

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. R. G. ES. 88/2021

Esecuzione immobiliare
promossa da
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro
XXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gigi Omar Modica

Custode Giudiziario: Avv. Davide Garretto

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2

Piena ed intera proprietà 1/1 di abitazione in villino sita in Palermo, località Addaura, via Pitea da Marsiglia n. 9/B, piano primo, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 12 p.lla 2360 sub. 4 (corrispondente all'immobile n. 3 dell'atto di pignoramento)

Arch. Maria Elisa Giammona
Via Sammartino 118 – 90141 Palermo
mariaelisagiammona@libero.it
mariaelisa.giammona@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. R. G. ES. 88/2021

G. Es. Dott. Gigi Omar Modica

RELAZIONE DI STIMA

nella esecuzione immobiliare

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

XXXXXXX

LOTTO 2

(immobile n. 3 dell'atto di pignoramento)

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA	pag. 2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	pag. 7
N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 7
N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 14
N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag. 24
N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 29
N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in	



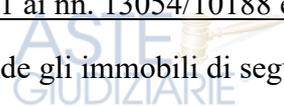


relazione al bene pignorato	pag. 31
N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 31
N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 37
N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 39
N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 41
N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 42
N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 43
N. 12: procedere alla valutazione dei beni	pag. 43
N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 47
Elenco allegati	pag. 47

PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 25.03.2023 il G. Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida nominava la sottoscritta Arch. Maria Elisa Giammona quale Esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa da AMCO – Asset Management Company S.p.A. contro XXXXXXXX, conferendole l'incarico meglio specificato nella *Sezione "A"* del *"Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c."*.

Il compendio immobiliare, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 22.03.2021 ai nn. 13054/10188 e pignorato per il diritto di piena ed intera proprietà, comprende gli immobili di seguito elencati e numerati secondo l'ordine indicato nel predetto atto:



- 1) appartamento (A/2) sito in Palermo, via Noto n. 12, piano 5°, distinto al C. F. al fg. 44 p.lla 594 sub. 26;
- 3) abitazione in villino (A/7) sita in Palermo, via Pitea da Marsiglia n. 9/B, piano 1°, distinto al C. F. al fg. 12 p.lla 2360 sub. 4.

Riguardo al bene n. 2) dell'atto di pignoramento, con provvedimento del 14.12.2022, il G. Es. Dott.ssa La Barbera dichiarava la parziale estinzione della procedura esecutiva con limitato riferimento a tale immobile.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico in data 30.03.2023, a seguito della corresponsione dell'acconto da parte del creditore procedente, la sottoscritta esaminava preliminarmente la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. unitamente al Custode Giudiziario Avv. Davide Garretto e in data 02.05.2023 depositava i n. 2 moduli di controllo preliminare (con allegati i certificati di stato civile, di stato di famiglia e di residenza di parte esecutata), segnalando che la documentazione risultava completa.

Stabilita con il Custode Giudiziario la data di accesso agli immobili per il giorno 26.07.2023, la scrivente ne dava comunicazione a mezzo p.e.c. dell'08.07.2023 al creditore procedente, all'intervenuto e al debitore (v. Allegato 1).

Nei giorni 15-16.07.2023 la sottoscritta acquisiva dall'Agenzia delle Entrate mediante SISTER la documentazione catastale relativa agli immobili pignorati ad eccezione della planimetria dell'appartamento sito in via Noto n. 12, in quanto la stessa non risultava disponibile online; con p.e.c. del 17.07.2023 (Allegato 2) l'Esperto inoltrava istanza prot. n. 226479 all'Agenzia delle Entrate per l'invio di copia della predetta planimetria catastale.





Pertanto, in data 26.07.2023, alle ore 9,30, la scrivente si recava presso l'immobile sito in Palermo, via Noto n. 12, piano 5°, e, alla presenza del Custode Giudiziario, dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dell'XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, svolgeva le operazioni di sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata, adibita a studio professionale dell'esecutato.

Dopo una generale ricognizione dell'immobile, l'Esperto eseguiva gli opportuni rilievi fotografici e metrici. In tale circostanza, si provvedeva a contattare telefonicamente l'attuale occupante dell'immobile sito in via Pitea da Marsiglia n.

9/B, piano 1°, con cui si concordava l'accesso al bene per il pomeriggio del medesimo giorno. Tuttavia, per sopraggiunti impegni dell'occupante, il sopralluogo veniva rinviato al giorno seguente. Pertanto, in data 27.07.2023, alle ore 9,30, la sottoscritta si recava presso l'abitazione sita a Palermo, località Addaura, via Pitea da Marsiglia n. 9/B, piano 1°, e, assistita dal Custode Giudiziario Avv. Davide Garretto, accedeva all'immobile, dove erano presenti l'Avv. XXXXXXXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXX, che conduce attualmente in locazione l'unità abitativa. Si effettuava il rilievo fotografico e metrico del bene – comprensivo del piano di copertura avendo riscontrato che trattasi di terrazzo praticabile di pertinenza – e prendendo nota al contempo delle sue caratteristiche e di quanto utile all'espletamento della consulenza.

Quanto fin qui descritto trova puntuale riscontro nel verbale di visita redatto al termine delle operazioni locali ed allegato alla presente relazione (Allegato 3).

Mediante p.e.c. del 24.08.2023 l'Agenzia delle Entrate comunicava alla sottoscritta che, con riferimento alla richiesta prot. n. 226479 del 17.07.2023 della planimetria catastale dell'immobile sito in via Noto n. 12, dalla ricerca esperita non era stato possibile reperire la documentazione presso gli archivi e sarebbe stata cura





dell'ufficio comunicare successivamente gli ulteriori sviluppi riguardanti il reperimento della planimetria (v. corrispondenza con Agenzia delle Entrate in Allegato 4).

Con p.e.c. del 18.09.2023 (Allegato 5) la sottoscritta chiedeva all'Avv. XXXXXX XXXX, XXXX XXXXXXXX, l'invio sia della planimetria catastale dell'appartamento di via Noto, considerato il mancato reperimento presso il Catasto, sia di documentazione inerente la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili e eventuali procedimenti giudiziari civili a carico dei beni pignorati.

In data 21.09.2023 la scrivente si recava presso l'Archivio Notarile di Palermo al fine di richiedere sia copia dell'atto di vendita in Notaio Michele Margiotta del 19.03.1956 rep. n. 10313, riguardante l'immobile sito in via Noto n. 12, sia copia dell'atto di vendita in Notaio Gaetano Lunetta del 29.01.1981 rep. n. 90164, relativo al bene sito in via Pitea da Marsiglia n. 9/B, e in data 26.09.2023 acquisiva i predetti atti.

Con p.e.c. del 28.09.2023 (Allegato 6), l'Avv. XXXXXXXXXXXX comunicava di avere inoltrato al suo assistito la richiesta di documentazione inerente gli immobili - richiesta rimasta senza riscontro - e trasmetteva inoltre copia di documentazione relativa ad una controversia con il Condominio di via Noto pendente innanzi al Tribunale di Palermo e, altresì, copia di documentazione riguardante un giudizio di opposizione a precetto contro la AMCO pendente presso il medesimo tribunale.

Con p.e.c. del 03.10.2023 la scrivente trasmetteva allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE) del Comune di Palermo due istanze di accesso agli atti (Allegato 7): prot. n. 1037595 per l'appartamento sito in via Noto n. 12, piano 5°, e prot. n. 1039492 per l'abitazione in villino sito in via Pitea da Marsiglia n. 9/B, piano 1°.





In data 06.10.2023 si recava presso l'Archivio Notarile di Palermo, dove, al fine di effettuare ulteriori verifiche riguardanti la provenienza dell'immobile sito in via Pitea da Marsiglia n. 9/B, piano 1°, visionava l'atto in Notaio Gaetano Lunetta del 09.01.1981 rep. n. 90182.

In data 16.10.2023 la sottoscritta, convocata presso il Polo Tecnico del Comune di Palermo, esaminava le pratiche edilizie inerenti gli immobili ed eseguiva copia della documentazione scelta.

Con p.e.c. dell'1.11.2023 e, altresì, con p.e.c. inoltrata il 31.01.2024 la scrivente sollecitava l'Agenzia delle Entrate a dare risposta riguardo all'esito del reperimento della planimetria catastale richiesta con istanza del 17.07.2023 prot. n. 226479 (v. corrispondenza in Allegato 4).

Relativamente alle spese condominiali inerenti l'immobile pignorato sito in via Noto n. 12, con mail del 07.02.2024 l'Amministratore del Condominio inviava all'Esperto il regolamento di condominio e documentazione inerente le spese di gestione dell'immobile di proprietà dell'esecutato nonché copia di decreto ingiuntivo ed atto di precetto relativi al recupero delle spese condominiali non pagate degli anni 2020 e 2021. Altresì, con mail del 03.07.2024, l'Amministratore ha provveduto a trasmettere alla scrivente gli estratti conto aggiornati e ulteriori informazioni riguardanti l'immobile.

Soltanto in data 28.02.2024 l'Area Servizi Catastali e Cartografici comunicava mediante p.e.c. (v. corrispondenza con l'Agenzia delle Entrate in All. 4) che dalla consultazione della banca dati la planimetria dell'immobile sito in via Noto n. 12 non risultava allegata e consigliava di inoltrare richiesta di rasterizzazione.

Pertanto, in data 01.03.2024, la sottoscritta presentava istanza di rasterizzazione della planimetria dell'appartamento di via Noto n. 12 (v. ricevuta di avvenuta



ricezione istanza in Allegato 8). Tuttavia, con mail del 12.03.2024 (Allegato 9), l'Agenzia delle Entrate, constatata l'attuale irreperibilità negli archivi dei documenti in formato cartaceo relativi al predetto immobile, comunicava che l'Ufficio non era in grado, momentaneamente, di rendere gli stessi consultabili in tempi brevi. Pertanto, stante quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate, la scrivente riporterà nella presente relazione le modalità e le spese per la regolarizzazione del predetto bene sotto il profilo catastale.

