

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 QUATTRO

QUOTA PARI AD 1/4 APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA MAIONE DA BARI N.55,
IN CATASTO AL FG.76, P.LLA 84 SUB 20,



ESPERTO STIMATORE: ARCH. SILVIA CURATOLO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO QUATTRO

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 ai debitori 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, 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.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 4 di vendita.

LOTTO QUATTRO 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 20, Cat. A/2, vani 7,5, classe 5, R.C. €.406,71, Piano 2-3

Diritti reali:

Il diritto reale 1/4 della piena proprietà dell'esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento pervenuto come segue:

- 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 GARGANO GIOVANNI Nato il 26/06/1930 a PALERMO Codice fiscale GRGGN N30H26G273W (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 al numero di registro generale 10559 e numero di registro particolare 8302 di [REDACTED], nato a Palermo in data [REDACTED] e deceduto in data 21 dicembre 2022.

Ad oggi la successione non è stata trascritta ma le quote reali come da relazione notarile integrative, coi sono riportate:

- [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 oltre la sua quota di 1/4 di p.p.;

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati nelle visure catastali, eccetto appunto per la intestazione, poiché il [REDACTED]

██████████ è deceduto il 21.12.2022, ma risulta ancora intestatario di 2/4 p.p. dell'immobile **(All. 4)**.

Unità immobiliare sita in Palermo, via Maione da Bari n.55, in catasto al fg.76, p.lla 84 sub 20, Cat. A/2, vani 7,5, Totale: 177m² Totale: escluse aree scoperte mq 164 classe 5, R.C. €.406,71, Piano 2-3

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento, la scrivente ha effettuato un raffronto tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi, ovvero tra una orto foto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 5)**. Dal raffronto è emerso la non corrispondenza dell'estratto di mappa, rispetto allo stato attuale dei luoghi, poiché non risulta essere stata inserita in mappa al catasto fabbricati la 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 4 è costituito da una unità immobiliare su due livelli, sita in Palermo, via Maione da Bari n.55, in catasto al fg.76, p.lla 84 sub 20, Cat. A/2, vani 7,5, Totale: 177m² Totale: escluse aree scoperte mq 164, classe 5, R.C. €.406,71, Piano 2-3. 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 2° salendo le scale la porta a destra, si può anche accedere dal piano terzo.

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 si sviluppa su due livelli è composto; al piano secondo, ci sono tre camere, un soggiorno, due servizi igienici e due balconi; da una scala interna si accede al piano terzo, dove vi sono un soggiorno, una cucina, un servizio igienico e lavanderia – verandata , una grande terrazza e un locale tecnico **(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 terzo e su parte dei parapetti esterni e su alcuni pilastri della terrazza, si notavano segni di deterioramento dovuti all'ossidazione dei ferri d'armatura per la presenza 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 degli ambienti al piano terzo sono in legno.

I parapetti dei balconi sono muratura così come i parapetti della terrazza di piano terzo. 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. La scala interna è in c.a con i gradini rivestiti di pietra e parapetto in muratura.

L'appartamento è munito di riscaldamento autonomo e un camino al piano secondo.

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





Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

Superficie utile interna: mq.98.70+40.50=139.20 in ct.mq.139, 00

Superficie commerciale: (P. 1° mq115,60+balconi ((7.50+7.50*0.30)) + (P.2 ° mq 50.40 + veranda (mq 10.5/2))+terrazzo ((mq 66 di cui ≤ 25 mq * 0.25 + ≥ 41 mq *0.10)) = mq 120.10+ mq 66.30 = mq 186.40 in mq 186

Altezza utile interna: 2.90 ml al piano secondo , 2.60 al piano terzo.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, in catasto al fg.76, p.lla 84 sub 20, Cat. A/2, vani 7,5, Totale: 177m² Totale: escluse aree scoperte mq 164, classe 5, R.C. €.406,71, Piano 2-3

Intestatari catastali dell'immobile: ad oggi non è stata fatta la voltura in seguito alla successione poiché non è stata 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;

