

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE *R. Es. n. 543/2009*

PROMOSSA DA

CONTRO

(A) + (B)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Angela Notaro

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

FASCICOLO INTRODUTTIVO

C.T.U.: Ing. Giuseppe La Rosa

Via Monte San Calogero, 29 – 90146 Palermo

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. MANDATO DI CONSULENZA	5
3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE	9
4. SOPRALLUOGHI.....	11
5. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	13
6. FORMAZIONE DI LOTTI	14

ALLEGATI

1. VERBALE DI GIURAMENTO
2. VERBALI DI SOPRALLUOGO
3. LETTERE DI SOPRALLUOGO
4. NOTE DI TRASCRIZIONE ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO e
DOMANDA DI ANNOTAZIONE DEL 14/11/08
5. ISPEZIONI IPOTECARIE DEI DEBITORI ESECUTATI
6. TABELLA DEI VALORI DEI SINGOLI LOTTI

1. PREMESSA

L'esecuzione immobiliare iscritta al R.Es. con il n. 543/2009 risulta promossa dalla _____ nei confronti di (A), (B), (C), (D), (E), (F) e (G) condannati al pagamento, secondo quanto indicato nell'istanza di conversione ex art. 156 disp. Att. C.p.c., di:

- Il sig (B): € 1.425.166,71 oltre rivalutazione, interessi, spese di lite e CTU;
- Il sig. (A): € 6.685.348,56 oltre rivalutazione, interessi, spese di lite e CTU;
- I Sigg. (C), (D), (E), (F) e (G): € 2.582.240,82 ciascuno, oltre rivalutazione, interessi, spese di lite e CTU;

con sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Palermo n. 4968 dei gg. 30.09/16.10.2009.

In particolare, la predetta sentenza è stata emessa a seguito di sequestro conservativo disposto dal G.D. del Tribunale di Palermo in data 22/06/2005, confermato con modifiche, a seguito di reclamo, giusta ordinanza collegiale del Tribunale di Palermo sez. III civile dei gg. 4/15.11.2005; detto sequestro è stato eseguito nelle forme del sequestro di immobili e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Palermo il 25/06/2005 ai nn. 34283/19767.

Dalla documentazione rinvenuta nel fascicolo e da quanto emerso dalla relazione Notarile, risulta che, a seguito di accordi transattivi successivi, la procedura è stata sospesa, con motivazioni, nei confronti di:

- (C): non si procede in quanto la Corte d'Appello di Palermo, Sezione III, con ordinanza del 14/07/10 ha sospeso l'esecutorietà della sentenza
- (D): non si procede in quanto la Corte d'Appello di Palermo, Sezione III, con ordinanza del 16/07/10 ha sospeso l'esecutorietà della sentenza;

- (E): non si procede in quanto la Corte d'Appello di Palermo, con sentenza del 22/03/10, ha sospeso l'esecutorietà della sentenza 4868/09 del Tribunale di Palermo.
- (F): non si procede in quanto la Corte d'Appello di Palermo, con sentenza del 22/03/10, ha sospeso l'esecutorietà della sentenza 4868/09 del Tribunale di Palermo.
- (G): non si procede in quanto la Corte d'Appello di Palermo, con sentenza del 22/03/10, ha sospeso l'esecutorietà della sentenza 4868/09 del Tribunale di Palermo.

Inoltre, a seguito di transazione tra il Sig (A) ed il creditore procedente, è stato revocato dal Tribunale Civile di Palermo – Terza sezione civile, con provvedimento in data 10/07/2009, il sequestro conservativo sugli immobili siti in Carini di proprietà di (A). La domanda di annotazione della “restrizione dei beni” all’agenzia del Territorio è stata depositata il 12/07/2010.

Nella esecuzione immobiliare in parola risultava **intervenuta**:

- con atto depositato in data 03.06.10, nei confronti di (E) per il quale la procedura esecutiva è stata sospesa. L'intervento della è stato dichiarato sospeso con provvedimento del G.E. del 15/11/2010.

Inoltre, risultano **iscritti**:

-
-
-
-
-

2. MANDATO DI CONSULENZA

In data 11.03.11 il S.G.I. del Tribunale di Palermo, Dott.ssa Raffaella Vacca, ha disposto la nomina dello scrivente ing. Giuseppe La Rosa a consulente tecnico d'ufficio nella causa di cui in epigrafe.

Dal verbale di giuramento del 11.03.11 (v. allegato n. 1), si evince quanto segue:

«Il Giudice pone all'esperto il seguente quesito:

- 1) *Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica – ove evidentemente ricorresse la necessità di notificare i predetti avvisi), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*
- 2) *Provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:*
 - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o*

più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. mod. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva;

c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;

d) ad accertare - al fine di "allineare" i decreti di trasferimento alla disciplina dei trasferimenti a seguito dell'entrata in vigore del d.l. 78/10 convertito con l. 122/10 - la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a procedere ad ogni correzione necessaria (con oneri a carico del creditore istante).

3) Rediga quindi, in fascioletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella re-

lazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

4) Provveda inoltre l'esperto:

- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi

fi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;

- ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.);*

5) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

6) Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Riguardo al p.to 2) comma d), il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad accertare la conformità dei dati catastali e della planimetrie allo stato di fatto, segnalando ogni correzione necessaria tramite la realizzazione della planimetria corrispondente allo stato di fatto, quantificando gli oneri per la variazione catastale da detrarre dal valore di stima.

Quanto sopra, in considerazione dell'orientamento adottato dai Giudici del Tribunale di Palermo – Sezione Esecuzioni Immobiliari, appreso in occasione di successivi giuramenti.

3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE

Dall'esame del fascicolo, in merito agli adempimenti preliminari ex artt. 498, 599 e 567 c.p.c. da parte del creditore procedente, si è avuta evidenza:

– della notificazione, da parte della

dell'atto di avviso ex art. 498 c.p.c. ai seguenti creditori iscritti, relativamente a immobili dei debitori eseguiti (A) e (B):

a) in data **11.05.10** alla _____, in virtù di

- iscrizione di ipoteca volontaria iscritta il 28/09/1994 ai nn. 35283/5161, su immobile di (B), F 1, p.lla 121 sub 6 ;
- iscrizione di ipoteca volontaria iscritta il 28/09/1994 ai nn. 35284/5162, su immobile di (B), F 1, p.lla 121 sub 6;

b) in data **11.05.10** _____, in virtù di:

- iscrizione di ipoteca giudiziaria iscritta il 24/06/98 ai nn. 18885/2567, nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo del 19/06/98 su immobili di (A) e di (B);
- verbale di pignoramento immobiliare del 24/07/2006, trascritto il 07/09/2006 ai nn. 56218/30941, su immobile di (B), F. 1, p.lla 121 sub 6;

c) in data **13.05.10** _____ in virtù dell'iscrizione di ipoteca legale iscritta il 09/11/2004 ai nn. 54817/15165, nascente da Atto Pubblico Amministrativo del 15/10/2004 su immobile di (B);

d) in data **12.05.10** alla _____ in virtù dell'iscrizione di ipoteca giudiziaria iscritta il 16/02/91 ai nn. 9442/1023, nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo del 14/02/91 su immobile di (A) e (B);

e) in data **11.05.10** alla _____ in virtù dell'iscrizione di ipoteca le-

gale iscritta il 10/01/2008 ai nn. 1390/359, nascente da Atto Pubblico

Amministrativo del 07/12/2007 su immobili di (B);

– della notificazione da parte della
dell'atto di avviso ex art. 599 c.p.c. ai seguenti comproprietari non eseguta-
ti, relativamente a immobili dei debitori esegutati (A) e (B):

– in data 12.05.2010, ad (H);

– in data 12.05.2010 ad (I);

– in data 12.05.2010 ad (L).