Alla luce di quanto emerso dall'esame e dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, la sottoscritta, ai fini della verifica della regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, svolgeva nel corso del mandato ulteriori accertamenti e acquisiva informazioni aggiuntive presso l'Ufficio Urbanistica, lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE) nonché presso l'Ufficio del Genio Civile.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

DIRITTI REALI PIGNORATI

Gli immobili risultano appartenere per la piena ed intera proprietà 1/1 all'esecutato.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza di:

- per quanto riguarda il bene n. 1) dell'atto di pignoramento, atto di donazione in Notaio Pietro Costamante di Palermo del 13.06.2006, rep. n. 13070 racc. n.





7267, trascritto il 28.06.2006 ai nn. 41179/21353;

- per quanto riguarda il bene n. 3) dell'atto di pignoramento, atto di compravendita in Notaio Gaetano Lunetta del 29.01.1981, rep. n. 90164 racc. n.

6815, trascritto il 06.02.1981 ai nn. 4963/4116 (Allegato 10).

BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 22.03.2021 ai nn. 13054/10188, risulta costituito dai seguenti immobili:

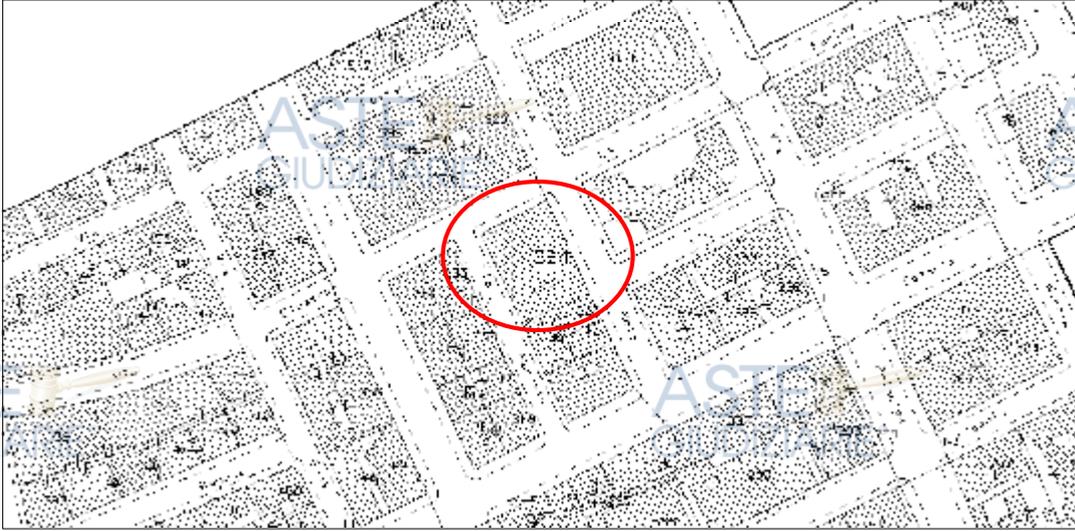
- appartamento (A/2) sito in Palermo, via Noto n. 12, piano 5°, distinto al C. F. al fg. 44 p.lla 594 sub. 26;
- abitazione in villino (A/7) sita in Palermo, via Pitea da Marsiglia n. 9/B, piano 1°, distinto al C. F. al fg. 12 p.lla 2360 sub. 4.

Si conferma l'esatta rispondenza tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e i dati agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo.

Solo per completezza, si segnala che, sebbene nell'atto di pignoramento, relativamente all'immobile n. 3), non siano riportati gli identificativi catastali con l'indicazione del foglio, p.lla e sub., in ogni caso gli ulteriori dati catastali in esso menzionati identificano con certezza l'immobile pignorato.

Individuazione nelle foto satellitari e nelle mappe catastali dei beni oggetto di pignoramento:





Estratto del foglio di mappa 44 - p.lla 594 - Individuazione del fabbricato comprendente l'immobile n. 1 dell'atto di pignoramento (Lotto 1)



Sovrapposizione foto satellitare ed estratto foglio di mappa – Individuazione del fabbricato comprendente l'immobile n. 1 dell'atto di pignoramento (Lotto 1)



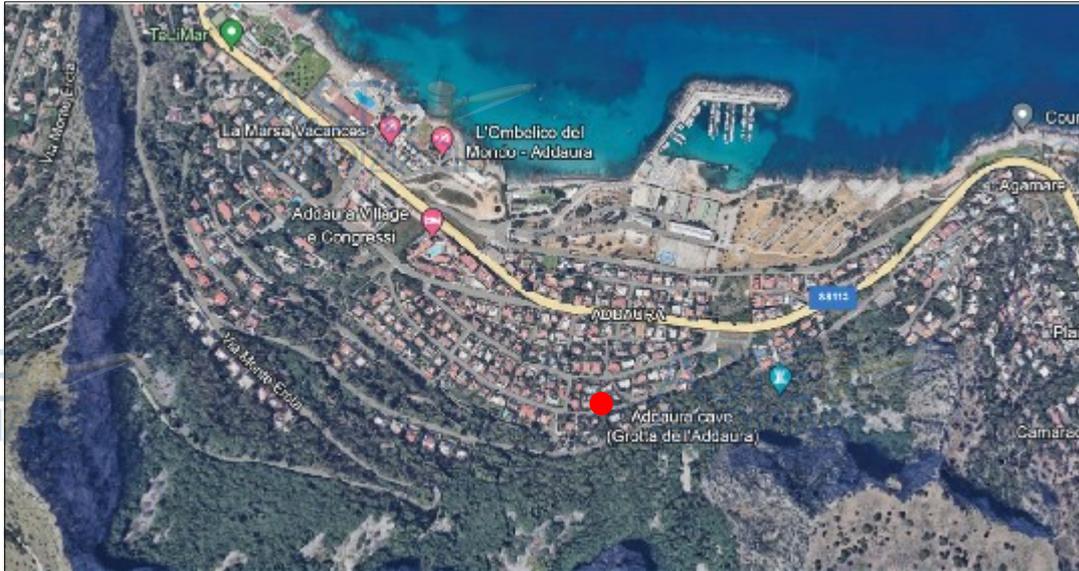


Immagine Google Earth – Inquadratura della zona ed individuazione del Lotto 2 (immobile n. 3 dell'atto di pignoramento)

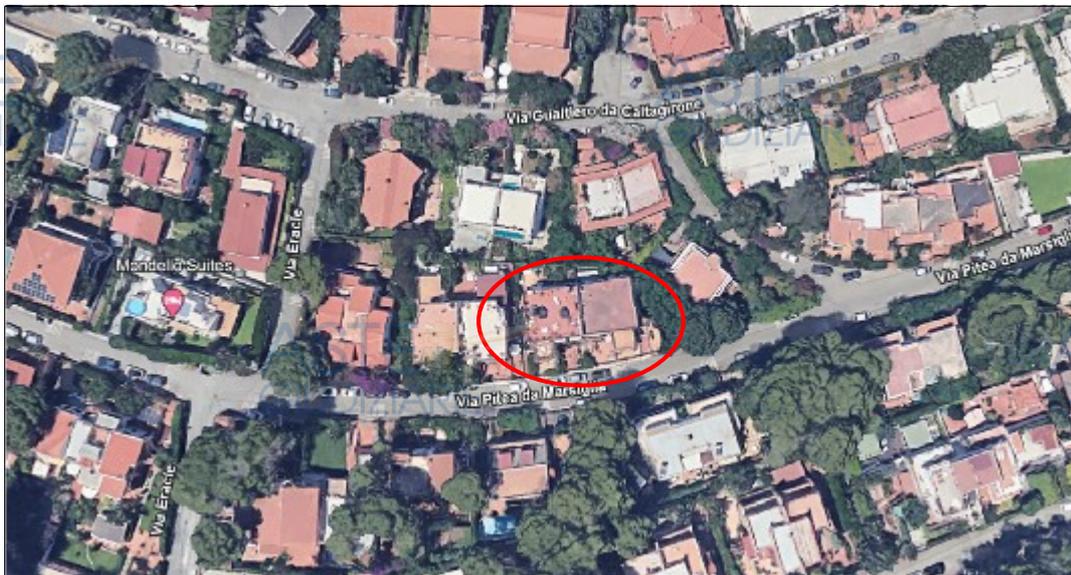
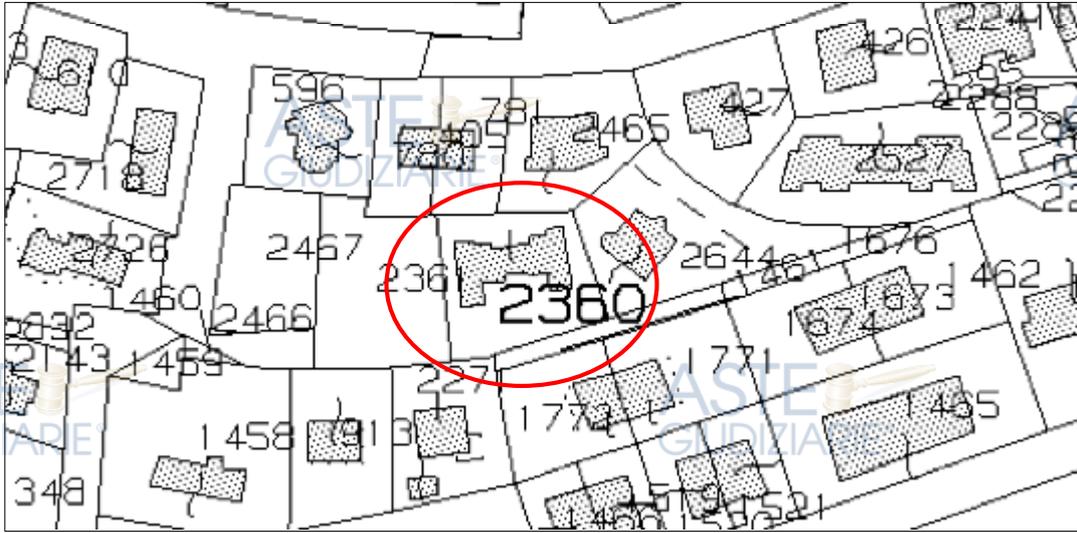


