

TRIBUNALE DI BARCELLONA PG

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER STIMA DI
IMMOBILI

PROCEDURA IMMOBILIARE n. 63/2021 R.G.Es.

PROMOSSA DA [REDACTED]
procuratore speciale [REDACTED]

CONTRO
[REDACTED]

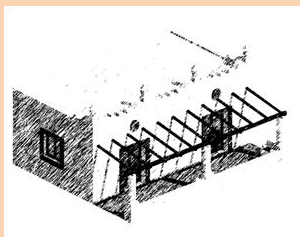
Ill.mo Giudice dott.ssa Anna Smedile

RELAZIONE DI STIMA

Lipari, 25/01/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(arch. Giuseppe Natoli)



Arch. Giuseppe Natoli

iscri. all'albo dell'ORDINE degli ARCHITETTI P.P.C. - Prov. ME - N.
matr.1653

via S. Croce Pianoconte snc ,98055 Lipari (Me)

cell.: 338/5913891

E-mail: peppenatoli@virgilio.it

Cod. Fiscale: NTL GPP 77S23 E606Q

P. IVA: 02907730838

PEC: giuseppe.natoli2@archiworldpec.it



INDICE

cap. 1 INCARICO PERITALE	pag. 3
cap. 2 ATTI DELLA PROCEDURA E VERIFICA ex art. 567 c.p.c.	pag. 7
cap. 3 ACCERTAMENTI E ATTIVITÀ' ESEGUITE	pag. 8
cap. 4 FORMAZIONE DEI LOTTI.....	pag. 9
LOTTO n. 1	pag. 10
LOTTO n. 2	pag. 15
ELENCO ALLEGATI.....	pag. 21

Udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il 21.02.2023

Deposito entro il 06.02.2023 (15 giorni prima dell'udienza)

Deposito telematico effettuato il 25/01/2023 (in anticipo rispetto al termine)



Cap. 1 INCARICO PERITALE

La presente Perizia di stima riguarda le proprietà immobiliari, site nei Comuni di Terme Vigliatore e di Furnari appartenenti al sig. [REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Natoli, nato a Lipari il 23/11/1977, con studio tecnico in Lipari via S. Croce Pianoconte snc, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Prov. di Messina con matr. n. 1653, è stato incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Barcellona P.G., dott.ssa Anna Smedile tramite nota del 24/06/2022, quale C.T.U. per la redazione di una Perizia di Stima nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

Nel decreto di fissazione udienza del Giudice dell'Esecuzione oltre alla nomina del primo CTU esperto nominato, tale Ing. Michelangelo Ingeneri (poi sostituito dallo scrivente), era esplicitato anche il quesito assegnato al CTU esperto stimatore, e più precisamente:

"assegna, all'esperto il seguente mandato:

a) **verificchi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)., segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. att. cod. proc. civ.);



- b) **identifichi e descriva** sommariamente gli immobili pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa), anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, ubicazione, confini e dati catastali; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; (art. 173-bis, comma 1, n. 1 e 2, disp. att. cod. proc. civ.);
- c) **accerti** se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione; a tal fine, qualora alcuno degli immobili risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto; nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito (art. 173-bis, comma 1, n. 3, disp. att. cod. proc. civ.);
- d) **predisponga** - sulla base dei documenti in atti - l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- e) **indichi**: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il



relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (art. 173-bis, comma 1, n. 4, 5 e 9, disp. att. cod. proc. civ.);

f) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art. 173-bis, comma 1, n. 8, disp. att. cod. proc. civ.);

g) **accerti** la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173-bis, comma 1, n. 6, disp. att. cod. proc. civ.);

h) **specifichi** in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'alt. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi — ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare — che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-bis, comma 1, n. 7, disp. att. cod. proc. civ.);

dispone che l'esperto:

a) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessario variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa h denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 11 agosto 1939, n. 1249) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

b) **verifichi** se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in tal caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)



all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

c) **dica**, se gli immobili sono pignorati solo prò quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'alt. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;

d) **rediga** la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'alt. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, e — quanto alla determinazione del valore — ai criteri indicati dall' art. 568 cod. proc. civ., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso agli immobili, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Alla relazione dovranno peraltro essere allegati:

- ✓ documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- ✓ la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo



legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, l'esperto accerterà sempre la data di eventuale registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del giudizio eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene e dei suoi confini, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; il perito provvederà altresì a precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'alt. 10 d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili adibiti ad uso abitativo, dirà l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

- ✓ l'attestazione di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE, ove prevista come necessaria.

cap. 2 - ATTI DELLA PROCEDURA E VERIFICA ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto CTU ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. inerente i beni immobili di seguito descritti di esclusiva e piena proprietà del predetto sig. [REDACTED] ed effettuando delle visure catastali per soggetto (*vedi allegati 1-2-3-4-5*), si è determinato precisamente:



