



## TRIBUNALE DI PALERMO

Ufficio Esecuzioni

G. Es. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera



**Esecuzione Immobiliare n. 410/2021**



**Consulenza Tecnica d'Ufficio**



**Arch. Riccardo Ceraulo**

Iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Palermo col n° 3871  
Corso P. Pisani, 274 - 90129 Palermo - tel./Fax: 091.2525542 – 3400032786  
p.e.c.: [riccardo.ceraulo@archiworldpec.it](mailto:riccardo.ceraulo@archiworldpec.it)



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**TRIBUNALE DI PALERMO**

G.E. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

**Esecuzione Immobiliare n. 410/2021 R. ES.**Premessa

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione immobiliare in epigrafe, Dott.ssa Maria Cristina La Barbera, lo scrivente architetto Riccardo Ceraulo - nominato C.T.U. con provvedimento del 2 Maggio 2023 - con verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1° c.p.c. del 9 Maggio 2023.

Le parti sono costituite da **A**, nella qualità di creditore procedente, rappresentato e difeso dall'Avv. Serena Saggini e da **B** e **C** nella qualità di debitori esegutati.

Il presente procedimento è stato intrapreso:

- Per inadempienza di **B** e **C** nel pagamento della somma di € 141.714,62, oltre spese ed interessi, dovuta al creditore procedente;
- In virtù ed in esecuzione dell'atto di Precetto notificato ai debitori esegutati in data 30/06/2021 e rimasto infruttuoso;

- in virtù del successivo Atto di Pignoramento immobiliare, notificato in data 25/09/2021; tale atto è stato trascritto alla conservatoria dei RR.II. il 26/01/2022 ai nn. 3528/2840;

In data 22 Novembre 2023 il sottoscritto, facendo seguito alle comunicazioni per Raccomandata spedite alle parti si è recato nei luoghi oggetto della presente procedura ed ha iniziato le operazioni peritali; presenti il sottoscritto C.T.U., l'avv. Gianlorenzo Misuraca in sostituzione dell'avv. Scramuzza e di **C**; in seguito a tale sopralluogo è stato possibile verificare la consistenza ed i confini del bene immobile con particolare attenzione alla verifica di eventuali irregolarità urbanistiche.



**Verbale**

Per una più chiara lettura si trascrive il seguente verbale:

*Il giorno ventidue del mese di Novembre dell'anno duemilaventitre, facendo seguito alle raccomandate inviate alle parti, nell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva: appartamento sito in Palermo nella Via dell'Airone n. 4 – oggi Via Salvatore Carnevale n. 4 – piano terzo, identificato catastalmente al Foglio 83 - particella 2157 sub. 16, hanno inizio le operazioni peritali eseguite dal sottoscritto C.T.U. Arch. Riccardo Ceraulo in presenza della Sig.ra C e dell'Avv. Misuraca Gianlorenzo in sostituzione dell'avv. Scramuzza, presa visione dell'immobile, delle sue caratteristiche e condizioni alle ore 11:15 si chiude il presente verbale.*

L.C.S. (firme)

Letto il verbale di giuramento il sottoscritto C.T.U. risponde, di seguito, ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione:

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

- **diritti reali:** B e C detengono la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva per 1/2 quota ciascuno. Il diritto reale (piena proprietà) indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore;

- **beni pignorati:** oggetto del pignoramento è un appartamento sito in Palermo ed identificato in catasto al foglio 83, particella 2157, sub. 16, zc 2, ctg A/4, cl 5, vani 6, R.C. euro 176,63; non sono presenti difformità formali dei dati di identificazione catastale (i dati indicati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti a quelli del catasto alla data del pignoramento medesimo).

Sono presenti difformità sostanziali dell'unità immobiliare oggetto del presente procedimento consistenti nella diversa distribuzione interna e nella realizzazione di una veranda.



