

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 SEI

QUOTA PARI AD 1/2 DELL'APPARTAMENTO  
SITO IN PALERMO, VIA LUIGI GALVANI N. 15

AL FG.77 P.LLA 254 SUB 1



ESPERTO STIMATORE: ARCH. SILVIA CURATOLO

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### LOTTO SEI

#### 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 ai debitori e ai comproprietari tramite mail ordinaria, al creditore procedente 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 è stato 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.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 6 di vendita.

**LOTTO SEI** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- quota pari ad 1/2 dell'appartamento sito in Palermo, in catasto al fg.77, p.lla 254 sub 1, graffata con p.lla 3108, Cat. A/2, vani 5,5, classe 6, R.C. €.355,06 (SCALA A) (INTERNO 1), VIA LUIGI GALVANI n. 15 Piano T

**Diritti reali:**

Il diritto reale 1/2 della piena proprietà sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento, s corrisponde, a quello in titolarità dell'esecutata.

Premesso che a:

- [REDACTED] la

quota pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni dell'immobile Palermo Foglio 77 Particella 254 Sub. 1, è pervenuta per atto di compravendita del 27/10/1994 Numero di repertorio 162611 Notaio FERNANDEZ GIUSEPPE trascritto il 04/11/1994 nn. 39872/29320 da potere [REDACTED]

[REDACTED] Sede PALERMO (All. 3).

In seguito al deposito delle certificazione notarile integrativa, si rileva 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 ma si riportano, come da relazione notarile integrative le quote di proprietà:

- [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 , sono pervenuti pertanto per atto pubblico notarile di accettazione espressa

**Dati catastali:** Unità immobiliare sita in Palermo, al fg.77, p.la 254 sub 1, graffata con p.la 3108, Cat. A/2, vani 5,5, classe 6, R.C. €.355,06, scala A, interno 1; via Luigi Galvani n. 15, piano T

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati nella visure catastali, eccetto che non è stata indicata la p.la 3108 che è la corte esclusiva, graffata alla p.la 254 sub.1, inoltre nella visura castale risulta come intestatario di 2/4 p.p. dell'immobile [REDACTED] (deceduto il 21.12.2022) (All. 4).

**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, al catasto dei fabbricati l'intera p.la 254.



Ortofoto attuale



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione orto foto 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 6 è costituito da una unità immobiliare al piano rialzato, sita in Palermo, al fg.77, p.lla 254 sub 1, graffata con p.lla 3108, Cat. A/2, vani 5,5, classe 6, R.C. €.355,06, scala A, interno 1; via Luigi Galvani n. 15, piano T

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

**Tipologia:** appartamento

**Ubicazione:** Palermo, via Luigi Galvani n.15

**Caratteristiche strutturali:** sistema intelaiato in calcestruzzo armato

**Accessi:** dal portone di via L. Galvani n. 15 entrando dall'atrio, salendo le scale al piano terra rialzato, la porta a sinistra. L'accesso può avvenire anche dalla corte esterna (p.la 1308) dell'appartamento da un cancello in ferro.

**Confini:** a nord pubblica via e corte, a est strada condominiale e ovest proprietà aliena, a sud area di parcheggio condominiale.

**Pertinenze:** cortile antistante all'appartamento

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

**Composizione interna:**

L'appartamento è composto da: un ampio soggiorno cucina , due camere, un disimpegno, un servizio igienico e due balconi, di cui uno sul prospetto secondario è stato chiuso a veranda, una parte è stato trasformato in cucina e una parte, separato da un infisso è stato adibito a lavanderia **(All. 6)**.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:**

L'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione.

