



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



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



**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Grazia Giuffrida**



**Custode Giudiziario
Avv. Alexandra Aliotta**



Determinazione del valore d'uso a 15 anni
per gli immobili oggetto della procedura esecutiva
(*LOTTI A - B - C - D*)



Esperto Stimatore: ing. Claudio Pollaci





1 PREMESSA

2 DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO A QUINDICI ANNI

3 SCHEDA RIASSUNTIVA





1. PREMESSA

Con provvedimento reso all'udienza del 28/01/2026, il G.Es. dott.ssa Grazia Giuffrida ha onerato lo scrivente "di depositare un'integrazione alla relazione di stima con l'indicazione del prezzo a base d'asta del valore d'uso degli immobili staggiati a 15 anni".



2. DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO A QUINDICI ANNI

Come già esposto nella relazione di stima del 31/10/2025, le unità immobiliari non possono ritenersi regolari e/o regolarizzabili e risultano costruite senza un titolo abilitativo; ne deriva pertanto che le stesse sono da ritenersi abusive.

Si procede, separatamente per ciascun lotto, con la determinazione del valore d'uso a quindici anni applicando il medesimo criterio di calcolo adottato nella predetta relazione di stima.



LOTTO A

Abitazione sita in Palermo, in via Scillato n. 60, piano quarto, catastalmente identificata al foglio n. 52, particella 622, sub. 9, zona 2, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 85 mq, rendita € 290,51

Per la determinazione del valore d'uso si è stimato che un canone di locazione lordo annuo (RI) pari ad € 3.264,00 (85,00 mq x 3,20 €/mq x mese x 12 mesi), nonché un valore del canone di locazione netto annuo (Rn) pari ad € 1.958,40 (€ 3.264,00 x 0,60).



Applicando la formula menzionata nella precedente relazione di stima, nel periodo di riferimento (n) di quindici anni risulta che il **valore d'uso del bene** può essere valutato, in cifra tonda, in **€ 22.000,00**.

Risulta quindi che il prezzo a base d'asta del valore d'uso a quindici anni è pari a:
 € 22.000,00 - 5% di € 22.000,00 = **€ 21.000,00** (valore già arrotondato)





LOTTO B

Abitazione sita in Palermo, in via Scillato n. 60, piano quinto, catastalmente identificata al foglio n. 52, particella 622, sub. 10, zona 2, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 168 mq, rendita € 419,62

Per la determinazione del valore d'uso si è stimato che un canone di locazione lordo annuo (RI) pari ad € 5.190,00 (173,00 mq x 2,50 €/mq x mese x 12 mesi), nonché un valore del canone di locazione netto annuo (Rn) pari ad € 3.114,00 (€ 5.190,00 x 0,60).

Nel periodo di riferimento (n) di quindici anni risulta quindi che il **valore d'uso del bene** può essere valutato, in cifra tonda, in **€ 35.000,00**.

Risulta quindi che il prezzo a base d'asta del valore d'uso a quindici anni è pari a:
 € 35.000,00 - 5% di € 35.000,00 = **€ 33.250,00** (valore già arrotondato)



LOTTO C

Abitazione sita in Palermo, in via Scillato n. 60, piano sesto, catastalmente identificata al foglio n. 52, particella 622, sub. 11, zona 2, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 70 mq, rendita € 161,39.

Per la determinazione del valore d'uso si è stimato che un canone di locazione lordo annuo (RI) pari ad € 2.130,00 (71,00 mq x 2,50 €/mq x mese x 12 mesi), nonché un valore del canone di locazione netto annuo (Rn) pari ad € 1.278,00 (€ 2.130,00 x 0,60).

Nel periodo di riferimento (n) di quindici anni risulta quindi che il **valore d'uso del bene** può essere valutato, in cifra tonda, in **€ 14.500,00**.