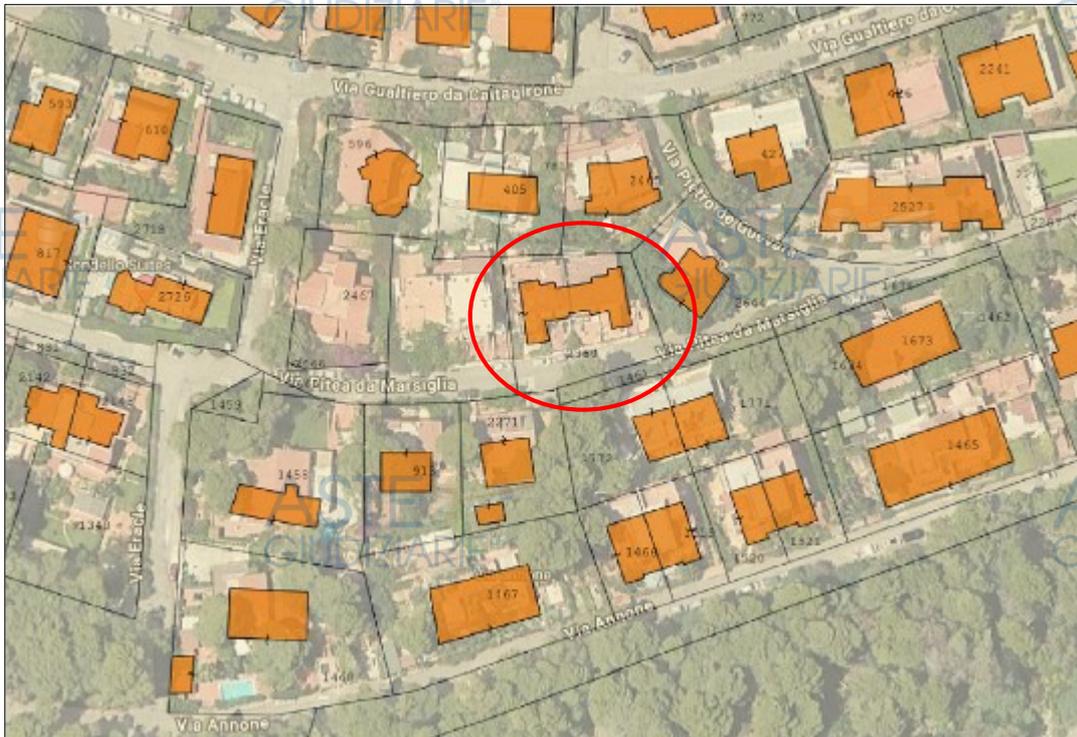
Immagine Google Earth – Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile n. 3 dell'atto di pignoramento (Lotto 2)

Firmato Da: MARIA ELISA GIAMMONA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 665a0410222b92284a98b34df926460f





Estratto del foglio di mappa 12 - p.lla 2360 - Individuazione del fabbricato comprendente l'immobile n. 3 dell'atto di pignoramento (Lotto 2)



Sovrapposizione foto satellitare ed estratto foglio di mappa – Individuazione del fabbricato comprendente l'immobile n. 3 dell'atto di pignoramento (Lotto 2)



FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Dopo avere provveduto all'esatta individuazione dei beni, sulla base delle ricerche catastali, dei sopralluoghi effettuati e della documentazione acquisita, si procederà, tenuto conto delle caratteristiche rilevate dei beni oggetto dell'atto di pignoramento, alla formazione di n. 2 lotti, che saranno di seguito indicati, puntualizzando per ciascun immobile i confini e i dati catastali attuali, secondo quanto richiesto nel quesito.

LOTTO 1 PIENA ED INTERA PROPRIETÀ 1/1 DI APPARTAMENTO
SITO IN PALERMO, VIA NOTO N. 12, PIANO QUINTO
(*corrispondente al bene n. 1 dell'atto di pignoramento*)

Confini: Via La Farina, appartamento complanare, cortile interno, vano scala, altro appartamento complanare (fg. 44 p.lla 594 sub. 25) e via Marsala

Dati catastali: Catasto Fabbricati fg. 44 p.lla 594 sub. 26

LOTTO 2 PIENA ED INTERA PROPRIETÀ 1/1 DI ABITAZIONE IN
VILLINO SITA IN PALERMO, LOCALITÀ ADDAURA,
VIA PITEA DA MARSIGLIA N. 9/B, PIANO PRIMO
(*corrispondente al bene n. 3 dell'atto di pignoramento*)

Confini: Via Pitea da Marsiglia, altra proprietà (p.lla 2361), corte sottostante (piano S1) di pertinenza di altre uu. ii., appartamento complanare (piano 1) sub. 5 con accesso dal civ. 7/A, corte sottostante (piano T) di pertinenza dell'u. i. sub. 2 con accesso dal civ. 9, corte sottostante (piano T) di pertinenza dell'u. i. sub. 3 con accesso dal civ. 9/A

Dati catastali: Catasto Fabbricati fg. 12 p.lla 2360 sub. 4



Data la formazione di più lotti, per ciascun lotto individuato verrà redatta la relazione di stima in un fascicolo separato.

Nel prosieguo della presente relazione, si procederà unicamente alla descrizione ed alla stima del LOTTO 2.

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

DESCRIZIONE LOTTO 2

Descrizione della zona – L'unità immobiliare pignorata (v. documentazione catastale in Allegato 11) è ubicata nella suggestiva località dell'Addaura, frazione litoranea della città di Palermo, posta a Sud-Est della spiaggia di Mondello, in un'area di notevole interesse storico e naturalistico per la presenza della grotta dell'Addaura (luogo di importante rilevanza per lo studio dell'arte preistorica) e della riserva naturale di Monte Pellegrino. La zona, connotata per la massima parte da ville e villini adibiti sia a residenza stagionale che continuativa nonché da strutture turistico-ricettive si sviluppa sul Lungomare Cristoforo Colombo, strada di collegamento sia con la città, aggirando Monte Pellegrino, sia con la limitrofa e rinomata spiaggia di Mondello e la riserva naturale di Capo Gallo. Nella borgata di Mondello, posta appunto nelle vicinanze, si trovano tutti i servizi alla residenza e le attività commerciali e, inoltre, mediante l'asse viario di viale Venere-viale dell'Olimpo è possibile raggiungere rapidamente l'autostrada A29 Palermo-Mazara del Vallo e la Circonvallazione cittadina.

Accessi – All'immobile pignorato, che fa parte di una costruzione plurifamiliare articolata su tre livelli (v. documentazione fotografica in Allegato 12: foto 1-2), si perviene agevolmente imboccando dal Lungomare Cristoforo Colombo la via



Gualtiero da Caltagirone e, poco dopo, girando sulla sinistra per via Pitea da Marsiglia, si arriva al bene, a cui si accede da un ingresso pedonale contraddistinto dal civico n. 9/B (foto 3). Attraversata una piccola corte di pertinenza esclusiva corredata di aiuole (foto 4-5-6), si sale sulla destra per una scala esterna (foto 7-8), con parte iniziale in muratura e la parte restante in ferro, che raggiunge l'appartamento pignorato posto al piano primo.



Fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato



Ingresso dal civ. 9/B



Giardinetto PT





Scala di accesso all'abitazione

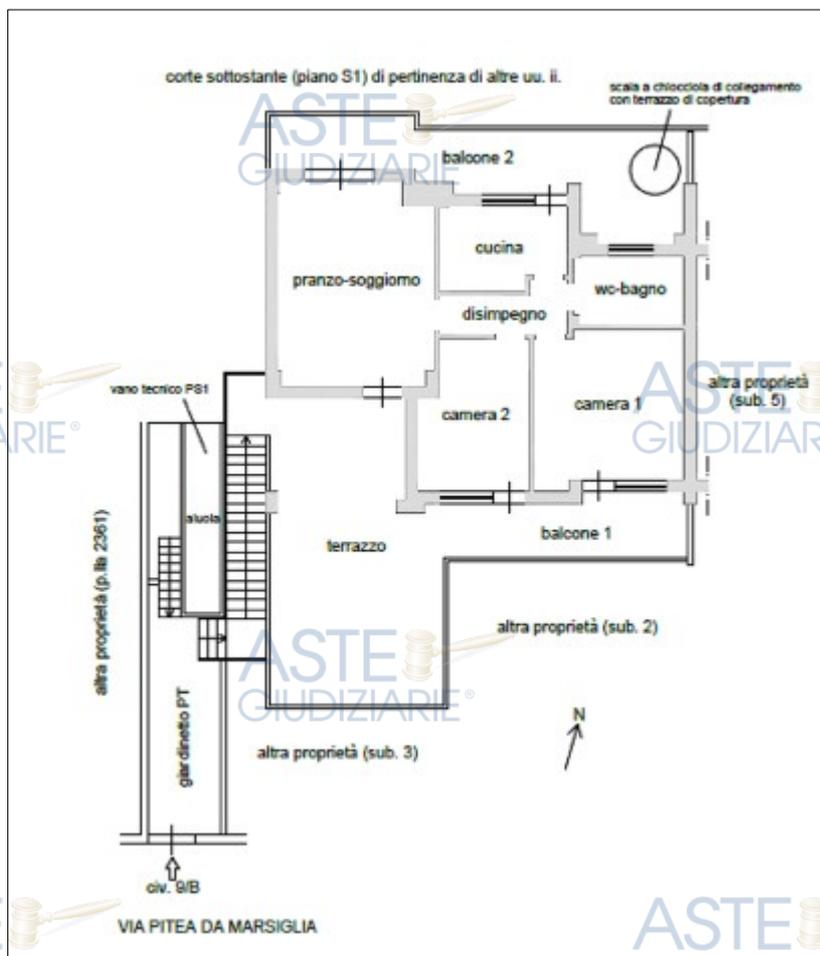


Ingresso

Descrizione del fabbricato – Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato risale a fine anni '70, si sviluppa su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo) e comprende diverse unità abitative dotate di terrazze e piccole corti esterne pertinenziali, che si affacciano sia sulla strada che sul retro della costruzione, lato mare. Realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, solai latero-cementizi e copertura piana, il fabbricato mostra caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione. Due scale a chiocciola in ferro consentono di raggiungere il livello del piano di copertura che presenta caratteristiche di terrazzo praticabile e risulta diviso in due parti, di cui una insiste sull'abitazione pignorata.

I prospetti sono rifiniti con intonaco del tipo Li Vigni a coloritura chiara e i parapetti dei balconi e delle terrazze sono costituiti da muretti con soprastanti ringhiere in ferro verniciato. Lo stato di manutenzione dei prospetti risulta nel complesso buono, sebbene si rilevino parti lievemente degradate in corrispondenza del coronamento del terrazzo di copertura del fabbricato (foto 9) oltre a macchie e segni di dilavamento dovuti all'acqua meteorica.

