

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 372/2023**

**CREDITORE PROCEDENTE: SIENA NPL 2018 Srl**  
**rappresentata da CERVED CREDIT Management SpA.**

***contro***

**DEBITORI ESECUTATI: DEBITORE**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ANTONINA ALERIO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO**

Immobile sito in Palermo, Papa S. Leone II n. 3  
Catasto Fabbricati del Comune di Palermo: Foglio 62, p.lla 226, sub. 2



**ESPERTO STIMATORE: ARCH. ALESSANDRA ALAGNA**

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO

### PREMESSA

Con provvedimento del 9/12/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Cristina La Barbera nominava la sottoscritta arch. Alessandra Alagna, iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 5011 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 11/12/2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. Antonina Alerio, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 8/01/2025.

In data 25/03/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario, ma senza il debitore che risulta irreperibile.

### **QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un immobile così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un Appartamento posto al piano terra sito in Palermo Via Papa S. Leone II n. 3, composto da 3,5 vani catastali, confinante con detta via e proprietà altrui, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 62, p.lla 226 sub. 2, Zona Censuaria 2, Cat. A/4, Cl. 4, superficie catastale mq. 37,00, R.C.E. 88,57.

#### **Diritti reali:**

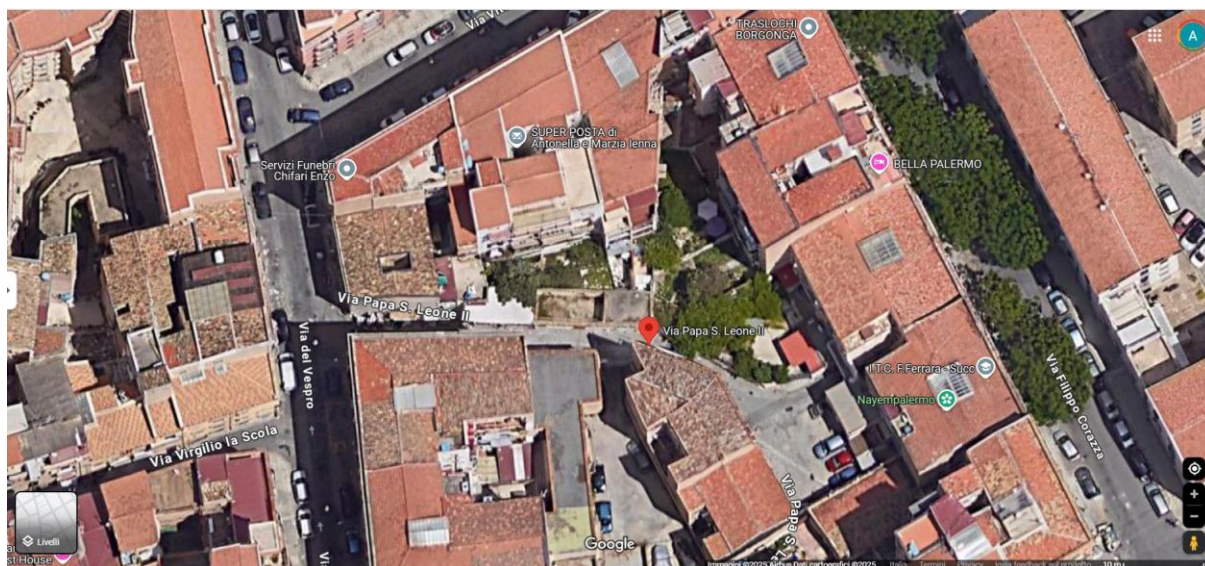
Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del 30/09/2008 in notaio Dario Fogazza Rep. 205046/3865 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 2/10/2008 al Reg. Part. 38667 e al Reg. Gen. 57773 da potere di Ieva Brigida, nata a Lucera (FG) il 7/10/1942 e Tuttobene Salvatore nato il 17/03/1940 a Giardinello (PA). **(All. 1).**

