

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

**Procedura esecutiva n. 208/2024 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Fabrizio Minutoli**

**Custode Giudiziario  
Avv. Alexandra Aliotta**

**Allegati alla perizia di stima immobiliare  
(*LOTTE A - B - C - D - E*)**

**Esperto Stimatore: ing. Claudio Pollaci**

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

**Procedura esecutiva n. 208/2024 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Fabrizio Minutoli**

**Custode Giudiziario  
Avv. Alexandra Aliotta**

**LOTTO A**

*(Abitazione sita in Palermo in via Scillato n. 60, piano IV – sub. 9)*

**Esperto Stimatore: ing. Claudio Pollaci**

#### **4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO A**

##### 4.1-A IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il presente fascicolo riguarda il seguente immobile

- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Palermo, via Scillato n. 60, piano quarto, foglio 52, particella 621, sub. 9, categoria A/2, zona 2, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 85 mq, rendita catastale € 290,51.

##### 4.1.1-A DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti e di quella acquisita dallo scrivente risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà) è pervenuto all'esecutato per averlo edificato su terreni (particelle 621 e 629 del foglio di mappa n. 52) acquisiti mediante atto di compravendita del 20/05/1970 al rogito del notaio Giacomo Buttitta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 05/06/1970 ai nn. 17846/13878.

##### 4.1.2-A IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella visura catastale storica acquisita dallo scrivente (allegato 2). L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>
52	621	9	via Scillato n. 60	4	A/2	6	4,5 vani	85 mq	€ 290,51

##### 4.1.3-A INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del presente fascicolo è stato acquisito l'estratto di mappa catastale e si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps. Si

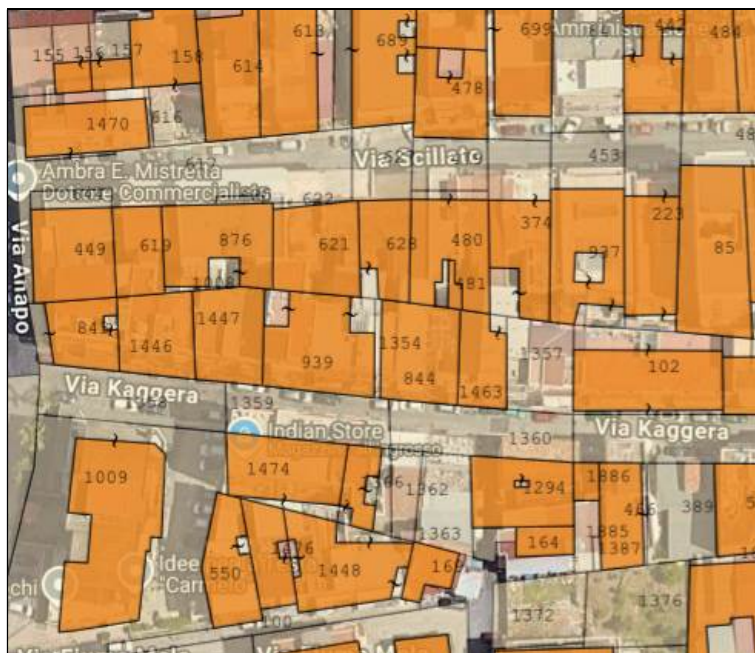
riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale  
tratta da Stimatrix forMaps

#### 4.2-A DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare è ubicata al quarto piano di un edificio che si sviluppa su sette elevazioni fuori terra (piano terra e sei piani in elevazione) e che presenta struttura in conglomerato cementizio armato e copertura di tipo piano e praticabile. L'unità immobiliare presenta accesso dal civico n. 60 di via Scillato tramite un portone in alluminio e vetro, oltrepassato il quale ci si immette nell'androne dell'edificio. Da questo, esclusivamente mediante scala, è possibile raggiungere il quarto piano.

L'immobile presenta accesso mediante una porta in legno blindata, oltrepassata la quale ci si immette in un vano adibito a cucina – soggiorno. Da questo è possibile accedere ad un corridoio posto sulla destra che conduce ad una prima camera da letto, al servizio igienico e ad una seconda camera da letto. L'unità immobiliare è dotata di un balcone, posto in corrispondenza del prospetto principale, di estensione pari a circa 3,00 mq e di un secondo balcone, posto in corrispondenza della chiostrina interna, di estensione pari a circa 5,00 mq.

L'unità immobiliare presenta pavimentazione realizzata con mattoni di ceramica, ad eccezione del servizio igienico che presenta pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad

eccezione del servizio igienico che si presenta rivestito con piastrelle di ceramica (altezza del rivestimento pari a circa 2,20 metri). Si osserva inoltre che l'intera superficie dell'appartamento è dotata di controsoffitto in cartongesso.

Le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera.

#### 4.2.1-A ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso dal civico n. 60 di via Scillato mediante un portone in alluminio e vetro. L'edificio confina a nord con la predetta strada urbana e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

#### 4.2.2-A PERTINENZE ED ACCESSORI

L'unità immobiliare è dotata di un balcone posto in corrispondenza del prospetto principale, di estensione pari a circa 3,00 mq, ed un balcone posto sulla chiostrina interna, di estensione pari a circa 5,00 mq.

#### 4.2.3-A DOTAZIONI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che le dotazioni comuni consistono nell'androne, nelle scale e nell'ascensore, nonché in tutte le parti comuni tipiche dell'edificio (locali tecnici, impianti comuni, etc.).

#### 4.2.4-A CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione, essendo stata oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, verosimilmente a norma ma privo di certificazione, impianto idrico, impianto idrico – sanitario con scalda-acqua elettrico, predisposizione per un condizionatore ed impianto citofonico con apri-porta.

Nel corso del sopralluogo non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti. Il costo per l'adeguamento impiantistico ed il rilascio delle certificazioni di conformità viene stimato, forfettariamente, in complessivi € 1.000,00.

#### 4.2.5-A ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 150,00.

#### 4.2.6-A RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare che compone il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Edificio sito in via Scillato n. 60



Edificio sito in via Scillato n. 60



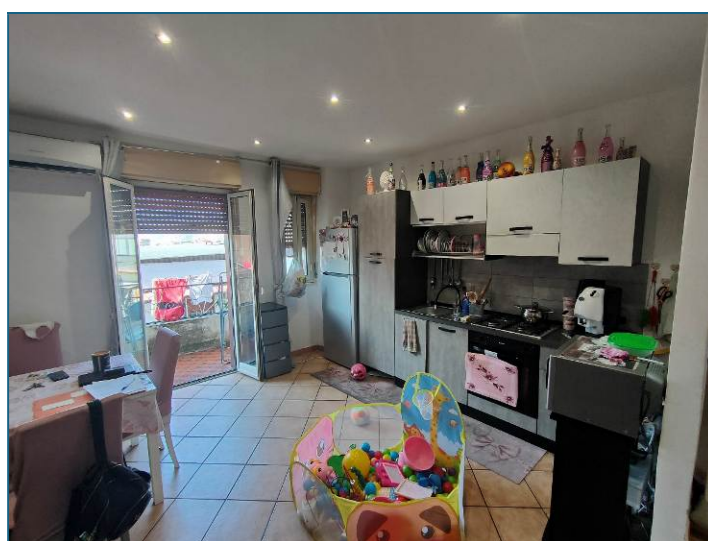
Atrio dell'edificio



Porta di ingresso dell'appartamento



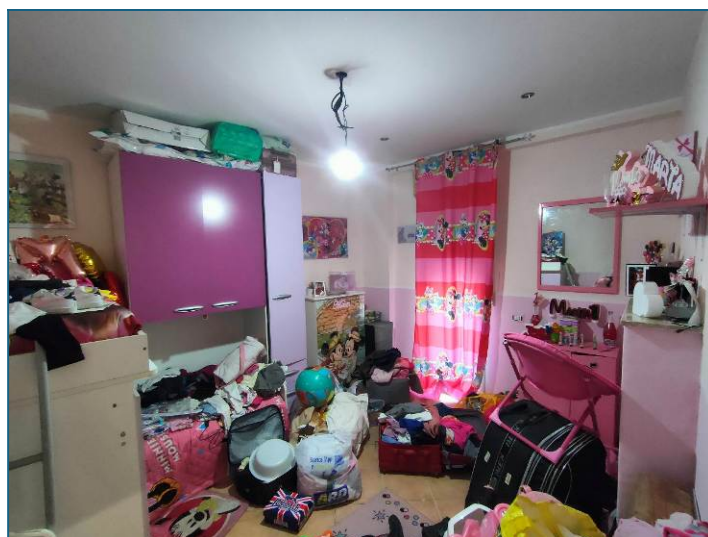
Ingresso e corridoio



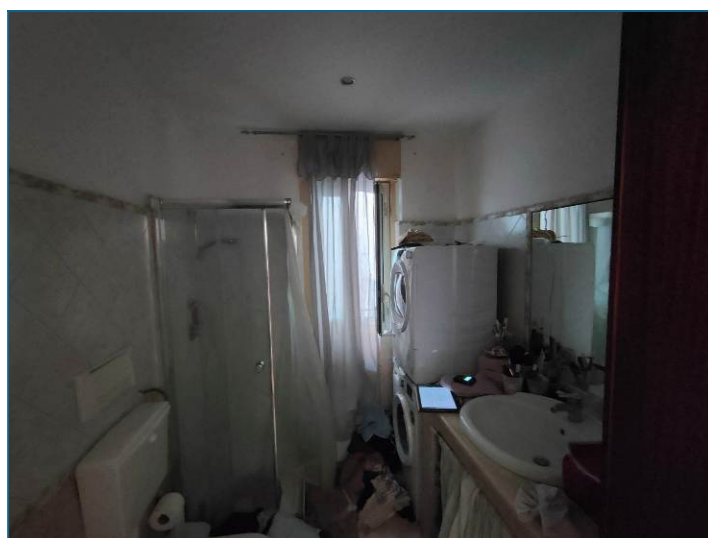
Soggiorno - cucina



Camera da letto principale



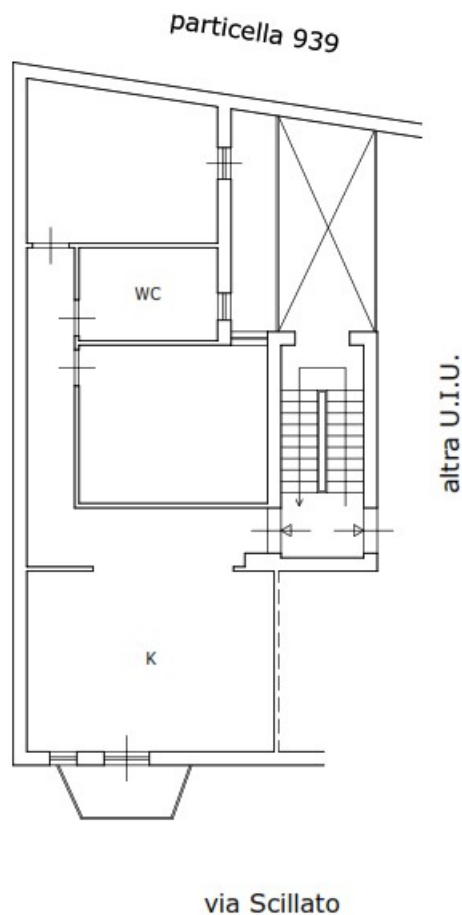
Seconda camera



Servizio igienico

#### 4.2.7-A PLANIMETRIA

Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata in allegato 2).



#### 4.2.8-A DATI METRICI

L'appartamento presenta altezza utile pari a 2,70 metri.