– della presenza della certificazione notarile redatta dal

in data 23.04.2010 e depositata in data 10.05.2010, relativa al ven-
tennio antecedente al sequestro conservativo che, ai sensi dell'art. 567 del
c.p.c., può sostituire la documentazione prevista dallo stesso articolo.

Dall'esame della documentazione, e precisamente dall'Ordinanza di sequestro
conservativo, trascritta in data 25 Giugno 2005 ai nn. 34283/19767 (v. *allega-
to n. 4*), a favore .., stralciati

gli immobili dei Sig.ri (C), (D), (E), (F) e (G) per i quali la procedura è stata
sospesa, nonché quelli di (A) siti in Carini, per i quali è stato revocato il se-
questro conservativo, si evince che gli immobili oggetto di pignoramento ri-
sultano essere:

in danno di (A)

1. ½ in usufrutto di appartamento sito in Palermo, via Abruzzi , annotato nel
N.C.E.U. di Palermo al foglio 30, p.lla 1907 sub. 14;

2. ½ in usufrutto di appartamento sito in Palermo, via Abruzzi , annotato nel
N.C.E.U. di Palermo al foglio 30, p.lla 1907 sub. 15;

in danno di (B)

1. Piena proprietà di appartamento sito in Palermo nat. A/2, catastato al foglio 1
particella 408 sub 1;
2. Piena proprietà appartamento sito in Palermo nat. A/2, catastato al foglio 1
particella 121 sub 6;
3. Piena proprietà di negozio nat. C/1 sito in Palermo, catastato al foglio 1
particella 121 sub 1;
4. Piena proprietà di negozio nat. C/1 sito in Palermo, catastato al foglio 1
particella 121 sub 2;
5. Piena proprietà appartamento sito in Palermo nat. A/2, catastato al foglio 1
particella 121 sub 7;
6. Piena proprietà di terreno sito in Palermo, catastato al foglio 1 particelle
443, 444 e 631;

4. SOPRALLUOGHI

Immobili di (A)

In data 10/06/11 il sottoscritto ing. Giuseppe La Rosa ha convocato, mediante fax, _____, in qualità di rappresentante e difensore della _____, e l' _____ in qualità di difensore di (A), nonché, a mezzo raccomandate A/R, (A) (debitore esecutato), (H), (I) ed (L), comproprietari dell'immobile pignorato, al fine di effettuare il sopralluogo del bene oggetto di pignoramento in data 27.06.11 (v. allegato n. 3).

In data 27.06.2011 alle ore 19:00 il sottoscritto c.t.u. si è recato presso il civico 19 di Via Abruzzi - Palermo, per dare inizio alle operazioni di consulenza.

Le predette operazioni sono state svolte, nell'appartamento distinto al

N.C.E.U. al F. 30, p.lla 1907 sub 15, alla presenza di (A) e sono proseguite il giorno 04/07/11 nell'appartamento distinto al N.C.E.U. al F. 30, p.lla 1907 sub 14, sempre alla presenza di (A).

Il sottoscritto, in entrambe le giornate, ha preso visione degli immobili, ha eseguito il rilievo degli stessi in quanto difformi dalle planimetrie catastali rinvenute, ha scattato delle foto, preso appunti in fogli separati e redatto il verbale di sopralluogo (v. allegato n. 2).

Immobili di (B)

In data 10/06/11 il sottoscritto ing. Giuseppe La Rosa ha convocato, mediante fax,

in qualità di rappresentante e difensore della

in qualità di

difensore di (B), nonché, a mezzo raccomandate A/R, (B) (debitore esecutato), al fine di effettuare il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento in data 27.06.11 (v. allegato n. 3).

In data 27.06.2011 alle ore 15:30 il sottoscritto c.t.u. si è recato presso il civico 18-19 (civ. 13 al N.C.E.U.) di Piazza Mondello - Palermo, per dare inizio alle operazioni di consulenza. Le predette operazioni sono state svolte alla presenza di (B).

Il sottoscritto, ha preso visione degli immobili, ha eseguito il rilievo degli stessi in quanto difformi dalle planimetrie catastali rinvenute, ha scattato delle foto, preso appunti in fogli separati e redatto il verbale di sopralluogo (v. allegato n. 2).

Al fine di verificare la possibilità di ripristinare l'originario accesso all'appartamento al piano primo, individuato al F.I, p.lla 121 sub 7, come disposto dal G.E. in calce alla relazione dello scrivente in data 17/09/12, è

stato effettuato un ulteriore sopralluogo in data 16/02/13 (v. allegato n. 2).

5. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Nella presente relazione di consulenza si procederà alla valutazione delle seguenti unità immobiliari pignorate a seguito di conversione di sequestro conservativo del 22/06/05, che alla data del sequestro erano ancora di proprietà degli esecutati, **e con gli identificativi catastali aggiornati alla data del sopralluogo:**

in danno di (A)

1. ½ in usufrutto di appartamento sito in Palermo, via Abruzzi 19, piano 4° interno S, annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 30, p.lla 1907 sub. 14;
2. ½ in usufrutto di appartamento sito in Palermo, via Abruzzi 19, piano 4° interno D, annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 30, p.lla 1907 sub. 15.

in danno di (B)

1. Piena proprietà di appartamento sito in Palermo, Piazza Mondello n° 16, piano I, cat. A/4, catastato al foglio 1 particella 121 sub 7;
2. Piena proprietà di negozio sito in Palermo, Piazza Mondello n° 13, piano T, cat. C/1, catastato al foglio 1 particella 121 sub 17, graffata alla particella 408 sub. 6 (la creazione di tali particelle ha soppresso e/o variato quelle distinte al N.C.E.U al F.I, p.lla 121 sub 1, p.lla 121 sub 2, p.lla 408 sub 1 nonché la part. 631 al N.C.T.).
3. Piena proprietà di magazzino sito in Palermo, via Delfini n. 9, p.T, distinto in catasto al F. 1, p.lla 1737 sub 2 (edificato su parte dei terreni originariamente distinti al F. 1, p.lla 1609 e 1610, provenienti dalla p.lla e 443 444);

Si precisa che, per quanto riguarda la piena proprietà di:

- Appartamento sito in Palermo Piazza Mondello n° 16, piano 1, cat. A/3, catastato al foglio 1 particella 121 sub 6;

non si procede alla stima in quanto è stato alienato con Decreto di Trasferimento immobili del 21/11/2011, Rep. 1167, derivante dalla R.G.Es. n° 339/2006 (trascrizione effettuata in data 02/12/11 ai nn. 58484/42906).

Si ribadisce che, attraverso l'appartamento alienato, avviene l'accesso all'appartamento contiguo, distinto in catasto al F. 1, p.lla 121 sub 7 (oggi p.lla 121 sub 18) che, quindi, è rimasto privo di autonomo accesso (nel Decreto di Trasferimento non è stata prevista la costituzione di una servitù di passaggio per l'appartamento attiguo).