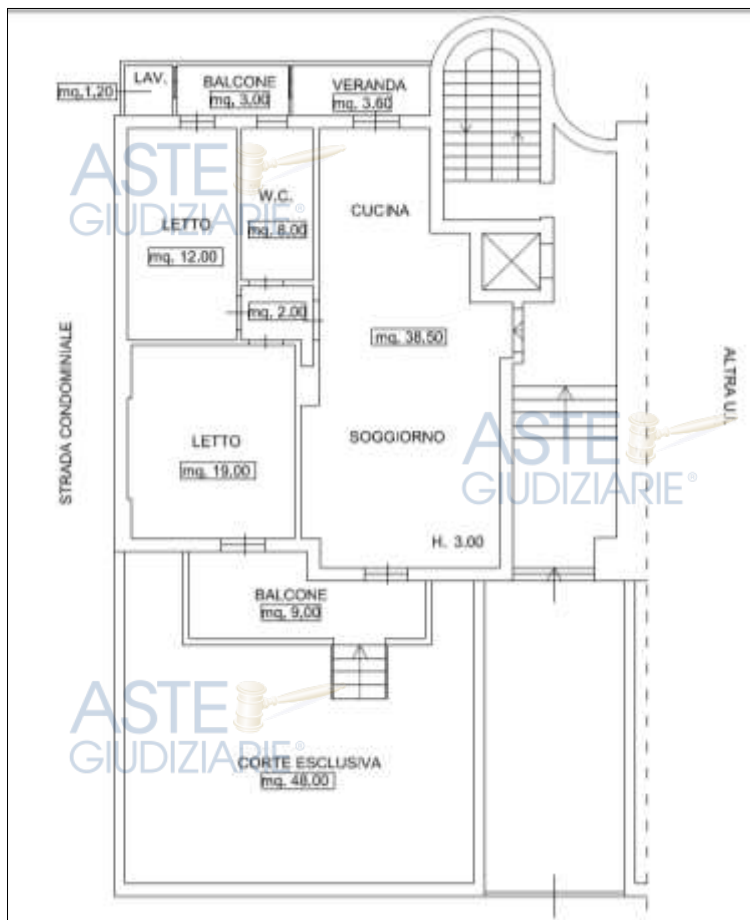
Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono con piastrelle di gres ceramico, il bagno è rivestito di ceramica, i soffitti sono protetti da controsoffitti e tinteggiati. I parapetti dei balconi sono muratura e ferro.

Gli infissi interni sono in legno, mentre le finestre sono in pvc protette da serrande, la porta d'ingresso è blindata rivestita in legno .

L'appartamento è munito di riscaldamento autonomo, gli impianti sono adeguati alla normativa vigente .

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





**Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi**

**Superficie utile interna: mq.80.00**

**Superficie commerciale: mq 88,00+balconi 12.00\*0.33 +veranda 4.80\*0.50+corte  
mq.48 \* 0,10 = mq 88,00+ 3.96 +2.40+4.80= in mq 99.16 in c.t. 99,00 mq**

**Altezza utile interna: 3.00 ml.**

**QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, , al fg.77, p.lla 254 sub 1, graffata con p.lla 3108, Cat. A/2, vani 5,5, classe 6, R.C. €.355,06, scala A, interno 1; via Luigi Galvani n. 15, piano T.

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati nella visure catastali, eccetto che non è stata indicata la p.lla 3108 graffata alla p.lla 254 sub.1, inoltre la visura castale riporta [REDACTED] che è deceduto il 21.12.2022, risulta ancora intestatario di 2/4 p.p. dell'immobile (All. 4).

**Intestatari catastali dell'immobile:** ad oggi non è stata fatta la voltura in seguito alla successione poiché non è stata ancora trascritta, le quote indicate da relazione notarile integrative, sono:

- [REDACTED]