Risulta quindi che il prezzo a base d'asta del valore d'uso a quindici anni è pari a:
 € 14.500,00 - 5% di € 14.500,00 = **€ 14.000,00** (valore già arrotondato)



**LOTTO D**

Magazzino sito in Palermo, in via Scillato n. 60, piano terra, catastalmente identificato al foglio n. 52, particella 622, sub. 12, zona 2, categoria catastale C/2, classe 5, consistenza 61 mq, superficie catastale 70 mq, rendita € 63,01

Per la determinazione del valore d'uso si è stimato che un canone di locazione lordo annuo (RI) pari ad € 3.960,00 (110,00 mq x 3,00 €/mq x mese x 12 mesi), nonché un valore del canone di locazione netto annuo (Rn) pari ad € 2.376,00 (€ 3.960,00 x 0,60).

Nel periodo di riferimento (n) di quindici anni risulta quindi che il **valore d'uso del bene** può essere valutato, in cifra tonda, in **€ 16.500,00**.

Risulta quindi che il prezzo a base d'asta del valore d'uso a quindici anni è pari a:
 € 16.500,00 - 5% di € 16.500,00 = **€ 15.500,00** (valore già arrotondato)

3. SCHEDA RIASSUNTIVA**LOTTO A**

Ubicazione: Palermo, via Scillato n. 60

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Piano: Piano quarto

Dati catastali: Foglio: 52 Particella: 621 Sub: 9

Stato: Discreto

Titolo edilizio: Privo di titolo edilizio - Abusivo

Superficie commerciale: 85,00 mq

Quota pignorata: 1/1

Valore d'uso (10 anni): € 13.500,00

Valore d'uso (15 anni): € 22.000,00

Valore d'uso (20 anni): € 32.000,00

Prezzo a base d'asta del valore d'uso (10 anni): € 13.000,00

Prezzo a base d'asta del valore d'uso (15 anni): € 21.000,00

Prezzo a base d'asta del valore d'uso (20 anni): € 30.500,00

**LOTTO B**

Ubicazione: Palermo, via Scillato n. 60
 Tipologia: Abitazione di tipo civile
 Piano: Piano quinto
 Dati catastali: Foglio: 52 Particella: 621 Sub: 10
 Stato: Pessimo
 Titolo edilizio: Privo di titolo edilizio – Abusivo
 Superficie commerciale: 173,00 mq
 Quota pignorata: 1/1
 Valore d'uso (10 anni): € 21.500,00
 Valore d'uso (15 anni): € 35.000,00
 Valore d'uso (20 anni): € 51.000,00
 Prezzo a base d'asta del valore d'uso (10 anni): € 20.500,00
 Prezzo a base d'asta del valore d'uso (15 anni): € 33.250,00
 Prezzo a base d'asta del valore d'uso (20 anni): € 48.500,00

**LOTTO C**

Ubicazione: Palermo, via Scillato n. 60
 Tipologia: Abitazione di tipo civile
 Piano: Piano sesto
 Dati catastali: Foglio: 52 Particella: 621 Sub: 11
 Stato: Pessimo
 Titolo edilizio: Privo di titolo edilizio – Abusivo
 Superficie commerciale: 71,00 mq
 Quota pignorata: 1/1
 Valore d'uso (10 anni): € 9.000,00
 Valore d'uso (15 anni): € 14.500,00
 Valore d'uso (20 anni): € 21.000,00
 Prezzo a base d'asta del valore d'uso (10 anni): € 8.500,00



Prezzo a base d'asta del valore d'uso (15 anni): € 14.000,00

Prezzo a base d'asta del valore d'uso (20 anni): € 20.000,00

LOTTO D

Ubicazione: Palermo, via Scillato n. 62

Tipologia: Magazzino

Piano: Piano terra

Dati catastali: Foglio: 52 Particella: 621 Sub: 12

Stato: Normale

Titolo edilizio: Privo di titolo edilizio - Abusivo

Superficie commerciale: 110,00 mq

Quota pignorata: 1/1

Valore d'uso (10 anni): € 10.500,00

Valore d'uso (15 anni): € 16.500,00

Valore d'uso (20 anni): € 23.500,00

Prezzo a base d'asta del valore d'uso (10 anni): € 10.000,00

Prezzo a base d'asta del valore d'uso (15 anni): € 15.500,00

Prezzo a base d'asta del valore d'uso (20 anni): € 22.500,00

Il sottoscritto ritiene, con la presente integrazione, di avere assolto l'incarico assegnato e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 02/02/2026

Ing. Claudio Pollaci