Elenco immobili per diritti e quote

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarià	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	FURNARI(ME) STRADA STATALE Piano S1 - T	1	786		Cat.A/2	06	7 vani	Euro: 415,75
T	Proprieta' per 1/1	FURNARI(ME)	1	861		AGRUMETO	01	1235	R.D. Euro: 47,52 (*) R.A. Euro: 16,90

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarià	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1000/1000	TERME VIGLIATORE(ME) VIA NAZIONALE VIGLIATORE n. 202 Piano T-1	13	570	3	Cat.A/2	02	10,5 vani	Euro: 309,10

I dati risultanti dai documenti ipotecali e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dall'atto di pignoramento immobiliare agli atti corrispondono a quelli effettivi.

cap. 3 - ACCERTAMENTI E ATTIVITÀ ESEGUITE

Come comunicato alle parti con nota del 29/07/2022, il successivo 4 Agosto 2022 alle ore 9:30 hanno avuto inizio sui luoghi oggetto di causa, dapprima nel comune di Terme Vigliatore e successivamente nel comune di Furnari le operazioni peritali, con la presa visione degli immobili oggetto di causa, l'esatta ubicazione e la natura tipologica dei beni in questione.

In questi sopralluoghi vi è stata la presenza, oltre che del sottoscritto C.T.U. anche del sig. [REDACTED]

[REDACTED] per i seguenti beni, ed il suo legale avv. [REDACTED]

- Fabbricato su due livelli e terreno limitrofo siti nel Comune di Furnari, contrada Siena, via Nazionale (Strada Statale 113);
- Appartamento per civile abitazione sito in Terme Vigliatore, via Nazionale Vigliatore n. 202.

In tali sopralluoghi si dava preliminare lettura del mandato alle persone presenti e successivamente si è preso visione dei luoghi, provvedendo a scattare alcune fotografie, rilevando alcune misure e prendendo appunti in separati fogli (*Allegato 6*). Ad ogni modo, sulla base delle risultanze delle indagini e degli accertamenti tecnici condotti, nonché della documentazione acquisita e delle apposite indagini di mercato, si è dato corso alla redazione della presente.

Dopo aver esaminato gli atti di causa, dalle indagini svolte e dopo aver effettuato i suddetti sopralluoghi, il sottoscritto ritiene di poter rispondere ai quesiti postogli.



cap. 4 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Alla luce di tutti gli elementi acquisiti, il sottoscritto, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita e una migliore individuazione dei beni, ha provveduto a formare n. 2 lotti slegati e indipendenti tra loro, vendibili separatamente e più precisamente:

- **Lotto n. 1:**

1) Fabbricato sito nel Comune di Furnari, contrada Siena, via Nazionale (Strada Statale 113), costituito da un vano a piano sotto strada e da quattro vani e accessori a piano terra, con annessa corte circostante di pertinenza esclusiva. Confinante con terreno individuato con le particelle 46, 277 e 900 di proprietà [REDACTED] (coniuge del sig. [REDACTED] e con terreno part.861 di proprietà [REDACTED]. Tale fabbricato risulta accatastato al N.C.E.U. del Comune di Fumari, nel foglio 1, particella 786, Strada Statale, cat.A/2, piano SI-T, vani 7, mq.119.

2) Terreno sito in Furnari Censito al N.C.T. del Comune di Furnari, foglio 1, particella 861, agrumeto di 1a classe, Ha 00.12.35. confinante a nord-est con la corte della suddetta abitazione, a sud con la Strada Statale 113 e con proprietà terzi negli altri lati.

- **Lotto n. 2:**

1) Appartamento per civile abitazione sito in Terme Vigliatore, via Nazionale Vigliatore n.202, piano terra e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Terme Vigliatore, foglio 13, particella 570, subalterno 3, cat.A/2, via Nazionale Vigliatore n.202, piano T-1, vani 10,5. .



Cap. 4 - LOTTO n. 1 (Foto allegato 7 nn. da 29 a 60).

Fabbricato sito nel Comune di Fumari, contrada Siena, via Nazionale (Strada Statale 113) e Terreno adiacente individuato con altro numero di particella.

A) Lotto n. 1: Descrizione ed identificazione del bene

L'immobile qui oggetto di procedura è una unità immobiliare sita nel Comune di Fumari, contrada Siena, via Nazionale (Strada Statale 113), costituita da un vano a piano sottostrada e da quattro vani e accessori a piano terra, con annessa corte circostante di pertinenza esclusiva. L'immobile è confinante con terreno individuato con le particelle 46, 277 e 900 di proprietà [REDACTED] (coniuge del Sig. [REDACTED] [REDACTED] con terreno part.861 di proprietà [REDACTED] che risulta quest'ultimo accatastato al N.C.T. del Comune di Fumari, foglio 1, particella 861, agrumeto di 1a classe, Ha 00.12.35. confinante a nord-est con la corte della suddetta abitazione, a sud con la Strada Statale 113 e con proprietà terzi negli altri lati.