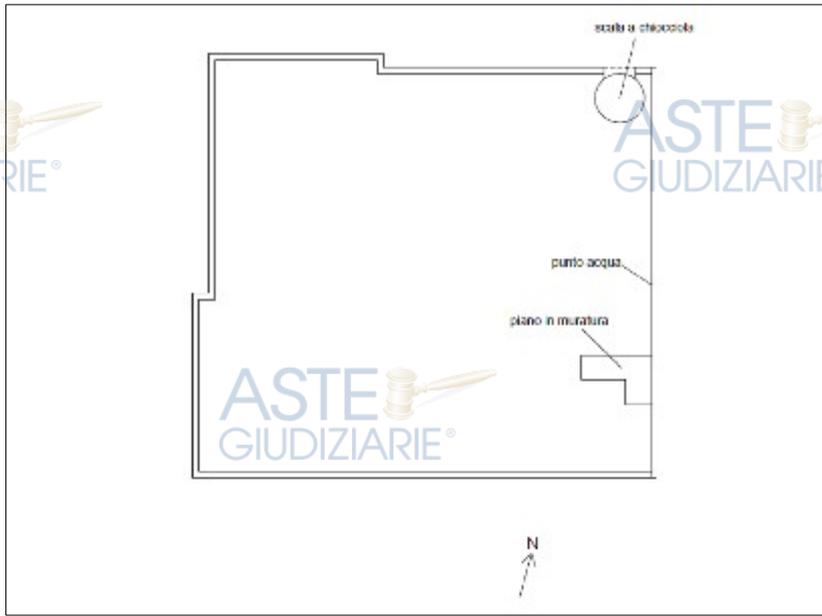
Descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento – L'unità immobiliare (cfr. planimetria dello stato reale dell'abitazione in Allegato 13), ubicata a piano primo, si compone di pranzo-soggiorno (foto 10-11), due camere da letto (foto 12-13), cucina (foto 14), servizio igienico completo di vasca, lavabo, vaso e bidet (foto 15), e disimpegno (foto 16). L'immobile è, inoltre, dotato di uno spazioso terrazzo antistante (foto 17-18) che si estende e diventa balcone afferente alle camere da letto (foto 19-20), di un ulteriore ampio balcone posto sul retro (foto 21-22) e, infine, di un grande terrazzo di copertura (v. planimetria in Allegato 14) raggiungibile dalla scala a chiocciola posta nel balcone retrostante (foto da 23 a 27).



Planimetria dello stato reale dell'abitazione in Allegato 13

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Planimetria dello stato reale del terrazzo di copertura di pertinenza dell'immobile in Allegato 14

ASTE GIUDIZIARIE®



Pranzo-soggiorno



Camera 1

ASTE GIUDIZIARIE®



Camera 2



Cucina

ASTE GIUDIZIARIE®



Wc-bagno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MARIA ELISA GIAMMONA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 665a0410222b92284a98b34d1926460f





L'immobile presenta un'altezza utile pari a mt 2,90.

La pavimentazione è in ceramica in tutta l'abitazione compresi balconi e terrazze. Il servizio igienico è rivestito in ceramica. Le altre pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri e serrande avvolgibili anch'esse in legno. La porta d'ingresso è in legno tamburato, così anche le porte interne.

Tutti gli ambienti dell'abitazione sono direttamente aerati ed illuminati.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

- idrico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e serbatoio in pvc posto nel vano tecnico a livello S1; la produzione di acqua calda avviene mediante scaldabagno elettrico;
- di smaltimento delle acque reflue mediante pozzo nero comune ad altre uu. ii. (v. art. 7 dell'atto di vendita in Notaio Gaetano Lunetta del 29.01.1981, rep. n. 90164 in All. 10);
- elettrico sottotraccia con salvavita; non risulta certificazione di conformità;
- citofonico, televisivo, telefonico e d'allarme.

L'impianto di riscaldamento è assente; nel pranzo-soggiorno e nelle camere sono presenti pompe di calore.

Pertinenze esclusive – L'unità immobiliare, come in precedenza indicato, presenta le seguenti pertinenze esclusive di ornamento:

- un piccolo giardino a piano terra, di forma rettangolare allungata, pavimentato in cotto e corredato di aiuole (foto 4-5-6-7), a cui si accede dal portoncino d'ingresso recante il n. civ. 9/B; il giardinetto è composto da una prima parte, posta a livello di piano terra, da cui si diparte la scala di accesso all'abitazione di piano primo, e da una seconda porzione, formata da un'aiuola e da una piccola



rampa di scale che consente di scendere a livello di piano seminterrato, dove, sotto l'aiuola, è stato ricavato un vano tecnico in cui risulta collocato un

serbatoio in pvc;

- un esteso terrazzo a piano primo (foto 17-18), comunicante con il pranzo-soggiorno che si allunga a formare un balcone (foto 19-20) cui afferiscono le camere da letto;
- un altro lungo balcone a piano primo (foto 21-22), posto sul retro dell'abitazione, che comunica con il pranzo-soggiorno e con la cucina e che offre una vista panoramica sul golfo dell'Addaura;
- infine, dal balcone posto sul retro, mediante una scala a chiocciola in ferro si raggiunge il grande terrazzo di copertura (foto 24-25-26-27), insistente sull'abitazione in oggetto; il terrazzo offre una suggestiva veduta sul mare e sul Monte Pellegrino, presenta una pavimentazione in ceramica e risulta dotato di punto acqua, punti luce e piano in muratura con barbecue.



Terrazzo su via Pitea da Marsiglia



Balcone 1





Balcone 2



Terrazzo di copertura di pertinenza

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e ss. del Codice Civile (v. atto di vendita in Notaio G. Lunetta 29.01.1981, rep. n. 90164 in All. 10).

Stato di manutenzione – L'unità immobiliare è connotata nel complesso da buone condizioni d'uso e di manutenzione.

Attestato di prestazione energetica – L'immobile risulta dotato di attestato di prestazione energetica redatto in data 13.04.2016 e caricato nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in pari data (v. APE allegato al contratto di locazione in Allegato 21).

Calcolo delle superfici – Sulla base delle planimetrie predisposte dalla sottoscritta derivate dal rilievo metrico dei luoghi (All. 13 e All. 14), saranno appresso specificate la *superficie commerciale* – somma della superficie coperta lorda dell'immobile e delle superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive – e la

superficie netta, somma delle superfici interne dei singoli ambienti.

Sarà, inoltre, computata, al fine di rispondere al “*QUESITO N. 7*”, la *superficie utile omogeneizzata*, che è data dalla somma della superficie netta dell’immobile e delle superfici delle pertinenze esclusive raggugliate.

Nella determinazione delle superfici, ai fini della stima, in ragione di quanto sarà illustrato nel paragrafo “*QUESITO N. 6*”, si considererà l’immobile conforme con quanto autorizzabile sotto il profilo urbanistico-edilizio (la superficie del terrazzo praticabile di copertura verrà inclusa tra le pertinenze esclusive, non verrà invece presa in considerazione la superficie del vano tecnico posto a piano cantinato).

La superficie coperta lorda, misurata al lordo della muratura d’ambito – fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione nella misura massima di cm 25 – e della tramezzatura interna, risulta la seguente:

Superficie coperta lorda	mq 74,58
--------------------------	----------

Le superfici delle pertinenze esclusive sono pari a:

Giardinetto piano terra	mq 21,70
Terrazzo (P1°) su via P. da Marsiglia	mq 35,71
Balcone su via P. da Marsiglia	mq 9,86
Balcone retrostante lato mare	mq 20,45
Terrazzo copertura	mq 122,38

La *superficie commerciale* è data dalla somma della superficie coperta lorda dell’immobile e delle superfici delle pertinenze esclusive opportunamente raggugliate secondo i criteri indicati nel D.P.R. 138/98 Allegato C.

	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq
Superficie coperta lorda	74,58	1	74,58



abitazione			
Giardinetto PT	21,70	0,10	2,17
Terrazzo (P1°) su via P. da Marsiglia	35,71	0,30 fino a mq 25	7,50
		0,10 oltre mq 25	1,07
Balcone su via P. da Marsiglia	9,86	0,30	2,95
Balcone retrostante lato mare	20,45	0,30	6,13
Terrazzo copertura	122,38	0,15 fino a mq 25	3,75
		0,05 oltre mq 25	4,86
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			MQ 103,00

La superficie netta è data dalla somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni. Tali superfici verranno appresso specificate in formato tabellare così anche l'esposizione degli ambienti:

ambiente	esposizione	superficie netta
Pranzo-soggiorno	Nord	mq 20,54
Cucina	Nord	mq 6,81
Camera 1	Sud	mq 14,94
Camera 2	Sud	mq 10,42
Wc-bagno	Nord	mq 5,02
Disimpegno	–	mq 3,65
Totale superficie netta		mq 61,38

La superficie utile omogeneizzata è data dalla somma della superficie netta dell'immobile e delle superfici delle pertinenze esclusive opportunamente ragguagliate.