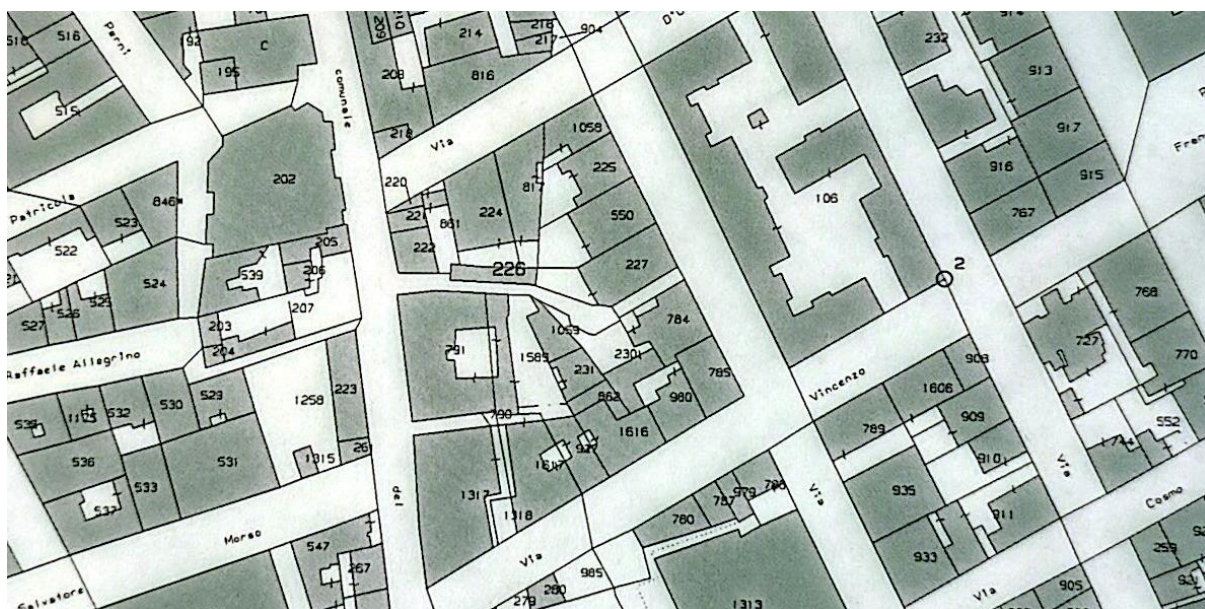
**Dati catastali:** I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 2).**

### Individuazione e ubicazione dell'immobile:

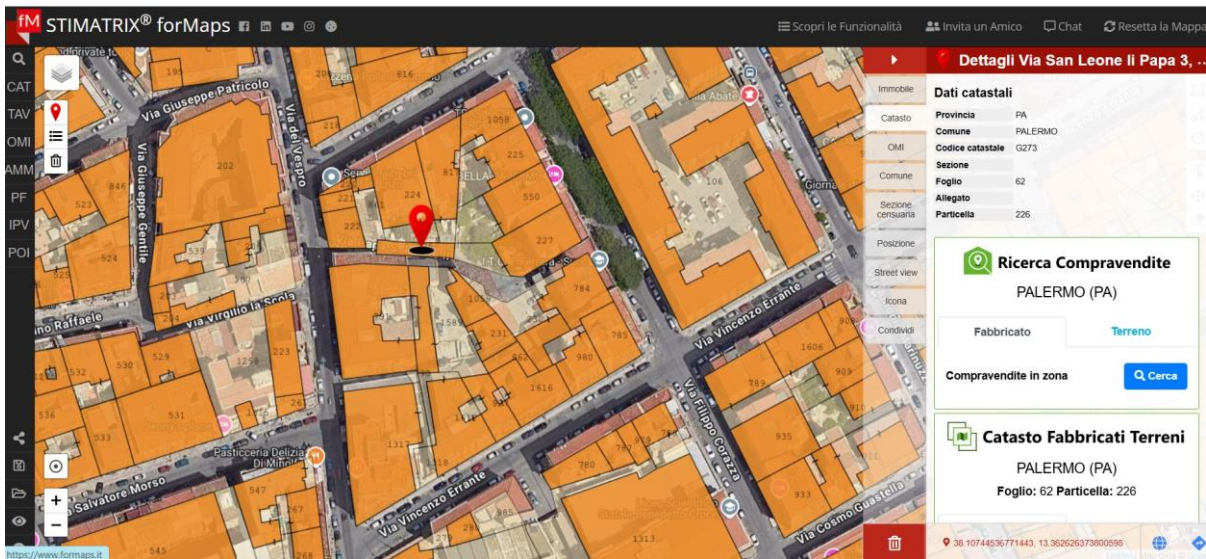
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 3), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



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 un immobile posto al piano terra in Via Papa S. Leone II n. 3, composto da 3,5 vani catastali, confinante con detta via e proprietà altrui, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 62, p.la 226, sub. 2, Zona Censuaria 2, Cat. A/4, Cl. 4, superficie catastale mq. 37,00, R.C.E. 88,57:

**Tipologia:** appartamento piano terra.

**Ubicazione:** Via Papa S. Leone II n. 3, nei pressi di Via Oreto e della Stazione Centrale e del Policlinico. La zona è semicentrale prevalentemente a carattere residenziale con presenza di alcuni servizi essenziali e molti negozi. Ben servita dai mezzi pubblici.

**Caratteristiche strutturali:** l'immobile presenta struttura in cemento armato e solai (laddove esistenti) realizzati con travetti metallici e tavelle in laterizio. I tompagni sono realizzati con blocchi di tufo e l'intonaco, laddove presente, manca dello stato di finitura. Gli infissi sono assenti e le aperture sono chiuse con grate, saracinesche metalliche o travi di legno. L'immobile versa in stato di abbandono e non è dotato di impianti. In parte il solaio risulta crollato e non è agibile.

**Accessi:** da Via Papa S. Leone II n. 3.

**Confini:** Via Papa S. Leone II n. 3, proprietà di Montalto V. e Montalto C. e cortile interno facente parte di proprietà aliene (Catania Rosolino).

**Pertinenze:** nessuna.

**Dotazioni condominiali:** nessuna.

**Composizione interna:** tre vani ovvero due camere, una cucina e un WC.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti :** l'immobile versa in stato di abbandono e non è dotato di impianti che andrebbero quindi realizzati (impianto elettrico, idrico, fognario, ecc.), il solaio di copertura piana è presente solo in una camera per il resto è crollato.