Dal raffronto tra la foto satellitare (fig. 1) con la mappa catastale (fig. 2) non risultano differenze: i confini dell'edificio, di cui fa parte l'immobile in oggetto, sono perfettamente identificati e coincidenti.



fig. 1 - Foto satellitare (dal Web)

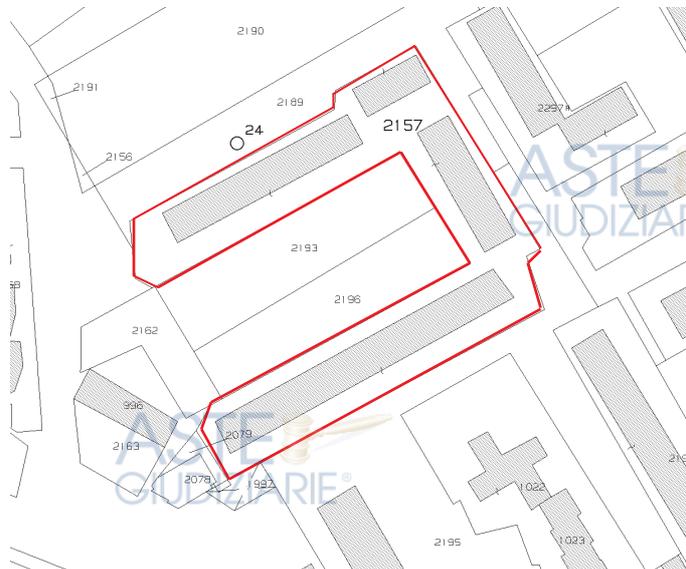


fig. 2 - Mappale catastale

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Verificate le caratteristiche dell'immobile si stabilisce un lotto unico per la vendita:

- 1) Unico appartamento identificato nell'Atto di Pignoramento, indicato al catasto

al foglio 83 particella 2157 sub. 16 e confinante con: immobile catastalmente identificato al Foglio 83, particella 2157 sub. 15, vano scala condominiale, Via Salvatore Carnevale e con Largo della Pernice.

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Lotto unico: immobile destinato a civile abitazione ubicato in Palermo nella Via Salvatore Carnevale n. 4, piano terzo, salendo le scale a sinistra, accessibile da vano scala condominiale con ingresso diretto da Via Salvatore Carnevale (già via dell'Airone). L'appartamento in oggetto è parte di un edificio condominiale con destinazione d'uso residenziale; l'edificio è ubicato in zona periferica in prossimità di Viale Regione Siciliana, strada di collegamento di rilevante importanza territoriale, in zona a prevalente destinazione residenziale; l'edificio condominiale, costituito da un'unica scala condominiale, con ingresso diretto su strada, è articolato su quattro piani fuori terra ed è costituito da una

struttura portante intelaiata calcestruzzo di c.a. e con tetti piani; esternamente l'edificio è rifinito con intonaco cementizio ed ha infissi in alluminio; l'edificio nel suo complesso risulta in discrete condizioni in assenza di stati di degrado particolarmente gravi, ha due fronti: uno prospiciente via Salvatore Carnevale (fig.3) e l'altro prospiciente Largo della Pernice (fig. 4). L'accesso alla scala avviene tramite un ampio androne ben



fig. 3

rifinito (fig.5); la scala, rivestita in marmo di Carrara, è in perfetto stato di conservazione e non è dotata di ascensore.





fig. 4

L'appartamento oggetto della presente procedura è ubicato al terzo piano ed è così costituito: ingresso in un ampio soggiorno (fig. 6, 7 e 8) (a) con affaccio su Via Salvatore Carnevale, un disimpegno/corridoio (fig 9) (b), un'ampia cucina (fig. 10 e 11) (c) con annessa veranda (fig. 12) (d), un bagno (fig. 13) (e), una camera (f) con affaccio su Via Carnevale tramite ampio balcone (fig. 14) (g) , una camera con affaccio su Via Carnevale tramite finestra (fig. 15) (h), una camera con affaccio su Largo della Pernice (fig. 16) (i) ed un ripostiglio (fig. 17) (l).



fig. 5





fig. 6



fig. 7





fig. 8



fig. 9





fig. 10



fig. 11





fig. 12



fig. 13





fig. 14



fig. 15





fig. 16



fig. 17

Tutti gli ambienti hanno altezza utile interna di 2,87 ml. Gli impianti rispettano la normativa vigente e sono di recente realizzazione, l'appartamento risulta in buono



stato di manutenzione e con ottime finiture. Le superfici interne (soffitti e pareti) sono rifinite con intonaco civile ed idropittura lavabile, il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica, tutti gli altri ambienti sono pavimentati in HDF laminato effetto legno e gli infissi sono in alluminio: il tutto risulta in perfetto stato di conservazione. Vista la posizione dell'appartamento tutti gli ambienti sono ben illuminati ed areati con ampie e privilegiate viste sulla strada principale. La superficie netta dell'appartamento è di 109,96 mq (al netto di balconi e pareti interne ed esterne), la superficie commerciale è di 129,07 mq (calcolata includendo gli spessori delle pareti interne, metà dei muri perimetrali se confinanti con altre proprietà e inclusi per intero se confinanti con l'esterno e 1/3 della superficie di balconi e verande).