	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq
Superficie netta	61,38	1	61,38
Giardinetto PT	21,70	0,10	2,17
Terrazzo (P1°) su via P. da Marsiglia	35,71	0,30 fino a mq 25	7,50
		0,10 oltre mq 25	1,07
Balcone su via P. da Marsiglia	9,86	0,30	2,95
Balcone retrostante lato mare	20,45	0,30	6,13
Terrazzo copertura	122,38	0,15 fino a mq 25	3,75
		0,05 oltre mq 25	4,86
Totale superficie utile omogeneizzata			mq 89,81

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

Dati catastali attuali  l'immobile (cfr. documentazione catastale in Allegato

11) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come sotto
riportato:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
12	2360	4	A/7 (Abitazioni in villino)	6	5 vani	Totale: 84 mq Totale escluse aree scoperte: 72 mq	Euro 387,34

Indirizzo: Via Pitea da Marsiglia n. 9/B Piano 1

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per

1000/1000



Particelle corrispondenti al Catasto Terreni:

Foglio 12 Particella 2360

Storia catastale Dalla visura storica catastale del bene pignorato (All. 11) si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo:

14.05.2007 – Variazione identificativi per allineamento mappe del 14.05.2007 pratica n. PA0324974 in atti dal 14.05.2007 (n. 11769.1/2007)

4.12.1980 – Costituzione del 04.12.1980 in atti dal 30.06.1987 (n. 18124/1980)

Dati identificativi immobile predecessore: N.C.E.U. con scheda n. 18124 del 4.12.1980

Dati identificativi immobile attuale: Catasto Fabbricati Fg. 12 p.lla 2360 sub. 4

Intestatari catastali nel ventennio Dalla visura storica catastale si evincono i seguenti intestatari:

dal 14.05.2007 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 (deriva da: variazione identificativi per allineamento mappe del 14.05.2007 pratica n. PA0324974 in atti dal 14.05.2007 - n. 11769.1/2007)

dal 29.01.1981 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 (deriva da: atto del 29.01.1981 in Notaio Lunetta Gaetano rep. n. 90164 registrato al n. 2407 il 30.01.1981 – voltura n. 3926/1981 in atti dal 18.05.1989)

dal 9.01.1981 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (deriva da : atto del 9.01.1981 in Notaio Lunetta Gaetano rep. n. 6827 registrato al n. 3684 il 13.02.1981 – voltura n. 5232/1981 in atti dal 18.05.1989). Trattasi di soggetto intestatario non citato nella certificazione notarile e, in particolare, nella provenienza





dell'immobile. Dalla visura dell'atto appena sopra indicato, effettuata presso l'Archivio Notarile dalla sottoscritta, si evince che trattasi di atto di vendita in Notaio Lunetta del 9.02.1981 (anziché del 9.1.1981 come riportato in visura), portante il n. di repertorio 90182 (anziché n. 6827, corrispondente invece al numero di raccolta) racc. n. 6827, con cui XXXXXXXXXXXX vende a XXXXXXXXXXX l'abitazione sita in via Pitea da Marsiglia n. 11 piano 1 a dx guardando il prospetto (abitazione dichiarata al NCEU con scheda n. 6794 il 12.05.1980). Pertanto, trattasi di soggetto intestatario e di immobile non riguardanti il bene oggetto del presente pignoramento e la sua provenienza.

dal 4.12.1980 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (deriva da: Costituzione del 4.12.1980 in atti dal 30.06.1987 - n. 18124/1980)

La p.lla di terreno su cui insiste il fabbricato, di cui fa parte il bene pignorato, risulta oggi censita al Catasto Terreni del Comune di Palermo al fg. 12, p.lla 2360 (già p.lla 604/e), Qualità Ente Urbano, Superficie mq 759 (v. visura storica ed estratto di mappa in Allegato 11).

Verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali – I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, con riferimento a foglio particella e subalterno, sono conformi alle risultanze catastali. In particolare, nel negozio di acquisto e nell'atto di pignoramento, sebbene il bene pignorato sia identificato con i vecchi dati identificativi catastali (N.C.E.U. scheda n. 18124 del 4.12.1980), nondimeno essi sono esattamente riconducibili all'immobile in esame.

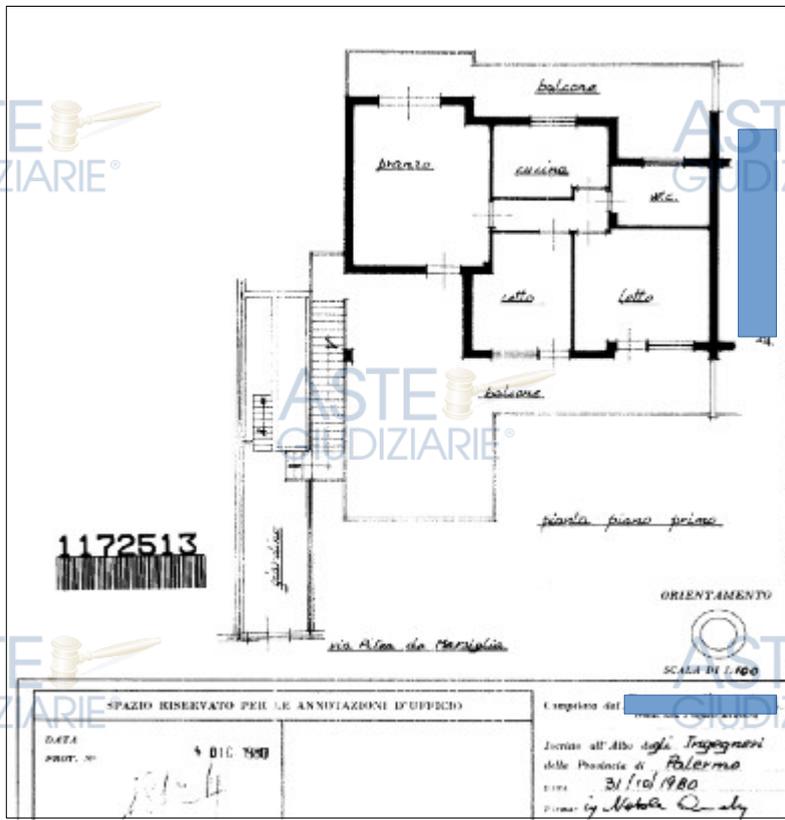


Verifica di variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento – Dall'esame della visura storica catastale non risultano variazioni successive (riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e sub.) rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell'atto di pignoramento. Come già puntualizzato, nell'atto di pignoramento, il bene pignorato è identificato con i vecchi dati identificativi catastali (N.C.E.U. scheda n. 18124 del 4.12.1980), sebbene già all'epoca della trascrizione del pignoramento (22.03.2021) i dati identificativi corrispondessero ai dati attuali.

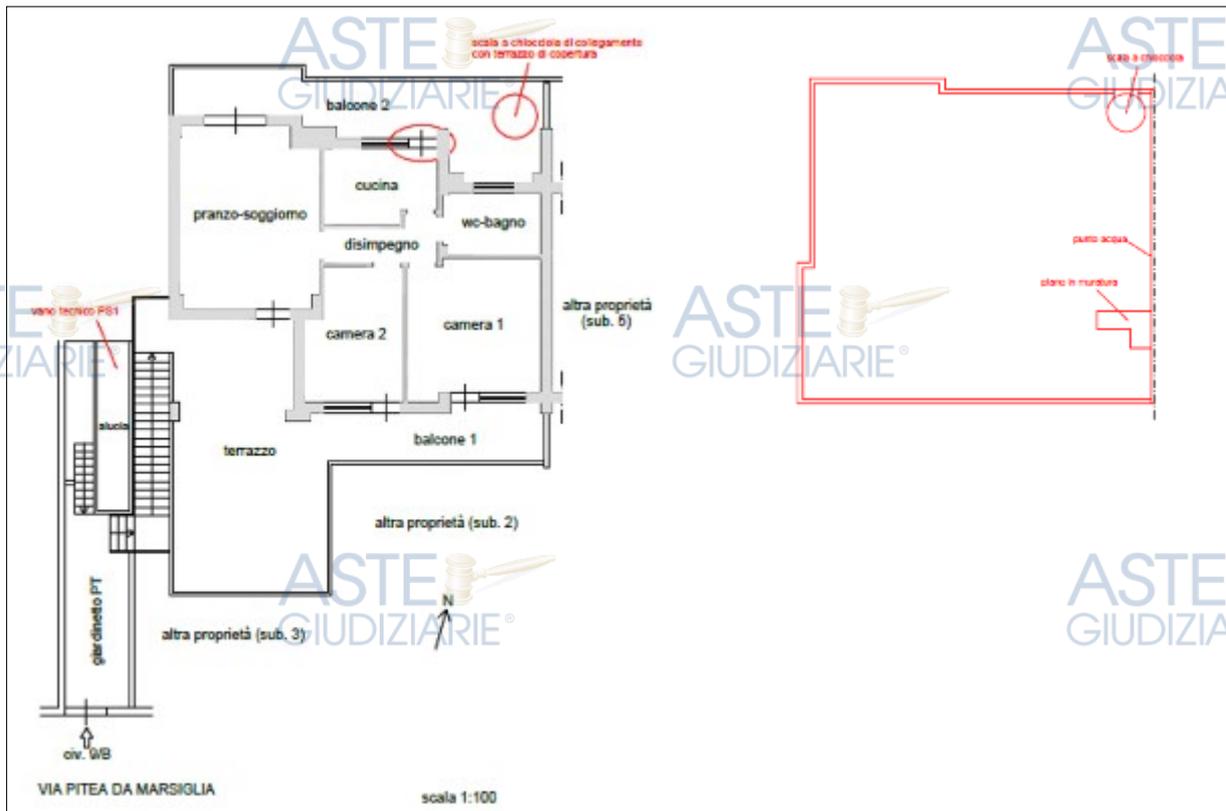
Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – Dal confronto tra lo stato dei luoghi (v. planimetrie dello stato dei luoghi in Allegati 13 e 14) e la planimetria catastale acquisita (v. planimetria catastale in Allegato 11), sono emerse le difformità che verranno di seguito elencate (v. Allegato 15: planimetrie dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale corrispondenti altresì alle difformità urbanistico-edilizie):

- realizzazione di locale tecnico, posto a livello di piano cantinato sotto l'aiuola di piano terra;
- modifica di prospetto con l'inserimento di porta-finestra di comunicazione tra la cucina ed il balcone retrostante;
- collocazione scala a chiocciola in ferro posta nel balcone retrostante che consente l'accesso al terrazzo di copertura;
- mancata rappresentazione nella planimetria catastale del terrazzo sovrastante l'abitazione, divenuto da semplice lastrico solare di copertura a terrazzo di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto.





Planimetria catastale in All. 11



Planimetrie dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale corrispondenti alle difformità urbanistico-edilizie in All. 15

Pertanto, i costi per il conseguimento della regolarità catastale, da effettuarsi attraverso la procedura DOCFA e sulla base di quanto regolarizzabile sotto il profilo urbanistico-edilizio (v. “*QUESITO N. 6*”), ammontano a circa € 600,00, comprensivi di competenze tecniche ed imposte catastali, ed andranno detratti dal valore di stima. Si effettuerà l’aggiornamento delle planimetrie, si aggiungerà il terrazzo di copertura e occorrerà, inoltre, provvedere alla correzione degli intestatari catastali, in quanto il soggetto XXXXXXXXXXXX, come sopra riportato, non fa parte della storia del dominio del bene pignorato.