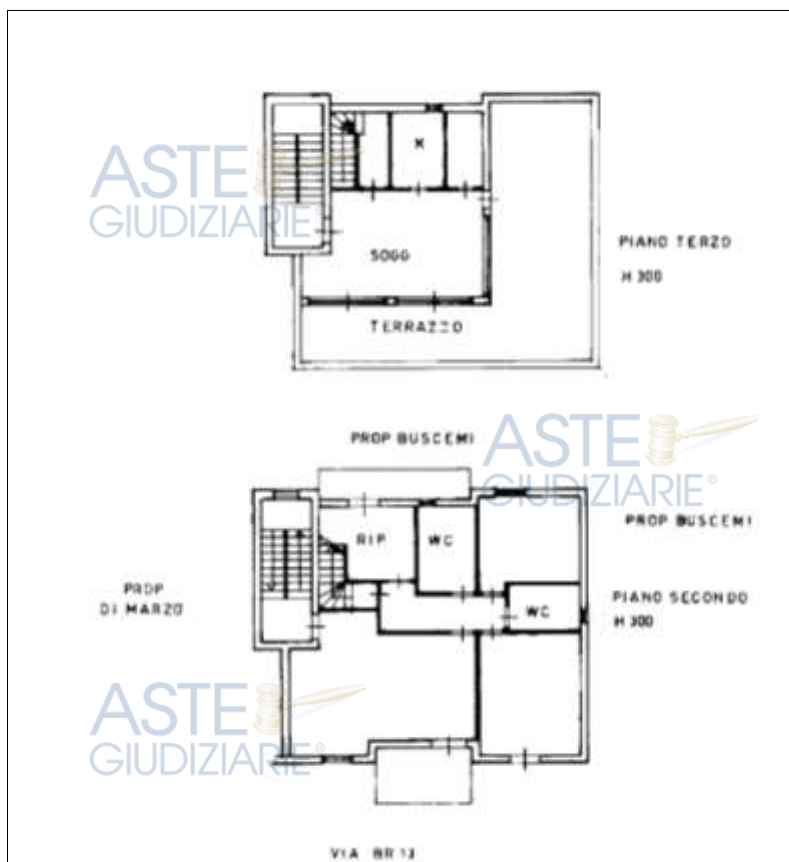
- [REDACTED] per

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 all'immobile attuale, per la diversa distribuzione interna al piano terzo, perché manca la rappresentazione grafica della veranda coperta sul balcone del retro prospetto. Inoltre sull'estratto di mappa non è rappresentata la p.lla del fabbricato, pertanto dovranno essere effettuati questi aggiornamenti all'agenzia delle Entrate al catasto dei fabbricati.

Per le suddette variazioni è necessario presentare anche un aggiornamento al Catasto dei Fabbricati (Docfa) con un importo totale di €.2.000,00 comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria.



Planimetria catastale

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO QUATTRO: ¼ di piena proprietà di Savino Chiara, dell'immobile al NCEU catasto al fg.76, p.lla 84 sub 20, Cat. A/2, vani 7,5, Totale: 177m² Totale: escluse aree scoperte mq 164, classe 5, R.C. €.406,71, Piano 2-3.

composizione: al piano secondo, tre camere, un soggiorno, due servizi igienici e due balconi; da una scala interna si accede al piano terzo, un soggiorno, una cucina, un servizio igienico e lavanderia – verandata , un terrazzo e un locale tecnico. 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 al terreno al fg. 76 p.lla 249, certificato di abitabilità n. 1316 del 15/06/1984.

Dall'atto di divisione si evince che, l'immobile è stato oggetto di sanatoria ai sensi della L.R. 23/1994 in data 09/05/1995 prot. N.5458/s da parte di Gargano Giovanni per l'ampliamento di un appartamento al piano secondo e terzo per una superficie di mq 45.16, di cui è stata pagata la 1 rata di oblazione di lire 2.000.000 con bollettino n.229 del 29/12/1994, la 2 rata di lire 276.100 del 14/04/1995, e oneri concessori con bollettino n.800 di lire 593.000 in data 24/10/2000.

Per le modifiche nella diversa distribuzione interna e l'inserimento in mappa della p.lla catastale, è necessario presentare un aggiornamento al Catasto dei Fabbricati (Docfa), pertanto dovranno essere decurtate in totale **€2.000,00** dal valore commerciale dell'immobile.

Superficie commerciale: (P. 1° mq115,60+balconi ((7.50+7.50*0.30)) + (P.2 ° mq 50.40 + veranda ((mq 10.5/2))+terrazzo ((mq 66 di cui <= 25 mq * 0.25 + > 41 mq *0.10)) = mq 120.10+ mq 66.30 = mq 186.40 in ct mq 186,00

La scrivente ritiene opportuno ai fini del calcolo della superficie commerciale per il piano terzo, considerare solo la superficie sanata, mq 45.16 ., pertanto :

la superficie commerciale totale è di 120.10+45.16 = mq 165.26

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA DI 1/4: €40.800,00 (quarantamila ottocento euro).