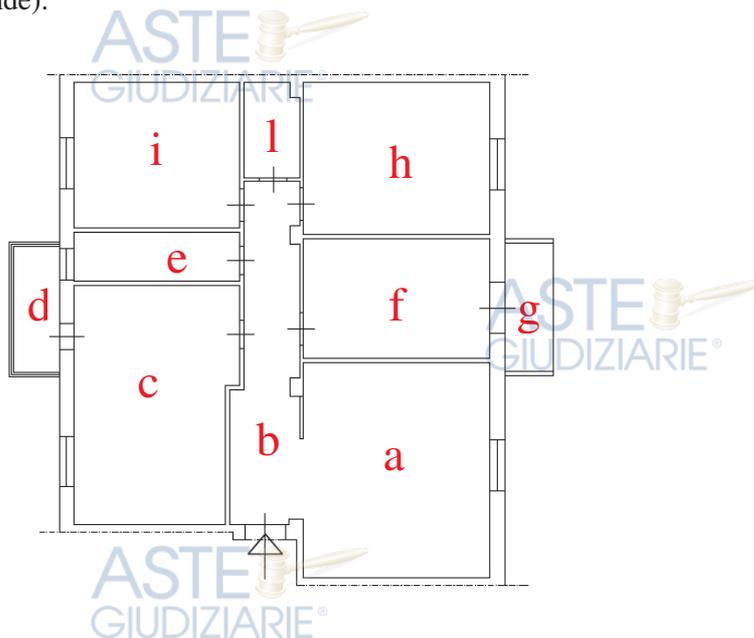


fig. 16 – Pianta dell'appartamento

L'immobile è privo di pertinenze e accessori specifici se non quelli previsti di proprietà comune in un edificio in condominio ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e ss. del c.c. (non vi sono giardini né posti auto comuni). L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica. Non c'è condominio costituito; i condomini versano la quota mensile di di 8/10 euro per la pulizia della scala oltre le spese di



consumo dell'energia elettrica delle parti comuni ripartita bonariamente fra i condomini.

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Lotto unico al Catasto così identificato: Foglio 83, Particella 2157, Subalterno 16, Zona Censuaria 2, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 6 vani e Rendita catastale 176,63 Euro.

Dalla Visura catastale storica che il sottoscritto C.T.U. ha estrapolato dal Catasto Fabbricati risulta evidenziata la storia catastale dell'immobile in oggetto dal 1987, trentacinque anni prima della data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento (26/01/2022); le variazioni intervenute sono le seguenti:

- 29/11/2001 - variazione di intestazione dell'immobile: da D a E (in regime di comunione dei beni con F quest'ultima non citata nella visura catastale storica) con Atto di compravendita del 29/11/2001;
- 6/09/2007 - variazione per modifica identificativo – allineamento mappe;
- 26/03/2010 - variazione di intestazione dell'immobile: da E (in regime di comunione dei beni con F quest'ultima non citata nella visura catastale storica) B e C con Atto di compravendita del 26/03/2010;
- 22/05/2019 – variazione di Toponomastica: da Via dell'Airone n. 4 a Via Salvatore Carnevale n. 4

Passaggi catastali intervenuti dalla originaria particella del Catasto Terreni alla particella attuale del Catasto Fabbricati (si veda l'allegata visura catastale storica terreni):

- situazione fino al 24/10/2000: la particella sulla quale sorge l'edificio attuale era indicata al Foglio 83 - particella 555 del Catasto Terreni;
- situazione dal 24/10/2000 al 20/11/2000: la particella del Catasto Terreni 555 viene soppressa e vengono costituite altre particelle nel Catasto Terreni tra cui la



particella 1675;

- situazione dal 20/11/2000 al 20/05/2004: la particella del Catasto Terreni 1675 viene soppressa e vengono costituite altre particelle nel Catasto Terreni tra cui la particella 1846;

- situazione dal 20/05/2004 al 2/02/2005: la particella del Catasto Terreni 1846 viene soppressa e vengono costituite altre particelle nel Catasto Terreni tra cui la particella 2052;

- situazione dal 2/02/2005 al 06/04/2005: la particella del Catasto Terreni 2052 viene soppressa e vengono costituite altre particelle nel Catasto Terreni tra cui la particella 2077;

- situazione dal 06/04/2005 ad oggi: la particella del Catasto Terreni 2077 viene soppressa e vengono costituite altre particelle nel Catasto Terreni tra cui la particella 2157;