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, risulta pari a circa 83,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero dei due balconi. Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze può essere utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:

25% per balconi

Sulla scorta di quanto indicato si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$(3,00 + 5,00) \text{ mq} \times 0,25 = 2,00 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è:

$$83,00 \text{ mq} + 2,00 \text{ mq} = 85,00 \text{ mq}$$

#### 4.3-A IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione della visura catastale storica risulta che l'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>
52	621	9	via Scillato n. 60	4	A/2	6	4,5 vani	85 mq	€ 290,51

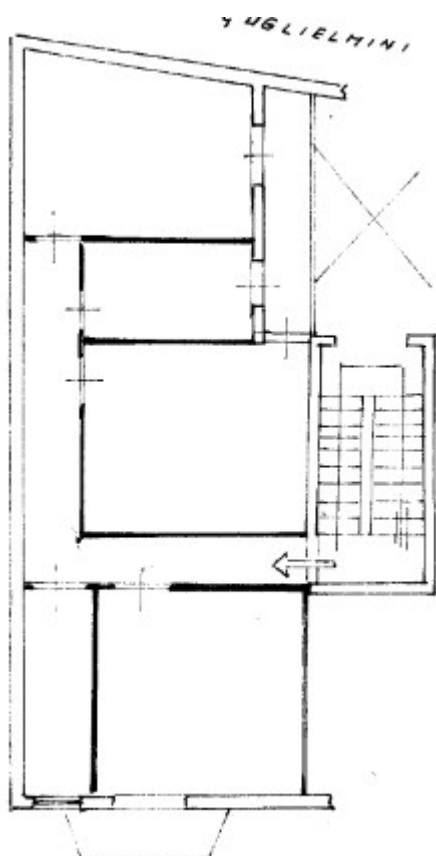
e risulta intestato all'esecutato per la quota di 1/1. Vi è pertanto corrispondenza tra quanto specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

L'unità immobiliare, sin dalla sua costituzione, ha assunto l'odierna identificazione catastale e non ha subito alcuna sostanziale variazione.

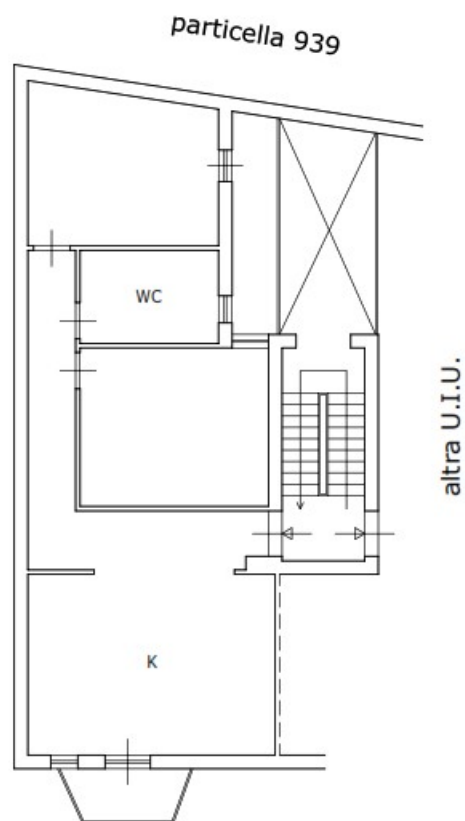
Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali non si è riscontrata corrispondenza, e ciò dal momento che è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale è necessario procedere con la presentazione di un atto di aggiornamento (DOCFA). Tale atto è soggetto ad un pagamento di € 70,00 per diritti catastali, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 750,00.

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



*Stralcio della planimetria catastale*



*Planimetria dei luoghi*

#### 4.4-A STORIA DEL DOMINIO

Dalla relazione notarile depositata in atti risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato per averlo edificato su terreni (particelle 621 e 629 del foglio di mappa n. 52) acquisiti mediante atto di compravendita del 20/05/1970 al rogito del notaio Giacomo Buttitta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 05/06/1970 ai nn. 17846/13878. Sulla scorta di quanto indicato risulta che la certificazione notarile ricostruisce la storia del dominio ultraventennale del cespite pignorato.

#### 4.5-A REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B<sub>0B</sub>", che comprende "le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico". Le zone B<sub>0B</sub> sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento

edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dagli art. 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4). Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**Dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico e da quella visionata presso il Comune di Palermo, risulta che l'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e per lo stesso non è mai stata presentata un'istanza di Condono Edilizio.** In particolare, dalla

consultazione della documentazione visionata presso il Comune di Palermo si è riscontrato che sono state presentate diverse istanze di sanatoria relative ad altrettante unità immobiliari insistenti nel menzionato edificio (pratiche di Condono Edilizio n. 2261/bis, 2262/bis, 2263/bis, 2264/bis e 2265/bis del 30/04/1986 e n. 6317 del 06/06/1986). Tale circostanza è confermata sia dalla PEC del 04/08/2025 dell'Ufficio Condono Edilizio, in cui è indicato che *"in riferimento alla istanza prot. n. 944963 del 27/07/2025, accesso atti condono, si rappresenta che non esistono sanatorie con i dati da lei forniti in particolare per gli immobili siti in Via Scillato n. 60 e censiti al Foglio 52 Particella 621 sub 9/10/11/12. Si rappresenta altresì che non esistono istanze di condono a nome ..."* dell'esecutato *"... per i sopracitati immobili"*, che dall'atto di compravendita del 12/03/1980 al rogito del notaio Concetta Di Giorgio (rep. n. 149078 – raccolta n. 8219) con cui l'esecutato ha venduto l'immobile posto al secondo piano, a destra (atto allegato in forma parziale alla pratica di Condono Edilizio n. 2263/bis del 30/04/1986).

**Sulla scorta di quanto indicato non è possibile ritenere l'immobile oggetto di pignoramento regolare dal punto di vista urbanistico, né regolarizzabile** (anche in considerazione della densità fondiaria relativa alla zona territoriale omogenea) **e risulta costruito senza un titolo abilitativo. Ne deriva che è da ritenersi abusivo.**

#### 4.6-A STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dalla nipote dell'esecutato con la propria famiglia.

A tal proposito il Custode Giudiziario, con e-mail del 25/07/2025, chiedeva allo scrivente di determinare l'entità delle indennità di occupazione relative agli immobili occupati.

Lo scrivente, in ottemperanza al quesito posto, con relazione inviata il 05/09/2025 ha provveduto al calcolo dell'indennità di occupazione per l'immobile in oggetto, determinando che il valore del canone di locazione può essere stimato, in cifra tonda, in complessivi € 270,00 mensili e che *"per determinare l'indennità, che tiene conto delle garanzie inferiori relative alla durata della locazione ed al mantenimento della stessa, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 40% del predetto valore"*. Sulla scorta di quanto indicato è possibile calcolare un'indennità di occupazione, in cifra tonda, pari ad € 160,00 mensili.

#### 4.7-A FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sui beni.

##### 4.7.1-A A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B<sub>0B</sub>", che comprende *"le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico"*. Le zone B<sub>0B</sub> sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dagli art. 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione. Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

#### 4.7.2-A DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

##### Iscrizioni ipotecarie:

1) Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 17/08/2006 (rep. n. 2123/2006) emesso dal Tribunale di Modena, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 17/11/2009 ai nn. 87539/15673.

##### Trascrizioni pregiudizievoli:

1) Atto di pignoramento immobiliare del 23/11/2012, trascritto il 17/01/2013 ai nn. 2674/2221.

Per tale pignoramento è stata depositata un'attestazione della Cancelleria della VI sez. civile del Tribunale di Palermo in cui è indicato che "*... esaminato il registro informatico "siecic", attesta che il precedente pignoramento immobiliare: R.G. 844/2012 (...) è stato dichiarato estinto, ex art. 631 c.p.c., in udienza 22/05/2014"*.

2) Atto di pignoramento immobiliare del 03/04/2024, trascritto il 03/05/2024 ai nn. 21725/1745.

##### Difformità urbanistico-edilizie:

Come già indicato dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico e da quella visionata presso il Comune di Palermo, risulta che l'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e per lo stesso non è mai stata presentata un'istanza di Condono Edilizio. Per tale ragione **non è possibile ritenere l'immobile oggetto di pignoramento regolare dal punto di vista urbanistico, né regolarizzabile** (anche in considerazione della densità fondiaria relativa alla zona territoriale omogenea) **e risulta costruito senza un titolo abilitativo. Ne deriva che è da ritenersi abusivo.**

#### Difformità catastali:

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali non si è riscontrata corrispondenza, e ciò dal momento che è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Risulta quindi necessario procedere con la presentazione di un atto di aggiornamento catastale (DOCFA). Tale atto è soggetto ad un pagamento di € 70,00 per diritti catastali, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 750,00. Tali costi saranno detratti dal valore di stima.

#### 4.7.3-A SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

#### 4.7.4-A ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

#### 4.8-A SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che il Condominio non è costituito e le spese di gestione vengono sostenute secondo necessità e contabilità interna (spese ordinarie per pulizie ed impianti comuni). Le operazioni peritali sono state quindi sospese.

#### 4.9-A VALUTAZIONE

Si ritiene opportuno sin d'ora ribadire che sulla scorta di quanto ampiamente indicato l'unità immobiliare non può ritenersi regolare e/o regolarizzabile e risulta costruita senza un titolo abilitativo, ne deriva che è da ritenersi abusiva. Tuttavia, il decreto di nomina degli esperti per la stima dei beni pignorati prevede che "nella

*determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto, ove possibile in relazione alla natura del bene, quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore del suolo. In tal caso, l'esperto fornirà una separata stima del valore d'uso dell'immobile abusivo, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versa, al fine di verificare comunque la sua collocabilità sul mercato, tenendo conto dell'alea legata alla condizione di insanabilità (ad es. per la potenziale sopravvenienza di un ordine di demolizione) e di futura incommerciabilità per atto inter vivos”.*

Nel caso in specie non è possibile valutare il valore del suolo dal momento che sullo stesso insistono altre unità immobiliari per le quali sono state presentate distinte istanze di Condono Edilizio. Pertanto, si procederà alla determinazione del solo valore d'uso dell'immobile abusivo.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile oggetto di causa, come già ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia e urbanistica, sebbene non sia sanabile, non risulta, tuttavia, ancora gravato da un decreto di demolizione. Il ricorso alla stima del valore d'uso tiene quindi conto del fatto che difficilmente l'immobile verrà demolito in un breve periodo e pertanto lo stesso ha un valore legato all'utilizzo, sebbene privo di garanzie, connesso al rischio remoto di prossima demolizione.

#### 4.9.1-A CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di

operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente) il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 950,00 €/mq.

Per il calcolo del valore d'uso del bene è invece necessario determinare il reddito annuo netto del bene oggetto di valutazione. Nel caso specifico si ritiene equo applicare un valore unitario lordo per il canone di locazione di 3,20 €/mq x mese.

#### 4.9.2-A SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8-A, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 85,00 mq.

#### 4.9.3-A STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	950,00 €/mq
Superficie commerciale:	85,00 mq
Valutazione dell'immobile:	950,00 €/mq x 85,00 mq = € 80.750,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per elaborazione APE: € 150,00;
- Costi per adeguamento degli impianti: € 1.000,00;
- Costi per aggiornamento catastale: € 820,00.

per complessivi € 1.970,00.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato degli immobili, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati, è stimato pari a:

**€ 79.000,00 (settantanovemila/00 euro).**

Per la determinazione del valore d'uso risulta preliminarmente necessario determinare il valore del canone di locazione lordo annuo (RI). Questo viene stimato pari ad € 3.264,00 (85,00 mq x 3,20 €/mq x mese x 12 mesi).

Per la determinazione del valore del canone di locazione netto annuo (Rn) occorre tenere conto delle spese di gestione dell'immobile (opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, oneri fiscali, etc.) a cui viene convenzionalmente attribuito una percentuale del 40% del canone annuo lordo.

Risulta pertanto che il reddito annuo netto che potrebbe essere prodotto dall'immobile, qualora regolare, può essere determinato in € 1.958,40 (€ 3.264,00 x 0,60).

Per la determinazione del valore d'uso si è ritenuto opportuno adottare un criterio di stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti, futuri, che lo stesso immobile è in grado di produrre nel periodo di interesse. Nel caso specifico il periodo considerato è pari a 10 anni ed a 20 anni, ritenendo che difficilmente, nei due predetti e distinti periodi, l'immobile sarà demolito. Normalmente è quindi possibile applicare la seguente formula, che è opportunamente determinata per tenere conto della "vita limitata" del bene.

$$V_{uso} = [Rn \times (q^n - 1)] / r$$

dove:

- $V_{uso}$  è il valore d'uso del bene;
- $R_n$  è il reddito annuo netto determinato in € 1.958,40;
- $q$  è il montante unitario, stabilito, nel caso in specie pari al 3% (1,03);
- $n$  è il periodo di riferimento di calcolo (10 e 20 anni);
- $r$  è il saggio di capitalizzazione, determinato convenzionalmente quale rapporto tra il reddito netto ed il valore dell'immobile (€ 1.958,40 / € 79.000,00) ovvero 2,48%.

