.76, P.LLA 84 SUB 13,



ESPERTO STIMATORE: ARCH. SILVIA CURATOLO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO CINQUE

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 immobiliare, congiuntamente al custode giudiziario **(All. 1)**.

La presente relazione è stata trasmessa alle parti 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.lla 84 sub 12, Cat. A/2, vani 5,5, classe 5, R.C. €.298,25 poiché venduto a terzi, che era indentificato al n.4 dell'atto di pignoramento.

L'atto di pignoramento della 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 254 sub 1, Cat. A/2, vani 5,5, classe 6, R.C. €.355,06

La presente relazione riguarda il lotto 4 di vendita.

LOTTO CINQUE è così individuato nell'atto di pignoramento:

- quota pari ad 1/4 dell'appartamento sito in Palermo, via Maione da Bari n.55, in catasto al fg.76, p.lla 84 sub 13, Cat. A/2, vani 7,5, classe 5, R.C. €.406,71, Piano 1

Diritti reali:

Il diritto reale 1/4 della piena proprietà sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento, in forza di:

- 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] [REDACTED] All. 3).

In seguito al deposito delle certificazione notarile integrativa, si rileva che per 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 al numero di registro generale 10559 e numero di registro particolare 8302 di [REDACTED] nato a Palermo [REDACTED] [REDACTED] e deceduto in data 21 dicembre 2022.

Ad oggi la successione non è stata trascritta le quote da relazione notarile integrative, sono :

- [REDACTED] 1/4 della piena proprietà.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati nelle visure catastali, eccetto che per la intestazione, poiché il [REDACTED] [REDACTED] è deceduto il 21.12.2022, ma risulta ancora intestatario di 2/4 p.p. dell'immobile da visura catastale **(All. 4)**.

Unità immobiliare sita in Palermo, via Maione da Bari n.55, in catasto al fg.76, p.lla 84 sub 13, Cat. A/2, vani 5,5, Totale: 120 m² Totale: escluse aree scoperte mq 115 classe 5, R.C. €.298,25, Piano 1, int. SX

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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

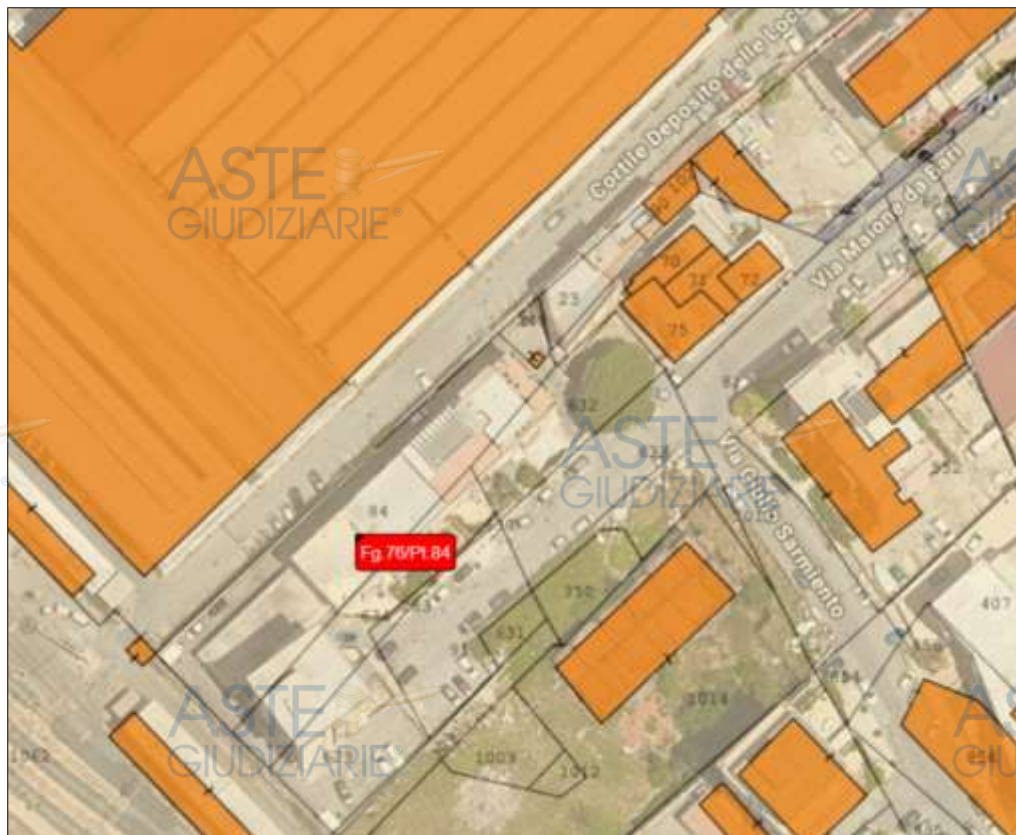
Si rileva che è stata riscontrata la non corrispondenza sull'estratto di mappa, infatti non risulta essere stata inserita in mappa, ovvero al catasto dei fabbricati l'intera p.lla 84.