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

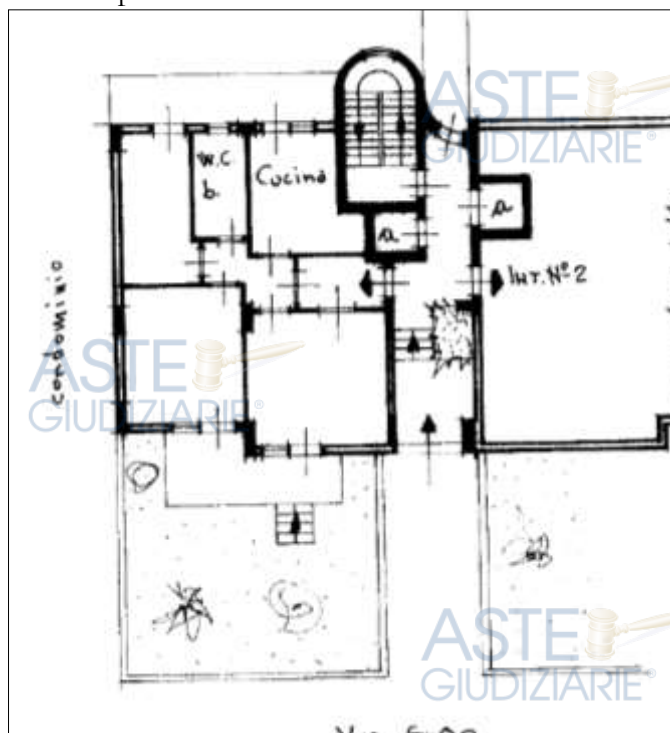
- [REDACTED]

per i diritti pari a 1/4 di usufrutto;

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

**La planimetria catastale non** è conforme allo stato attuale per la veranda e per la diversa distribuzione interna. Inoltre sull'estratto di mappa non è stata inserita la p.lla del fabbricato, pertanto dovranno essere effettuati gli aggiornamenti al Catasto dei Fabbricati.

Per le suddette è necessario presentare le variazioni interne e l'aggiornamento per l'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 SEI:** quota pignorata  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà di [REDACTED], dell'immobile al N.C.E.U. al fg.77, p.lla 254 sub 1, graffata con p.lla 3108, Cat. A/2, vani 5,5, classe 6, R.C. €.355,06, scala A, interno 1; via Luigi Galvani n. 15, piano T.

Composizione: l'appartamento è composto da un ampio soggiorno cucina, due camere, un disimpegno, un servizio igienico e due balconi, di cui uno sul prospetto secondario è stato chiuso a veranda, e una parte è stato trasformato in cucina e una parte, separato da un infisso è stato adibito a lavanderia

Confini: a nord pubblica via e corte, a est strada condominiale e ovest proprietà aliena, a sud area di parcheggio condominiale.

Pertinenze: corte antistante all'appartamento p.lla 1308

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

L'immobile è dotato di Concessione Edilizia del 30.04.1980 n. 139, trascritta il 05/06/1980 ai nn. 20709/17049. Così come ho risposto al quesito n.6 non è possibile dichiarare la conformità del titolo edilizio riportato nella atto di provenienza per la irreperibilità del fascicolo relativo alla C.E. n. 139 e le eventuali successive disposizioni o varianti.

Per le modifiche riscontrate e per la variazioni catastali, dovranno essere decurtati la somma totale di **€.5.150,00** dal valore commerciale dell'immobile.

**Superficie commerciale:** mq 88,00+balconi 12.00 \*0.33 +veranda 4.80\*0.50+corte mq.48 \* 0,10 = mq 88,00+ 3.96 +2.40+4.80= mq 99.16 in c.t. mq 99,00

**Altezza utile interna:** 3.00 ml.

La quota pignorata indivisa è di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà che corrisponde a **€.58.600,00** (cinquantottomila seicento euro/00).

#### **QUESITO N. 5.**

#### **RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

La quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni dell'immobile sito a Palermo in via Galvani n. 15 al Foglio 77 Particella 254 Sub. 1, a

██████████ nato a Palermo in data 3 gennaio 1927 C.F. ██████████ e  
██████████ nata a Palermo in data 12 dicembre 1961 C.F. ██████████, è  
pervenuta per atto di compravendita del 27/10/1994 Numero di repertorio 162611 Notaio  
FERNANDEZ GIUSEPPE trascritto il 04/11/1994 nn. 39872/29320 da potere di  
██████████ Sede PALERMO  
(All. 3).