**Attestato di prestazione energetica:** non presente, il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 200,00.

**Fotografie dei luoghi:** (si fa presente che il sopralluogo è stato realizzato solo dall'esterno per non compromettere la possibilità di chiudere il bene, che la suddetta cosa è stata relazionata al Giudice che ha ritenuto comunque sufficiente la documentazione acquisita, trattandosi di immobile vuoto e inagibile).

#### REPERTORIO FOTOGRAFICO



Foto n. 1 –Veduta dell'immobile da via Papa S. Leone II



Foto n. 2 –Ingresso all'immobile da via Papa S. Leone II



Foto n. 3 - l'immobile costituito dal solo piano terra, veduta su strada. L'ingresso privo di infisso o saracinesca è chiuso con tavole di legno e teloni. L'edificio presenta l'intonaco ma non la finitura.



Foto n. 4 – Interno della camera coperta da solaio



Foto n. 5 – Interno della camera coperta da solaio

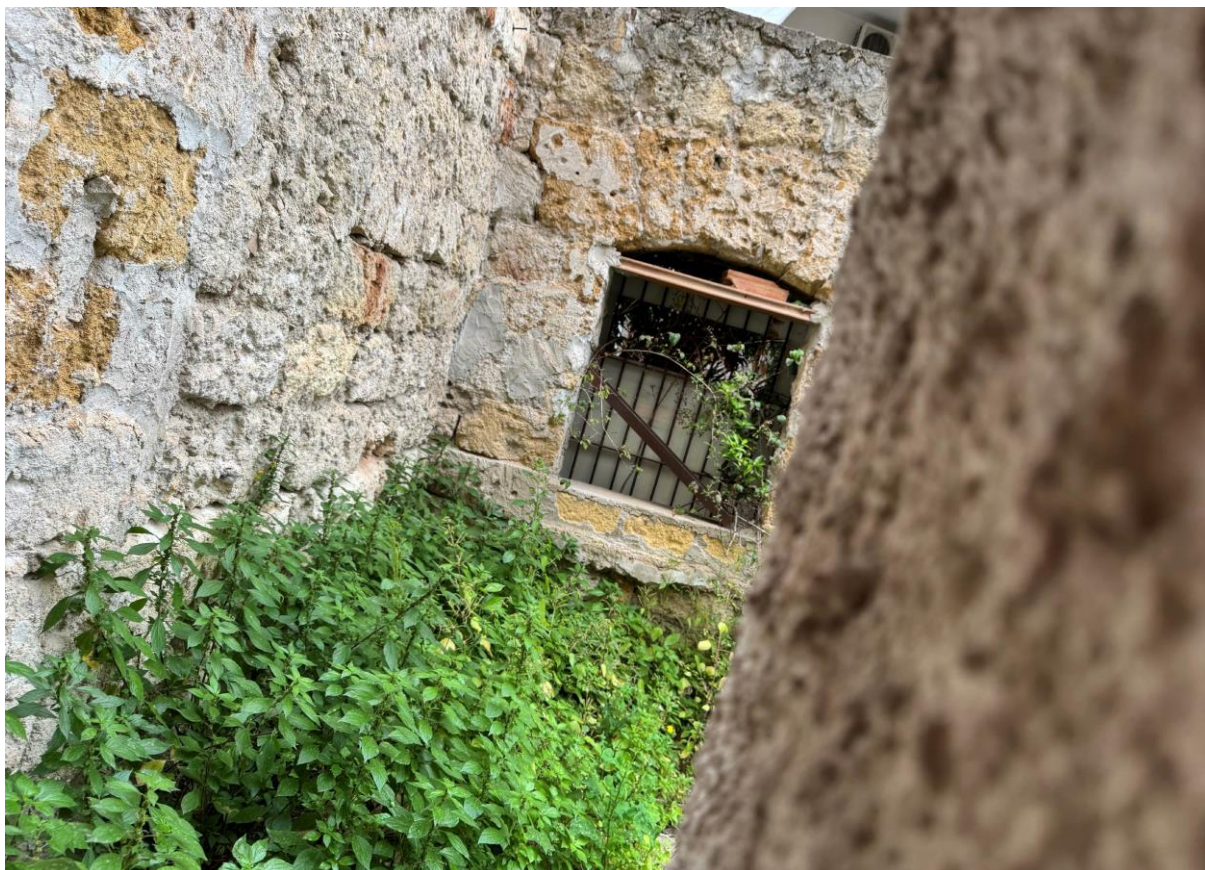


Foto n. 6 – Interno fotografato dalla finestra del WC senza copertura e senza pavimento, si vede la parete esterna in blocchi di tufo