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 5 è costituito da una unità immobiliare al piano primo, sita in Palermo, via Maione da Bari n.55, in catasto al fg.76, p.lla 84 sub 13, Cat. A/2, vani 5,5, Totale: 120 m² escluse aree scoperte mq 115 classe 5, R.C. €.298,25, Piano 1, int. SX.

L'immobile fa parte di un fabbricato in linea di quattro livelli f.t.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Palermo, via Maione da Bari n.55

Caratteristiche strutturali : Mista in c.a.

Accessi: dal portone di via Maione da Bari n.55 entrando dall'atrio, si sale al piano 1° salendo le scale la porta a sinistra.

Confini: a nord immobili delle Ferrovie dello Stato, a est pubblica via e ovest proprietà aliena scoperta, a sud pubblica via

Pertinenze: no

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

Composizione interna:

L'appartamento è composto da: due camere, un ampio soggiorno, un corridoio, due servizi igienici e due balconi, di cui uno sul prospetto secondario è stato chiuso con una veranda; una parte di questo balcone è comunicante con la cucina e una parte, è separato da un infisso è adibito a lavanderia **(All. 6)**.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

L'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione, ma presenta fenomeni di degradi dovute a infiltrazioni d'acqua sull'intradosso del balcone di piano secondo verandato, e su parte del prospetto esterno, si notavano tracce pregresse di infiltrazioni d'acqua.

Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono con piastrelle di gres ceramica, i bagni e la cucina sono rivestiti di ceramica, i soffitti intonacati e tinteggiati.

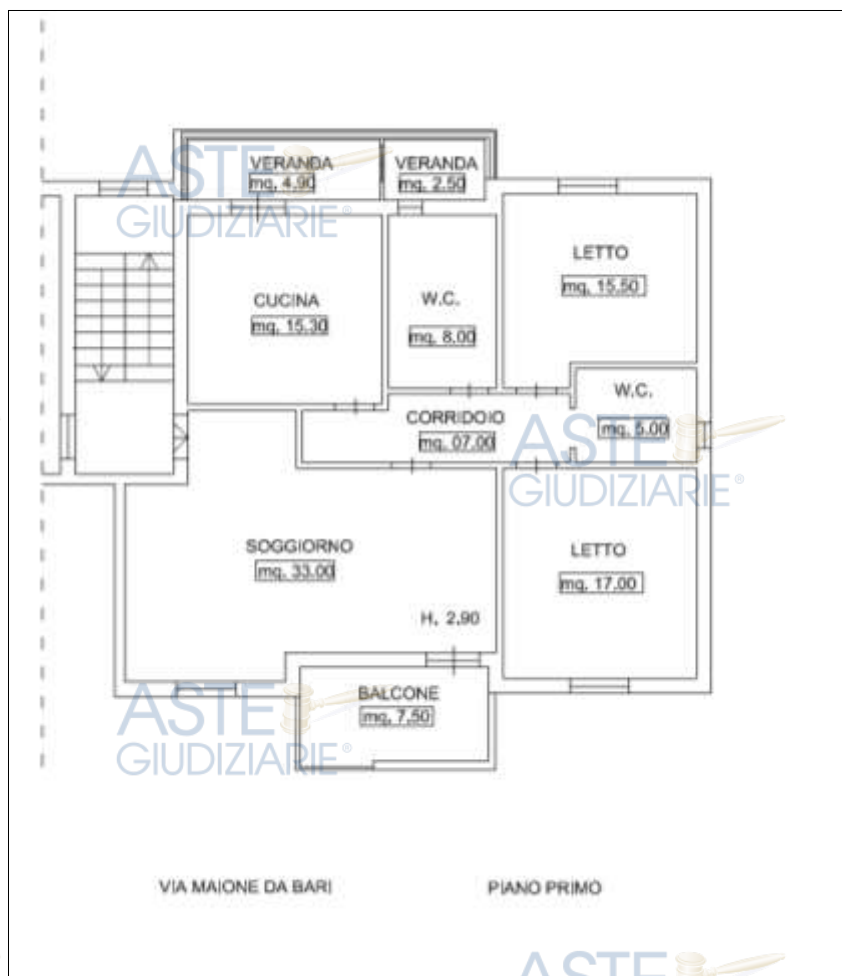
I parapetti dei balconi sono muratura e ferro.