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

LOTTO 2 – Piena ed intera proprietà 1/1 di abitazione in villino sita in Palermo, località Addaura, via Pitea da Marsiglia n. 9/B, piano primo; l’immobile è composto da pranzo-soggiorno, due camere da letto, cucina, wc-bagno e disimpegno; è, inoltre, dotato a piano terra di giardinetto d’ingresso, a piano primo di ampio terrazzo antistante che si estende e diventa balcone, di ulteriore ampio balcone panoramico lato mare e grande terrazzo panoramico di copertura raggiungibile dalla scala a chiocciola posta nel balcone retrostante; confina con Via Pitea da Marsiglia, altra proprietà (p.lla 2361), corte sottostante (piano S1) di pertinenza di altre uu. ii., appartamento complanare (piano 1°) sub. 5 con accesso dal civ. 7/A, corte sottostante (piano T) di pertinenza dell’u. i. sub. 2 con accesso dal civ. 9, corte sottostante (piano T) di pertinenza dell’u. i. sub. 3 con accesso dal civ. 9/A; è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 12 p.lla 2360 sub. 4; il descritto stato dei luoghi corrisponde all’identificazione catastale





(con riferimento a fg., p.la e sub.), tuttavia rispetto alla planimetria catastale si rilevano alcune difformità; il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato costruito giusta licenza edilizia n. 1143 del 31.10.1975 rilasciata dal Municipio di Palermo e successivo atto di concessione in variante n. 2111 del 20.7.1979; l'appartamento è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 15104 del 20.11.1980; dal confronto tra lo stato dei luoghi e la descrizione dell'immobile resa nel predetto certificato di abitabilità, descrizione corrispondente alla coeva planimetria di primo accatastamento, si sono riscontrate alcune difformità, consistenti in: realizzazione di locale tecnico ricadente parzialmente in area soggetta a vincolo a parcheggio, modifica nel retro-prospetto con l'inserimento di porta-finestra, collocazione di scala a chiocciola nel balcone retrostante per accedere al terrazzo di copertura, quest'ultimo trasformato da lastrico solare non accessibile in terrazzo praticabile di pertinenza dell'abitazione; le predette difformità, sotto il profilo urbanistico-edilizio, potranno regolarizzarsi, a meno del locale tecnico (per il quale si prevede la demolizione), mediante presentazione di istanza di sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con conseguimento dei pareri di competenza, e, infine, presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). L'immobile in esame è condotto in locazione in forza di contratto opponibile alla presente procedura e non ricorrono i presupposti di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ..

PREZZO BASE LOTTO 2 € 170.000,00



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

Sulla base della certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere e dell'atto di provenienza acquisito (v. Allegato 10), si puntualizzeranno nel prosieguo i passaggi di proprietà relativi all'immobile oggetto della presente relazione intervenuti dalla trascrizione del pignoramento (22.03.2021) a ritroso, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto al pignoramento.

Il bene è pervenuto al debitore, per il diritto di piena proprietà 1/1, giusta atto di compravendita in Notaio Lunetta del 29.01.1981 repertorio n. 90164 trascritto il 06.02.1981 ai nn. 4963/4116, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX (All. 10).

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

Prescrizioni urbanistiche vigenti - Il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir. n. 124/D.R.U. del 13/03/2002, ricade in zona territoriale omogenea "B1" (v. art. 6 e art. 8 delle N.T.A e Tavola P2a-5005 – Zonizzazione e vincoli sul territorio), comprendente "le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari".

Il fabbricato, comprendente l'abitazione pignorata e insistente sulla p.lla 2360, ricade, inoltre, in area sottoposta ai seguenti vincoli:





- demanio universale di Monte Pellegrino e usi civici (nota RAL n. 1856 del 2.09.1986);
- vincolo idrogeologico R.D. L. n. 3267 del 30.12.1923;
- fascia di rispetto delle aree boscate artificiali e naturali (Studio agricolo forestale adeguato alle LL. RR. nn. 16/96 - 13/99 - 06/01 e D.P. 28/06/00);
- vincolo paesaggistico (colore celeste) art. 136 del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1947/39).

Regolarità urbanistico-edilizia - Sulla base degli accertamenti effettuati e della documentazione acquisita, si evidenzia quanto segue:

- il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato e insistente sul lotto n. 21 della cosiddetta "lottizzazione *Hardouin*" (corrispondente alla p.lla 604/e), è stato costruito giusta licenza edilizia n. 1143 del 31.10.1975 (Allegato 16) rilasciata dal Municipio di Palermo e successivo atto di concessione in variante n. 2111 del 20.7.1979 (v. concessione in variante Allegato 17 – grafici di progetto approvato dalla C. E. in data 27.04.1979 in Allegato 18 – copia verbale di collaudo delle strutture depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 23.10.1979 n. 18371 in Allegato 19);
- nella licenza edilizia risulta riportato atto di vincolo a parcheggio del 21.02.1975 registrato a Palermo il 28.02.1975 al n. 3690 e trascritto il 4.03.1975 ai nn. 7643/6166 ai sensi della L. R. n. 19 del 31.03.1972 e nei grafici di progetto allegati alla concessione in variante sono indicate due aree destinate a parcheggio di mq 27 ciascuna, di cui una insistente sull'area di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata;
- l'abitazione in esame, unitamente ad altri appartamenti facenti parte della costruzione, è stata dichiarata abitabile con certificato di abitabilità/agibilità prot.



n. 15104 del 20.11.1980 (Allegato 20);

- nel predetto certificato risulta nuovamente puntualizzata l'area destinata a parcheggio ubicata "*negli spazi liberi laterali*" e vincolata in base all'art. 40 della L. R. n. 19 del 31.03.1972;
- dall'esame della documentazione acquisita, si è evinto che la descrizione dell'abitazione oggetto di pignoramento resa nel certificato di abitabilità/agibilità del 20.11.1980 (All. 20), certificato corrispondente all'ultimo documento rilasciato dall'Amministrazione Comunale, è conforme alla planimetria catastale coeva risalente al 4.12.1980 (All. 11) ed all'attuale stato dei luoghi (All. 13), mentre sono state rilevate delle differenze rispetto ai grafici di progetto allegati alla concessione in variante (All. 18);
- nondimeno, la verifica dello stato legittimo dell'immobile, così come suffragato dai ragguagli ricevuti presso l'ufficio tecnico comunale, si baserà sul confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo documento autorizzativo rilasciato dal Comune di Palermo, corrispondente, in questo caso, al predetto certificato di abitabilità (All. 20), che, come sopra riferito, descrive l'abitazione in oggetto conformemente alla planimetria di primo accatastamento (compilata dall'Ing. XXXXXX in data 31.10.1980, presentata il 4.12.1980 prot. n. 18124) risalente al medesimo periodo del rilascio del predetto certificato (prot. n. 15104 del 20.11.1980);
- pertanto, dal confronto tra lo stato attuale dell'appartamento (All. 13) e la predetta planimetria catastale (All. 11) coeva al rilascio del predetto certificato e riprodotte l'immobile così come in esso descritto, si riscontrano le seguenti difformità (v. All. 15: planimetrie con indicate le difformità già inserite nel "*PARAGRAFO N. 3*" della presente relazione).



- realizzazione di locale tecnico, posto a livello di piano cantinato sotto l'aiuola di piano terra, ricadente parzialmente in area soggetta a vincolo a parcheggio;
 - modifica nel retro-prospetto con l'inserimento di porta-finestra di comunicazione tra la cucina ed il balcone contigua alla finestra già indicata ;
 - collocazione di scala a chiocciola nel balcone retrostante che consente l'accesso al terrazzo di copertura;
 - trasformazione del lastrico solare non accessibile in terrazzo praticabile di pertinenza dell'abitazione, con aumento di superficie non residenziale e con l'esecuzione di un foro nel solaio di copertura per la collocazione della predetta scala in ferro autoportante a chiocciola;
- in merito alle difformità riscontrate, ai fini del conseguimento della regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio, sarà necessario procedere nel seguente modo:
- per quanto riguarda la realizzazione del locale tecnico ricadente in gran parte nell'area soggetta a vincolo a parcheggio, non sussistono le condizioni di sanabilità, a meno di spostare l'area vincolata in altro punto del lotto, che in ogni caso risulta di proprietà di terzi; appare più opportuno, in questa sede, prevedere il ripristino della configurazione originaria dell'aiuola eliminando il sottostante locale tecnico, stimando forfettariamente un costo per tale intervento pari a circa € 1.500,00;
 - per quanto riguarda la modifica dell'apertura esterna, sebbene trattasi di intervento ascrivibile a modifiche di prospetto e riconducibile, pertanto, alla "*ristrutturazione edilizia*" – art. 5, lettera c, L. R. 16/2016 di recepimento con modifiche dell'art. 10 D.P.R. 380/2001 – assoggettata al rilascio del permesso di costruire, tuttavia, a parere della sottoscritta, si ritiene che la stessa sia



dovuta ad un mero errore di indicazione nella pianta catastale, in quanto la porta-finestra riscontrata sui luoghi è puntualmente indicata nella pianta di progetto allegato alla concessione in variante; pertanto, non si terrà conto di tale difformità;

- relativamente alla trasformazione del lastrico solare non accessibile in terrazzo praticabile con aumento di superficie non residenziale ed esecuzione di foro nel solaio di copertura per la collocazione di scala in ferro, trattasi di intervento riconducibile alla “*ristrutturazione edilizia*” assoggettato al rilascio del permesso di costruire ai sensi dell’art. 5, lettera c, L. R. 16/2016 di recepimento con modifiche dell’art. 10 D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii. . La regolarizzazione di tale difformità è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell’art. 36 “*Accertamento di conformità*” del D.P.R. 380/2001, come recepito in Sicilia dall’art. 14 della L.R. n. 16/2016, che consente di conseguire il permesso in sanatoria allorché si verifichi la doppia conformità delle opere oggetto della sanatoria, ossia quest’ultime devono risultare conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo dell’esecuzione delle opere sia al momento della presentazione della domanda di accertamento in sanatoria;
- occorre segnalare che, in tema di *accertamento di conformità*, il recente Decreto Legge n. 69 del 29.05.2024, che ha introdotto variazioni ad alcuni articoli del D.P.R. n. 380/2001 (T.U. in materia edilizia), ha in particolare modificato l’art. 36, che dovrà essere nuovamente recepito dalla Regione Siciliana, ed ha introdotto un nuovo articolo, l’art. 36-bis, prevedendo due distinti casi di “*accertamento di conformità*”; tuttavia, nel caso che ci concerne, sulla scorta altresì di quanto riferito dall’ufficio tecnico comunale,



si conferma il riferimento all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, della “*doppia conformità*” alla disciplina urbanistico-edilizia, come sopra indicato;