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

Dall'atto di transazione e accollo di mutuo frazionato a favore di  
██████████ del 27/10/1994 rep.162611 contro il fallimento ██████████  
è riportato che l'immobile è dotato di Concessione Edilizia del 30.04.1980 n. 139, trascritta  
il 05/06/1980 ai nn. 20709/17049 ma non era al momento della stipula dell'atto munito di  
certificato di abitabilità.

La sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti al SUE, il primo fascicolo visionato non  
riguardava l'immobile in oggetto, ma all'interno dello stesso ho trovato la C.E. n. 139  
dell'immobile pignorato e un documento del 02/04/1985 prot.n. 1034/1568, rilasciato dal  
Ufficio ripartizione edilizia privata del comune di Palermo. In questo documento si legge  
che in seguito a un sopralluogo del 14/11/1984 da parte dei tecnici del comune, era stato  
richiesto di completare alcuni lavori, che non sono stati terminati nei tempi previsti, così si  
disponeva alla ██████████, la sospensione dei lavori ancora non completati  
e la inefficacia della concessione n. 139.

Ho nuovamente richiesto la visione del fascicolo corretto ma è stata comunicata la  
irreperibilità **(All. 7)**.

Pertanto non è possibile dichiarare la efficacia del titolo edilizio riportato nella atto di  
provenienza, per la irreperibilità del fascicolo relativo alla C.E. n. 139 e eventuali  
successive disposizioni o varianti.

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale attuale per la diversa distribuzione  
interna e la veranda realizzata sul prospetto interno, pertanto deve essere presentata una

Cila tardiva ai sensi della L. 380/2001 e un'istanza ai sensi dell'Art. 20 della L.R. 4/2003 ,  
da un tecnico abilitato con una spesa totale di **€. 3000,00** comprensivo di diritti e oneri.

Inoltre per le suddette variazioni, è necessario presentare al Catasto dei Fabbricati un Docfa  
sia per la trasformazioni interne sia per l'inserimento della p.lla del fabbricato in mappa,  
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 **€.5.150,00** dal valore commerciale  
dell'immobile.

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

L'immobile è attualmente occupato da [REDACTED], oggi anche comproprietario  
dell'immobile, con contratto di comodato d'uso gratuito registrato all'Agenzia delle Entrate  
in data 20.05.2021 al n. 1996 serie 3-a (All. 9).

#### **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 3.000,00** 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 €5.650,00 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 I 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,  
- il saldo delle quote spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del 2025 , per l'unità A1 del Condominio Via Luigi Galvani 15 , ammonta ad **Euro 2.153,59**, quale differenza fra le quote versate e le quote scadute.

La quota condominiale ammonta circa a €26,00 mensili **(All. 10)**.

**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. 11)**.

**Stima del valore di mercato dell'immobile**

**Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

Superficie commerciale: mq 88,00+balconi 12,00\*0,33 +veranda mq 4,80\*0,50+corte mq.48 \* 0,10 = mq 88,00+ 3,96 +2,40+4,80= in mq 99,16 in c.t. 99,00 mq

Altezza utile interna: 3,00 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 € 1.200 al mq., pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile rispetto alle sue ottime condizioni di manutenzione, è di euro 1300,00 al mq.

Il valore di stima calcolato pertanto sarà  $\text{mq.}99.00 \times \text{€}1.300,00 = \text{€}128.700,00$

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica e catastale da decurtare: **€ 5.150,00**

$V = \text{€}128.700 - \text{€}5.150 = \text{€}123.550,00$  in c.t. **€123.550,00**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro **123.500,00**

#### **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 117.325,00 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 1/2 della piena proprietà che corrisponde a **€58.600,00** (cinquantottomila seicento 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 | Accesso agli atti          |



- ALLEGATO 8      Aggiornamento Ipotecario
- ALLEGATO 9      Contratto di comodato
- ALLEGATO 10     Comunicazione Condominio
- ALLEGATO 11     Tabella comparabili e indagini di mercato



Palermo, data.12.12.2025..



L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Silvia Curatolo  
*Arch. Silvia Curatolo*