- magazzino sito in Palermo, via Delfini n. 9, p.T, distinto in catasto al F. 1, p.lla 1737 sub 1 (edificato su parte dei terreni originariamente distinti al F. 1, p.lla 1609 e p.lla 1610, provenienti dalle p.lle 443 e 444);

non si procede alla stima in quanto, come dichiarato dal Sig. (B) durante il sopralluogo del 16.02.2013, il magazzino è stato ceduto ad altro soggetto, a seguito di compromesso di vendita autorizzato dalla

6. FORMAZIONE DI LOTTI

A seguito dei sopralluoghi effettuati sui beni oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno procedere alla formazione di lotti indipendenti per la vendita, catastalmente individuati come segue, e precisamente:

Lotto n. 1: ½ in usufrutto di appartamento sito in Palermo, via Abruzzi 19, piano 4° interno S, annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 30, p.lla 1907

sub. 14;

Lotto n. 2: ½ in usufrutto di appartamento sito in Palermo, via Abruzzi 19, piano 4° interno D, annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 30, p.lla 1907 sub. 15.

Lotto n. 3: Piena proprietà di appartamento sito in Palermo, Piazza Mondello n° 16 (oggi civ. 21), piano 1, cat. A/4, catastato al foglio 1 particella 121 sub 7 (oggi particella 121 sub. 18, con futuro accesso da via Delfini 9/A);

Lotto n. 4: Piena proprietà di negozio sito in Palermo, Piazza Mondello n° 13 (oggi civv. 18-19), piano T, cat. C/1, catastato al foglio 1 particella 121 sub 17, graffata alla particella 408 sub. 6 e di magazzino annesso, in catasto con accesso da via Delfini n. 9 p.T, distinto alla p.lla 1737 sub 2 del F. 1.

Palermo, li 09/04/13

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe La Rosa



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE *R. Es. n. 543/2009*

PROMOSSA DA

CONTRO

(A) + (B)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Angela Notaro

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO N. 1

“Quota di usufrutto pari a $\frac{1}{2}$ di appartamento sito in Palermo, via A-bruzzi 19, piano 4° interno S, annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 30, p.lla 1907 sub. 14”

C.T.U.: Ing. Giuseppe La Rosa

Via Monte San Calogero, 29 – 90146 Palermo

SOMMARIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO.....	3
1.1. DATI CATASTALI.....	3
1.2. CONFINI.....	3
2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA.....	4
3. STATO DI POSSESSO.....	6
4. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	6
5. TITOLARITA'.....	8
6. CONFORMITA' URBANISTICA.....	12
11. VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE.....	14
12 VALUTAZIONE DELL'USUFRUTTO DEL BENE.....	17
13. RIEPILOGO.....	18

ALLEGATI

1. TITOLO DI PROPRIETA'
2. VISURA CATASTALE RINVENUTA DEL BENE ESECUTATO
3. PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE ESECUTATO
4. PLANIMETRIA RILEVATA SCALA 1:100
5. COMUNICAZIONI DELL'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI PALERMO DEL 03/07/11, PROT. 512665 E DEL 06/12/11, PROT. 858235.
6. DICHIARAZIONE ABITABILITA' RILASCIATA DAL MUNICIPIO DI PALERMO IL 20/06/1964, PROT. 6631.
7. OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI
8. TABELLA DEI COEFFICIENTI PER LA DETERMINAZIONE DELL'USUFRUTTO, AL SAGGIO DI INTERESSE DEL 2,5 PER CENTO (ALL. DECRETO 22/12/2011)
9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

A. Quota di usufrutto pari a ½ di appartamento sito in Palermo, via Abruzzi 19, piano 4° interno S, annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 30, p.lla 1907 sub. 14; superficie lorda complessiva di 198,00 m².

1.1. DATI CATASTALI

L'immobile risulta iscritto al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo (v. *allegato n. 2*), come riportato di seguito:

Dati identificativi:

Foglio 30, particella n. 1907 sub. 14.

Dati di classamento:

Categoria A/2 (*Abitazioni di tipo civile*), Classe 6, Consistenza vani 7,5, Rendita € 406,71.

Indirizzo:

Via Abruzzi n. 19, piano 4, interno S.

Intestatari - dati anagrafici:

- 1) OMISSIS, "da verificare"
- 2) OMISSIS, "da verificare"
- 3) (H) Nuda Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto pubblico) del 13/09/2003, Trascrizione n. 27861 .1/2003 in atti dal 23/09/2003. Repertorio n. 1996, Rogante

. Donazione accettata (Intestazione e passaggi da esaminare).

1.2. CONFINI

Dai dati attinti dall'atto di compravendita e dal successivo atto di donazione (v. *allegato n. 1*) si evince che l'immobile confina "a nord-est con atrio inter-

no, a sud-ovest con via Abruzzi, a nord-ovest con proprietà OMISSIS (o aventi causa) e a sud-est con proprietà OMISSIS (o aventi causa).

2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA

L'appartamento oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel quartiere 20 (Resuttana - San Lorenzo) del Comune di Palermo, al confine con il quartiere 9 (Libertà), in un edificio residenziale multipiano con accesso da via Abruzzi 19. L'edificio di cui fa parte è composto da n° 8 piani fuori terra e risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento.

L'appartamento, come risulta dalla planimetria catastale (v. *allegato n. 3*), dovrebbe essere composto da: ingresso, tre camere, soggiorno/pranzo, cucina, due wc, ripostiglio, lavanderia e due ampi balconi. Inoltre, a causa di una errata rappresentazione del corpo scala nella predetta planimetria, l'appartamento in oggetto sembra l'unico del piano e non, come accertato, quello con accesso dalla porta posta, sul pianerottolo, alla sinistra, adiacente la porta dell'ascensore (v. *allegato n. 4*).

L'unità abitativa, come si evince dalla planimetria rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo (v. *allegato n. 4*), tenuto conto che quella catastale (v. *allegato n. 3*) riporta sostanziali difformità rispetto allo stato dei luoghi, si compone dei seguenti ambienti: salone, cucina-soggiorno con zona cottura, tre camere, un ripostiglio, due bagni e due ampi balconi; in particolare, il balcone su cortile interno presenta una piccola porzione chiusa con struttura metallica e vetri, mentre un'ampia zona, dopo essere stata anch'essa chiusa a veranda con struttura metallica e vetri, è stata annessa alla cucina mediante

demolizione della muratura perimetrale.

Si precisa, inoltre, che in occasione del sopralluogo l'unità immobiliare risulta unita a quella adiacente, il cui usufrutto è per ½ di (A) e per ½ di (L) e la nuda proprietà di (H), a seguito di demolizione della muratura di separazione.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile (v. *allegato n. 9*) sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Pavimenti: tutti gli ambienti abitativi presentano pavimenti in gres porcellanato, tranne nei servizi igienici, ove i pavimenti e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica; la veranda e i balconi, invece, sono pavimentati con piastrelle per esterni.

Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite con intonaco a base di gesso scagliola e tinteggiate, ad eccezione di quelle del servizio igienico principale, che presentano piastrelle fino a m 2,10 da terra, di quelle del doppio servizio, che presentano piastrelle fino a m 1,80 da terra, della parete della cucina attrezzata con lavello ed elettrodomestici, piastrellata fino a m 1,50;

Servizi igienici: provvisti di n. 3 pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet) nonché di vasca da bagno, il servizio principale e doccia il secondario. Il servizio principale è dotato di finestra su spazi aperti, il doppio servizio ha impianto aspirazione.