- il rilascio del PDCS prevede il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia; occorrerà, inoltre, conseguire il parere di sussistenza da parte del Genio Civile ai sensi dell'art. 21 L. N. 64/74 con deposito del certificato di idoneità sismica; sarà fondamentale la verifica strutturale del solaio di copertura stante la trasformazione da semplice lastrico solare a terrazzo praticabile, accertando che la portanza sia quella prevista per civile abitazione;
- pertanto, i costi per la presentazione dell'istanza di permesso di costruire in sanatoria (PDCS), comprendenti oneri comunali, sanzioni, compensi tecnici sia per la presentazione dell'istanza che per l'acquisizione dei pareri presso gli uffici preposti, diritti e spese accessorie, ammontano a circa € 7.000,00;
- a conclusione dell'iter di regolarizzazione, si presenterà la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) – art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016 - art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241 – prevedendo, per quest'ultima, una spesa complessiva (certificazioni impianti + competenze tecniche + diritti e spese accessorie) pari a circa € 3.000,00.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese da sostenere per il conseguimento della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici e consequenziali variazioni di importi già indicati in perizia, ammonterà a circa € 11.500,00 (€ 1.500,00 + € 7.000,00 + € 3.000,00), importo che sarà detratto dal valore di stima.



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

L'unità immobiliare pignorata è condotta in locazione dai coniugi XXXX
 XX,
 giusta contratto di locazione registrato l'8.02.2021 al n. 000972 serie 3T (v.
 contratto di locazione in Allegato 21), di durata pari ad anni tre + due, con inizio
 dal 1.02.2021, dietro corresponsione di un canone locativo mensile pari ad €
 500,00. Il periodo di proroga biennale del contratto scadrà in data 30.01.2026 (sei
 mesi prima della scadenza ciascuna delle parti comunicherà con raccomandata
 all'altra il rinnovo o la rinuncia).

Tenuto conto della data di registrazione del contratto (8.02.2021), anteriore alla
 trascrizione del pignoramento (22.03.2021), il contratto risulta opponibile alla
 procedura.

Verifica congruità canone di locazione - Appurata l'opponibilità del contratto
 agli atti della procedura esecutiva, occorrerà verificare *“se il canone di locazione
 sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da
 precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere
 alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.”.*

Ai fini della verifica della congruità del suddetto canone di locazione mensile, si
 procederà determinando il *valore locativo di mercato* dell'immobile, attraverso il
 metodo sintetico-comparativo e sulla base della *superficie utile omogeneizzata*, in
 precedenza calcolata, pari a mq 89,81.

Si è, pertanto, esaminato il mercato locativo, con riferimento alla zona in cui è
 ubicato l'immobile, e si sono analizzati gli ultimi dati disponibili dell'Osservatorio
 del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre 2023,



che, per il Comune di Palermo, zona “*Suburbana/ADDAURA*”, tipologia “*Ville e Villini*”, stato conservativo “*normale*”, riporta valori di locazione compresi tra un minimo di €/mq 4,60 per mese ed un massimo di €/mq 6,20 per mese (cfr. valori in Allegato 22). Analizzando altresì i valori attualmente disponibili del Borsino Immobiliare, per la zona in cui ricade il bene e per la tipologia “*Ville e Villini*”, si riscontrano valori di locazione compresi tra un minimo di €/mq 3,23 ed un massimo di €/mq 4,95 (cfr. Allegato 22).

Tenendo conto dei valori sopra indicati e delle specifiche caratteristiche del bene in oggetto, in particolare, della sua ubicazione, situato in una tranquilla zona residenziale, sufficientemente defilata rispetto al lungomare dell’Addaura-Mondello particolarmente battuto e trafficato durante la stagione estiva, ma al contempo prossima al litorale e ben collegata ai principali nodi stradali in modo da raggiungere rapidamente i servizi più vicini ed il centro città; considerando, inoltre, il buono stato del fabbricato di cui il bene fa parte nonché del buon grado di finitura e conservazione dell’immobile ubicato al piano primo e dotato di ampi terrazzi panoramici, si ritiene opportuno fissare un valore unitario di locazione pari ad € 6,00/mq × mese.

Considerando la *superficie utile omogeneizzata*, il canone mensile di locazione di mercato dell’immobile sarebbe, pertanto, pari a:

$$€ (6,00/\text{mq} \times \text{mese}) \times \text{mq } 89,81 = \underline{\underline{€/mese 538,86}}$$

Di conseguenza, il canone mensile di affitto attualmente corrisposto – come da contratto registrato in data antecedente al pignoramento – pari ad €/mese 500,00

risulta congruo rispetto al canone sopra determinato e superiore al valore minimo calcolabile ai sensi dell’art. 2923 c. 3 c.c.:

$$\underline{\underline{€/mese 538,86 - (1/3 \times €/mese 538,86) = €/mese 359,24}}$$



€/mese 500,00 (canone attualmente corrisposto) > €/mese 359,24 (canone di mercato ridotto di 1/3)

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Riguardo ai vincoli derivanti dalle prescrizioni urbanistiche vigenti, si rimanda al paragrafo “*QUESITO N. 6*” della presente relazione.
- Si segnala nuovamente l'atto di vincolo a parcheggio del 21.02.1975 registrato a Palermo il 28.02.1975 al n. 3690 e trascritto il 4.03.1975 ai nn. 7643/6166 ai sensi della L. R. n. 19 del 31.03.1972 (v. All. 16); nei grafici di progetto allegati alla concessione in variante (All. 18) sono indicate due aree destinate a parcheggio di mq 27 ciascuna, di cui una insistente sull'area di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata.
- L'immobile in esame è condotto in locazione in forza di contratto opponibile alla presente procedura e non ricorrono i presupposti di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ., in quanto il canone di affitto attualmente corrisposto risulta congruo (v. paragrafo “*QUESITO N. 7*”). Il periodo di proroga biennale del contratto scadrà in data 30.01.2026 (sei mesi prima della scadenza ciascuna delle parti comunicherà con raccomandata all'altra il rinnovo o la rinuncia).
- Si puntualizzano di seguito i costi di regolarizzazione delle difformità catastali e delle difformità urbanistico-edilizie che sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile e che restano a carico dell'acquirente:
 - regolarizzazione difformità catastali, con un costo pari a circa € 600,00 (v. “*QUESITO N. 3*”);



- regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie, con un costo pari a circa €
11.500,00 (v. “*QUESITO N. 6*”).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della
procedura

Come da certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Santa
Maria Capua Vetere (CE) - che riporta lo stato delle iscrizioni e trascrizioni al
22.03.2021 - le formalità pregiudizievoli nel ventennio relative all'immobile in
esame sono le seguenti:

- iscrizione nn. 50865/12578 del 02.07.2007, nascente da ipoteca volontaria
concessa a garanzia di mutuo con atto in Notaio Pietro Costamante del
29.06.2007 rep. n. 14148 a favore di Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo,
C. F. 00058890815, per capitale di € 1.100.000,00 oltre ad interessi e spese per
una somma complessiva di € 2.200.000,00 a carico dell'esecutato, per i diritti
pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili
oggetto della presente procedura; a margine della predetta iscrizione sussiste
annotamento di restrizione di beni in data 03.02.2017 ai nn. 4090/379 con cui si
libera l'immobile riportato al N.C.E.U. fg. 12 p.lla 2360 sub. 2;
- iscrizione nn. 7163/1389 del 04.02.2010, nascente da ipoteca volontaria
concessa a garanzia di mutuo con atto in Notaio Pietro Costamante del
02.02.2010 rep. n. 16892 a favore di Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo,
C. F. 00058890815, per capitale di € 300.000,00 oltre ad interessi e spese per
una somma complessiva di € 600.000,00, a carico dell'esecutato, per i diritti pari
a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili oggetto
della presente procedura; a margine della predetta iscrizione sussiste



annotamento di restrizione di beni in data 03.02.2017 ai nn. 4091/380 con cui si libera l'immobile riportato al NCEU fg. 12 p.lla 2360 sub. 2;

- per completezza, si segnala la trascrizione nn. 21826/16643 del 06.06.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili atto Corte D'Appello di Palermo del 09.05.2018 rep. n. 802 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà di altro immobile (identificato al N.C.E.U. fg. 44 p.lla 594 sub. 26) oggetto della presente procedura; con provvedimento del 28.02.2022, il G. Es. chiedeva alla cancelleria di riferire sull'esito della predetta procedura esecutiva e in data 01.03.2022 la cancelleria attestava che: *“gli immobili sottoposti a pignoramento sono stati oggetto di una precedente procedura, RG 348/2018, con verbale di pignoramento iscritto a ruolo in data 4/6/18. La suddetta procedura si è estinta per rinuncia, con provvedimento del 19/11/19, senza che il Giudice ordinasse la cancellazione del pignoramento a causa del mancato deposito della nota di trascrizione”*;
- trascrizione nn. 13054/10188 del 22.03.2021 nascente da verbale di pignoramento immobili atto Tribunale di Palermo del 01.03.2021 rep. n. 1050 a favore di Amco - Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, C.F. 05828330638, a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura.

QUESITO N. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*

L'immobile pignorato, secondo la Variante generale al P.R.G., ricade nell'area del Demanio Civico Universale di Palermo denominata "Montepellegrino e falde", di cui alla comunicazione della Ripartizione Affari Legali n. 1856 del 2.9.1986.