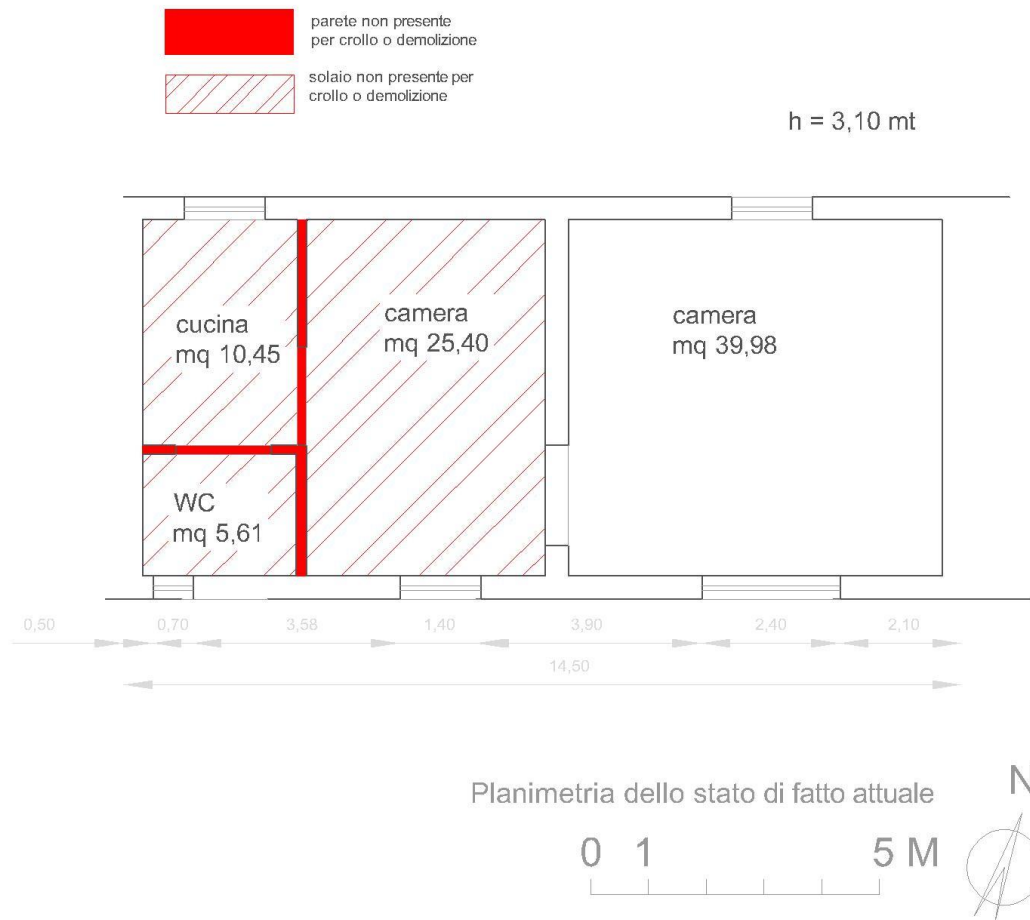


Foto n. 7 – Interno fotografato dalla finestra del WC



Foto n. 8 – L'immobile su via Papa S. Leone II

### Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi con quote rilevate in sito



**Superficie utile interna: 81,40 mq**

**Superficie commerciale: 105,10 mq (compreso di lastrico solare)**

**Altezza utile interna: 3,10 mt**

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

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 62, p.lla 226, sub. 2, Zona Censuaria 2, Cat. A/4, Cl. 4, superficie catastale mq. 37,00, R.C.E. 88,57.

Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.


**Intestatari catastali dell'immobile: DEBITORE**

**Planimetria catastale:** la planimetria risulta conforma allo stato dei luoghi indicato nella planimetria catastale (unica in archivio) del 18/12/1939.


Ministero delle Finanze  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(D. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVI N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 19385271  
Comune PALERMO Ditta MONTALTO VILO  
Via PAPA S. LEONE II: 3 P. U. ANTONINO  
Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

PIANTERRENO  
H: 3,10

0314815  


CATANIA ROSOLINO  
MONTALTO VILO  
MONTALTO CARAMELO  
CUCINA  
BASSO  
CAMERA  
CAMERA  
M  
VIA PAPA S. LEONE II: 3

ORIENTAMENTO  
  
SCALA di 1: 800  
Compilata da:  
Ing. Calandri Francesco  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo degli ingegneri  
della Provincia di Palermo  
Data 14-12-1939 Firmata Calandri