Il fabbricato sopra citato oggetto di stima è accatastato al N.C.E.U. del Comune di Fumari, nel foglio 1, particella 786, Strada Statale, cat.A/2, piano S1-T, vani 7, ed ha un'altezza utile interna di 2,93 ed ha una superficie lorda abitabile di circa 105 mq. ed è costituita da tre camere da letto, un corridoio, una cucina soggiorno-pranzo, un servizio igienico (*foto da n. 29 a n. 38*), ed un deposito interrato (*foto nn. 39-40*), avente una superficie lorda complessiva di 52 mq. ed un'altezza utile interna di 1,90.

In precedenza ed in proseguo all'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU si è messo in contatto varie volte con il Comune di Fumari ed inoltre con l'Agenzia del Territorio di Messina per le verifiche del caso, e presentando formali richieste il sottoscritto ha avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente l'unità immobiliare di cui sopra.

In merito alla regolarità catastale dell'immobile, dalla verifica dei luoghi vi è corrispondenza tra le piantine catastali (*Allegato 8*) e lo stato dei luoghi dei beni tranne per una tramezzatura interna ed una porta esterna disegnati catastalmente (*foto nn. 32-33-34-59*) ma non presenti nella realtà, ma di questo si descriverà meglio più avanti in questa relazione. Si è proceduto quindi alla presentazione di una pratica docfa al Catasto di Messina per l'aggiornamento catastale della planimetria (*Allegato 22*) con la relativa approvazione (*Allegato 23*).

Per quanto riguarda la mappa censuaria per la corretta identificazione del bene il sottoscritto ha estrapolato on line dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - l'estratto di mappa richiesto (*vedasi all. 9*) nel quale sono evidenziate le partt. 786-861. Si precisa che l'allegato 7 "documentazione fotografica" è parte integrante e imprescindibile di codesta Relazione, ed alla documentazione fotografica



in esso inserita si rimanda per quanto non specificato nella presente parte descrittiva e narrativa.

Per quanto riguarda invece il terreno oggetto di stima, individuato con la part. 861 come descritto nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Furnari in data 07-09-2022 (*vedasi all. 10*) ricade in zona “E” (omogenea agricola) per il Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Furnari, gravata in parte dalla fascia di rispetto della strada statale 113 (non è ammessa alcuna edificazione).

B) Lotto n. 1: Stato di possesso ed altre informazioni

Alla data di trascrizione del pignoramento, i suddetti beni siti nel Comune di Furnari oggetto della presente esecuzione erano di proprietà catastale del debitore sig. [REDACTED]

Allo stesso [REDACTED] tali beni sono così prevenuti:

[REDACTED]

Dall'ispezione dei Registri Immobiliari non si evincono ulteriori trasferimenti di proprietà nè per successivi atti tra vivi nè per causa di morte.

Allo stato attuale, per come si evince dall'All. 7 - foto da n 29 a foto n. 40 – e da come dichiarato in fase di sopralluoghi, dall'esecutato sig. [REDACTED] l'abitazione è usata dallo stesso come casa di campagna ad uso occasionale, mentre nel terreno vi è una vecchia serra e degli arredi e macchine agricole a testimonianza che vi era un vivaio presente - foto da n 47 a foto n. 50 .

Mentre per quanto riguarda il terreno individuato con la particella 861, con interrogazione all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Messina, Ufficio Territoriale di Barcellona Pozzo di Gotto, risulta a nome del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] nel periodo 2009 ad oggi, un solo contratto di locazione registrato il 28.10.2015 al n. 944 serie 3T, riguardante il terreno ricadente nel Comune di Furnari al Foglio 1 Particella 861 (vedi all. 15).

Il contratto de quo è stato registrato telematicamente e non risulta essere stato allegato il testo del contratto stesso.

Dalle ricerche catastali pare che i beni suddetti non siano gravati da censo, livello o uso civico.



C) Lotto n. 1: Conformità urbanistica

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Furnari si evince che il fabbricato è stato realizzato giusta Concessione edilizia n. 210 rilasciata dal Sindaco del Comune di Furnari in data 16-06-1977 (vedi all. 11) per la costruzione di un deposito agricolo e successivamente su tale fabbricato è stata rilasciata dal Coordinatore dell'Area Tecnica del Comune di Furnari l'autorizzazione edilizia n. 16/2014 in data 29-05-2014 (vedi all. 12) per il cambio di destinazione d'uso ad abitazione. Inoltre sono state trasmesse dalla committenza relative note di inizio lavori prot. n. 8922 del 12.9.2014 e di fine lavori prot. n. 9507 del 02.10.2014 (vedi all. 13), condizione obbligatoria per la validità dell'autorizzazione edilizia sopracitata. Su tale immobile non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità. Da quanto sopra pertanto il fabbricato pare sia regolare urbanisticamente e rispecchia la pianta dell'ultimo progetto autorizzato (Autorizzazione edilizia 16-2014), tranne che:

- per una nuova porta esterna nella camera da letto singola (*vedi foto n. 60*);
- per una chiusura della tamponatura in sostituzione di una porta nel soggiorno-cucina (*vedi foto n. 59*);
- per una porta e non una finestra nell'angolo cottura (*vedi foto n. 33*).