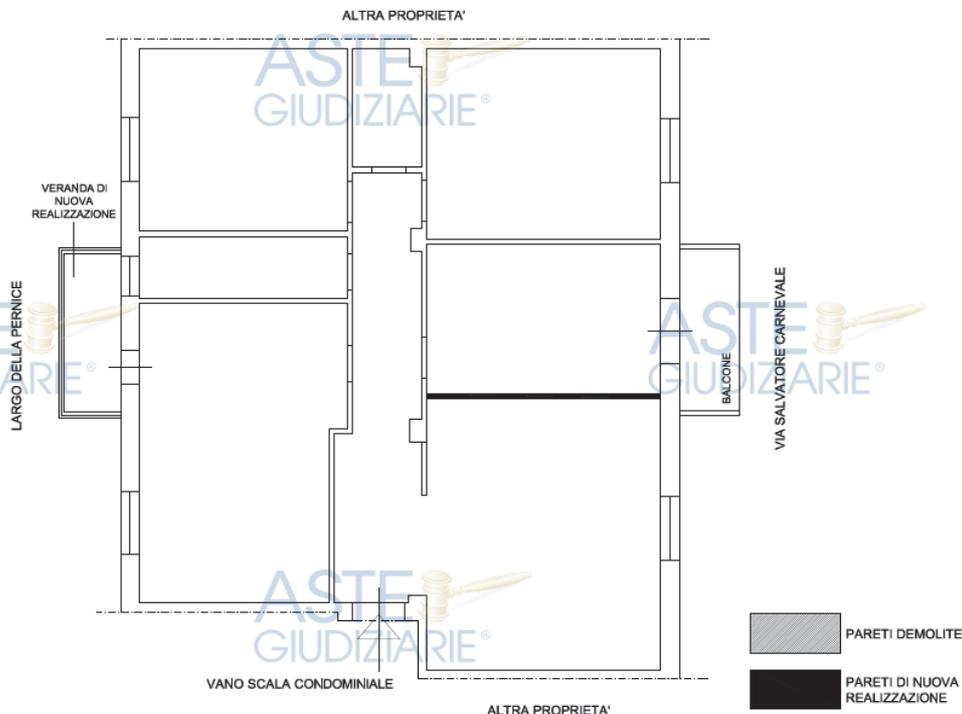
- situazione dal 4/09/2007 al 6/09/2007: la particella del Catasto Terreni 2157 passa all'Ente Urbano;

E' stata verificata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali; non sono presenti difformità, ad eccezione della variazione della Toponomastica avvenuta il 22/05/2019, l'immobile era identificato in Via dell'Airone n. 4 oggi l'indirizzo è Via Salvatore Carnevale n. 4 e dell'assenza, nella visura catastale storica dell'originaria proprietaria F in regime di comunione legale dei beni con il coniuge E.

Non sono state effettuate nessun tipo di variazioni negli identificativi catastali più importanti (Comune censuario, Foglio, particella e sub.) successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Sono state riscontrate delle difformità tra la situazione reale dei luoghi e la

situazione riportata nella planimetria catastale attuale (si veda la pianta allegata dove sono inserite le variazioni apportate – fig. 17).



**Fig. 17** - Pianta dell'appartamento con le difformità riscontrate rispetto alla pianta catastale

Le modifiche riscontrate rispetto all'attuale pianta catastale si possono così elencare:

- 1) modifiche della distribuzione interna (realizzazione di nuova parete interna);
- 2) realizzazione di una veranda esterna realizzata nel balcone prospiciente

Largo della Pernice;

L'abuso edilizio di cui al punto 1 può essere sanato ai sensi del D.P.R. 6/06/2001 n.

380 e s.m.i. recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016, l'abuso edilizio di cui al punto 2 può essere sanato ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003;

Costo complessivo per la regolarizzazione catastale dell'immobile

€ 700,00

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Palermo alla Via Salvatore Carnevale n. 4, piano terzo; è composto da un Soggiorno, cucina, tre camere, un disimpegno, un wc ed un ripostiglio; l'immobile confina a Sud-Ovest con un appartamento catastalmente identificato al Foglio 83, particella 2157 sub. 15 e con vano scala condominiale, a Sud-Est con Via Salvatore Carnevale, a Nord-Ovest con Largo della Pernice e a Nord-Est con altro edificio; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi è Licenza edilizia n. 109 del 24/01/1964, cui non è conforme lo stato dei luoghi dell'appartamento in ordine alla diversa distribuzione interna e realizzazione di una veranda; l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria in merito alla realizzazione della veranda (ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003) e alla variazione della distribuzione interna (ai sensi del D.P.R. 6/06/2001 n. 380 e s.m.i. recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016); non risulta ordine di demolizione del bene; l'immobile ricade in zona territoriale omogenea B4a;