Sulla scorta di quanto indicato e dei calcoli effettuati, applicando la formula sopra esposta, risulta che il **valore d'uso del bene a dieci anni** può essere valutato, in cifra tonda, in **€ 13.500,00**, mentre il **valore d'uso del bene a venti anni** può essere valutato, sempre in cifra tonda, ad **€ 32.000,00**.

#### 4.9.4-A 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 nella misura del 5%. Considerato che il bene è abusivo, la predetta decurtazione si applica al solo valore d'uso. Si ottiene pertanto:

Prezzo a base d'asta del valore d'uso a dieci anni:

€ 13.500,00 – 5% di € 13.500,00 = € 13.000,00 (valore già arrotondato)

Prezzo a base d'asta del valore d'uso a venti anni

€ 32.000,00 – 5% di € 32.000,00 = € 30.500,00 (valore già arrotondato)

#### 4.9.5-A DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza e, considerata la sua distribuzione interna, non risulta comodamente divisibile.

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

**Procedura esecutiva n. 208/2024 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Fabrizio Minutoli**

**Custode Giudiziario  
Avv. Alexandra Aliotta**

**LOTTO B**

*(Abitazione sita in Palermo in via Scillato n. 60, piano V – sub. 10)*

**Esperto Stimatore: ing. Claudio Pollaci**

#### **4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO B**

##### 4.1-B IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il presente fascicolo riguarda il seguente immobile

- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Palermo, via Scillato n. 60, piano quinto, foglio 52, particella 621, sub. 10, categoria A/2, zona 2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 168 mq, rendita catastale € 419,62.

##### 4.1.1-B DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti e di quella acquisita dallo scrivente risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà) è pervenuto all'esecutato per averlo edificato su terreni (particelle 621 e 629 del foglio di mappa n. 52) acquisiti mediante atto di compravendita del 20/05/1970 al rogito del notaio Giacomo Buttitta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 05/06/1970 ai nn. 17846/13878.

##### 4.1.2-B IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella visura catastale storica acquisita dallo scrivente (allegato 2). L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>
52	621	10	via Scillato n. 60	5	A/2	6	6,5 vani	168 mq	€ 419,62

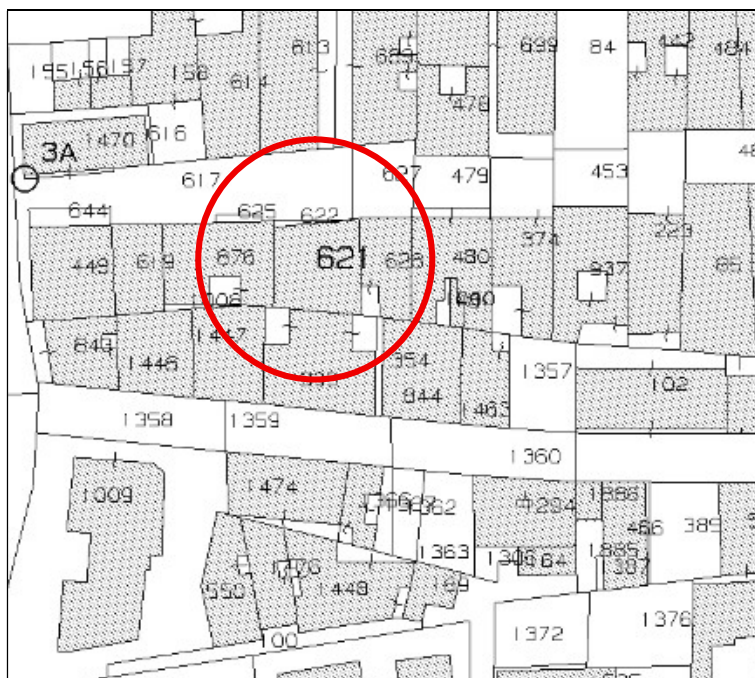
##### 4.1.3-B INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del presente fascicolo è stato acquisito l'estratto di mappa catastale e si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto

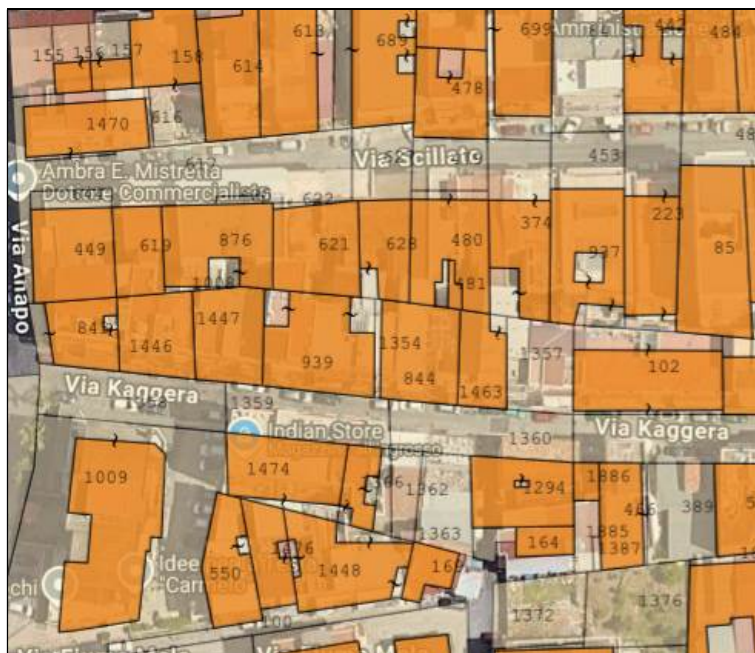
satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps. Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

#### 4.2-B DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare è ubicata al quinto piano di un edificio che si sviluppa su sette elevazioni fuori terra (piano terra e sei piani in elevazione) e che presenta struttura in conglomerato cementizio armato e copertura di tipo piano e praticabile. L'unità immobiliare presenta accesso dal civico n. 60 di via Scillato tramite un portone in alluminio e vetro, oltrepassato il quale ci si immette nell'androne dell'edificio. Da questo, esclusivamente mediante scala, è possibile raggiungere il quinto piano.

L'immobile presenta doppio ingresso mediante porte in legno semplice, oltrepassate le quali ci si immette in un unico corridoio che consente l'accesso a tutti i vani che compongono l'unità immobiliare. Mediante la porzione di destra del predetto corridoio è possibile accedere alla cucina (posta in fondo allo stesso), all'unico servizio igienico e ad una prima camera da letto, mentre mediante la porzione di sinistra è possibile accedere ad un ampio soggiorno composto da due vani (adibito anch'esso a camera da letto nel corso del sopralluogo), e ad una seconda camera da letto. Infine, il corridoio consente di accedere in una terza camera. L'unità immobiliare è dotata di tre balconi, posti in corrispondenza del prospetto principale,

di estensione pari a circa 3,00 mq ciascuno e di due ulteriori balconi, posti in corrispondenza della chiostrina interna, di estensione pari a circa 5,00 mq ciascuno. L'unità immobiliare presenta pavimentazione realizzata con mattoni di ceramica, ad eccezione del servizio igienico che presenta pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione del servizio igienico che si presenta rivestito con piastrelle di ceramica (altezza del rivestimento pari a circa 1,20 metri).

Le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro singolo.

#### 4.2.1-B ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso dal civico n. 60 di via Scillato mediante un portone in alluminio e vetro. L'edificio confina a nord con la predetta strada urbana e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

#### 4.2.2-B PERTINENZE ED ACCESSORI

L'unità immobiliare è dotata di tre balconi posti in corrispondenza del prospetto principale, di estensione pari a circa 3,00 mq ciascuno, e due balconi posti sulla chiostrina interna, di estensione pari a circa 5,00 mq ciascuno.

#### 4.2.3-B DOTAZIONI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che le dotazioni comuni consistono nell'androne, nelle scale e nell'ascensore, nonché in tutte le parti comuni tipiche dell'edificio (locali tecnici, impianti comuni, etc.).

#### 4.2.4-B CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione, con presenza di estese zone che lamentano problematiche di infiltrazione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico non norma, impianto idrico tradizionale, impianto idrico – sanitario con scalda-acqua elettrico, predisposizione per un condizionatore ed impianto citofonico con apri-porta.

Nel corso del sopralluogo non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti. Il costo per l'adeguamento impiantistico ed il rilascio delle certificazioni di conformità viene stimato, forfettariamente, in complessivi € 2.000,00.

#### 4.2.5-B ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 150,00.

#### 4.2.6-B RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici delle unità immobiliari che compongono il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Edificio sito in via Scillato n. 60



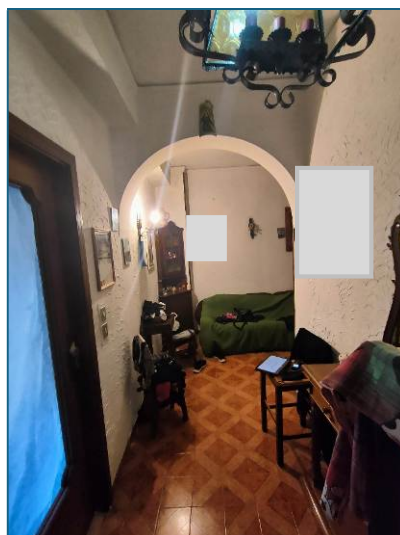
Edificio sito in via Scillato n. 60



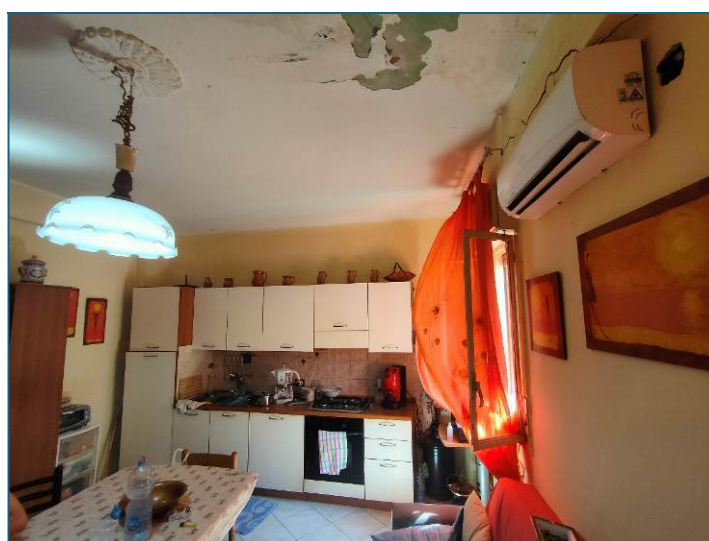
Atrio dell'edificio



Porta di ingresso dell'appartamento



Ingresso e corridoio



Cucina



Soggiorno



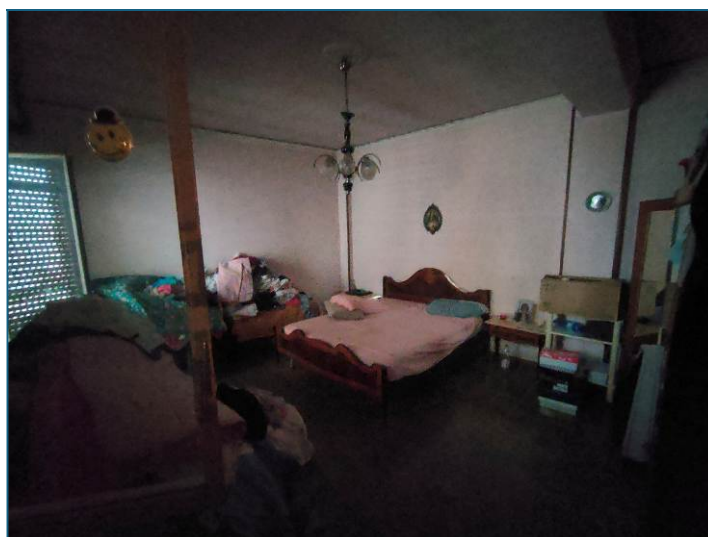
Soggiorno



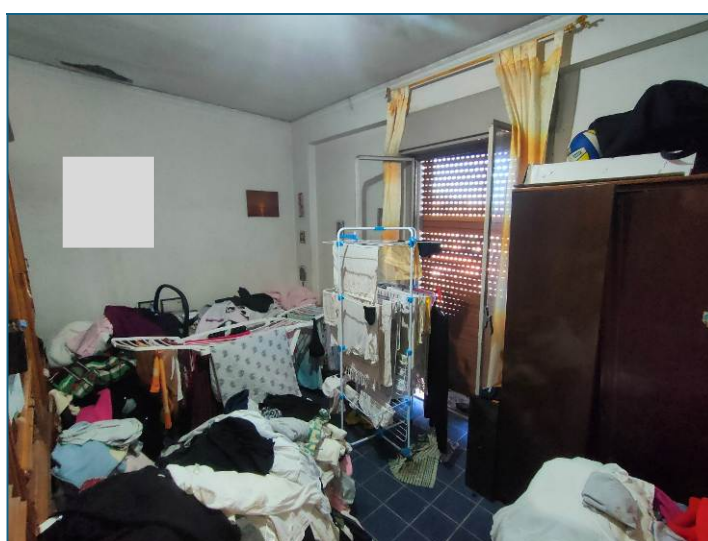
Camera adiacente alla porta di ingresso (prima camera da letto)