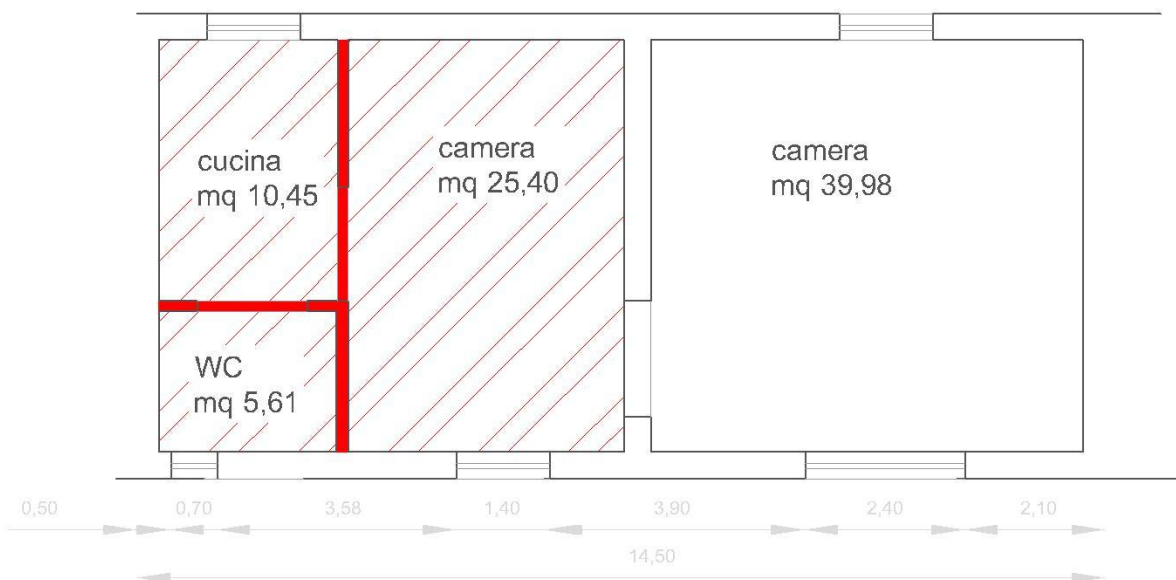
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (rispondente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Calendario Fabbricati - Situazione al 31/12/2024 - Comune di PALERMO (0717) - Foglio 61 Part. di 216 Subalim. 2  
VIA PAPA S. LEONE II n. 3 Piano T

Estratto planimetria catastale (All. 2)



h = 3,10 mt



Planimetria dello stato di fatto attuale

0 1 5 M



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 4)  
– In rosso i muri crollati, per il resto la planimetria è conforme nella disposizione planimetrica ma differente nella superficie. La superficie catastale risulta di 37,00 mq mentre dalle misure rilevate e scalando la planimetria catastale risulta una superficie lorda di 100,10 mq.

#### **QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di un immobile (**appartamento terracielo**), ubicato a Palermo, via via Papa S. Leone II, 3, piano terra, senza ascensore. Composto da: due camere, cucina e WC e area libera soprastante. Confinante con la detta via, proprietà Civiletti e proprietà Rotolo. Censito al C.F. al foglio 62, p.lla 226, sub. 2. L'immobile non è dotato di Licenza/concessione edilizia in quanto realizzato prima del 1942 e per questo legittimo. La planimetria catastale è conforme per quanto riguarda la composizione planimetrica, ma non per quanto riguarda la superficie che catastalmente è di 37,00 mq ma dai rilievi effettuati (solo all'esterno a causa dell'inagibilità dell'immobile), risulta una superficie lorda di circa 100,10 mq. Si

rileva anche come nel tempo l'immobile non ha subito modifiche ma versa in uno stato di abbandono e incuria: ad oggi è un rudere in cui sono crollati e quindi mancanti parte del solaio di copertura e alcuni tramezzi interni. Ovviamente l'immobile non è dotato di impianti. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per la cui redazione si ipotizza un costo pari a non oltre € 200,00. **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 87.950,00 (ottantasettemila e novecentocinquanta Euro)**

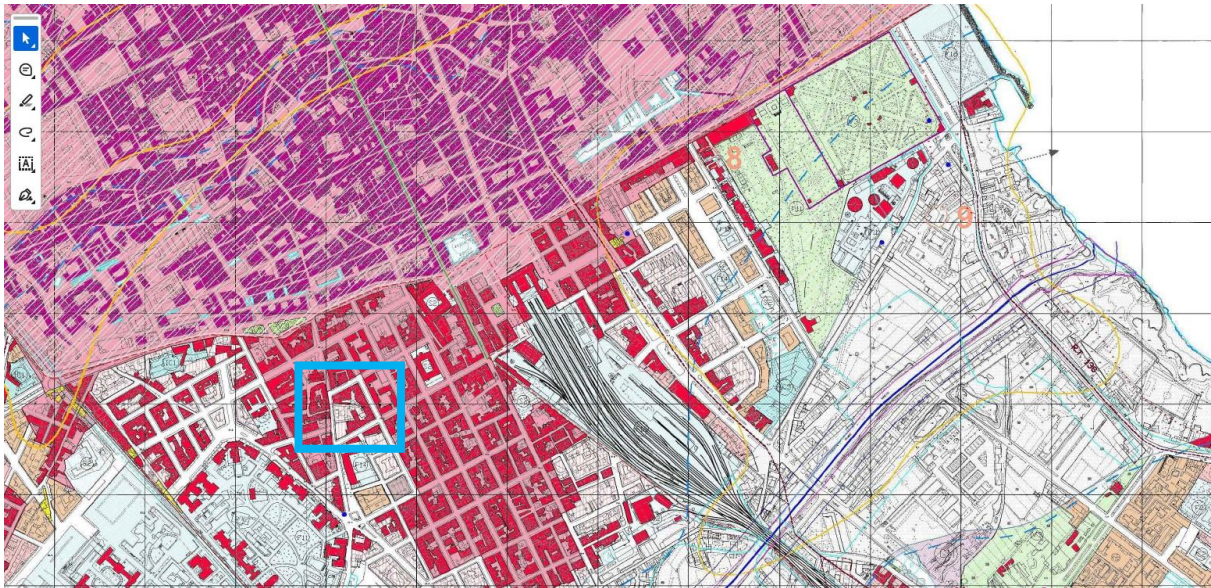
**QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

- Al signor DEBITORE, all'epoca dell'acquisto di stato civile libero, la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare pignorata è pervenuta per atto di acquisto presso il Notaio Dario Fogazza del 30/09/2008 ai nn. Rep. 205046/3865, trascritto a Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 2/10/2008 al Reg. Part. 38667e al Reg. Gen. 57773, da potere della sig.ra XXXXXXXXX, nata a Lucera (FG) il 7/10/1942 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il 17/03/1940 a Giardinello (PA).