Infissi esterni: alcuni del tipo "monoblocco" in alluminio preverniciato di colore bianco e vetri camera, altri in legno, tutti completi di serrande in PVC; l'infisso d'ingresso è del tipo blindato con telaio in acciaio, rivestito in legno;

Infissi interni: in legno tamburato;

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia, sezionato in tre circuiti, apparentemente

rispondente alla normativa vigente, quanto a conduttori ed interruttori e prese.

L'immobile risulta dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e piastre radianti in alluminio, allacciata a gasdotto; sono presenti n° 4 unità di condizionamento.

Il complesso residenziale è dotato di cisterna condominiale per la riserva idrica ed impianto autoclave per la distribuzione in ciascuna unità immobiliare.

Tutti gli ambienti sono direttamente illuminati ed aerati, a meno del doppio servizio.

Complessivamente l'immobile presenta ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

La **superficie commerciale lorda dell'immobile**, calcolata al lordo delle murature divisorie e perimetrali, considerando al 50% la superficie dei muri comuni di confine, ivi incluso:

- la superficie di balconi e terrazze scoperte, computata al 25%,
- la superficie di balconi e terrazze coperte, computata al 35% (per coperto si intende chiuso su tre lati),
- la superficie delle verande chiuse computata al 100%,

secondo la consuetudine commerciale, risulta pari a **181,00 m²**.

3. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile è abitato dagli usufruttuari e dal titolare della nuda proprietà.

4. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese

della procedura

4.1.1. Iscrizioni:

- Iscrizione contro del 06/09/1988 ai nn. 36851/4764 derivante da ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo in Notaio in data 05/09/1988, a favore della

SOPRA: appartamento sito in Palermo Via Abruzzi n. 19, foglio 30, particella 1907 sub. 14

CONTRO (A) ed (L).

Ipoteca di natura cartolare.

- Iscrizione contro del 16/02/1991 ai nn. 9442/1023: ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 14/02/91, a favore della

SOPRA: ½ piena proprietà di appartamento sito in Palermo Via Abruzzi n. 19, foglio 30, particella 1907 sub. 14

CONTRO (A).

- Iscrizione contro del 24/06/1998 ai nn. 18885/2567: ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 19/06/98, a favore del

SOPRA: piena proprietà di appartamento sito in Palermo Via Abruzzi n. 19, foglio 30, particella 1907 sub. 14

CONTRO (A) ed (L) per ½ ciascuno.

4.1.2. Pignoramenti:

- Trascrizione del 25/06/2005 ai nn. 34283/19767 di sequestro conservativo disposto dal G.D. del Tribunale di Palermo in data 22/06/2005,

eseguito nelle forme del sequestro di immobili, a favore

, contro (A), gravante, tra l'altro, sopra i se-

guenti immobili di (A):

SOPRA: ½ usufrutto appartamento sito in Palermo Via Abruzzi n. 19,
foglio 30, particella 1907 sub. 14.

CONTRO (A)

4.2. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Non esistono oneri di natura condominiale come attestato, in data 12/07/2011, dall'Amministratore pro tempore del "Condominio di via Abruzzi 19".

Restano comunque a carico dell'acquirente gli oneri derivanti da lavori in capo alle parti comuni dell'edificio come da Codice Civile.

5. TITOLARITA'

L'immobile in oggetto è stato acquistato da (A) ed (L) con atto in Notaio Dott.

del 5 settembre 1988 trascritto il 09 settembre 1988 ai numeri 36850/27825. Nell'atto di compravendita (v. allegato n. 1) è possibile,

tra l'altro, leggere:

"...OMISSIS..."

L'anno millenovecentoottantotto.

Il giorno cinque settembre (5.9.988).

In Palermo, nei locali della filiale A della

Avanti a me,

Notaio in Palermo, ...OMISSIS....

SONO PRESENTI:

....OMISSIS...

- parte venditrice.

(A) ...OMISSIS... e (L) ...OMISSIS....;

- parte acquirente.

*Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, conven-
gono e stipulano quanto segue:*

*ART. 1) Le signore ...OMISSIS..., vendono e trasferiscono in favore della
parte acquirente che, con le dette garanzie, acquista un appartamento sito in
Palermo, via Abruzzi n. 19, ubicato al piano quarto di fronte salendo la scala,
composto da cinque vani, ingresso, W.C. bagno, W.C. doccia, ripostiglio,
lavanderia e cucina.*

...OMISSIS...

*Identificato al N.C.E.U. di Palermo alla partita 127792, foglio 30, part. 1907,
sub. 14.*

*ART. 2) Procede la vendita con ogni diritto, accessioni, accessori, pertinenza
e dipendenza, servitù attive e passive legalmente esistenti, e nascenti dallo
stato dei luoghi, comproprietà delle parti dell'edificio comuni a norma
dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e comunque con ogni diritto derivante dai
titoli di proprietà.*

ART. 3) ...OMISSIS...

*ART. 4) Garantisce la parte venditrice la piena proprietà, libertà e disponi-
bilità dell'immobile venduto pervenuto per successione del rispettivo marito e
padre ...OMISSIS...*

ART. 5) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge del 28.2.1985 N. 47

dichiara la parte venditrice ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge del 4.1.1968 N. 15, che la costruzione dell'edificio di cui l'immobile venduto fa parte è preesistente al 1.9.1967; è stato dichiarato abitabile dal Comune di Palermo in data 20 giugno 1964.

ART. 6) ...OMISSIS... e la parte acquirente di essere coniugi in regime di comunione dei beni.

...OMISSIS...

Successivamente, con atto di donazione in Notaio

del 13-09-2003, trascritto il 22 settembre 2003 ai numeri 38433/27861, i Sig.ri (A) e (L) hanno donato la nuda proprietà del bene in oggetto alla figlia (I). Nell'atto di donazione (v. allegato n. 1) è possibile, tra l'altro, leggere:

L'anno 2003

Il giorno tredici del mese di settembre

13.09.2003

A Valderice nel mio studio in Via Paolo Borsellino n.4.

Dinanzi a me *notaio in Valderice, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Trapani e Marsala, assistito nella qualità di testimoni dai signori:*

...OMISSIS...

Sono presenti i signori

- (A) ...OMISSIS...;

- (L) ...OMISSIS...;

- OMISSIS..., la quale interviene nel presente atto non in nome proprio ma esclusivamente nella qualità di curatore speciale dei minori (H)

...OMISSIS...e (L) ...OMISSIS....

Detti componenti, delle cui identità e dei cui poteri io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere quest'atto con il quale stipulano e convengono quanto segue:

PRIMA DONAZIONE

Art. 1) I signori (A) e (L), ciascuno con i propri diritti ed unitamente per l'intero, riservandosi il diritto di usufrutto, donano alla figlia (H) che, a mezzo del curatore speciale ...OMISSIS..., accetta e allo stesso titolo acquista il diritto di nuda proprietà sul seguente immobile sito nel Comune di Palermo in via Abruzzi n.19:

- appartamento ad uso civile abitazione, posto al quarto piano salendo la scala, composto da cinque vani, ingresso, bagno, wc doccia, ripostiglio, lavanderia e cucina; ...OMISSIS....

L'immobile è distinto in catasto fabbricati di Palermo, erroneamente alla partita 1270846, al foglio di mappa 30 particella 1907 subalterno 14, Via Abruzzi n. 19 piano 4, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 6, vani 7.5, R.C.E. 406,71 (quattrocentosei virgola settantuno).

...OMISSIS...