PREZZO BASE: € 150.000,00;

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Passaggi di proprietà nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (a partire dal 26/01/2002):

- 29/11/2001 - variazione di intestazione dell'immobile: da D a E e F con Atto di Compravendita del 29/11/2001;
- 26/03/2010 - variazione di intestazione dell'immobile: da E e F a B e C con Atto di Compravendita del 26/03/2010;

Nella ricostruzione dei passaggi di proprietà risultano le seguenti variazioni dell'identificazione catastale del bene:

- fino al 6/09/2007 il bene pignorato è identificato catastalmente con Foglio 83,



Particella 999, Subalterno 16;

- dal 6/09/2007 l'immobile è identificato catastalmente con Foglio 83, Particella 2157, Subalterno 16;

- dal 22/05/2019 avviene la variazione di toponomastica dell'immobile oggetto della presente procedura: da Via dell' Airone n. 4 a Via Salvatore Carnevale n. 4;

Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

- L'edificio, di cui è parte l'appartamento oggetto della presente procedura, è stato realizzato nel 1964;

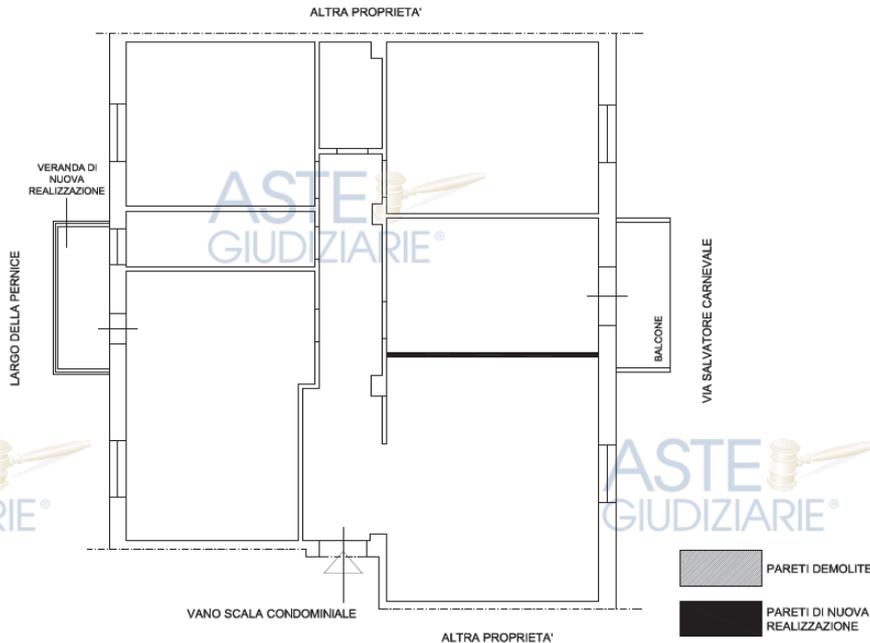
- L'edificio è stato realizzato con il seguente provvedimento autorizzativo:

- Licenze edilizia n. 109 del 24/01/1964;

Successivamente a tale Licenza edilizia è stato emesso Certificato di Abitabilità prot.n. 8406/1 del 12/10/1987.

Nella documentazione storica allegata alle Licenze edilizie sopra menzionate non sono presenti elaborati grafici che evidenziano nello specifico l'immobile oggetto della presente procedura. Si prende come riferimento, per stabilire lo stato originale dell'appartamento, la pianta catastale attuale.





**Fig. 18** - Pianta dell'appartamento con le difformità riscontrate rispetto alla pianta catastale

L'immobile in oggetto, dai rilevamenti effettuati dal sottoscritto, risulta difforme rispetto allo stato originario rappresentato dalla pianta catastale del 2008;

Le modifiche riscontrate rispetto all'attuale pianta catastale si possono così elencare:

- 1) modifiche della distribuzione interna (realizzazione di nuova parete interna);
- 2) realizzazione di una veranda esterna realizzata nel balcone prospiciente Largo della Pernice;

L'abuso edilizio di cui al punto 1 può essere sanato ai sensi del D.P.R. 6/06/2001 n. 380 e s.m.i. recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016, l'abuso edilizio di cui al punto 2 può essere sanato ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003;

Sanabilità delle opere abusive:

Per tali abusi non sono state presentate istanze di sanatoria di alcun tipo.