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 [REDACTED]

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, dai fratelli [REDACTED]

La scrivente dopo avere effettuato l'accesso agli atti presso il SUE del comune di Palermo, rassegna quanto segue:

- Dai grafici allegati alla licenza edile e dall'abitabilità, l'edificio A, era rappresentato di tre piani fuori terra, il lastrico solare infatti non era edificato .
- E stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.R. 23/1994 in data 09/05/1995 prot. N.5458/s da [REDACTED] per ampliamento di un appartamento al piano secondo per mq 45.16 di cui è stata pagata la 1 rata di oblazione di lire 2.000.000 la 2 rata di lire 276.100 del 14/04/1995, e gli oneri concessori bollettino n.800 di lire 593.000 in data 24.10.2000. **(All. 7)**.

I pagamenti riportati nell'atto di divisione relativi alla sanatoria ai sensi della L.R. 23/1994 del 09/05/1995 prot. N.5458/s, per l'ampliamento di un appartamento al piano secondo e terzo per una superficie di mq 45.16, non risultano negli atti visionati dalla sottoscritta presso il SUE, ovvero risulta solo la 1 rata di oblazione di lire 2.000.000 con bollettino n.229 del 29/12/1994, mancano e la 2 rata di lire 276.100 del 14/04/1995, e gli oneri concessori bollettino n.800 di lire 593.000 in data 24.10.2000 questi ultimi sono stati forniti dal coniuge della Signora [REDACTED] e si allegano alla presente (v. in allegato Documentazione edilizia) .

Pertanto la sanatoria è stata presentata per un ampliamento di mq 45.16, (superficie minore rispetto a quanto verificato sui luoghi) ad oggi i pagamenti sono stati effettuati ma l'iter non è stato completato, così come la superficie realizzata è maggiore di 5 mq rispetto a quella indicata in sanatoria.

L'iter da completare sinteticamente si riassumono :

- Elaborati grafici e relazione tecnica di un tecnico **€.2000,00**
- certificato di idoneità statica da parte di un tecnico **€.3000,00**
- perizia giurata ai sensi delle L.16/2016 art.28 da parte di un tecnico **€.2000,00**
- costo di costruzione mq 45.16 x €.136.60 = 7186,85 *10% (incidenza) **€.616,85**

I valori sopra individuati sono stati quantificati forfettariamente, pertanto sono soggetti a variazione, dovranno essere decurtati dal valore commerciale dell'immobile.

Pertanto dovrà essere decurtata la somma totale di **€.7.620,00** in c.t. **€.7.600,00** dal valore commerciale dell'immobile.

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

L'immobile è attualmente occupato da Savino Chiara e il suo nucleo familiare.

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 7.600,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **euro 2.000,00** come determinato in risposta al quesito 3.
- €.150,00 per la redazione di attestazione di prestazione energetica.

I suddetti costi per un totale di **€.9.750,00** 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, rappresentato dall'amministratore dello stabile, [REDACTED] [REDACTED] nonostante i solleciti anche tramite pec, non ho avuto riscontro in merito a tale quesito. La quota condominiale mensile, dichiarata verbalmente dal coniuge della debitrice in sede di sopralluogo è di circa €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: (P. 1° mq115,60+balconi ((7.50+7.50*0.30)) + (P.2 ° mq 50.40 + veranda ((mq 10.5/2))+terrazzo ((mq 66 di cui <= 25 mq * 0.25 + > 41 mq *0.10)) = mq 120.10+ mq 66.30 = mq 186.40 in ct mq 186.

La scrivente ritiene opportuno utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale per il piano terzo, la superficie indicata nella sanatoria, ovvero mq 45.16 ., pertanto la superficie commerciale totale è di 120.10 (P.°2) +45.168(P.°3) = mq 165.26. Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile conforme è pari in c.t. a 165.00 mq per il piano 2-3.

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 $\text{mq.}165.00 \times \text{€}1.100,00 =$
€.181.500,00. Dal valore di stima dell'immobile, si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica e catastale da decurtare: **€ 9.750,00**

$V = \text{€}181.500,00 - \text{€}9.750,00 =$ **€.171.750,00**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile per intero, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€.171.750,00**

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 163.162,50.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA $\frac{1}{4}$ P.P.

Pertanto, **il prezzo base d'asta di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà**, decurtato dei costi sopra indicati, è in c.t. **euro 40.790,00 in c.t. 40.800,00**

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

La quota pignorata indivisa è di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà che corrisponde a **euro 40.800,00 (quarantamila ottocento euro).**

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|------------|---|
| ALLEGATO 1 | Verbale di sopralluogo |
| ALLEGATO 2 | Avvisi di trasmissione |
| ALLEGATO 3 | Atto di compravendita |
| 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

Arch. Silvia Curatolo
ad. Silvia Curatolo