Gli infissi interni sono in legno, mentre le finestre sono in alluminio protette da serrande in p.v.c., le porte d'ingresso sono in legno.

L'appartamento è munito di riscaldamento autonomo, gli impianti sono a norma anche se non è stata mostrata la certificazione degli stessi .

Attestato di prestazione energetica: l'immobile non è munito di attestato di prestazione energetica .





Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

Superficie utile interna: mq.100,80 in mq.100, 00

Superficie commerciale: mq115,60+balcone 7.50*0.33 +veranda 7.40*0.50 = mq
115.60+ 2.50 +3.7= in mq 121.80 in c.t. 122 mq

Altezza utile interna: 2.90 ml.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al fg.76, p.lla 84 sub 13, Cat. A/2, vani 5,5, Totale: 120 m² Totale: escluse aree scoperte mq 115, classe 5, R.C. €.298,25, Piano 1, int. SX , in Palermo, via Maione da Bari n.55,

Le visure catastali attuali, 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 ancora trascritta, le quote reali come da relazione notarile integrative, sono :

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

per i diritti pari a 1/4 di usufrutto;

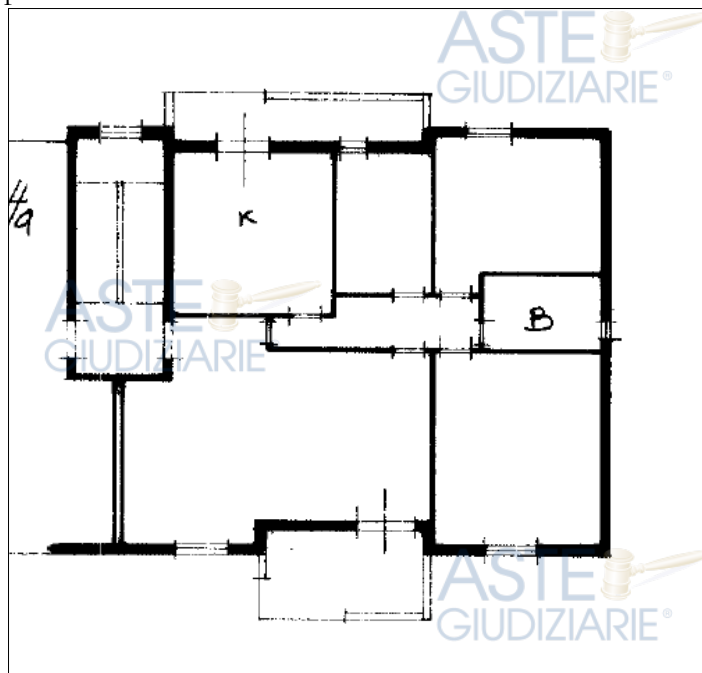
- [REDACTED] per

i diritti pari a 1/4 di usufrutto e 1/4 di p.p.;

- [REDACTED], 1/4 della piena proprietà.

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale per la veranda. Inoltre sull'estratto di mappa non è stata inserita la p.lla del fabbricato, pertanto deve essere effettuata anche questo aggiornamento al Catasto dei Fabbricati.

Per le suddette variazioni è necessario presentare la variazione e l'aggiornamento per inserimento in mappa, al Catasto dei Fabbricati (Docfa) con un importo totale di **€.2000,00** comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria.