Condizione del soffitto della prima camera



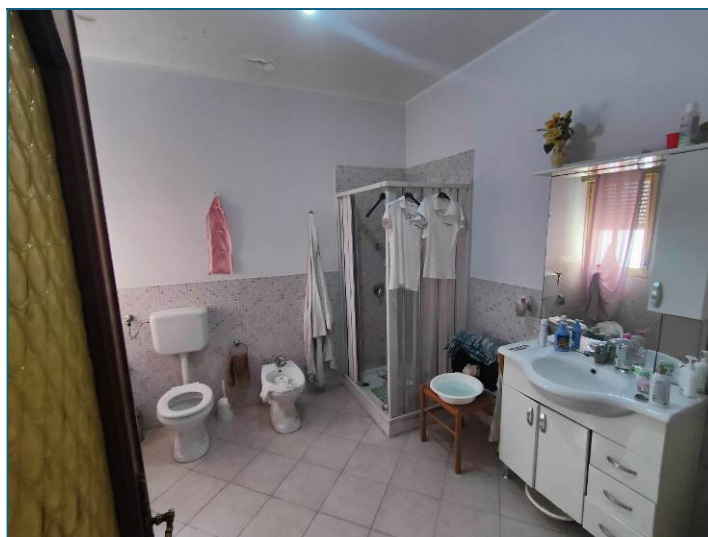
Seconda camera da letto



Terza camera



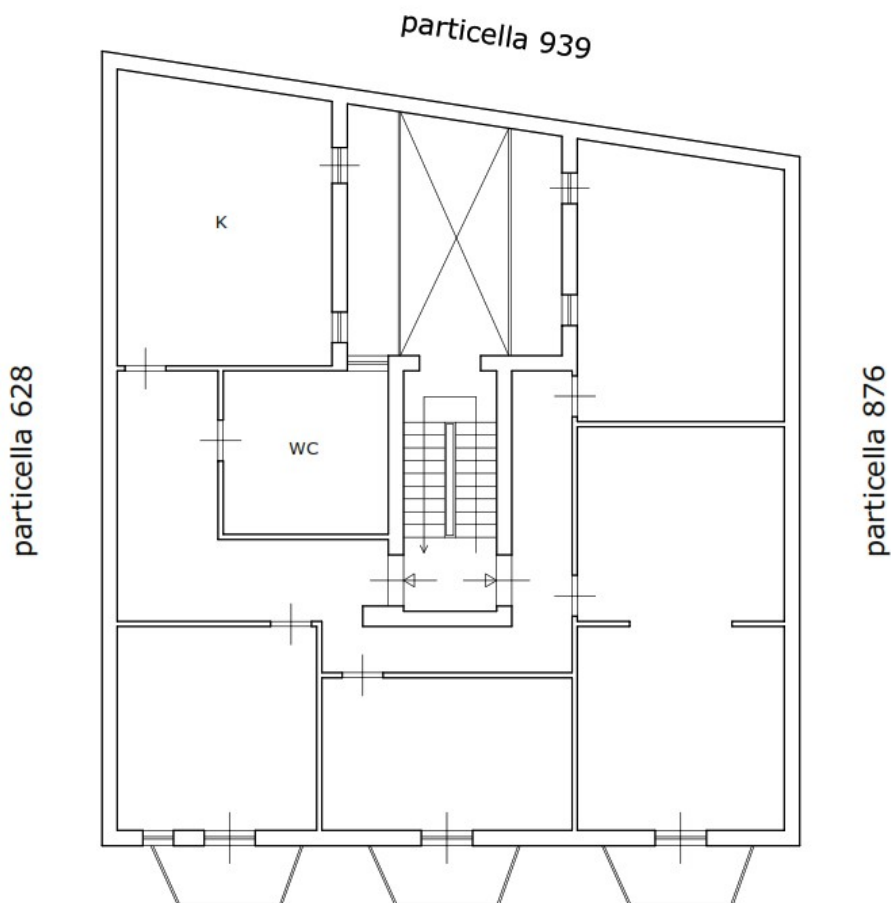
Condizione del soffitto della terza camera



Servizio igienico

#### 4.2.7-B PLANIMETRIA

Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata in allegato 2).



#### 4.2.8-B DATI METRICI

L'appartamento presenta altezza utile pari a 2,90 metri.

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, risulta pari a circa 168,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero dei cinque balconi. Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze può essere utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:

25% per balconi

Sulla scorta di quanto indicato si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$(3,00 \times 3 + 5,00 \times 2) \text{ mq} \times 0,25 \approx 5,00 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è:

$$168,00 \text{ mq} + 5,00 \text{ mq} = 173,00 \text{ mq}$$

#### 4.3-B IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione della visura catastale storica acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

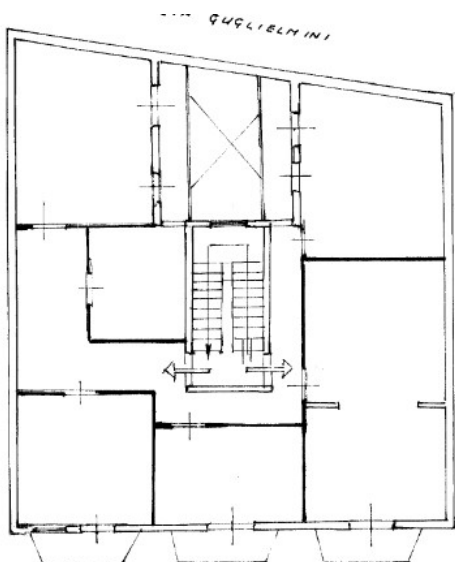
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>
52	621	10	via Scillato n. 60	5	A/2	6	6,5 vani	168 mq	€ 419,62

e risulta intestato all'esecutato per la quota di 1/1. Vi è pertanto corrispondenza tra quanto specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

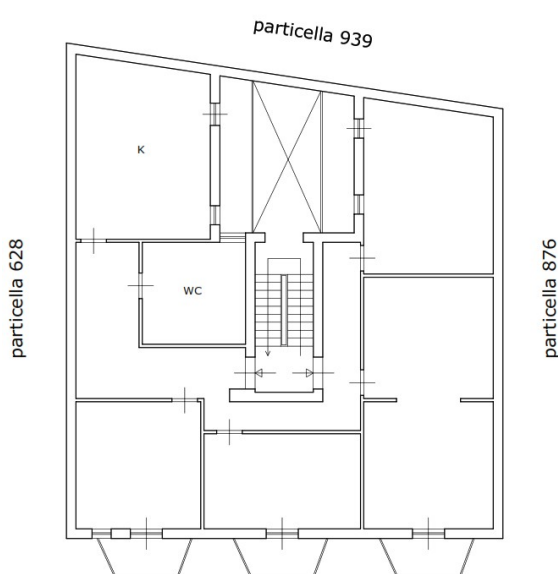
L'unità immobiliare, sin dalla sua costituzione, ha assunto l'odierna identificazione catastale e non ha subito alcuna sostanziale variazione.

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali si è riscontrata perfetta corrispondenza.

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



*Stralcio della planimetria catastale*



*Planimetria dei luoghi*

#### 4.4-B STORIA DEL DOMINIO

Dalla relazione notarile depositata in atti risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato per averlo edificato su terreni (particelle 621 e 629 del foglio di mappa n. 52) pervenuto mediante atto di compravendita del 20/05/1970 al rogito del notaio Giacomo Buttitta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 05/06/1970 ai nn. 17846/13878. Sulla scorta di quanto indicato risulta che la certificazione notarile ricostruisce la storia del dominio ultraventennale del cespite pignorato.

#### 4.5-B REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B<sub>0B</sub>", che comprende "le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico". Le zone B<sub>0B</sub> sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dagli art. 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4). Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**Dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico e da quella visionata presso il Comune di Palermo, risulta che l'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e per lo stesso non è mai stata presentata un'istanza di Condono Edilizio.** In particolare, dalla

consultazione della documentazione visionata presso il Comune di Palermo si è riscontrato che sono state presentate diverse istanze di sanatoria relative ad altrettante unità immobiliari insistenti nel menzionato edificio (pratiche di Condono Edilizio n. 2261/bis, 2262/bis, 2263/bis, 2264/bis e 2265/bis del 30/04/1986 e n. 6317 del 06/06/1986). Tale circostanza è confermata sia dalla PEC del 04/08/2025 dell'Ufficio Condono Edilizio, in cui è indicato che *"in riferimento alla istanza prot. n. 944963 del 27/07/2025, accesso atti condono, si rappresenta che non esistono sanatorie con i dati da lei forniti in particolare per gli immobili siti in Via Scillato n. 60 e censiti al Foglio 52 Particella 621 sub 9/10/11/12. Si rappresenta altresì che non esistono istanze di condono a nome ..."* dell'esecutato *"... per i sopracitati immobili"*, che dall'atto di compravendita del 12/03/1980 al rogito del notaio Concetta Di Giorgio (rep. n. 149078 – raccolta n. 8219) con cui l'esecutato ha venduto l'immobile posto al secondo piano, a destra (atto allegato in forma parziale alla pratica di Condono Edilizio n. 2263/bis del 30/04/1986).

**Sulla scorta di quanto indicato non è possibile ritenere l'immobile oggetto di pignoramento regolare dal punto di vista urbanistico, né regolarizzabile** (anche in considerazione della densità fondiaria relativa alla zona territoriale omogenea) **e risulta costruito senza un titolo abilitativo. Ne deriva che è da ritenersi abusivo.**

#### 4.6-B STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dalla figlia dell'esecutato.

A tal proposito il Custode Giudiziario, con e-mail del 25/07/2025, chiedeva allo scrivente di determinare l'entità delle indennità di occupazione relative agli immobili occupati.

Lo scrivente, in ottemperanza al quesito posto con relazione inviata il 05/09/2025, ha provveduto al calcolo dell'indennità di occupazione per l'immobile in oggetto, determinando che il valore del canone di locazione può essere stimato, in cifra tonda, in complessivi € 430,00 mensili e che *"per determinare l'indennità, che tiene conto delle garanzie inferiori relative alla durata della locazione ed al mantenimento della stessa, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 40% del predetto valore"*. Sulla scorta di quanto indicato è possibile calcolare un'indennità di occupazione, in cifra tonda, pari ad € 260,00 mensili.

#### 4.7-B FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sui beni.

##### 4.7.1-B A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B<sub>0B</sub>", che comprende *"le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico"*. Le zone B<sub>0B</sub> sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dagli art. 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione. Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

##### 4.7.2-B DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

Iscrizioni ipotecarie:

1) Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 17/08/2006 (rep. n. 2123/2006) emesso dal Tribunale di Modena, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 17/11/2009 ai nn. 87539/15673.