Art 7) I signori (A) e (L), previo richiamo da me effettuato ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, in ordine alle sanzioni penali per le dichiarazioni mendaci o reticenti, dichiarano ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, come successivamente modificato e dell'art. 46 del D.P.R. 03 giugno 2001 n.380, che l'appartamento oggetto della prima donazione è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967, dichiarato abitabile dl Sindaco pro tempore del Comune di Palermo in data 20 giugno 1964 e che successivamente non è stato oggetto di modifiche

che necessitano di autorizzazioni urbanistiche.

... OMISSIS ...

6. CONFORMITA' URBANISTICA

Come più volte rappresentato in relazioni intermedie, non è stato possibile acquisire alcuna documentazione presso l'Edilizia Privata del Comune di Palermo, in quanto il fascicolo del fabbricato è irreperibile (v. *allegato n. 5*).

Per quanto sopra rappresentato si considera che il fabbricato sia stato realizzato prima del 01/09/1967; lo stesso è stato dichiarato abitabile dal Comune di Palermo in data 20/06/1964 con certificato prot. 6631 (v. *allegato n. 6*).

Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate le seguenti **difformità in materia urbanistica** rispetto la planimetria catastale:

1. Diversa distribuzione interna degli ambienti;
2. chiusura di una porzione del balcone prospettante su retrospetto mediante struttura in alluminio anodizzato e vetri, ottenendo un "locale di sgombero" di mq 1,50;
3. chiusura di un'ampia porzione (mq 7,40) del predetto balcone prospettante sul cortile interno mediante struttura metallica e vetri
4. demolizione della muratura perimetrale, compresa la rimozione dell'infisso, di separazione tra la cucina-soggiorno e la porzione di balcone chiusa a veranda, ottenendo un unico ambiente abitativo, nonché chiusura di una finestra;
5. demolizione del tramezzo di separazione dall'attigua unità immobiliare, della quale l'esecutato è titolare di ½ dell'usufrutto.

Le irregolarità urbanistiche ai precedenti punti 1), 2) e 3) possono essere

regolarizzate mediante comunicazione al Comune di Palermo ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37 del 10.08.85 (diversa distribuzione interna) ed ai sensi dell'art. 20 L.R. n. 4 del 16.04.03 (chiusura di balconi con strutture precarie), cui dovrà essere allegata relazione tecnica asseverata ed attestazione di versamento dell'oblazione nella misura di € 25,00/mq per la chiusura dei balconi:

- chiusura del balcone sul retrospetto con pannelli a vetro e telaio in alluminio anodizzato:

$$\text{Superficie veranda} = 8,90 \text{ m}^2$$

$$\text{Oblazione dovuta: } 8,90 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 222,50.$$

Vi è inoltre da considerare il costo di istruzione, da parte di un tecnico, della pratica presso gli uffici comunali, nonché per apportare le necessarie correzioni nella planimetria catastale, che può essere stimato, compresa sanzione per comunicazione tardiva, diritti di segreteria, ecc., pari a circa € 2.300,00.

L'importo complessivo per regolarizzare gli abusi ai punti 1), 2) e 3) (chiusura balconi con struttura precaria e diversa distribuzione interna) viene stimato in circa € 2.500,00.

Le irregolarità urbanistiche ai precedenti punti 4) (modifiche al prospetto), e 5) devono essere rimosse; si deve ripristinare la muratura perimetrale ed installare l'infisso abusivamente rimosso, realizzare il vano per ricollocare l'altro infisso eliminato, nonché realizzare il tramezzo di separazione con l'unità immobiliare attigua.

I lavori necessari, sinteticamente, sono:

- realizzazione della muratura mancante, in laterizi dello spessore di cm 25;
- rivestimento della facce a vista delle murature di nuova realizzazione con intonaco per esterni e finitura tipo Li Vigni;

- rivestimento della faccia a vista delle murature di nuova realizzazione con intonaco per interni e finitura a tonachina, compresa la successiva coloritura con idropittura;
- demolizione di muratura per realizzazione vano finestra;
- fornitura e collocazione di infissi in alluminio tipo "monoblocco", compresi di vetro camera;
- realizzazione di tramezzo mediante due lastre di cartongesso e telaio in lamierino zincato, completo di stuccatura dei giunti su entrambe le facce a vista, con interposto e materasso isolante in lana di vetro.

E' stato stimato, per i lavori suddetti, un costo di circa € 5.500 iva compresa.

In definitiva per ripristinare la regolarità urbanistica dell'immobile in parola è stato stimato un importo complessivo di circa € 8.000,00, da detrarre al probabile valore di mercato valutato al successivo punto 11.

Ai fini della valutazione, pertanto, l'appartamento si considera nella configurazione con gli abusi in parte sanati e, per il resto, rimossi, come prima descritto.

11. VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre

per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.).

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di consultazioni di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° semestre 2012** pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio.

L'Osservatorio è una banca dati del mercato immobiliare di tutti i Comuni d'Italia, basata sulla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare residenziale all'interno di una zona OMI.

12 VALUTAZIONE DELL'USUFRUTTO DEL BENE

L'usufrutto (artt. 978 e segg. codice civile) è il diritto reale di godimento gravante su cosa altrui (bene mobile o immobile), con obbligo di rispettarne la destinazione economica. La proprietà di un bene, disgiunta dall'usufrutto, viene denominata nuda proprietà.

L'usufrutto ha quale connotato essenziale la **durata** e, pertanto, deve sempre essere costituito per un tempo determinato; se il titolo costitutivo non dispone al riguardo, l'usufrutto si intende costituito per la durata della vita dell'usufruttuario. In ogni caso, la morte dell'usufruttuario determina l'estinzione dell'usufrutto nel caso in cui non sia ancora scaduto il termine finale previsto al momento della costituzione del rapporto.

I criteri per il calcolo dell'usufrutto sono dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), con applicazione dei coefficienti indicati nella tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

Con Decreto del 22 dicembre 2011, il ministero dell'Economia e delle Finanze, ha adeguato i coefficienti per il calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, a seguito della modifica del tasso d'interesse legale dal 1,5% al 2,5% stabilita per decreto ministeriale 12 dicembre 2011, a decorrere dal 1° gennaio 2012.

In sintesi il valore dell'usufrutto vitalizio viene determinato:

a) moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse

(determinando un valore assimilabile ad una rendita annuale);

- b) moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR 131/1986, aggiornata con il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 22/12/11, in modo da raggugliarlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto (v. allegato n. 8).

Calcolo dell'usufrutto

L'usufrutto, come innanzi detto, è determinato moltiplicando la rendita annua per un coefficiente indicato in tabella, in relazione all'età del beneficiario. La rendita annua si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da usufrutto, per l'interesse legale, che dal 1° gennaio 2012 risulta stabilito nella nuova misura del 2,5% (D.M. 22dicembre 2011).

- Valore della piena proprietà dell'appartamento: € 390.000;
- Tasso di interesse legale: 2,5%;
- Età del beneficiario dell'usufrutto: 63 anni;
- Coefficiente relativo (v. allegato n. 8): 22;

Rendita Annuale = € 390.000,00 x 2,5% = € 9.750,00

Valore dell'Usufrutto = € 9.750,00 x 22 = € 214.500,00

Poiché oggetto della vendita è l'usufrutto, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo) indiviso dell'appartamento, la valutazione riguarderà la sola quota, tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita della stessa. L'immobile in questione non risulta separabile in natura né comodamente divisibile; ai fini della vendita possono farsi le seguenti considerazioni.