Gli abusi edilizi in questione sono stati realizzati presumibilmente successivamente all'Atto di compravendita da parte di B e C, quindi successivamente al 2007, questo si desume dalle caratteristiche della muratura e dall'epoca di realizzazione della

ristrutturazione generale dell'appartamento risalente proprio a quel periodo. Sebbene il tipo di abuso edilizio potrebbe essere sanabile ai sensi delle Leggi 47/85 del 1985, 724 del 1994 e D.L. n. 269 del 2003 convertito in Legge n. 326 del 2003, la data della ragione del credito (8/04/2010) e la data di realizzazione dell'abuso commesso sono successive alle citate leggi, dunque l'abuso non può essere sanato perché non può trovare applicazione la Legge 47/85. Tuttavia per gli abusi edilizi di cui ai punti 1 e 2 possono ottenersi sanatoria secondo le vigenti normative e in particolare la sanatoria può essere ottenuta in merito alla realizzazione della veranda ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 e alla variazione della distribuzione interna ai sensi del D.P.R. 6/06/2001 n. 380 e s.m.i. recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016.

Non sono stati emessi ordini di demolizione degli abusi edilizi.

Costi necessari alla sanatoria degli abusi edilizi secondo le normative vigenti:

- Sanatoria della veranda realizzata nel balcone prospiciente Largo della Pernice (ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003):

• Diritti di istruttoria	€ 100,00;
• Imposta comunale	€ 84,75 (€ 25/mq);
• Costi per professionista	€ 500,00;
<b>Totale</b>	<b>€ 684,75</b>

- Sanatoria per la modifica della distribuzione interna delle pareti divisorie (ai sensi del D.P.R. 6/06/2001 n. 380 e s.m.i. recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016):

• Diritti di istruttoria	€ 100,00;
• Imposta comunale per sanzione	€ 1200,00;
• Costi per professionista	€ 750,00;
<b>Totale</b>	<b>€ 2.050,00</b>

**QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**



L'immobile oggetto della presente procedura è occupato dai debitori eseguiti B e C.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

- a) Nel bene immobile oggetto della presente procedura, oltre al pignoramento originante la presente procedura espropriativa, non vi sono altre procedure esecutive in atto;
- b) nell'immobile pignorato non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali e quindi non sono presenti pendenze di procedimenti giudiziali civili relativi al bene pignorato;
- c) non vi sono provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'immobile oggetto della presente procedura è parte di un condominio non costituito e quindi privo di un regolamento condominiale trascritto;
- f) dai Registri Immobiliari non risultano atti impositivi di servitù del bene pignorato;

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

- 1) Assenza di Domande giudiziali;
- 2) Assenza di Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Assenza di convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Assenza di pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Assenza di provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

- 1) Sono presenti le seguenti ipoteche:
  - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo - iscritta il



8/04/2010 Registro Particolare 5693 Registro Generale 21748;

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta

il 17/07/2019 Registro Particolare 3752 Registro Generale 31856;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento originante la presente procedura espropriativa trascritto in data 26/01/2022 - Registro Particolare 2840 Registro Generale 3528;

3) Difformità urbanistico-edilizie:

nell'immobile in oggetto sono presenti le seguenti irregolarità urbanistiche:

- a) modifiche della distribuzione interna (demolizioni e realizzazioni di nuove pareti interne);
- b) realizzazione di una veranda esterna realizzata nel balcone Largo della Pernice;

specificando che gli abusi edilizi di cui ai punti 1 e in parte 2 possono essere sanati rispettivamente ai sensi del D.P.R. 6/06/2001 n. 380 e s.m.i. recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016 (1) e ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 (2) con un costo complessivo di € 2.734,75;

4) Difformità Catastali:

Le difformità catastali coincidono perfettamente con le irregolarità urbanistiche già descritte ai punti 1 e 2 e cioè: diversa distribuzione interna delle pareti interne e realizzazione di una veranda; gli abusi possono essere sanati secondo le vigenti normative con un costo di € 2.734,75; il costo necessario per la regolarizzazione catastale dell'immobile con la presentazione di una nuova ed aggiornata pianta catastale è di € 700,00; si precisa, come sopra, che tali costi, per la determinazione del prezzo a base d'asta, sono stati detratti dalla stima del valore di mercato dell'immobile poiché non si è proceduto, ad oggi, alla regolarizzazione degli abusi.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**



Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie riferite all'immobile in oggetto) è in media di € 120,00;

- non sono previste spese straordinarie;

- le spese ordinarie risultano totalmente coperte per gli anni 2022 e 2023;

- per quanto riguarda le spese condominiali non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato;

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

metodo sintetico-comparativo

Si attribuisce all'unità di misura di superficie commerciale dell'immobile, un prezzo di mercato pari a €/mq 1350,00 (valore massimo tratto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il valore massimo è stato applicato viste le condizioni ottimali dell'appartamento);

-valore commerciale:

$$\text{€/mq. } 1350,00 \times \text{mq } 129,07 = \text{€. } 174.244,50$$

1. metodo analitico

Si attribuisce un reddito presuntivo del bene, pari a €. 580,00 (valore massimo tratto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, anche in questo caso il valore massimo è stato applicato viste le condizioni ottimali dell'appartamento) ed un tasso di capitalizzazione pari al 3,00 %.

-reddito annuo presunto:

$$\text{€./mese } 580,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€. } 6.960,00$$



-detrazioni per sfiti, manutenzioni,

etc. (si considera il 20%) = €. 1.392,00

-reddito annuo netto = €. 5.568,00

-valore capitale al tasso del 3,00 %:

€.  $5.568/0.03 =$  €. 185.600,00

Valore commerciale medio:

$(174.244,50+185.600,00) / 2 =$  € 179.922,25

Costo dovuto alla sanatoria degli abusi edilizi riscontrati:

- Costo dovuto alla sanatoria della veranda realizzata nel balcone prospiciente Largo della Pernice: sanatoria ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003:

€ 684,75

- Costo dovuto alla sanatoria con C.I.L.A. tardiva delle modifiche apportate all'interno dell'appartamento (diversa distribuzione interna):

€ 2.050,00

Costo complessivo necessario alla sanatoria degli abusi edilizi sanabili secondo le vigenti normative

€ **2.734,75**

3) Costo dovuto alla regolarizzazione catastale:

€ **700,00**

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto dell'immobile in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato si applica una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato del 15%

€ 152.933,92

A questo si sottraggono i costi necessari alla sanatoria degli abusi edilizi sanabili secondo le vigenti normative e i costi necessari alla regolarizzazione catastale:

€  $152.933,92 - € 2.734,75 - € 700,00 =$  € 149.499,17





Prezzo a base d'asta



€ 150.000,00

(centocinquantamila/00)

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il pignoramento in esame non ha come oggetto una quota indivisa dell'immobile; è oggetto di pignoramento l'intera quota dell'immobile.

La presente viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo ed una copia trasmessa a ciascuna delle parti.

Palermo, lì

il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Riccardo Ceraulo



**TRIBUNALE DI PALERMO**

G.Es. Dott.ssa M.C. La Barbera

**Esecuzione Immobiliare n. 410/2021 R. ES.**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**Foto 1, 2 e 3 – Foto del prospetto principale (su Via Salvatore Carnevale);**