Planimetria catastale

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO CINQUE: ¼ di piena proprietà di [REDACTED], dell'immobile al NCEU catasto al al fg.76, p.lla 84 sub 13, Cat. A/2, vani 5,5, Totale: 120 m² Totale: escluse aree scoperte mq 115 classe 5, R.C. €.298,25, Piano 1, int. SX.

Composizione: l'appartamento è composto da due camere, un ampio soggiorno, un corridoio, due servizi igienici e due balconi, di cui uno sul prospetto secondario è stato chiuso con una veranda, una parte comunica con la cucina e una parte, separato da un infisso è adibito a lavanderia.

Confini: a nord immobili delle Ferrovie dello Stato, a est pubblica via e ovest proprietà aliena scoperta, a sud pubblica via

L'immobile, indicato come edificio A, è dotato di Licenza edilizia n. 91 del 05/02/1981 relativa all'immobile costruito su terreno al fg. 76 p.lla 249, e certificato di abitabilità n. 1316 del 15/06/1984.

Per le modifiche riscontrate e per la variazioni catastali, dovranno essere decurtati la somma totale di **€.3.150,00** dal valore commerciale dell'immobile.

Superficie commerciale: mq 115,60+balcone 7.50*0.33 +veranda 7.40*0.50 = mq 115.60+ 2.50 +3.7= in mq 121.80 in c.t. 122 mq

Altezza utile interna: 2.90 ml.

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA DI 1/4: €.31.100,00 (trentunomila cento euro/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 Savino Chiara, 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).

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

L'immobile è dotato di Licenza edilizia n. 91 del 05/02/1981 relativa all'immobile costruito su terreno al Fg. 76 p.lla 249, e abitabilità n. 1316 del 15/06/1984 indicato come edificio A. La costruzione è stata realizzata su terreni trasferiti con atto di compravendita del 06 ottobre 1981, Rep. N.7868, da i fratelli [REDACTED] (Al.7).

L'immobile è conforme eccetto che per la realizzazione della veranda su prospetto interno, pertanto deve essere presentata una istanza ai sensi dell'Art. 20 della L.R. 4/2003 a cura di un tecnico abilitato con una spesa di **€. 1000,00** comprensivo di diritti e oneri.

Per le suddette variazioni è necessario presentare al Catasto dei Fabbricati (Docfa) con un importo totale di **€.2000,00** comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria.

I valori sopra individuati dovranno essere decurtati dal valore commerciale dell'immobile.

A questo dovranno essere aggiunti **€.150,00** per la redazione di attestazione di prestazione energetica.

Pertanto dovranno essere decurtate la somma totale di **€.3.150,00** dal valore commerciale dell'immobile.

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

L'immobile è attualmente occupato da Gargano Tomasina, comproprietaria dell'immobile.

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 1.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **euro 2000,00**, come determinato in risposta al quesito 3.

- per la redazione di attestazione di prestazione energetica **€. 150.00**.

- I suddetti costi per un totale di €.1670,00 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 (All. 8)** 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 l 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.

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

Esiste un condominio costituito, ma nonostante i solleciti non sono riuscita a avere risposta in merito a tale quesito. La quota condominiale dichiarata verbalmente i sede di sopralluogo è di €.50.00 mensili.

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. 9)**.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Superficie commerciale: mq115,60+balcone 7.50*0.33 +veranda 7.40*0.50 = mq 115.60+ 2.50 +3.7= in mq 121.80 in c.t. 122 mq

Altezza utile interna: 2.90 ml.

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 €1.100 al mq., pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile rispetto alle sue condizioni di manutenzione, è di euro 1100,00 al mq.

Il valore di stima calcolato pertanto sarà $\text{mq.}122.00 \times \text{€}1.100,00 = \text{€}134.200,00$

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica e catastale da decurtare: **€ 3.150,00**

$V = \text{€}134.200 - \text{€}3.150 = \text{€}131.050,00$ in c.t. **€131.000,00**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro **131.000,00** (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 124.450,00 il prezzo base d'asta dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati per intero.

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

La quota pignorata indivisa è di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà che corrisponde a **€31.100,00** (trentuno mila cento euro/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 Documentazione edilizia
- ALLEGATO 8 Aggiornamento Ipotecario
- ALLEGATO 9 Tabella comparabili e indagini di mercato



Palermo, data.12.12.2025..

L'ESPERTO STIMATORE