- Ai signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, la piena proprietà dell'immobile era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio V. Guccione del 9/02/1982 Rep. 19076, trascritto a Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5/03/1982 ai nn. R. P. 8673 R. G. 7177, da potere di XXXXXXXXX nata a Palermo il 23/02/1916 per la piena proprietà.

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

La costruzione è stata realizzata ante 1942 come dimostra l'accatastamento del 18/12/1939 (All. 2) e per questo legittima. Successivamente alla realizzazione della costruzione non sono state realizzate modifiche. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi. L'immobile da Variante al PRG di Palermo del 2004 ricade in zona A2 – Netto storico.



Estratto dalla tavola di PRG, nel riquadro l'isolato con all'interno l'immobile

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

L'immobile è attualmente libero e in stato di abbandono, in parte il solaio di copertura è crollato.

### **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:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;

I suddetti costi 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 e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **23/12/2024 (All. 4)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 02/10/2008 - Registro Particolare 38667 Registro Generale 57773 notaio Fogazza Dario, Repertorio 205046/3865 del 30/09/2008;
- ISCRIZIONE del 02/10/2008 – Registro Particolare 12006 Registro Generale 57774 Pubblico Ufficiale Notaio Fogazza Dario Repertorio 205047/3866 del 30/09/2008 Ipoteca Volontaria derivante da Cessione a garanzia di Mutuo;
- TRASCRIZIONE del 05/08/2014 - Registro Particolare 26857 Registro Generale 34333 pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Corte di Appello di Palermo, repertorio 3442/2014 del 07/07/2014. Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento immobili a favore di Siena Mortgages 09-6 Srl contro DEBITORE e che grava sullo stesso bene (trascrizione nn. 34333/26857 del 5/08/2014): la procedura esecutiva RG n. 411/2014 è stata dichiarata improseguibile il 14/10/2019, giusta attestazione della cancelleria del 5/11/2024;
- TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 29992, Registro Generale 38794 pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Corte di Appello di Palermo, repertorio nn. 3916/2023 del 14/07/2014. Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento immobili.

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

Il bene ricade non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale, ecc...).

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

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

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

Non esiste condominio o altre spese note.

## **QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA**

### **Criterio di stima**

La stima del valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO), basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile all'appartamento. Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona. L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali (non dai comuni dati di offerta economica degli intermediatori locali) forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare e del Borsino Immobiliare. Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata, mediante l'esperienza del C.T.U. in campo estimativo, con i dati forniti dalle offerte immobiliari di intermediatori locali, al fine di confermare la congruità dei valori unitari al mq. delle quotazioni O.M.I. e su questi sviluppare una valutazione contestualizzata all'immobile in oggetto. Dalle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per l'Anno 2024 - Semestre 2, per il Comune di Palermo è risultato che nella Zona Semicentrale: Delimitazione E. Basile – Montegrappa – Cliniche - stazione centrale – Orto botanico, il prezzo medio di vendita ( $V_m$ ) delle abitazioni di tipo economico, con caratteristiche tipologiche simili a quelle dell'immobile oggetto del presente procedimento è compreso tra 850,00 €/mq e 1.050,00 €/mq e quindi pari ad  **$V_m = 950,00$  €/mq**, per superficie lorda.

**agenzia entrate**

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO  
Comune: PALERMO  
Fascia/zona: Semicentrale/E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOTANICO  
Codice di zona: C4  
Microzona catastale n.: 2  
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	900	1250	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	L	4	6	L
Box	NORMALE	750	1100	L	3,9	5,7	L