Tali irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate, presentando una pratica di autorizzazione edilizia in sanatoria (ex art. 13 L.R. 47/85 oggi Permesso di Costruire ai sensi della L.R. n. 16/2016) per il mantenimento di opere eseguite in assenza di titolo edilizio. Tale procedura ha una spesa di onorario ad un tecnico professionista di €3.000,00 oltre a spese vive, diritti e tributi vari;

Inoltre il sottoscritto CTU ha constatato che nell'area circostante tale fabbricato e nel terreno confinante oggetto di stima, risultano due pergolati abusivi con opere in muratura e copertura in legno e tegole (*foto nn. 44-54-55-57*), una baracca in lamiera (*foto nn. 41-43*), delle delimitazioni in muratura e blocchi (*foto nn. 41-42*), ed una serra abbandonata (*foto nn. 45-46-47-48-49-50-58*). Tali opere abusive e la loro posizione indicata con frecce di colore rosso, si possono annotare nell'allegato n. 14 (immagine satellitare) e nelle foto allegate suddette. Tali abusi non sono sanabili per la zona urbanistica in cui ricadono che non risulta edificabile, tranne la serra che potrebbe essere mantenuta se a servizio di una azienda agricola o vivaio.

D) Lotto n. 1: Stima e prezzo a base d'asta - Stima

Il criterio di stima adottato per addivenire al più probabile prezzo di mercato dei beni qui oggetto di esecuzione è il metodo sintetico comparativo, detto anche per confronto diretto, che consiste nella stima del valore mediante comparazione con transazioni recenti e relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale, funzionale. Il prezzo di mercato, qui individuato, è anche il risultato di attente e scrupolose indagini informali, effettuate presso agenzie immobiliari (www.gabetti.it, www.immobiliare.it, www.2f-immobiliare.it, www.infocasamilazzo.it, ..), e presso conoscitori e professionisti esercitanti nelle zone limitrofe a quelle del bene pignorato.



In ogni caso lo scrivente, oltre agli atti notarili, ha anche analizzato diverse stime di immobili (comparabili con quello odierno da stimare) effettuate da esperti stimatori, presso il Tribunale di Barcellona P.G. in cui sono stati stimati immobili simili ubicati a Furnari S.S. sulla via nazionale ME-PA S.S. 113.

A conclusione delle predette indagini, e in base all'esperienza dello scrivente, il sottoscritto ha applicato al bene, qui oggetto di stima, le sue considerazioni addivenendo al prezzo di mercato relativo al singolo metro quadro di superficie.

Il valore complessivo del bene viene determinato moltiplicando il valore del singolo metro quadrato di superficie per la superficie totale del bene, se si tratta di terreno, o moltiplicando il valore del singolo metro quadrato di superficie per la superficie commerciale dell'immobile, se si tratta di costruzioni. Da precisare che in quest'ultimo caso la superficie totale dell'immobile non coincide con la superficie commerciale dello stesso, poiché essa è ottenuta utilizzando dei coefficienti correttivi. Per quanto riguarda gli immobili, s'intende per superficie commerciale l'intera superficie dei locali, compresi i muri perimetrali e i muri divisorii interni misurati al 100% della loro superficie effettiva, tranne i muri di confine in comune con altre proprietà che vengono considerati al 50%, mentre per quanto riguarda i balconi e i cortili la superficie commerciale corrisponde a un terzo di quella reale.

Per quanto riguarda gli immobili, nella determinazione del più probabile valore di mercato si tiene conto oltre che delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali lo stato di conservazione dell'immobile in questione; il livello delle rifiniture, gli impianti e gli infissi, la conformazione piano-volumetrica dell'immobile e l'esposizione; l'accessibilità, il mercato immobiliare della zona; l'ubicazione e localizzazione; l'epoca di costruzione; le caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione; le pertinenze; le strade di accesso e i collegamenti; la presenza di infrastrutture e servizi nelle vicinanze (scuole, ospedale, casello autostradale, stazione ferroviaria), ecc.

Nel caso specifico è di notevole rilevanza la centralità dell'immobile situato sulla strada S.S. 113, nelle vicinanze del mare e la presenza di vasto terreno pertinenziale. La superficie commerciale dell'intero immobile oggetto dell'odierno pignoramento è di 105 mq. l'abitazione e di 52 mq. il deposito seminterrato. Sulla scorta delle predette indagini, in base all'esperienza dello scrivente e alle varie considerazioni effettuate, il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore di mercato di 1.200,00 €/mq. per l'abitazione, di 600 €/mq. per il deposito seminterrato, 50 €/mq. per il terreno circostante la casa e 10 €/mq. per il terreno agricolo ricadente nella part. 861.