Si potrebbe ritenere probabile la vendita della quota indivisa di usufrutto ad un prezzo pari a $\frac{1}{2}$ del valore dell'intero, considerando che in atto l'immobile è abitato pure dall'altro soggetto che detiene il restante $\frac{1}{2}$ di usufrutto, nonché

dal soggetto titolare della nuda proprietà. In generale, infatti, dal punto di vista degli altri comproprietari sarà sempre preferibile intervenire a sostegno del comproprietario esecutato per evitare "infiltrazioni" di estranei al rapporto che ha dato origine alla comunione.

Nel caso particolare dell'usufrutto, l'appetibilità da parte del mercato di una parte di detto diritto, è sicuramente minore di quella che potrebbe aversi per parte della piena proprietà.

Lo scrivente, ritiene equo valutare la quota pari a 1/2 di usufrutto, pari all'80% della metà del valore dell'intero usufrutto.

Di conseguenza, la quota pari a 1/2 (un mezzo) indiviso dell'usufrutto dell'immobile precitato risulta pari a:

$(\frac{1}{2} \times \text{€ } 214.500,00) \times 0,80 \approx \text{€ } 86.000,00$ (leggasi euro ottantaseimila/00).

13. RIEPILOGO

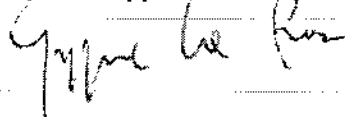
“Quota di usufrutto pari a 1/2 di appartamento sito in Palermo, via Abruzzi 19, piano 4° interno S, annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 30, p.lla 1907 sub. 14”, della superficie commerciale lorda pari a 181,00 m².

Valore della quota di usufrutto pari a 1/2= € **86.000,00**

Palermo, li 09/04/2013

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe La Rosa



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE *R. Es. n. 543/2009*

PROMOSSA DA

CONTRO

(A) + (B)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Angela Notaro

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO N. 2

“Quota di usufrutto pari a $\frac{1}{2}$ di appartamento sito in Palermo, via Abuzzi 19, piano 4° interno D, annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 30, p.lla 1907 sub. 15”

C.T.U.: Ing. Giuseppe La Rosa

Via Monte San Calogero, 29 – 90146 Palermo

SOMMARIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO	3
1.1. DATI CATASTALI	3
1.2. CONFINI	3
2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA	4
3. STATO DI POSSESSO	6
4. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE	6
5. TITOLARITA'	7
6. CONFORMITA' URBANISTICA	9
11. VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE	12
12 VALUTAZIONE DELL'USUFRUTTO DEL BENE	15
13. RIEPILOGO	16

ALLEGATI

1. TITOLO DI PROPRIETA'
2. VISURA CATASTALE RINVENUTA DEL BENE ESECUTATO
3. PLANIMETRIA CATASTALE RINVENUTA DEL BENE ESECUTATO
4. PLANIMETRIA RILEVATA SCALA 1:100
5. COMUNICAZIONI DELL'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI PALERMO DEL 06/12/11, PROT. 858235 E DEL 07/03/12, PROT. 180481.
6. DICHIARAZIONE ABITABILITA' RILASCIATA DAL MUNICIPIO DI PALERMO IL 20/06/1964, PROT. 6631 E COPIA COMUNICAZIONE OPERE INTERNE
7. OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI
8. TABELLA DEI COEFFICIENTI PER LA DETERMINAZIONE DELL'USUFRUTTO, AL SAGGIO DI INTERESSE DEL 2,5 PER CENTO (ALL. DECRETO 22/12/2011)
9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

A. Quota di usufrutto pari a $\frac{1}{2}$ di appartamento sito in Palermo, via Abruzzi 19, piano 4° interno D, annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 30, p.lla 1907 sub. 15; superficie lorda complessiva di 182,00 m².

1.1. DATI CATASTALI

L'immobile risulta iscritto al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo (v. *allegato n. 2*), come riportato di seguito:

Dati identificativi:

Foglio 30, particella n. 1907 sub. 15.

Dati di classamento:

Categoria A/2 (*Abitazioni di tipo civile*), Classe 6, Consistenza vani 8,5, Rendita € 460,94.

Indirizzo:

Via Abruzzi n. 19, piano 4, interno D.

Intestatari - dati anagrafici:

- 1) (L), usufrutto per $\frac{1}{2}$;
- 2) (I), Nuda proprietà per 1000/1000;
- 3) (A), usufrutto per $\frac{1}{2}$.

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto pubblico) del 13/06/2000. Voltura n. 12349 /1/2000 in atti dal 05/07/2000. Repertorio n.: 167484. Rogante: . Sede: Palermo. Compravendita.

1.2. CONFINI

Dai dati attinti dall'atto di compravendita (v. *allegato n. 1*) si evince che l'immobile confina con via Abruzzi, con vano scala, con spazio interno e con

proprietà OMISSIS.

2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA

L'appartamento oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel quartiere 20 (Resuttana - San Lorenzo) del Comune di Palermo, al confine con il quartiere 9 (Libertà), in un edificio residenziale multipiano con accesso da via Abruzzi 19. L'edificio di cui fa parte è composto da n° 8 piani fuori terra e risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento.

L'appartamento, come risulta dalla planimetria catastale (v. *allegato n. 3*), dovrebbe essere composto da: ingresso, due camere, salone pari a due vani, cucina/soggiorno, wc, ripostiglio, quattro balconi su prospetto principale e uno su cortile interno.

L'unità abitativa, come si evince dalla planimetria rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo (v. *allegato n. 4*), tenuto conto che quella catastale (v. *allegato n. 3*) riporta sostanziali difformità rispetto lo stato dei luoghi, si compone dei seguenti ambienti: salone, cucina-soggiorno con zona cottura, tre camere, un ripostiglio, due bagni, quattro balconi su prospetto principale e uno su cortile interno. Il balcone su cortile interno, in particolare, risulta chiuso con struttura metallica e vetri e diviso in due porzioni mediante un tramezzo; una porzione è stata annessa alla cucina mediante demolizione della muratura perimetrale e rimozione dell'infisso, l'altra porzione alla camera adiacente, mediante rimozione dell'infisso.

Si precisa, inoltre, che in occasione del sopralluogo l'unità immobiliare risulta unita a quella adiacente, il cui usufrutto è per $\frac{1}{2}$ di (A) e per $\frac{1}{2}$ di (L) e la nuda

proprietà di (I), a seguito di demolizione della muratura di separazione.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile (v. allegato n. 9) sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Pavimenti: tutti gli ambienti abitativi, compresa la veranda, presentano pavimenti in gres porcellanato, tranne nei servizi igienici, ove i pavimenti e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica; i balconi sono pavimentati con piastrelle per esterni.

Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite con intonaco a base di gesso scagliola e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei servizi igienici, che presentano piastrelle fino a circa m 1,30 da terra, sormontate da greca; il vano destinato a cucina/soggiorno, in atto adibito a camera, presenta tutte le pareti tinteggiate e gli allacci alla rete idrica e fognaria mascherati.

Servizi igienici: provvisti di n. 3 pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet) nonchè di vasca da bagno, il servizio principale e doccia il secondario. Il servizio principale è dotato di finestra su spazi aperti, il doppio servizio ha impianto aspirazione.