Trascrizioni pregiudizievoli:

1) Atto di pignoramento immobiliare del 23/11/2012, trascritto il 17/01/2013 ai nn. 2674/2221.

Per tale pignoramento è stata depositata un'attestazione della Cancelleria della VI sez. civile del Tribunale di Palermo in cui è indicato che "*... esaminato il registro informatico "siecic", attesta che il precedente pignoramento immobiliare: R.G. 844/2012 (...) è stato dichiarato estinto, ex art. 631 c.p.c., in udienza 22/05/2014"*.

2) Atto di pignoramento immobiliare del 03/04/2024, trascritto il 03/05/2024 ai nn. 21725/17450.

Difformità urbanistico-edilizie:

Come già indicato dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico e da quella visionata presso il Comune di Palermo, risulta che l'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e per lo stesso non è mai stata presentata un'istanza di Condono Edilizio. **Per tale ragione non è possibile ritenere l'immobile oggetto di pignoramento regolare dal punto di vista urbanistico, né regolarizzabile** (anche in considerazione della densità fondiaria relativa alla zona territoriale omogenea) **e risulta costruito senza un titolo abilitativo. Ne deriva che è da ritenersi abusivo.**

Difformità catastali:

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali si è riscontrata perfetta corrispondenza.

#### 4.7.3-B SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

#### 4.7.4-B ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

#### 4.8-B SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che il Condominio non è costituito e le spese di gestione vengono sostenute secondo necessità e contabilità interna (spese ordinarie per pulizie ed impianti comuni). Le operazioni peritali sono state quindi sospese.

#### 4.9-B VALUTAZIONE

Si ritiene opportuno sin d'ora ribadire che sulla scorta di quanto ampiamente indicato l'unità immobiliare non può ritenersi regolare e/o regolarizzabile e risulta costruita senza un titolo abilitativo, ne deriva che è da ritenersi abusiva. Tuttavia, il decreto di nomina degli esperti per la stima dei beni pignorati prevede che *"nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto, ove possibile in relazione alla natura del bene, quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore del suolo. In tal caso, l'esperto fornirà una separata stima del valore d'uso dell'immobile abusivo, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versa, al fine di verificare comunque la sua collocabilità sul mercato, tenendo conto dell'alea legata alla condizione di insanabilità (ad es. per la potenziale sopravvenienza di un ordine di demolizione) e di futura incommerciabilità per atto inter vivos"*.

Nel caso in specie non è possibile valutare il valore del suolo dal momento che sullo stesso insistono altre unità immobiliari per le quali sono state presentate distinte istanze di Condono Edilizio. Pertanto, si procederà alla determinazione del solo valore d'uso dell'immobile abusivo.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile oggetto di causa, come già ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia e urbanistica, sebbene non sia sanabile, non risulta, tuttavia, ancora gravato da un decreto di demolizione. Il ricorso alla stima del valore d'uso tiene quindi conto del fatto che difficilmente l'immobile verrà demolito in un breve periodo e pertanto lo stesso ha un valore legato all'utilizzo, sebbene privo di garanzie, connesso al rischio remoto di prossima demolizione.

#### 4.9.1-B CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente) il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili similari, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono

carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 750,00 €/mq.

Per il calcolo del valore d'uso del bene è invece necessario determinare il reddito annuo netto del bene oggetto di valutazione. Nel caso specifico si ritiene equo applicare un valore unitario lordo per il canone di locazione di 2,50 €/mq x mese.

#### 4.9.2-B SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8-B, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 173,00 mq.

#### 4.9.3-B STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	750,00 €/mq
Superficie commerciale:	173,00 mq
Valutazione dell'immobile:	750,00 €/mq x 173,00 mq = € 130.000,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per elaborazione APE: € 150,00;
- Costi per adeguamento degli impianti: € 2.000,00;

per complessivi € 2.150,00.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato degli immobili, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati, è stimato pari a:

**€ 128.000,00 (centoventottomila/00 euro).**

Per la determinazione del valore d'uso risulta preliminarmente necessario determinare il valore del canone di locazione lordo annuo (RI). Questo viene stimato pari ad € 5.190,00 (173,00 mq x 2,50 €/mq x mese x 12 mesi).

Per la determinazione del valore del canone di locazione netto annuo (Rn) occorre tenere conto delle spese di gestione dell'immobile (opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, oneri fiscali, etc.) a cui viene convenzionalmente attribuito una percentuale del 40% del canone annuo lordo.

Risulta pertanto che il reddito annuo netto che potrebbe essere prodotto dall'immobile, qualora regolare, può essere determinato in € 3.114,00 (€ 5.190,00 x 0,60).

Per la determinazione del valore d'uso si è ritenuto opportuno adottare un criterio di stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti, futuri, che lo stesso immobile è in grado di produrre nel periodo di interesse. Nel caso specifico il periodo considerato è pari a 10 anni ed a 20 anni, ritenendo che difficilmente, nei due predetti e distinti periodi, l'immobile sarà demolito. Normalmente è quindi possibile applicare la seguente formula, che è opportunamente determinata per tenere conto della "vita limitata" del bene.

$$V_{uso} = [Rn \times (q^n - 1)] / r$$

dove:

- $V_{uso}$  è il valore d'uso del bene;
- Rn è il reddito annuo netto determinato in € 3.114,00;
- q è il montante unitario, stabilito, nel caso in specie pari al 3% (1,03);
- n è il periodo di riferimento di calcolo (10 e 20 anni);
- r è il saggio di capitalizzazione, determinato convenzionalmente quale rapporto tra il reddito netto ed il valore dell'immobile (€ 3.114,00 / € 128.000,00) ovvero 2,43%.

Sulla scorta di quanto indicato e dei calcoli effettuati, applicando la formula sopra esposta, risulta che il **valore d'uso del bene a dieci anni** può essere valutato, in cifra tonda, in **€ 21.500,00**, mentre il **valore d'uso del bene a venti anni** può essere valutato, sempre in cifra tonda, ad **€ 51.000,00**.

#### 4.9.4-B 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 nella misura del 5%. Considerato che il bene è abusivo, la predetta decurtazione si applica al solo valore d'uso. Si ottiene pertanto:

Prezzo a base d'asta del valore d'uso a dieci anni:

€ 21.500,00 – 5% di € 21.500,00 = € 20.500,00 (valore già arrotondato)

Prezzo a base d'asta del valore d'uso a venti anni

€ 51.000,00 – 5% di € 51.000,00 = € 48.500,00 (valore già arrotondato)

#### 4.9.5-B DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza e, pur essendo divisibile in ragione della propria estensione, considerata la loro distribuzione interna, non risulta comodamente divisibile (presenza di un unico servizio igienico).

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

**Procedura esecutiva n. 208/2024 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Fabrizio Minutoli**

**Custode Giudiziario  
Avv. Alexandra Aliotta**

**LOTTO C**

*(Abitazione sita in Palermo in via Scillato n. 60, piano VI – sub. 11)*

**Esperto Stimatore: ing. Claudio Pollaci**

#### **4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO C**

##### 4.1-C IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il presente fascicolo riguarda il seguente immobile

- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Palermo, via Scillato n. 60, piano quinto, foglio 52, particella 621, sub. 11, categoria A/2, zona 2, classe 6, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 70 mq, rendita catastale € 161,39.

##### 4.1.1-C DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti e di quella acquisita dallo scrivente risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà) è pervenuto all'esecutato per averlo edificato su terreni (particelle 621 e 629 del foglio di mappa n. 52) acquisiti mediante atto di compravendita del 20/05/1970 al rogito del notaio Giacomo Buttitta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 05/06/1970 ai nn. 17846/13878.

##### 4.1.2-C IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella visura catastale storica acquisita dallo scrivente (allegato 2). L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>
52	621	11	via Scillato n. 60	6	A/2	6	2,5 vani	70 mq	€ 161,39

##### 4.1.3-C INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del presente fascicolo è stato acquisito l'estratto di mappa catastale e si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps. Si

riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

#### 4.2-C DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare è ubicata al sesto piano, ed ultimo, di un edificio che si sviluppa su sette elevazioni fuori terra (piano terra e sei piani in elevazione) e che presenta struttura in conglomerato cementizio armato e copertura di tipo piano e praticabile. L'unità immobiliare presenta accesso dal civico n. 60 di via Scillato tramite un portone in alluminio e vetro, oltrepassato il quale ci si immette nell'androne dell'edificio. Da questo, esclusivamente mediante scala, è possibile raggiungere il sesto piano.

L'immobile presenta accesso mediante una porta in legno semplice, oltrepassata la quale ci si immette nella cucina dell'unità immobiliare. Da questa è possibile accedere ad un piccolo servizio igienico ed alla camera da letto. L'unità immobiliare è dotata di un'ampia terrazza di estensione pari a circa 113,00 mq e di un balcone, posto in corrispondenza della chiostrina interna, di estensione pari a circa 5,00 mq. L'immobile presenta pavimentazione in mattoni di ceramica, le pareti della camera da letto sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, mentre quelle di cucina e servizio igienico sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltate.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro singolo.

#### 4.2.1-C ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso dal civico n. 60 di via Scillato mediante un portone in alluminio e vetro. L'edificio confina a nord con la predetta strada urbana e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

#### 4.2.2-C PERTINENZE ED ACCESSORI

L'unità immobiliare è dotata di un'ampia terrazza di estensione pari a circa 113,00 mq e di un balcone posto sulla chiostrina interna di estensione pari a circa 5,00 mq.

#### 4.2.3-C DOTAZIONI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che le dotazioni comuni consistono nell'androne, nelle scale e nell'ascensore, nonché in tutte le parti comuni tipiche dell'edificio (locali tecnici, impianti comuni, etc.).

#### 4.2.4-C CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione, con presenza di ampie zone che lamentano problematiche di infiltrazione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico non norma, impianto idrico tradizionale, impianto idrico - sanitario con scaldacqua elettrico, predisposizione per un condizionatore ed impianto citofonico con apri-porta.

Nel corso del sopralluogo non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti. Il costo per l'adeguamento impiantistico ed il rilascio delle certificazioni di conformità viene stimato, forfettariamente, in complessivi € 1.000,00.

#### 4.2.5-C ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 150,00.

#### 4.2.6-C RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare che compone il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Edificio sito in via Scillato n. 60