In base al prezzo di mercato relativo al metro quadro, appena attribuito, e alla superficie commerciale dell'immobile pignorato sopra determinata, il valore di mercato attuale dell'intero immobile pignorato è pari a:

- ABITAZIONE: $(1.200,00 \text{ €/mq} \times 105 \text{ mq.}) = \text{€ } \underline{\underline{126.000,00}}$ (Diconsi euro centoventiseimila/00);



- TERRENO CIRCOSTANTE ABITAZIONE RICADENTE NELLA PART. 786:
(50,00 €/mq x 280 mq.) = € **14.000,00** (Diconsi euro quattordicimila/00);
- DEPOSITO: (600,00 €/mq x 52 mq.) = € **31.200,00** (Diconsi euro trentunomiladuecento/00);
- TERRENO PART. 861 (10,00 €/mq x 1235 mq.) = € **12.350,00** (Diconsi euro dodicimilatrecentocinquanta/00);

✓ **Prezzo a base d'asta del bene**

Al fine di determinare il prezzo a base d'asta dell'immobile, la succitata stima del valore di mercato pari a € **183.550,00** deve essere così decurtata:

1) la riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in quanto il sottoscritto CTU in fase di sopralluogo ha verificato qualche imperfezione materiale dell'immobile (mancanza di manutenzione ordinaria e soprattutto straordinaria dell'immobile) che incide sulla sua idoneità ad essere utilizzata e qualche mancanza di qualità che si concretizza nella carenza dei requisiti di funzionalità, utilità e pregio che l'immobile dovrebbe presentare, soprattutto la presenza del problema del drenaggio in caso di piovosità del deposito seminterrato (-15% di € 183.550,00 = - € 27.532,50);

2) la riduzione del 10% per lo stato di possesso (-10% di € 183.550,00 = - € 18.355,00);

3) la riduzione del 14% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in quanto il sottoscritto CTU in fase di sopralluogo ha verificato la presenza delle opere abusive suddette e quindi ha considerato la demolizione delle strutture e lo smaltimento dei materiali, come da preventivo descritto nell'allegato 24 (-15% di € 183.550,00 = - € 25.697,00);

Per quanto sopra il prezzo a base d'asta del fabbricato oggetto di pignoramento sarà:
€ 183.550,00 - € 27.637,50 - € 18.355,00 - € 25.697,00 = € **111.860,50** (Diconsi euro centoundicimilaottocentosessanta/50).

✓ **IVA**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato da più di 5 anni e pertanto la vendita non è sospetta a IVA.

E) Lotto n. 1: APE

Il sottoscritto CTU, iscritto all'albo dei certificatori Energetici della Regione Siciliana al n. 9462, poiché l'unità immobiliare in oggetto era sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (APE), lo ha redatto. L'immobile ha una classe energetica C con indice della prestazione energetica 918 KWh/ m2 anno (Vedasi all. 18).



Appartamento sito in Terme Vigliatore, via Nazionale Vigliatore n.202.

A) Lotto n. 2: Descrizione ed identificazione del bene

L'immobile qui oggetto di procedura è un fabbricato per civile abitazione sito in Terme Vigliatore, via Nazionale Vigliatore n.202, piano terra e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Terme Vigliatore, foglio 13, particella 570, subalterno 3, cat.A/2, via Nazionale Vigliatore n.202, piano T-1, vani 10,5. .

Tale appartamento è confinante con la strada S.S. 113 sul fronte principale, con un magazzino lateralmente (part. 1153 di proprietà dello stesso debitore) e con un cortile posteriormente dello stesso proprietario. Mentre lateralmente l'appartamento è confinante con proprietà terzi.

L'unità immobiliare è stata costruita nel 1962 come dichiarato dai proprietari di allora che presentarono istanza di sanatoria, ed ha un'altezza utile interna di 3,20 ed ha una superficie utile abitabile di 162,46 mq. + mq. 43,97 di Superficie non residenziale ed è costituita al piano terra da tre camere, un atrio di ingresso, un ripostiglio nel sottoscala, un bagno esterno, un patio coperto posteriormente e due cortili (uno anteriore e l'altro posteriore). Mentre al piano superiore la casa è costituita da 4 camere, un corridoio, una veranda, un bagno ed un terrazzino scoperto.

Lo stato di conservazione generale dei due piani del fabbricato risulta in condizioni degradate, dato che non si rilevano recenti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

In precedenza ed in proseguo all'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU si è messo in contatto varie volte con il Comune di Terme Vigliatore ed inoltre con l'Agenzia del Territorio di Messina per le verifiche del caso, e presentando formali richieste il sottoscritto ha avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente l'unità immobiliare di cui sopra.