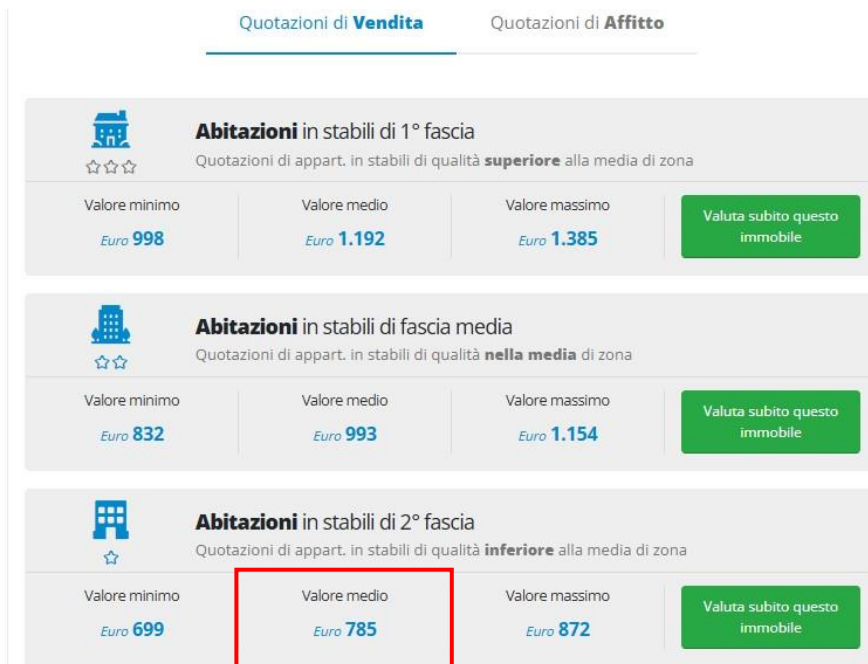
Fonte: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

Inoltre dalla ricerca di mercato condotta per immobili simili posizionati nello stesso contesto residenziale a Palermo sul sito web *Borsino Immobiliare* è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) per appartamenti di qualità nella media della zona è pari a **Vm= Euro 785,00 €/mq.**

**ZONA** E.BASILE MONTEGRAPPA CLINICHE STAZIONE C.LE ORTO BOTANICO

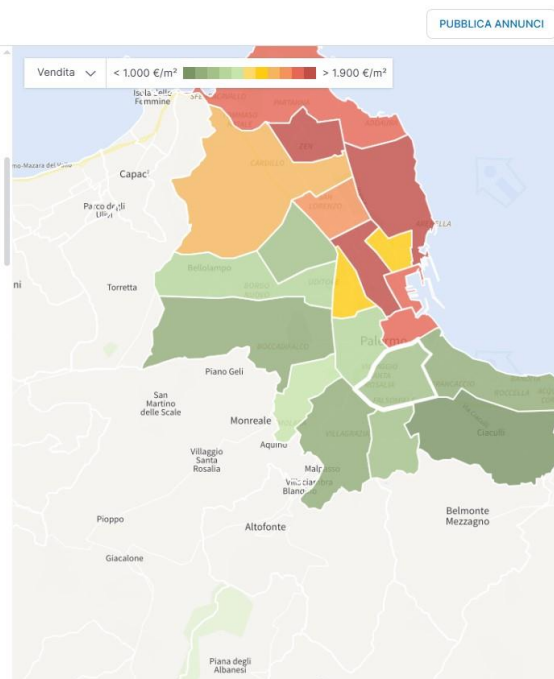
Posizione Zona **Semicentro** Tipologia Prevalente **Abitazioni Di Tipo Economico** Tutte le S

**Stima Online** Abitazioni in Stabili medi di zona Tipo contratto...



<https://borsinoimmobiliare.it/palermo/via-papa-s-leone-ii--90127-palermo-pa-italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo>

Facendo un'indagine di mercato per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura per la zona Oreto, Perez, Montegrappa, Guadagna (ed escludendo quelli con valore al mq. troppo alto o troppo basso) sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) troviamo un  $V_m = 1.145,00 \text{ €/mq}$ . Si fa notare come per le quotazioni di zona si rileva un aumento del 2,42% rispetto all'anno precedente e che in questo senso immobili simili a quello oggetto del presente procedimento possono essere utilizzati a scopo investimento.



Volendo trovare un valore medio al metro quadro facendo la media dei valori medi di mercato fin qui trovati, attribuendo a  $V_m$  il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e dall'indagine di mercato sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) otteniamo:

$$V_m \text{ tot} = 950,00 \text{ €/mq.} + 785,00 \text{ €/mq.} + 1.145,00 \text{ €/mq.} / 3 = \mathbf{960,00 \text{ €/mq.}}$$

### **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 **mq** così calcolati<sup>1</sup>:

#### TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie lorda piano terra	100,10 mq
Accessori indiretti: lastrico solare non accessibile (5%)	5,00 mq
<b>Totale Superficie commerciale:</b>	<b>105,10 mq</b>

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- della superficie omogeneizzata di accessori diretti o indiretti (in questo caso il lastrico solare).

Per calcolare questa superficie commerciale bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Per l'appartamento la Superficie Coperta Lorda è la somma della Superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri, pari a circa mq. 81,40) più la Superficie derivante dalle tramezzature e dei pilastri pari a circa mq. 18,70 (il calcolo che tiene conto la superficie derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e della metà della proiezione delle mura perimetrali confinanti). Nella stima sintetica comparativa si considera sempre la superficie coperta lorda. In genere poi alla superficie lorda vanno aggiunte le superfici scoperte degli accessori diretti o indiretti in questo caso rappresentati dal lastrico solare.

**Superficie commerciale = superficie lorda + accessori indiretti (lastrico solare)**

Totale superficie lorda = mq. 100,10

---

<sup>1</sup> Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI.

Pertinenze esclusive: - lastrico solare 100,10 mq, non accessibile.