Infissi esterni: del tipo "monoblocco" in alluminio preverniciato di colore bianco e vetri camera, completi di serrande in PVC; l'infisso d'ingresso è del tipo blindato con telaio in acciaio, rivestito in legno;

Infissi interni: in legno massello con riquadri in vetro molato;

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia, sezionato in tre circuiti, apparentemente rispondente alla normativa vigente, quanto a conduttori ed interruttori e prese.

L'immobile risulta dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas allacciata a gasdotto e piastre radianti in alluminio; sono presenti n° 4 unità di condizionamento.

Il complesso residenziale è dotato di cisterna condominiale per la riserva idrica ed impianto autoclave per la distribuzione in ciascuna unità immobiliare.

Tutti gli ambienti sono direttamente illuminati ed aerati, a meno del doppio servizio, ove la finestra è stata occlusa.

Complessivamente l'immobile presenta ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

La **superficie commerciale lorda dell'immobile**, calcolata al lordo delle murature divisorie e perimetrali, considerando al 50% la superficie dei muri comuni di confine, ivi incluso:

- la superficie di balconi e terrazze scoperte, computata al 25%,
- la superficie di balconi e terrazze coperte, computata al 35% (per coperto si intende chiuso su tre lati),
- la superficie delle verande chiuse computata al 100%,

secondo la consuetudine commerciale, risulta pari a **169,00 m²**.

3. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile è abitato dagli usufruttuari e dal titolare della nuda proprietà.

4. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese

della procedura

4.1.1. Iscrizioni: NESSUNA

4.1.2. Pignoramenti:

- Trascrizione del 25/06/2005 ai nn. 34283/19767 di sequestro conserva-

tivo disposto dal G.D. del Tribunale di Palermo in data 22/06/2005,
eseguito nelle forme del sequestro di immobili, a favore

, contro (A), gravante, tra l'altro, sopra i se-
guenti immobili di (A):

SOPRA: ½ usufrutto appartamento sito in Palermo Via Abruzzi n. 19,
foglio 30, particella 1907 sub. 15

CONTRO (A)

4.2. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a ca- rico dell'acquirente

Non esistono oneri di natura condominiale come attestato, in data
12/07/2011, dall'Amministratore pro tempore del "Condominio di via
Abruzzi 19".

Restano comunque a carico dell'acquirente gli oneri derivanti da lavori
in capo alle parti comuni dell'edificio come da Codice Civile.

5. TITOLARITA'

L'immobile in oggetto è stato acquistato, quanto a usufrutto, da (A) ed (L), e
come nuda proprietà da (I), con atto in _____ del 13
giugno 2000, Rep. 167484, trascritto il 04 luglio 2000 ai numeri
26080/19324. Nell'atto di compravendita (v. allegato n. 1) è possibile, tra
l'altro, leggere:

"...OMISSIS..."

Il giorno tredici

Giugno duemila

"13.6.2000"

in Palermo, nel mio studio nella

Innanzi a me, _____, Notaio residente in Palermo,

...OMISSIS....

SONO PRESENTI I SIGNORI:

.... OMISSIS...

(A) ... OMISSIS...

(L) ... OMISSIS..., i quali dichiarano di essere coniugati e di trovarsi in regime di separazione di beni e di intervenire al presente, oltre che in nome proprio, anche quali genitori esercenti la potestà sul minore:

- (I) OMISSIS...

*Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, conven-
gono e stipulano quanto segue:*

1) Le signore ... OMISSIS..., vendono a (I) che, come sopra rappresentato, acquista, la nuda proprietà ed ai coniugi signori (A) e (L), che acquistano, l'usufrutto con reciproco diritto di accrescimento dell'appartamento, posto al quarto piano a destra salendo le scale dello stabile condominiale ricadente in Palermo, via Abruzzi n. 19, composto da sala, cinque stanze, W.C. bagno, cucina, ripostiglio e corridoio.

... OMISSIS...

È riportato in catasto alla partita 1021241, foglio 30 particella 1907, sub 15, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 6, vani 8,5 e con la R.C. di £. 892.500.

2) In applicazione dell'art. 40 della legge del 28.2.1985 n. 47, la parte venditrice, da me Notaio ammonita sulle conseguenze penali previste dalla legge per le dichiarazioni false o reticenti, ai sensi dell'art. 4 della legge 4.1.1968

n. 15, dichiara che la costruzione dell'unità immobiliare oggetto del presente è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967 ed è munita del certificato di abitabilità rilasciato in data 20.6.1964 dal Municipio di Palermo.

Dichiara, inoltre, che successivamente alla sua realizzazione non sono state apportate modifiche soggette a licenza o concessione edilizia.

3) L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, ben noto all'acquirente, e con tutte le accessioni, pertinenze, quote condominiali, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte, tutto incluso e nulla escluso.

4) Garantisce la parte venditrice la piena proprietà e disponibilità del più volte citato immobile ...OMISSIS...

Garantisce, inoltre, che è franco e libero da debiti, liti, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti reali limitati a terzi spettanti e gravami qualsiasi ad eccezione dell'ipoteca iscritta il giorno 1.8.1970 ai nn. 25425/2424 e rinnovata il 27.7.1990 ai nn. 30388/4891 a favore

con sede in Palermo di

valore cartolare essendo stato rilasciato il consenso a cancellazione giusta scrittura privata autenticata in data 30.3.2000,

registrato a Palermo il 18.4.2000 al n. 1405.

5) ...OMISSIS...

La parte venditrice dichiara di aver ricevuto la predetta somma e con la firma del presente atto ne rilascia quietanza e rinuncia all'ipoteca legale.

...OMISSIS...

6. CONFORMITA' URBANISTICA

Come più volte rappresentato in relazioni intermedie, non è stato possibile acquisire alcuna documentazione presso l'Edilizia Privata del Comune di Palermo, in quanto il fascicolo del fabbricato è irreperibile (v. allegato n. 5).

Unica documentazione rilasciata dal Comune di Palermo è la comunicazione art. 9 L.R. 37/85, relative ad "opere interne" da eseguire nell'immobile sito in Palermo, via Abruzzi n° 19 piano IV lato destro, di proprietà di (I) (v. all.to n. 6).

Per quanto sopra rappresentato si considera che il fabbricato sia stato realizzato prima del 01/09/1967; lo stesso è stato dichiarato abitabile dal Comune di Palermo in data 20/06/1964 con certificato prot. 6631 (v. allegato n. 6).

Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate le seguenti **difformità in materia urbanistica** rispetto la planimetria catastale:

1. Diversa distribuzione interna degli ambienti;
2. chiusura del balcone prospettante sul retro prospetto mediante struttura in alluminio preverniciato e vetri camera e divisione in due porzioni mediante tramezzo;
3. demolizione della muratura perimetrale, compresa la rimozione dell'infisso, di separazione tra la cucina-soggiorno e la porzione attigua di balcone chiuso a veranda, ottenendo un unico ambiente abitativo, nonché apertura di porta sul muro perimetrale per accedere al ripostiglio;
4. rimozione dell'infisso di separazione tra la camera e la porzione attigua di balcone chiuso a veranda;
5. demolizione del tramezzo di separazione dall'attigua unità immobiliare, della quale l'esecutato è titolare di ½ dell'usufrutto.