Edificio sito in via Scillato n. 60



Atrio dell'edificio



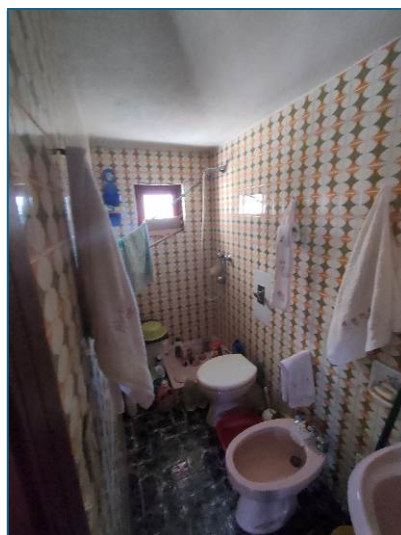
Edificio sito in via Scillato n. 60



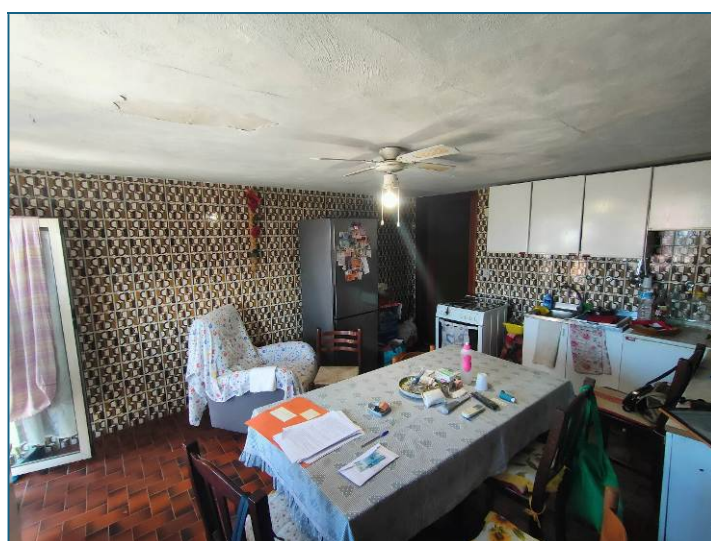
Atrio dell'edificio



Porta di ingresso dell'appartamento



Servizio igienico



Cucina



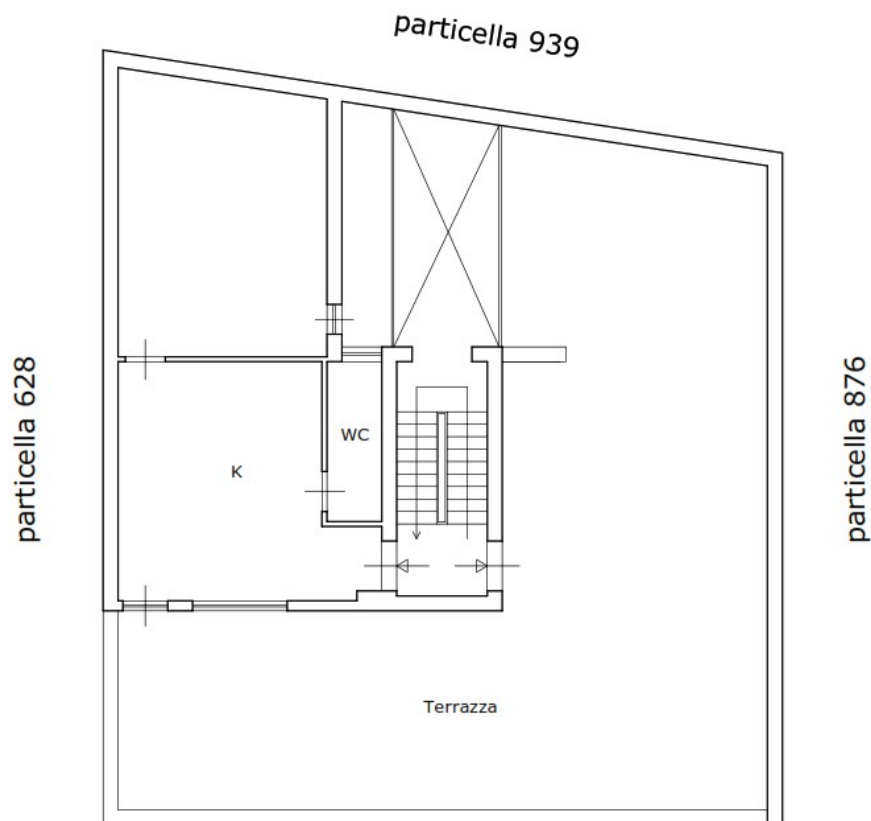
Camera da letto



Camera da letto

#### 4.2.7-C PLANIMETRIA

Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata in allegato 2).



#### 4.2.8-C DATI METRICI

L'appartamento presenta altezza utile pari a 2,20 metri. Tale altezza non è compatibile con l'uso abitativo.

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, risulta pari a circa 58,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero dei due balconi. Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze può essere utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:

25% per balconi

10% per terrazza di notevole estensione

Sulla scorta di quanto indicato si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$5,00 \text{ mq} \times 0,25 + 113,00 \text{ mq} \times 0,10 \approx 13,00 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è:

$$58,00 \text{ mq} + 13,00 \text{ mq} = 71,00 \text{ mq}$$

#### 4.3-C IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione della visura catastale storica acquisita risulta che l'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

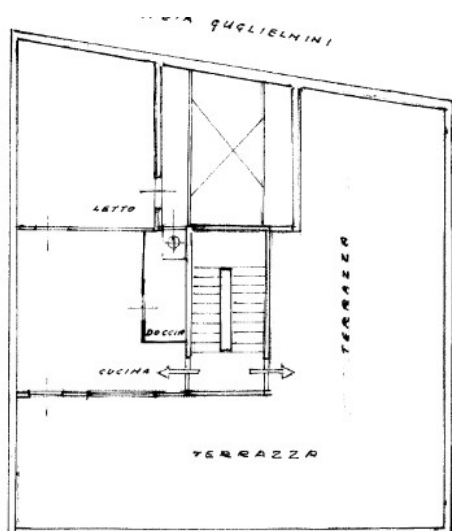
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>
52	621	11	via Scillato n. 60	6	A/2	6	2,5 vani	70 mq	€ 161,39

e risulta intestato all'esecutato per la quota di 1/1. Vi è pertanto corrispondenza tra quanto specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

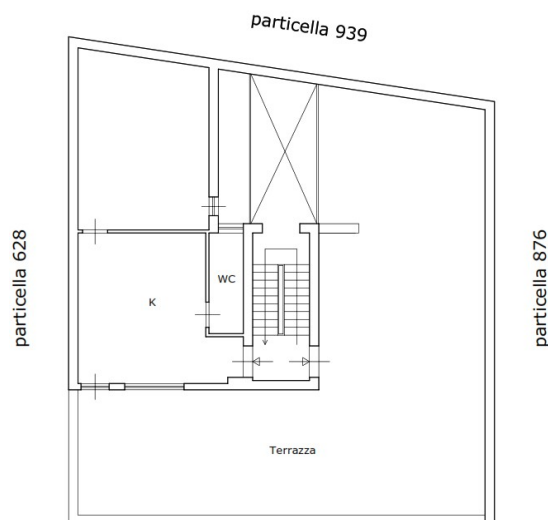
L'unità immobiliare, sin dalla sua costituzione, ha assunto l'odierna identificazione catastale e non ha subito alcuna sostanziale variazione.

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali si è riscontrata perfetta corrispondenza.

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



*Stralcio della planimetria catastale*



*Planimetria dei luoghi*

#### 4.4-C STORIA DEL DOMINIO

Dalla relazione notarile depositata in atti risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato per averlo edificato su terreni (particelle 621 e 629 del foglio di mappa n. 52) pervenuto mediante atto di compravendita del 20/05/1970 al rogito del notaio Giacomo Buttitta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 05/06/1970 ai nn. 17846/13878. Sulla scorta di quanto indicato risulta che la certificazione notarile ricostruisce la storia del dominio ultraventennale del cespite pignorato.

#### 4.5-C REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B<sub>0B</sub>", che comprende "le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico". Le zone B<sub>0B</sub> sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dagli art. 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4). Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**Dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico e da quella visionata presso il Comune di Palermo, risulta che l'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e per lo stesso non è mai stata presentata un'istanza di Condono Edilizio.** In particolare, dalla

consultazione della documentazione visionata presso il Comune di Palermo si è riscontrato che sono state presentate diverse istanze di sanatoria relative ad altrettante unità immobiliari insistenti nel menzionato edificio (pratiche di Condono Edilizio n. 2261/bis, 2262/bis, 2263/bis, 2264/bis e 2265/bis del 30/04/1986 e n. 6317 del 06/06/1986). Tale circostanza è confermata sia dalla PEC del 04/08/2025 dell'Ufficio Condono Edilizio, in cui è indicato che *"in riferimento alla istanza prot. n. 944963 del 27/07/2025, accesso atti condono, si rappresenta che non esistono sanatorie con i dati da lei forniti in particolare per gli immobili siti in Via Scillato n. 60 e censiti al Foglio 52 Particella 621 sub 9/10/11/12. Si rappresenta altresì che non esistono istanze di condono a nome ..."* dell'esecutato *"... per i sopracitati immobili"*, che dall'atto di compravendita del 12/03/1980 al rogito del notaio Concetta Di Giorgio (rep. n. 149078 – raccolta n. 8219) con cui l'esecutato ha venduto l'immobile posto al secondo piano, a destra (atto allegato in forma parziale alla pratica di Condono Edilizio n. 2263/bis del 30/04/1986).

**Sulla scorta di quanto indicato non è possibile ritenere l'immobile oggetto di pignoramento regolare dal punto di vista urbanistico, né regolarizzabile** (anche in considerazione della densità fondiaria relativa alla zona territoriale omogenea) **e risulta costruito senza un titolo abilitativo. Ne deriva che è da ritenersi abusivo.**

#### 4.6-C STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dalla cognata dell'esecutato.

A tal proposito il Custode Giudiziario, con e-mail del 25/07/2025, chiedeva allo scrivente di determinare l'entità delle indennità di occupazione relative agli immobili occupati.

Lo scrivente, in ottemperanza al quesito posto con relazione inviata il 05/09/2025, ha provveduto al calcolo dell'indennità di occupazione per l'immobile in oggetto, determinando che il valore del canone di locazione può essere stimato, in cifra tonda, in complessivi € 180,00 mensili e che *"per determinare l'indennità, che tiene conto delle garanzie inferiori relative alla durata della locazione ed al mantenimento della stessa, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 40% del predetto valore"*. Sulla scorta di quanto indicato è possibile calcolare un'indennità di occupazione, in cifra tonda, pari ad € 110,00 mensili.

#### 4.7-C FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sui beni.

##### 4.7.1-C A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B<sub>0B</sub>", che comprende *"le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico"*. Le zone B<sub>0B</sub> sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dagli art. 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione. Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

##### 4.7.2-C DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

Iscrizioni ipotecarie:

1) Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 17/08/2006 (rep. n. 2123/2006) emesso dal Tribunale di Modena, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 17/11/2009 ai nn. 87539/15673.

Trascrizioni pregiudizievoli:

1) Atto di pignoramento immobiliare del 23/11/2012, trascritto il 17/01/2013 ai nn. 2674/2221.

Per tale pignoramento è stata depositata un'attestazione della Cancelleria della VI sez. civile del Tribunale di Palermo in cui è indicato che "*... esaminato il registro informatico "siecic", attesta che il precedente pignoramento immobiliare: R.G. 844/2012 (...) è stato dichiarato estinto, ex art. 631 c.p.c., in udienza 22/05/2014"*.

2) Atto di pignoramento immobiliare del 03/04/2024, trascritto il 03/05/2024 ai nn. 21725/17450.

Difformità urbanistico-edilizie:

Come già indicato dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico e da quella visionata presso il Comune di Palermo, risulta che l'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e per lo stesso non è mai stata presentata un'istanza di Condonò Edilizio. **Per tale ragione non è possibile ritenere l'immobile oggetto di pignoramento regolare dal punto di vista urbanistico, né regolarizzabile** (anche in considerazione della densità fondiaria relativa alla zona territoriale omogenea) **e risulta costruito senza un titolo abilitativo, ne deriva che è da ritenersi abusivo.**

Difformità catastali:

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali si è riscontrata perfetta corrispondenza.

#### 4.7.3-C SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

#### 4.7.4-C ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

#### 4.8-C SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che il Condominio non è costituito e le spese di gestione vengono sostenute secondo necessità e contabilità interna (spese ordinarie per pulizie ed impianti comuni). Le operazioni peritali sono state quindi sospese.

#### 4.9-C VALUTAZIONE

Si ritiene opportuno sin d'ora ribadire che sulla scorta di quanto ampiamente indicato l'unità immobiliare non può ritenersi regolare e/o regolarizzabile e risulta costruita senza un titolo abilitativo, ne deriva che è da ritenersi abusiva. Tuttavia, il decreto di nomina degli esperti per la stima dei beni pignorati prevede che *"nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto, ove possibile in relazione alla natura del bene, quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore del suolo. In tal caso, l'esperto fornirà una separata stima del valore d'uso dell'immobile abusivo, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versa, al fine di verificare comunque la sua collocabilità sul mercato, tenendo conto dell'alea legata alla condizione di insanabilità (ad es. per la potenziale sopravvenienza di un ordine di demolizione) e di futura incommerciabilità per atto inter vivos"*.

Nel caso in specie non è possibile valutare il valore del suolo dal momento che sullo stesso insistono altre unità immobiliari per le quali sono state presentate distinte istanze di Condono Edilizio. Pertanto, si procederà alla determinazione del solo valore d'uso dell'immobile abusivo.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile oggetto di causa, come già ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia e urbanistica, sebbene non sia sanabile, non risulta, tuttavia, ancora gravato da un decreto di demolizione. Il ricorso alla stima del valore d'uso tiene quindi conto del fatto che difficilmente l'immobile verrà demolito in un breve periodo e pertanto lo stesso ha un valore legato all'utilizzo, sebbene privo di garanzie, connesso al rischio remoto di prossima demolizione.