Il lastrico solare di copertura, di 100,10 m<sup>2</sup> lordi e di proprietà esclusiva dell'immobile oggetto di stima, risulta non accessibile e non fruibile direttamente. Tuttavia, rappresentando una pertinenza dell'unità e considerando la funzione di copertura e il potenziale tecnico (es. impianti, valorizzazioni future, eventuali sopraelevazioni), se ne attribuisce un valore accessorio mediante applicazione di un coefficiente di incidenza pari al 5%

- Applichiamo un coefficiente del 5% (100,10 m<sup>2</sup> × 5%): otteniamo una superficie di **5,00 mq.**

Il lastrico solare di proprietà esclusiva, avente una superficie di 100,10 m<sup>2</sup> e non accessibile, è stato computato nella superficie commerciale dell'immobile con un coefficiente di incidenza pari al 5%, secondo i criteri adottati dalle Linee Guida dell'Agenzia delle Entrate (e anche secondo il metodo UNI 10750) e le prassi estimative correnti. Ne deriva una superficie commerciale equivalente pari a 5,00 m<sup>2</sup>.

Sommando tutti i valori così trovati (Superficie lorda piano terra 100,10 mq + accessori indiretti lastrico solare 5,00 mq) risulta una **Superficie commerciale di 105,10 mq.**

### **Coefficienti Correttivi di Merito**

Ora individuiamo i coefficienti correttivi ovvero i parametri distintivi attribuibili ad ogni unità immobiliare. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di merito. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è  $K = 1 + (p/100)$ , in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato. Tali parametri, nel caso di appartamenti, sono ben noti. Per esigenze di sintesi si evidenzieranno soltanto i valori dei parametri relativi al caso in esame.

a) Coefficienti di correzione relativi al contesto:

- Zona centro storico (valore in aumento) K1 = 1,10
- distanza dai servizi (scuole, ospedali, trasporti, ecc) K2 = 1,05
- tipologia immobile (appartamento autonomo piano terra) K3 = 0,95

b) Coefficienti di correzione relativi all'immobile:

- Immobile di oltre 40 anni da ristrutturare K4 = 0,90
- Luminosità/spazi esterni/doppio affaccio esterno K5 = 1,05

c) Coefficienti di correzione relativi alle caratteristiche dell'immobile:

- abitazione sprovvista di riscaldamento/raffrescamento autonomo K6 = 0,90
- Impianti non presenti K7 = 0,90

- uso autonomo del lastrico solare (possibilità di sopraelevazione, K8 = 1,10  
impianti fotovoltaico e solare termico, ecc)

Il prodotto dei coefficienti di merito è pari a  $K_n$  0,92. Il Valore Venale ( $V_v$ ) dell'immobile sarà dato dal  $V_m/mq. \times K_n$  e quindi  $V_v = V_m/mq. \times K_n$ .

Attribuendo a  $V_m$  il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e dall'indagine di mercato otteniamo:

$$V_m \text{ tot} = 950,00 \text{ €/mq.} + 785,00 \text{ €/mq.} + 1.145,00 \text{ €/mq.} / 3 = \mathbf{960,00 \text{ €/mq.}}$$

Applichiamo ora il risultato dei coefficienti di merito pari a  $K_n = 0,92$

avremo il Valore venale al metro quadro dell'immobile:

$$V_v/mq. = \text{€} . 960,00 \text{ €/mq} \times 0,92 = 883,20 \text{ €/mq}$$

$$\mathbf{VALORE VENALE } V_v = \text{€} . 883,20 \times 105,10 \text{ mq}_{sc} = \mathbf{\text{€} . 92.824,32}$$

#### **Determinazione della scala dei prezzi noti**

Sulla base dei dati reperiti dall'indagine di mercato sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e borsino immobiliare, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di Euro 92.824,32.**

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

- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà ridotto di euro 200,00 (non vi sono costi di regolarizzazione)  $V_v \text{ def.} = \text{€} 92.824,32 - \text{€} 200,00 = \text{€} 92.624,32$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di Euro 92.624,32 (novantaduemila e seicentoventiquattro, 32 euro).

#### **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO**

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto  $V_v: \text{€} 92.624,32 - 5\%$  pari a  $\text{€} 4.631,21 = \text{€} 87.993,11$  (che arrotondiamo a  $\text{€} 87.950,00$ ).

**PREZZO FINALE A BASE D'ASTA: € 87.950,00.**

**ELENCO ALLEGATI:**

ALLEGATO 1 – Atto di Compravendita

ALLEGATO 2 – Visure storiche, estratto di mappa e planimetria catastale

ALLEGATO 3 – Stimatrix

ALLEGATO 4 – Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 5 – Planimetria dello stato di fatto attuale

ALLEGATO 5 BIS – Planimetria dello stato di fatto attuale con crolli

ALLEGATO 6 – Certificato storico di residenza

ALLEGATO 7 – Repertorio fotografico

Ritenendo di avere adempiuto all'incarico conferito, e ringraziando per la fiducia accordata, la scrivente rassegna la presente relazione e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo, data 05/08/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Ordine degli Architetti, Pianificatori,  
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo

**Arch. Alessandra Alagna**  
Iscrizione n° 5011