Le irregolarità urbanistiche ai precedenti punti 1) e 2) possono essere regolarizzate mediante comunicazione al Comune di Palermo ai sensi dell'art. 9

della L.R. n. 37 del 10.08.85 (diversa distribuzione interna) ed ai sensi dell'art. 20 L.R. n. 4 del 16.04.03 (chiusura di balconi con strutture precarie), cui dovrà essere allegata relazione tecnica asseverata ed attestazione di versamento dell'oblazione nella misura di € 25,00/mq per la chiusura dei balconi:

- chiusura del balcone sul retrospetto con pannelli a vetro e telaio in alluminio preverniciato:

$$\text{Superficie veranda} = 9,60 \text{ m}^2$$

$$\text{Oblazione dovuta: } 9,60 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 240,00.$$

Vi è inoltre da considerare il costo di istruzione, da parte di un tecnico, della pratica presso gli uffici comunali, nonché per apportare le necessarie correzioni nella planimetria catastale, che può essere stimato, compresa sanzione per comunicazione tardiva, diritti di segreteria, ecc., pari a circa € 2.300,00.

L'importo complessivo per regolarizzare gli abusi ai punti 1), 2) (chiusura balcone con struttura precaria e diversa distribuzione interna) viene stimato in circa € 2.500,00.

Le irregolarità urbanistiche ai precedenti punti 3) e 4) (modifiche al prospetto) e 5) devono essere rimosse; si deve ripristinare la muratura perimetrale ed installare gli infissi abusivamente rimossi, nonché rimuovere l'infisso collocato su muro perimetrale e, di conseguenza, ripristinare la muratura e abbattere la parete che delimita, verso l'interno, il ripostiglio; si deve inoltre realizzare il tramezzo di separazione con l'unità immobiliare attigua.

I lavori necessari, sinteticamente, sono:

- realizzazione della muratura perimetrale mancante, in laterizi dello spessore di cm 25;
- rivestimento della facce a vista delle murature di nuova realizzazione con

- intonaco per esterni e finitura tipo Li Vigni;
- rivestimento della faccia a vista delle murature di nuova realizzazione con intonaco per interni e finitura a tonachina, compresa la successiva coloritura con idropittura;
 - demolizione di muratura di separazione della veranda;
 - fornitura e collocazione di infissi in alluminio tipo "monoblocco", compresi di vetro camera;
 - riesumare gli allacci idrici e fognari nella parete della cucina destinata ad accogliere il lavello e gli elettrodomestici;
 - realizzazione di tramezzo mediante due lastre di carton gesso e telaio in lamierino zincato, completo di stuccatura dei giunti su entrambe le facce a vista, con interposto e materasso isolante in lana di vetro.

E' stato stimato, per i lavori suddetti, un costo di circa € 8.500 iva compresa.

In definitiva per ripristinare la regolarità urbanistica dell'immobile in parola è stato stimato un importo complessivo di circa € 11.000,00, da detrarre al probabile valore di mercato valutato al successivo punto 11.

Ai fini della valutazione, pertanto, l'appartamento si considera nella configurazione con gli abusi in parte sanati e, per il resto, rimossi, come prima descritto.

11. VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.).

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di consultazioni di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° semestre 2012** pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio.

L'Osservatorio è una banca dati del mercato immobiliare di tutti i Comuni d'Italia, basata sulla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

nelle condizioni attuali, alla data odierna: € **361.000,00**

Il valore della piena proprietà dell'appartamento risulta pari a:

€ 361.000,00 (leggasi euro trecentosessantunomila/00).

12 VALUTAZIONE DELL'USUFRUTTO DEL BENE

L'usufrutto (artt. 978 e segg. codice civile) è il diritto reale di godimento gravante su cosa altrui (bene mobile o immobile), con obbligo di rispettarne la destinazione economica. La proprietà di un bene, disgiunta dall'usufrutto, viene denominata nuda proprietà.

L'usufrutto ha quale connotato essenziale la **durata** e, pertanto, deve sempre essere costituito per un tempo determinato; se il titolo costitutivo non dispone al riguardo, l'usufrutto si intende costituito per la durata della vita dell'usufruttuario. In ogni caso, la morte dell'usufruttuario determina l'estinzione dell'usufrutto nel caso in cui non sia ancora scaduto il termine finale previsto al momento della costituzione del rapporto.

I criteri per il calcolo dell'usufrutto sono dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), con applicazione dei coefficienti indicati nella tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

Con Decreto del 22 dicembre 2011, il ministero dell'Economia e delle Finanze, ha adeguato i coefficienti per il calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, a seguito della modifica del tasso d'interesse legale dal 1,5% al 2,5% stabilita per decreto ministeriale 22 dicembre 2011, a de-

correre dal 1° gennaio 2012.

In sintesi il valore dell'usufrutto vitalizio viene determinato:

- a) moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse (determinando un valore assimilabile ad una rendita annuale);
- b) moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR 131/1986, aggiornata con il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 22/12/11, in modo da raggugliarlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto (*v. allegato n. 8*).

Calcolo dell'usufrutto

L'usufrutto, come innanzi detto, è determinato moltiplicando la rendita annua per un coefficiente indicato in tabella, in relazione all'età del beneficiario. La rendita annua si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da usufrutto, per l'interesse legale, che dal 1° gennaio 2012 risulta stabilito nella nuova misura del 2,5% (D.M. 22 dicembre 2011).

- Valore della piena proprietà dell'appartamento: € 361.000;
- Tasso di interesse legale: 2,5%;
- Età del beneficiario dell'usufrutto: 63 anni;
- Coefficiente relativo (*v. allegato n. 12*): 22;

Rendita Annuale = € 361.000,00 x 2,5% = € 9.025,00

Valore dell'Usufrutto = € 9.025,00 x 22 = € 198.550,00

Poiché oggetto della vendita è l'usufrutto, per la quota pari a ½ (un mezzo) indiviso dell'appartamento, la valutazione riguarderà la sola quota, tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita della stessa. L'immobile in questione non risulta separabile in natura né comodamente divisibile; ai fini della vendita possono farsi le seguenti considerazioni.

Si potrebbe ritenere probabile la vendita della quota indivisa di usufrutto ad un prezzo pari a $\frac{1}{2}$ del valore dell'intero, considerando che in atto l'immobile è abitato pure dall'altro soggetto che detiene il restante $\frac{1}{2}$ di usufrutto, nonché dal soggetto titolare della nuda proprietà. In generale, infatti, dal punto di vista degli altri comproprietari sarà sempre preferibile intervenire a sostegno del comproprietario esecutato per evitare "infiltrazioni" di estranei al rapporto che ha dato origine alla comunione.

Nel caso particolare dell'usufrutto, l'appetibilità da parte del mercato di una parte di detto diritto, è sicuramente minore di quella che potrebbe aversi per una parte della piena proprietà.

Lo scrivente, ritiene equo valutare la quota pari a $\frac{1}{2}$ di usufrutto, pari all'80% della metà del valore dell'intero usufrutto.

Di conseguenza, la quota pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo) indiviso dell'usufrutto dell'immobile precitato risulta pari a:

$(\frac{1}{2} \times € 198.550,00) \times 0,80 \approx € 79.000,00$ (leggasi euro settantanovemila/00).

13. RIEPILOGO

"Quota di usufrutto pari a $\frac{1}{2}$ di appartamento sito in Palermo, via A-bruzzi 19, piano 4° interno D, annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 30, p.lla 1907 sub. 15", della superficie commerciale lorda pari a 169,00 m².

Valore della quota di usufrutto pari a $\frac{1}{2}$ = € 79.000,00

Palermo, li 09/04/2013

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe La Rosa