A conclusione della descrizione si precisa che tutti gli ambienti sono ben illuminati ed aerati, sono dotati di pavimentazione, i bagni e la cucina sono rivestiti con mattonelle anche nelle pareti laterali, gli infissi in legno sono dotati di ante con vetri e tapparelle in plastica al piano terra e persiane in legno al piano superiore.

L'immobile è dotato sia di impianto elettrico sottotraccia sia di impianto idrico e fognario, di impianto di riscaldamento.

Le rifiniture esterne della palazzina invece sono ormai datate e non in buone condizioni, esse risentono dell'azione corrosiva degli agenti atmosferici e presentano diverse zone di degrado.



In merito alla regolarità catastale dell'immobile si da atto che l'immobile è regolarmente catastato, al foglio 26, particella 727, sub 27, categoria A/2, classe 5, vani 5, R.C. € 193,67 ed è anche regolarmente depositata la piantina catastale estrapolata dal sottoscritto dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio (*vedasi All. 16*).

Dalla verifica dei luoghi non vi è corrispondenza tra le piantine catastali (che peraltro sono state aggiornate per fusione dei due ex subalterni, ricalcando gli elaborati grafici della sanatoria presentata, con dichiarazione di protocollo dell'Agenzia del territorio n. ME0070592 del 14/05/2015) e lo stato dei luoghi dei beni (*vedasi Allegati 7 e 16*) a causa di qualche apertura o chiusura interna (di questo si descriverà meglio più avanti in questa relazione). Il sottoscritto CTU non provvede ad aggiornare la planimetria catastale alla luce delle suddette differenze in quanto è rilevante ottenere dapprima il rilascio della sanatoria del fabbricato.

Per quanto riguarda la mappa censuaria per la corretta identificazione del bene il sottoscritto ha estrapolato on line dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - l'estratto di mappa richiesto (*vedasi all. 17*) nel quale è evidenziata la part. 570. Si precisa che l'allegato 7 è parte integrante e imprescindibile di codesta Relazione, ed alla documentazione fotografica in esso inserita si rimanda per quanto non specificato nella presente parte descrittiva e narrativa.

B) Lotto n. 2: Stato di possesso ed altre informazioni

Alla data di trascrizione del pignoramento, il suddetto bene sito nel Comune di Terme Vigliatore, oggetto della presente esecuzione erano di proprietà catastale del debitore sig. [REDACTED]

Allo stesso [REDACTED] tale bene è pervenuto in virtù (vedasi All. 1-3-4) dell' Atto [REDACTED]

Dall'ispezione dei Registri Immobiliari non si evincono ulteriori trasferimenti di proprietà ne per successivi atti tra vivi ne per causa di morte.

Allo stato attuale, solamente una parte del piano terra del fabbricato è occupato dal debitore Sig. [REDACTED] come studio professionale per la propria attività di agronomo.

Dalle ricerche catastali pare che i beni non siano gravati da censo, livello o uso civico.

C) Lotto n. 2: Conformità urbanistica

La costruzione risulta realizzata abusivamente, dai genitori del sig. [REDACTED] nel 1962.

Avvalendosi delle legge 47/85 la ditta [REDACTED] (padre del sig. [REDACTED]) ha presentato istanza di sanatoria al Comune di T. Vigliatore in data 30-09-1986. Prat.



817 prot. 965 (*vedasi allegato 20*), ma tale concessione non è stata ancora rilasciata perchè carente della documentazione elencata nell'all. 21.

Detto fabbricato è costituito da n°2 piani fuori terra, realizzato in muratura di mattoni pieni e malta cementizia con solaio di interpiano in c.a. e copertura a falde con struttura in legno e tegole .

La costruzione è rifinita in ogni sua parte in maniera idonea alla destinazione d'uso di civili abitazione, secondo la seguente descrizione: tramezzature interne in laterizi forati di cm. 8, intonaci interni del tipo civile e tinteggiate con pittura idrolavabile.

Come anzi detto, dalla verifica dei luoghi non vi è corrispondenza tra le piantine catastali e quelle allegate alla istanza di concessione edilizia in sanatoria e lo stato dei luoghi dei beni, a causa di qualche apertura o chiusura interna (*vedasi allegato 7 foto nn. 3-4-15-17-18*) realizzate per dividere autonomamente in quattro vani separati, le due campate da progetto su due livelli poste nel prospetto principale del fabbricato, quindi se prima non verrà rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, non si potrà provvedere a sanare le opere interne abusive e così a presentare il docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale. Tali irregolarità edilizie riscontrate potranno poi essere sanate quindi, presentando una pratica urbanistica al Comune, secondo l'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento di sanzione di € 1.000,00 per il mantenimento di opere eseguite in assenza di titolo edilizio. Tale procedura ha una spesa di onorario ad un tecnico professionista di €3.000,00 oltre a spese vive, diritti e tributi vari, ed oltre la sanzione suddetta. Discorso diverso invece per il deposito abusivo (*vedasi allegato 7 foto nn. 13-25-26*) sito nel giardino posteriore dell'abitazione, che per le attuali norme in materia edilizia non vi è possibilità di sanarlo.