#### 4.9.1-C CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente) il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili similari, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono

carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 700,00 €/mq.

Per il calcolo del valore d'uso del bene è invece necessario determinare il reddito annuo netto del bene oggetto di valutazione. Nel caso specifico si ritiene equo applicare un valore unitario lordo per il canone di locazione di 2,50 €/mq x mese.

#### 4.9.2-C SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8-C, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 71,00 mq.

#### 4.9.3-C STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	700,00 €/mq
Superficie commerciale:	71,00 mq
Valutazione dell'immobile:	700,00 €/mq x 71,00 mq = € 49.700,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per elaborazione APE: € 150,00;
- Costi per adeguamento degli impianti: € 1.000,00;

per complessivi € 1.150,00.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato degli immobili, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati, è stimato pari a:

**€ 48.500,00 (quarantottomilacinquecento/00 euro).**

Per la determinazione del valore d'uso risulta preliminarmente necessario determinare il valore del canone di locazione lordo annuo (RI). Questo viene stimato pari ad € 2.130,00 (71,00 mq x 2,50 €/mq x mese x 12 mesi).

Per la determinazione del valore del canone di locazione netto annuo (Rn) occorre tenere conto delle spese di gestione dell'immobile (opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, oneri fiscali, etc.) a cui viene convenzionalmente attribuito una percentuale del 40% del canone annuo lordo.

Risulta pertanto che il reddito annuo netto che potrebbe essere prodotto dall'immobile, qualora regolare, può essere determinato in € 1.278,00 (€ 2.130,00 x 0,60).

Per la determinazione del valore d'uso si è ritenuto opportuno adottare un criterio di stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti, futuri, che lo stesso immobile è in grado di produrre nel periodo di interesse. Nel caso specifico il periodo considerato è pari a 10 anni ed a 20 anni, ritenendo che difficilmente, nei due predetti e distinti periodi, l'immobile sarà demolito. Normalmente è quindi possibile applicare la seguente formula, che è opportunamente determinata per tenere conto della "vita limitata" del bene.

$$V_{uso} = [Rn \times (q^n - 1)] / r$$

dove:

- $V_{uso}$  è il valore d'uso del bene;
- Rn è il reddito annuo netto determinato in € 1.278,00;
- q è il montante unitario, stabilito, nel caso in specie pari al 3% (1,03);
- n è il periodo di riferimento di calcolo (10 e 20 anni);
- r è il saggio di capitalizzazione, determinato convenzionalmente quale rapporto tra il reddito netto ed il valore dell'immobile (€ 1.278,00 / € 48.500,00) ovvero 2,64%.

Sulla scorta di quanto indicato e dei calcoli effettuati, applicando la formula sopra esposta, risulta che il **valore d'uso del bene a dieci anni** può essere valutato, in cifra tonda, in **€ 9.000,00**, mentre il **valore d'uso del bene a venti anni** può essere valutato, sempre in cifra tonda, ad **€ 21.000,00**.

#### 4.9.4-C 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 nella misura del 5%. Considerato che il bene è abusivo, la predetta decurtazione si applica al solo valore d'uso. Si ottiene pertanto:

Prezzo a base d'asta del valore d'uso a dieci anni:

€ 9.000,00 – 5% di € 9.000,00 = € 8.500,00 (valore già arrotondato)

Prezzo a base d'asta del valore d'uso a venti anni

€ 21.000,00 – 5% di € 21.000,00 = € 20.000,00 (valore già arrotondato)

#### 4.9.5-C DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza e, considerata la sua distribuzione interna, non risulta comodamente divisibile.

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

**Procedura esecutiva n. 208/2024 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Fabrizio Minutoli**

**Custode Giudiziario  
Avv. Alexandra Aliotta**

**LOTTO D**

*(Magazzino sito in Palermo in via Scillato n. 62, piano T – sub. 12)*

**Esperto Stimatore: ing. Claudio Pollaci**

#### **4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO D**

##### 4.1-D IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il presente fascicolo riguarda il seguente immobile

- Magazzino sito nel Comune di Palermo, via Scillato n. 62, piano terra, foglio 52, particella 621, sub. 12, categoria C/2, zona 2, classe 5, consistenza 61 mq, superficie catastale 70 mq, rendita catastale € 63,01.

##### 4.1.1-D DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti e di quella acquisita dallo scrivente risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà) è pervenuto all'esecutato per averlo edificato su terreni (particelle 621 e 629 del foglio di mappa n. 52) acquisiti mediante atto di compravendita del 20/05/1970 al rogito del notaio Giacomo Buttitta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 05/06/1970 ai nn. 17846/13878.

##### 4.1.2-D IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella visura catastale storica acquisita dallo scrivente (allegato 2). L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>
52	621	12	via Scillato n. 62	T	C/2	5	61 mq	70 mq	€ 63,01

##### 4.1.3-D INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del presente fascicolo è stato acquisito l'estratto di mappa catastale e si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps. Si

riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

#### 4.2-D DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un edificio che si sviluppa su sette elevazioni fuori terra (piano terra e sei piani in elevazione) e che presenta struttura in conglomerato cementizio armato e copertura di tipo piano e praticabile. L'unità immobiliare presenta accesso dal civico n. 62 di via Scillato tramite un cancello metallico, oltrepassato il quale ci si immette all'interno del magazzino che si compone di un unico ampio vano privo di pilastri e/o tramezzature interne (ad eccezione di un piccolo camerino). All'interno dell'unità immobiliare si è riscontrata la presenza di un soppalco realizzato con struttura in acciaio e pavimentazione costituita da tavole di legno.

L'immobile presenta pavimentazione in battuto cementizio, mentre le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco per interni, privo di tinteggiatura.

##### 4.2.1-D ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso dal civico n. 62 di via Scillato mediante un cancello metallico. L'edificio confina a nord con la predetta strada urbana e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

#### 4.2.2-D PERTINENZE ED ACCESSORI

L'unità immobiliare non gode di pertinenze e/o accessori. È assimilabile ad accessorio l'ampio soppalco di estensione pari a circa 48,00 mq.

#### 4.2.3-D DOTAZIONI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che le dotazioni comuni consistono nell'androne, nelle scale e nell'ascensore, nonché in tutte le parti comuni tipiche dell'edificio (locali tecnici, impianti comuni, etc.).

#### 4.2.4-D CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione in relazione all'uso cui è preposto.

L'immobile è dotato di impianto elettrico non norma.

Nel corso del sopralluogo non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti. Il costo per l'adeguamento impiantistico ed il rilascio delle certificazioni di conformità viene stimato, forfettariamente, in complessivi € 1.000,00.

#### 4.2.5-D ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile, per tipologia costruttiva, non necessita di attestato di prestazione energetica.

#### 4.2.6-D RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici delle unità immobiliari che compongono il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



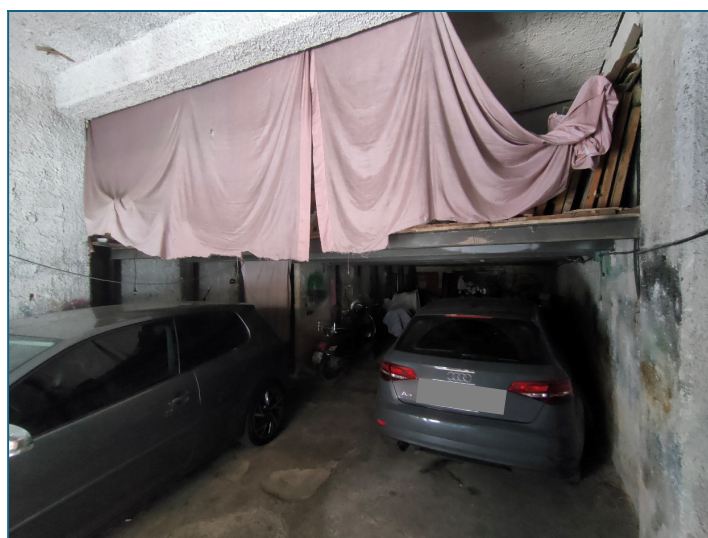
Edificio sito in via Scillato n. 60



Edificio sito in via Scillato n. 60



Portone metallico di accesso all'immobile



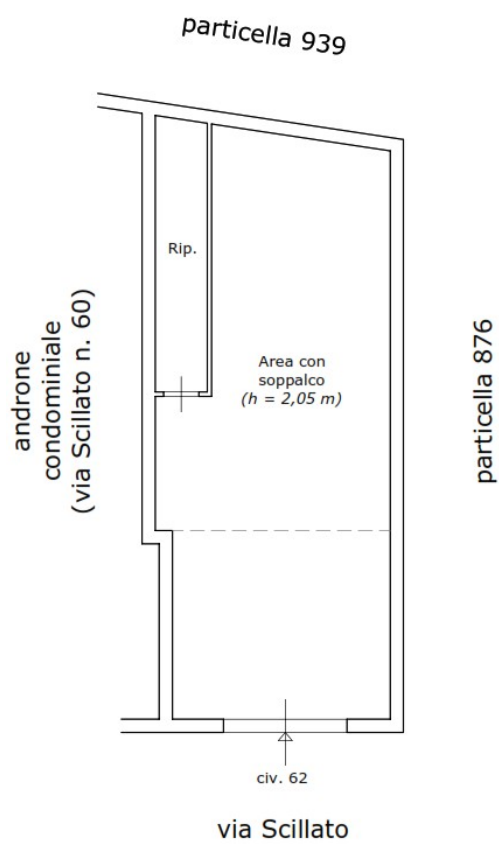
Interno dell'unità immobiliare



Interno dell'unità immobiliare

#### 4.2.7-D PLANIMETRIA

Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata in allegato 2).



#### 4.2.8-D DATI METRICI

Il magazzino presenta altezza utile pari a 3,70 metri. Nella porzione in cui è presente il soppalco, l'altezza si riduce a 2,05 metri.

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, risulta pari a circa 81,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero del soppalco. Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze può essere utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:

60% per soppalco

Sulla scorta di quanto indicato si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

48,00 mq x 0,60  $\approx$  29,00 mq

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è:

81,00 mq + 29,00 mq = 110,00 mq

#### 4.3-D IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione della visura catastale storica acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>
52	621	12	via Scillato n. 62	T	C/2	5	61 mq	70 mq	€ 63,01

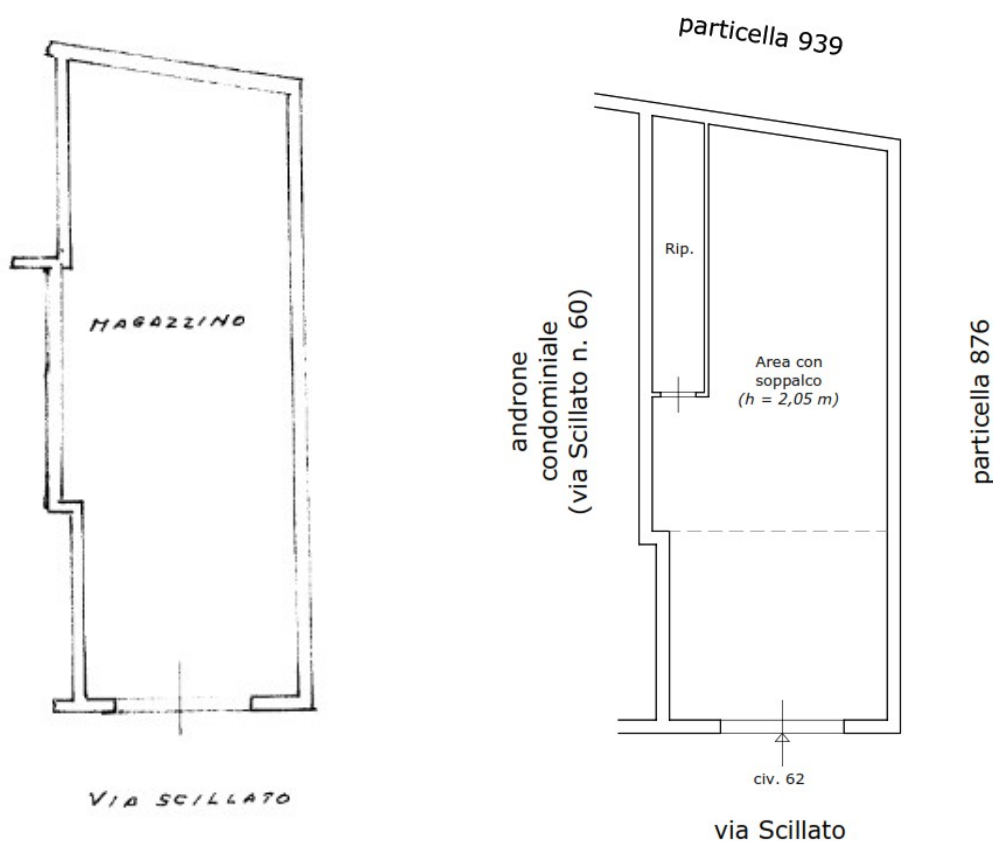
e risulta intestato all'esecutato per la quota di 1/1. Vi è pertanto corrispondenza tra quanto specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

L'unità immobiliare, sin dalla sua costituzione, ha assunto l'odierna identificazione catastale e non ha subito alcuna sostanziale variazione.