**Foto 4 - Foto del retrospetto prospiciente Largo della Pernice;**

**Foto 5 – Foto dell’androne condominiale;**

**Interno dell’appartamento:**

**Foto 6 e 7- Il soggiorno;**

**Foto 8 – Il corridoio;**

**Foto 9 e 10- La cucina;**

**Foto 11 – Veranda realizzata sul balcone prospiciente Via Aspromonte;**

**Foto 12 – Wc;**

**Foto 13 – Camera con affaccio su Largo della Pernice;**

**Foto 14 – Camera matrimoniale con affaccio su Via Salvatore Cardinale;**

**Foto 15 - Camera singola con affaccio su Via Salvatore Cardinale;**

**Foto 16 – Ripostiglio;**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Foto 5



Foto 6



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 7

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 8

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

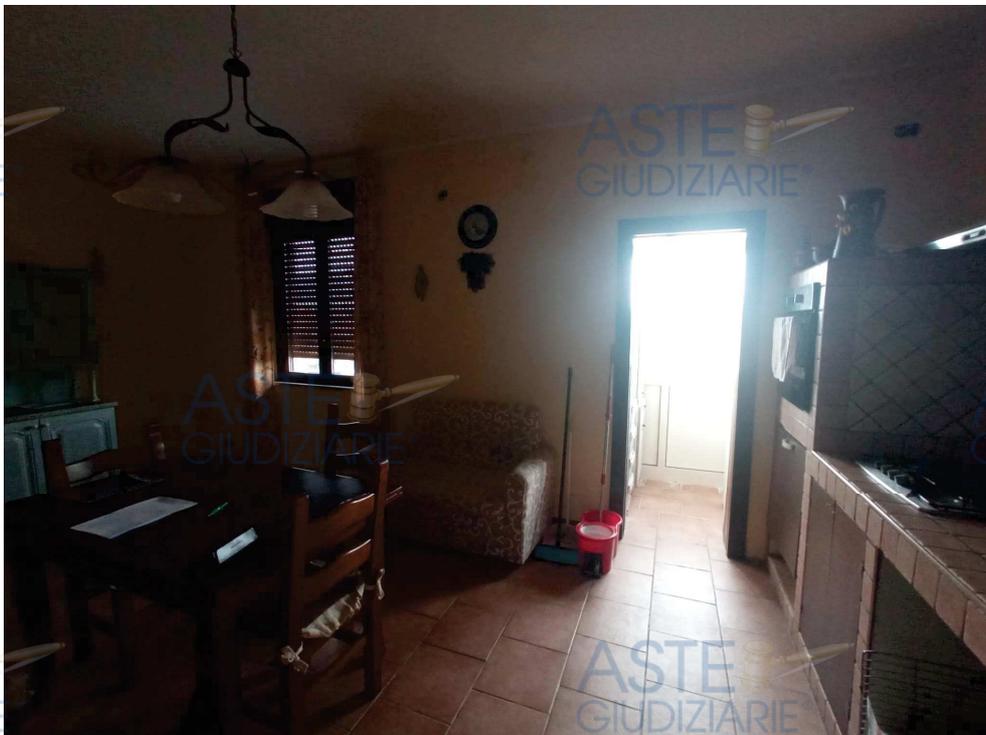
ASTE  
GIUDIZIARIE

Foto 9

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Foto 10

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE





Foto 11



Foto 12



ASTE  
GIUDIZIARIE



Foto 13

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

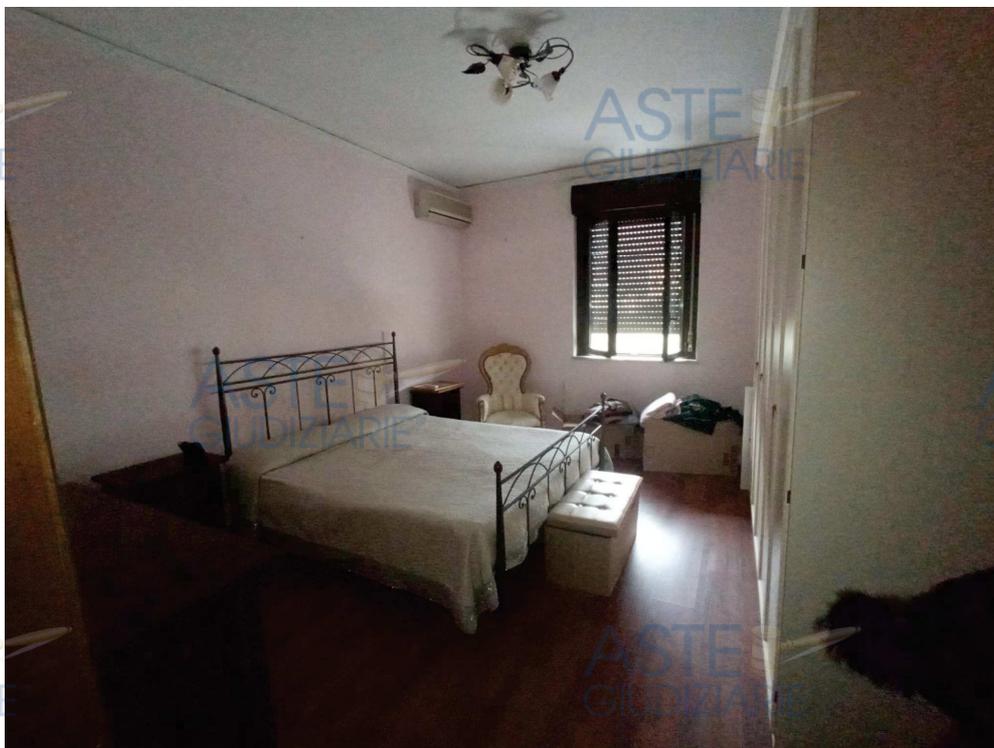


Foto 14

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 15

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