D) Lotto n. 2: Stima e prezzo a base d'asta - Stima

Il criterio di stima adottato per addivenire al più probabile prezzo di mercato dei beni qui oggetto di esecuzione è il metodo sintetico comparativo, detto anche per confronto diretto, che consiste nella stima del valore mediante comparazione con transazioni recenti e relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale, funzionale. Il prezzo di mercato, qui individuato, è anche il risultato di attente e scrupolose indagini informali, effettuate presso agenzie immobiliari (www.gabetti.it, www.immobiliare.it, www.2f-immobiliare.it, www.infocasamilazzo.it, ..), e presso conoscitori e professionisti esercitanti nelle zone limitrofe a quelle del bene pignorato.

In ogni caso lo scrivente, oltre agli atti notarili, ha anche analizzato diverse stime di immobili (comparabili con quello odierno da stimare) effettuate da esperti stimatori, presso il Tribunale di Barcellona P.G. in cui sono stati stimati appartamenti ubicati a Terme Vigliatore.

A conclusione delle predette indagini, e in base all'esperienza dello scrivente, il sottoscritto ha applicato al bene, qui oggetto di stima, le sue considerazioni addivenendo al prezzo di mercato relativo al singolo metro quadro di superficie.



Il valore complessivo del bene viene determinato moltiplicando il valore del singolo metro quadrato di superficie per la superficie totale del bene, se si tratta di terreno, o moltiplicando il valore del singolo metro quadrato di superficie per la superficie commerciale dell'immobile, se si tratta di costruzioni. Da precisare che in quest'ultimo caso la superficie totale dell'immobile non coincide con la superficie commerciale dello stesso, poiché essa è ottenuta utilizzando dei coefficienti correttivi. Per quanto riguarda gli immobili, s'intende per superficie commerciale l'intera superficie dei locali, compresi i muri perimetrali e i muri divisorii interni misurati al 100% della loro superficie effettiva, tranne i muri di confine in comune con altre proprietà che vengono considerati al 50%, mentre per quanto riguarda i balconi e i cortili la superficie commerciale corrisponde a un terzo di quella reale.

Per quanto riguarda gli immobili, nella determinazione del più probabile valore di mercato si tiene conto oltre che delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali lo stato di conservazione dell'immobile in questione; il livello delle rifiniture, gli impianti e gli infissi, la conformazione plano-volumetrica dell'immobile e l'esposizione; l'accessibilità, il mercato immobiliare della zona; l'ubicazione e localizzazione; l'epoca di costruzione; le caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione; le pertinenze; le strade di accesso e i collegamenti; la presenza di infrastrutture e servizi nelle vicinanze (scuole, ospedale, casello autostradale, stazione ferroviaria), ecc.

Nel caso specifico è di notevole rilevanza la centralità dell'immobile situato sulla strada S.S. 113 e la presenza sia di una corte anteriore che posteriore. La superficie commerciale dell'intero immobile oggetto dell'odierno pignoramento è di circa 242 mq. Sulla scorta delle predette indagini, in base all'esperienza dello scrivente e alle varie considerazioni effettuate, il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore di mercato di 600,00 €/mq. **considerando la Concessione Edilizia in Sanatoria ipoteticamente rilasciata.**

In base al prezzo di mercato relativo al metro quadro, appena attribuito, e alla superficie commerciale dell'immobile pignorato sopra determinata, il valore di mercato attuale dell'intero immobile pignorato è pari a:

$(600,00 \text{ €/mq} \times 242,00 \text{ mq}) + (1/3 \text{ di } 600,00 \text{ €/mq} \times 67 \text{ mq. di balcone} + \text{ corte al P.T. anteriore e posteriore}) + (60 \text{ €/mq.} \times 110 \text{ mq. di terreno accessoriatamente posteriormente alla casa ricadente nella part. 570}) = \text{€ } 145.200,00 + \text{€ } 13.400,00 + \text{€ } 6.600,00 = \text{€ } \underline{\underline{165.200,00}}$ (Diconsi euro centosessantacinquemiladuecento/00).