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali non si è riscontrata corrispondenza. In particolare, è stata riscontrata una diversa distribuzione interna per la presenza del piccolo locale di sgombero, nonché per la presenza del soppalco.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale risulta necessario procedere con la presentazione di un atto di aggiornamento (DOCFA). Tale atto è soggetto ad un pagamento di € 70,00 per diritti catastali, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 750,00.

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



*Stralcio della planimetria catastale*

*Planimetria dei luoghi*

#### 4.4-D STORIA DEL DOMINIO

Dalla relazione notarile depositata in atti risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato per averlo edificato su terreni (particelle 621 e 629 del foglio di mappa n. 52) acquisiti mediante atto di compravendita del 20/05/1970 al rogito del notaio Giacomo Buttitta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 05/06/1970 ai nn. 17846/13878. Sulla scorta di quanto indicato risulta che la certificazione notarile ricostruisce la storia del dominio ultraventennale del cespite pignorato.

#### 4.5-D REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B<sub>0B</sub>", che comprende *"le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico"*. Le zone B<sub>0B</sub> sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dagli art. 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4). Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**Dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico e da quella visionata presso il Comune di Palermo, risulta che l'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e per lo stesso non è mai stata presentata un'istanza di Condono Edilizio.**

In particolare, dalla consultazione della documentazione visionata presso il Comune di Palermo si è riscontrato che sono state presentate diverse istanze di sanatoria relative ad altrettante unità immobiliari insistenti nel menzionato edificio (pratiche di Condono Edilizio n. 2261/bis, 2262/bis, 2263/bis, 2264/bis e 2265/bis del 30/04/1986 e n. 6317 del 06/06/1986). Tale circostanza è confermata sia dalla PEC del 04/08/2025 dell'Ufficio Condono Edilizio, in cui è indicato che *"in riferimento alla istanza prot. n.*

944963 del 27/07/2025, accesso atti condono, si rappresenta che non esistono sanatorie con i dati da lei forniti in particolare per gli immobili siti in Via Scillato n. 60 e censiti al Foglio 52 Particella 621 sub 9/10/11/12. Si rappresenta altresì che non esistono istanze di condono a nome ..." dell'esecutato "... per i sopracitati immobili", che dall'atto di compravendita del 12/03/1980 al rogito del notaio Concetta Di Giorgio (rep. n. 149078 - raccolta n. 8219) con cui l'esecutato ha venduto l'immobile posto al secondo piano, a destra (atto allegato in forma parziale alla pratica di Condono Edilizio n. 2263/bis del 30/04/1986).

**Sulla scorta di quanto indicato non è possibile ritenere l'immobile oggetto di pignoramento regolare dal punto di vista urbanistico, né regolarizzabile** (anche in considerazione della densità fondiaria relativa alla zona territoriale omogenea) **e risulta costruito senza un titolo abilitativo. Ne deriva che è da ritenersi abusivo.**

#### 4.6-D STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato come box auto dalla figlia e dal nipote dell'esecutato, nonché da un altro inquilino dello stabile.

A tal proposito il Custode Giudiziario, con e-mail del 25/07/2025, chiedeva allo scrivente di determinare l'entità delle indennità di occupazione relative agli immobili occupati

Lo scrivente, in ottemperanza al quesito posto con relazione inviata il 05/09/2025, ha provveduto al calcolo dell'indennità di occupazione per l'immobile in oggetto, determinando che il valore del canone di locazione può essere stimato, in cifra tonda, in complessivi € 330,00 mensili e che "per determinare l'indennità, che tiene conto delle garanzie inferiori relative alla durata della locazione ed al mantenimento della stessa, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 40% del predetto valore". Sulla scorta di quanto indicato è possibile calcolare un'indennità di occupazione, in cifra tonda, pari ad € 200,00 mensili.

#### 4.7-D FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sui beni.

##### 4.7.1-D A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B<sub>0B</sub>", che comprende *"le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico"*. Le zone B<sub>0B</sub> sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dagli art. 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione. Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

##### 4.7.2-D DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

###### Iscrizioni ipotecarie:

1) Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 17/08/2006 (rep. n. 2123/2006) emesso dal Tribunale di Modena, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 17/11/2009 ai nn. 87539/15673.

###### Trascrizioni pregiudizievoli:

1) Atto di pignoramento immobiliare del 23/11/2012, trascritto il 17/01/2013 ai nn. 2674/2221.

Per tale pignoramento è stata depositata un'attestazione della Cancelleria della VI sez. civile del Tribunale di Palermo in cui è indicato che *"... esaminato il registro informatico "siecic", attesta che il precedente pignoramento immobiliare: R.G. 844/2012 (...) è stato dichiarato estinto, ex art. 631 c.p.c., in udienza 22/05/2014"*.

2) Atto di pignoramento immobiliare del 03/04/2024, trascritto il 03/05/2024 ai nn. 21725/17450.

Difformità urbanistico-edilizie:

Come già indicato dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico e da quella visionata presso il Comune di Palermo, risulta che l'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e per lo stesso non è mai stata presentata un'istanza di Condono Edilizio. **Per tale ragione non è possibile ritenere l'immobile oggetto di pignoramento regolare dal punto di vista urbanistico, né regolarizzabile** (anche in considerazione della densità fondiaria relativa alla zona territoriale omogenea) **e risulta costruito senza un titolo abilitativo. Ne deriva che è da ritenersi abusivo.**

Difformità catastali:

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali non si è riscontrata corrispondenza, e ciò dal momento che è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Risulta quindi necessario procedere con la presentazione di un atto di aggiornamento catastale (DOCFA). Tale atto è soggetto ad un pagamento di € 70,00 per diritti catastali, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 750,00. Tali costi saranno detratti dal valore di stima.

4.7.3-D SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

#### 4.7.4-D ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

#### 4.8-D SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'immobile è di tipo indipendente e pertanto per lo stesso non è costituito alcun Condominio.

#### 4.9-D VALUTAZIONE

Si ritiene opportuno sin d'ora ribadire che sulla scorta di quanto ampiamente indicato l'unità immobiliare non può ritenersi regolare e/o regolarizzabile e risulta costruita senza un titolo abilitativo, ne deriva che è da ritenersi abusiva. Tuttavia, il decreto di nomina degli esperti per la stima dei beni pignorati prevede che *"nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto, ove possibile in relazione alla natura del bene, quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore del suolo. In tal caso, l'esperto fornirà una separata stima del valore d'uso dell'immobile abusivo, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versa, al fine di verificare comunque la sua collocabilità sul mercato, tenendo conto dell'alea legata alla condizione di insanabilità (ad es. per la potenziale sopravvenienza di un ordine di demolizione) e di futura incommerciabilità per atto inter vivos"*.

Nel caso in specie non è possibile valutare il valore del suolo dal momento che sullo stesso insistono altre unità immobiliari per le quali sono state presentate distinte istanze di Condono Edilizio. Pertanto, si procederà alla determinazione del solo valore d'uso dell'immobile abusivo.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile oggetto di causa, come già ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia e urbanistica, sebbene non sia sanabile, non risulta, tuttavia, ancora gravato da un

decreto di demolizione. Il ricorso alla stima del valore d'uso tiene quindi conto del fatto che difficilmente l'immobile verrà demolito in un breve periodo e pertanto lo stesso ha un valore legato all'utilizzo, sebbene privo di garanzie, connesso al rischio remoto di prossima demolizione.

#### 4.9.1-D CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente) il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili similari, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 400,00 €/mq.

Per il calcolo del valore d'uso del bene è invece necessario determinare il reddito annuo netto del bene oggetto di valutazione. Nel caso specifico si ritiene equo applicare un valore unitario lordo per il canone di locazione di 3,00 €/mq x mese.

#### 4.9.2-D SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8-D, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 110,00 mq.

#### 4.9.3-D STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	400,00 €/mq
Superficie commerciale:	110,00 mq
Valutazione dell'immobile:	400,00 €/mq x 110,00 mq = € 44.000,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per aggiornamento catastale (DOCFA): € 820,00;
- Costi per adeguamento degli impianti: € 1.000,00;

per complessivi € 1.820,00.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato degli immobili, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati, è stimato pari a:

**€ 42.000,00 (quarantaduemila/00 euro).**

Per la determinazione del valore d'uso risulta preliminarmente necessario determinare il valore del canone di locazione lordo annuo (RI). Questo viene stimato pari ad € 3.960,00 (110,00 mq x 3,00 €/mq x mese x 12 mesi).

Per la determinazione del valore del canone di locazione netto annuo (Rn) occorre tenere conto delle spese di gestione dell'immobile (opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, oneri fiscali, etc.) a cui viene convenzionalmente attribuito una percentuale del 40% del canone annuo lordo.

Risulta pertanto che il reddito annuo netto che potrebbe essere prodotto dall'immobile, qualora regolare, può essere determinato in € 2.376,00 (€ 3.960,00 x 0,60).

Per la determinazione del valore d'uso si è ritenuto opportuno adottare un criterio di stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti, futuri, che lo stesso immobile è in grado di produrre nel periodo di interesse. Nel caso specifico il periodo considerato è pari a 10 anni ed a 20 anni, ritenendo che difficilmente, nei due predetti e distinti periodi, l'immobile sarà demolito. Normalmente è quindi possibile applicare la seguente formula, che è opportunamente determinata per tenere conto della "vita limitata" del bene.

$$V_{uso} = [Rn \times (q^n - 1)] / r$$

dove:

- $V_{uso}$  è il valore d'uso del bene;
- $Rn$  è il reddito annuo netto determinato in € 2.376,00;
- $q$  è il montante unitario, stabilito, nel caso in specie pari al 2% (1,02);
- $n$  è il periodo di riferimento di calcolo (10 e 20 anni);
- $r$  è il saggio di capitalizzazione, determinato convenzionalmente quale rapporto tra il reddito netto ed il valore dell'immobile (€ 2.376,00 / € 42.000,00) ovvero 5,66%.

Sulla scorta di quanto indicato e dei calcoli effettuati, applicando la formula sopra esposta, risulta che il **valore d'uso del bene a dieci anni** può essere valutato, in cifra tonda, in **€ 10.500,00**, mentre il **valore d'uso del bene a venti anni** può essere valutato, sempre in cifra tonda, ad **€ 23.500,00**.

#### 4.9.4-D 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 nella misura del 5%. Considerato che il bene è abusivo, la predetta decurtazione si applica al solo valore d'uso. Si ottiene pertanto:

Prezzo a base d'asta del valore d'uso a dieci anni:

€ 10.500,00 – 5% di € 10.500,00 = € 10.000,00 (valore già arrotondato)

Prezzo a base d'asta del valore d'uso a venti anni

€ 23.500,00 – 5% di € 23.500,00 = € 22.500,00 (valore già arrotondato)

#### 4.9.5-D DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza e, considerata la sua distribuzione interna, non risulta comodamente divisibile.