Dall'esame degli atti di provenienza del bene, precisamente dell'atto di vendita del 29.01.1981 in Notaio Gaetano Lunetta rep. n. 90164 (v. Allegato 10) e dell'atto di vendita del 20.12.1973 in Notaio Gaetano Lunetta rep. n. 86370 (v. Allegato 23) – quest'ultimo rinvenuto tra la documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale, con cui la Società "XXXXXXXXXXXX s.r.l." dante causa del dante causa del debitore acquista diversi lotti, tra cui la p.lla 604/e – si evince che i lotti compravenduti, tra cui il lotto di terreno su cui oggi grava l'immobile in esame, p.lla 604/e (oggi p.lla 2360), "...ritenuto facente parte del Demanio Comunale di Monte Pellegrino e sue falde, è stato legittimato in favore degli effettivi venditori con ordinanza del Commissario per gli usi civici in Sicilia del 22 febbraio 1958, approvata dal Presidente della Repubblica con decreto 18 maggio 1958, registrato il 28 giugno 1958 alla Corte dei Conti al n. 11 ag. e for. , foglio 248, ordinanza registrata a Palermo il 23 luglio 1958, numero 1039/n. 5, volume 520 e trascritta il 30 aprile 1968 ai nn. 13047/10786. I venditori hanno affrancato il canone dovuto in commutazione di usi civici al Comune di Palermo con atto in Notar Lioni da Palermo del 26 ottobre 1960, trascritto il 5 giugno 1961 ai nn. 15951/13279".

Pertanto, in risposta al presente quesito, alla luce di quanto estratto dai predetti atti, il lotto di terreno, su cui insiste l'immobile in esame, risulta essere stato già oggetto di "sdemanializzazione" ed affrancato mediante liquidazione dei diritti di uso civico.

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

Come già riferito nel paragrafo precedente "*QUESITO N. 9*", il terreno ricadente nell'area del Demanio Civico Universale di Palermo denominata "*Montepellegrino e falde*" - Usi civici (nota RAL n. 1856 del 2.09.1986), tuttavia, da quanto evinto



dagli atti acquisiti, l'immobile non risulta più gravato da diritti di uso civico poiché già i precedenti danti causa del debitore hanno provveduto all'affrancazione del canone dovuto (v. atti in All.ti 10 e 23).

Inoltre, dalla documentazione acquisita e da quanto risultante negli atti della procedura, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo e livello.

Pertanto, il diritto sul bene del debitore risulta di piena proprietà.

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

Non risulta costituito un condominio e dalla documentazione in atti non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile pignorato.

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

Considerate le caratteristiche dell'immobile da stimare, per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario, nel caso in specie il metro quadrato.

Stima del valore di mercato dell'immobile – Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile e dell'area in cui è contestualizzato.

Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui ricade l'immobile, procedendo al confronto con immobili simili ed individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali costruzione, consistenza, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso, estensione e qualità delle aree scoperte, etc..



Dall'analisi effettuata attraverso la consultazione dei valori indicati nei siti web specialistici (Immobiliare.it), si rileva, per immobili simili a quello in oggetto e ubicati nella medesima zona, tenendo conto nondimeno della riduzione che tali valori subiscono nel corso della contrattazione (10-15%), un valore unitario medio di vendita pari a €/mq 1.900,00 (v. offerte immobiliari in Allegato 24).

Dall'esame delle ultime quotazioni immobiliari, si sono estrapolati i seguenti valori:

- l'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (Anno 2023 - Semestre 2) per il Comune di Palermo, zona "*Suburbana/ADDAURA*", tipologia "*Ville e Villini*", stato conservativo "*normale*", fornisce valori compresi tra un minimo di €/mq 1.350,00 ed un massimo di €/mq 2.000,00 (Allegato 24);
- il Borsino Immobiliare per la medesima zona e tipologia di immobile indica valori di mercato che oscillano tra un minimo di €/mq 1.151,00 ed un massimo di €/mq 1.789,00 (Allegato 24).

Infine, sono stati esaminati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita mediante il servizio di "*Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati*" dell' Agenzia delle Entrate, relativi ad immobili della stessa categoria catastale (*A/7 Abitazioni in villini*) e localizzati nella medesima zona del bene da stimare. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. Le informazioni accessibili tramite il predetto servizio sono esclusivamente quelle relative ad atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l'intero e per il diritto di proprietà.



Dalla ricerca eseguita (v. valori immobiliari dichiarati in Allegato 24) sono stati estratti i seguenti valori:

Periodo	Categoria catastale	Corrispettivo dichiarato	Consistenza	Valore unitario
Aprile 2023	A/7	€ 193.000,00	mq 97,00	€/mq 1.989,69
Maggio 2023	A/7	€ 250.000,00	mq 169,00	€/mq 1.479,28
Luglio 2023	A/7	€ 130.000,00	mq 50,00	€/mq 2.600,00
Luglio 2023	A/7	€ 145.000,00	mq 70,00	€/mq 2.071,42
Luglio 2023	A/7	€ 125.000,00	mq 57,00	€/mq 2.192,98
Luglio 2023	A/7	€ 93.600,00	mq 226,00	€/mq 414,15
Agosto 2023	A/7	€ 120.000,00	mq 136,00	€/mq 882,35
Gennaio 2024	A/7	€ 195.000,00	mq 51,00	€/mq 3.823,52
<u>Valore medio</u>				<u>€/mq 1.931,67</u>

Sulla base dei dati reperiti dalle fonti sopra indicate, per immobili della stessa tipologia di quello in oggetto, in condizioni ordinarie, può fissarsi per la stima un valore unitario medio (V_{um}) pari ad €/mq 1.700,00. Occorrerà adeguare tale valore (V_{um}), mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione (K_n), che tengano conto delle caratteristiche estrinseche (zona, contesto, edificio) e delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, così da ottenere il valore di mercato unitario al mq (V_u) da attribuire all'immobile.

Tenuto conto, pertanto, delle caratteristiche dell'immobile in precedenza illustrate, dell'ubicazione in un'amena e tranquilla zona residenziale, sufficientemente defilata rispetto al lungomare dell'Addaura-Mondello ma al



contempo prossima al litorale, ben collegata ai principali nodi stradali, considerato, inoltre, il decoro ed il buono stato del fabbricato di cui il bene fa parte nonché del buon grado di finitura e conservazione dell'immobile, ubicato al piano primo e dotato di ampi terrazzi panoramici, si indicheranno, di seguito, i seguenti coefficienti:

- coefficiente di zona (posizione, dotazione servizi e attrezzature, fruibilità, panoramicità, emergenze) = 1,10
- coefficiente edificio (età, qualità e stato di conservazione) = 1,00
- coefficiente unità immobiliare (qualità, distribuzione e composizione dei locali, piano ed esposizione, panoramicità, dotazione impianti, stato di conservazione) = 1,05

$$K_{\text{Tot}} = 1,10 \times 1,00 \times 1,05 = 1,15$$

Si ritiene che il valore unitario a mq (V_u), che si possa attribuire all'immobile, sia pari a:

$$V_u = V_{\text{um}} \times K_{\text{Tot}} = \text{€}/\text{mq } 1.700,00 \times 1,15 = \text{€}/\text{mq } 1.955,00$$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$\text{€}/\text{mq } 1.955,00 \times \text{mq } 103,00 = \underline{\text{€ } 201.365,00}$$

Adeguamenti e correzioni della stima – Considerata l'opponibilità del contratto di locazione alla procedura, tenuto conto, nondimeno, del tempo esiguo rimanente fino alla data di scadenza della proroga biennale del contratto, ossia fino al 30.01.2026, si ritiene di applicare al valore sopra stimato una riduzione del 5%:

$$\text{€ } 201.365,00 - (\text{€ } 201.365,00 \times 5\%) = \text{€ } 191.296,75$$

Verranno, inoltre, detratti i seguenti costi:

- costi regolarizzazione catastale € 600,00



- costi regolarizzazione urbanistico-edilizia € 11.500,00

Pertanto, si avrà:

$$€ 191.296,75 - € (600,00 + 11.500,00) = € 179.196,75$$

Prezzo a base d'asta dell'immobile – Tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita su libero mercato dell'immobile, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, al valore sopra determinato si applicherà un'ulteriore riduzione nella misura del 5%:

$$€ 179.196,75 - (€ 179.196,75 \times 5\%) = € 170.236,91$$

Il prezzo a base d'asta dell'immobile che si propone sarà pari, in cifra tonda,
ad € 170.000,00.

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

Trattasi di immobile pignorato per l'intero.

In ottemperanza al mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 9 luglio 2024

L'Esperto

Arch. Maria Elisa Giammona

ELENCO ALLEGATI

1. comunicazione inizio operazioni peritali;
2. istanza del 17.7.2023 prot. n. 226479 inoltrata via p.e.c. all'Agenzia delle



Entrate per l'invio di copia della planimetria catastale dell'appartamento sito in via Noto n. 12;

3. verbale di visita;
4. corrispondenza mediante p.e.c. con l'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione della planimetria catastale dell'appartamento sito in via Noto n. 12;
5. p.e.c. del 18.09.2023 inviata all'Avv. XXXXXXXXX;
6. p.e.c. del 28.09.2023 trasmessa dall'Avv. XXXXXX XXXXXX;
7. istanze di acceso e copia atti trasmesse allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE) del Comune di Palermo;
8. ricevuta di avvenuta ricezione istanza di rasterizzazione planimetria appartamento sito in via Noto n. 12 inoltrata all'Agenzia delle Entrate;
9. mail del 12.03.2024 ricevuta dall'Agenzia delle Entrate;
10. atto di compravendita in Notaio Gaetano Lunetta del 29.01.1981 rep. n. 90164;
11. documentazione catastale;
12. documentazione fotografica;
13. planimetria dello stato reale dell'abitazione;
14. planimetria dello stato reale del terrazzo di copertura di pertinenza dell'immobile;
15. planimetrie dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale corrispondenti altresì alle difformità urbanistico-edilizie;
16. licenza edilizia n. 1143 del 31.10.1975;
17. atto di concessione in variante n. 2111 del 20.7.1979;
18. grafici di progetto approvato dalla C. E. in data 27.04.1979 allegati alla concessione in variante;





19. copia verbale di collaudo delle strutture depositato presso l'Ufficio del Genio

Civile in data 23.10.1979 n. 18371;

20. certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 15104 del 20.11.1980;

21. contratto di locazione registrato l'8.02.2021 al n. 000972 serie 3T con allegato

APE;

22. valori locativi OMI 2° Semestre 2023 e Borsino Immobiliare;

23. atto di vendita del 20.12.1973 in Notaio Gaetano Lunetta rep. n. 86370;

24. offerte immobiliari - quotazioni immobiliari - valori immobiliari dichiarati.