✓ **Prezzo a base d'asta del bene**

Al fine di determinare il prezzo a base d'asta dell'immobile, la succitata stima del valore di



mercato pari a € **165.200,00** deve essere così decurtata:

1) la riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in quanto il sottoscritto CTU in fase di sopralluogo ha verificato qualche imperfezione materiale dell'immobile (mancanza di manutenzione ordinaria e soprattutto straordinaria dell'immobile (*vedi foto all. 7 nn. 9-10-12-16-19 22-23*) che incide sulla sua idoneità ad essere utilizzata e qualche mancanza di qualità che si concretizza nella carenza dei requisiti di funzionalità, utilità e pregio che l'immobile dovrebbe presentare, soprattutto la presenza del deposito abusivo sito nella corte posteriore (considerando la demolizione della struttura e lo smaltimento dei materiali tra cui l'amianto nella copertura) e aperture e chiusure abusive all'interno del fabbricato (-15% di € 165.200,00 = - € 24.780,00);

2) la riduzione del 10% per lo stato di possesso, in quanto il sig. [REDACTED] a la sede del proprio studio di agronomo con vari ambienti usati a tale scopo (-10% di € 165.200,00 = - € 16.520,00);

3) la riduzione del 5% del valore di mercato praticata per fattore di rischio derivante dalla assenza di titoli edilizi (-5% di € 165.200,00 = - € 8.260);

4) la riduzione del 6% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in quanto il sottoscritto CTU in fase di sopralluogo ha verificato la presenza di un deposito abusivo suddetto e quindi ha considerato la demolizione della struttura e lo smaltimento dei materiali tra cui l'amianto, come da preventivo descritto nell'allegato 24 (-6% di € 165.200,00 = - € 9.912);

Per quanto sopra il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di pignoramento sarà:

€ 165.200,00 - € 24.780,00 - € 16.520,00 - € 8.260,00 - € 9.912,00 = € **105.728,00**

(Diconsi euro centocinquemilasettecentoventotto/00).

✓ **IVA**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato da più di 5 anni e pertanto la vendita non è soggetta a IVA.

E) Lotto n. 2: APE

Il sottoscritto CTU, iscritto all'albo dei certificatori Energetici della Regione Siciliana al n. 9462, poiché l'unità immobiliare in oggetto era sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE), lo ha redatto. L'appartamento ha una classe energetica D con indice della prestazione energetica 126,2 KWh/ m² anno (Vedasi all. 19).

Lo scambio infine, dell'elaborato peritale del sottoscritto CTU, inviato in bozza alle parti in data 09/01/2023, ha determinato delle relative osservazioni da parte del debitore attraverso una relazione a firma dell'arch. [REDACTED] tecnico incaricato a cui il sottoscritto CTU ritiene di dare le seguenti risposte:

Intanto per la lamentata mancanza degli allegati nella bozza inviata alle parti, non sono stati inviati dal sottoscritto CTU in quanto troppo pesanti come risoluzione e quindi le parti se necessitavano in tutto o in parte degli allegati, bastava chiederli e prontamente venivano inviati a mezzo pec o mail.



Per quanto riguarda le considerazioni del valore di mercato unitari degli immobili periziati, il sottoscritto CTU ritiene di accettare alcuni concetti inseriti nelle note delle osservazioni redatte dall' [REDACTED] a di non accettare la superficie del piano cantinato dell'unità abitativa sita nel Comune di Furnari indicata dal CTP in mq. 41 interni, difatti da come indicato nella planimetria (in scala di rappresentazione 1:100) del progetto urbanistico approvato (allegato 12 pag. 13), il piano cantinato ha una superficie lorda di mq. 52.

Infine il sottoscritto CTU, per una maggiore precisione sui costi di demolizione e conferimento materiale di risulta a pubblica discarica per i beni abusivi descritti nella presente relazione, allega il relativo preventivo (all. 24) redatto dalla ditta specializzata [REDACTED]

====\$\$\$\$^\$\$\$\$=====

Con la presente relazione, costituita da 20 pagine dattiloscritte e n° 24 allegati, il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Lipari, 25.01.2023

Il CTU

(arch. Giuseppe Natoli)



ELENCO ALLEGATI

Allegati 1-2-3-4-5: Visure catastali

Allegato 6: Verbale di Sopralluogo

Allegato 7: Rilievi fotografici

Allegati 8-9: Planimetria catastale e stralcio di mappa catastale casa a Furnari

Allegato 10: Certificato di destinazione urbanistica terreno a Furnari

Allegati 11-12: Titoli urbanistici per casa a Furnari

Allegato 14: Immagine satellitare

Allegato 15: Nota dell' Agenzia delle Entrate

Allegati 16-17: Planimetria catastale e stralcio di mappa catastale casa a Terme V.

Allegati 18-19: Attestazioni di prestazione energetica casa a Furnari e a Terme V.

Allegato 20: Sanatoria presentata per la casa a Terme V.

Allegato 21: Elenco documenti mancanti per il rilascio della Sanatoria presentata per la casa a Terme V.

Allegato 22: Docfa inerente l'aggiornamento della planimetria catastale della casa a Furnari

Allegato 23: Approvazione Docfa inerente l'aggiornamento della planimetria catastale della casa a Furnari

Allegato 24: Preventivo della ditta specializzata [REDACTED] per la demolizione e smaltimento materiali opere abusive.

