



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

Procedura di Liquidazione Controllata

R.G. N. 224/2023 P.U.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dr. Francesco Pipicelli

LIQUIDATORE:

Dr.ssa Valeria Emma Ornaghi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2024

TECNICO INCARICATO:

Ing. Andrea Salvadori

CF:SLVNDR74E18E801N
con studio in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI) via
Verdi 23 telefono: 3339121170

email: ing.salvadori.andrea@gmail.com PEC: andrea.salvadori@ingpec.eu

Ordine degli ingegneri della Provincia di Milano n. 26900



Giudice Delegato **Dr. Francesco Pipicelli**
Liquidatore **Dr.ssa Valeria Emma Ornaghi**
Perito **Ing. Andrea Salvadori**

Il sottoscritto Ing. Andrea Salvadori, consulente del Tribunale di Milano con studio in Boffalora Sopra Ticino, Via Verdi n.23, è stato incaricato dalla Dr.ssa Valeria Emma Ornaghi in qualità di Liquidatore della procedura di liquidazione controllata n. 224/2023 (ex art. 65 co. 3 CCII Sovraindebitamento n.19/2023 Liquidazione controllata [REDACTED] e n. 20/2023 Liquidazione controllata [REDACTED]), di procedere con la redazione di una perizia di stima per la valutazione di un appartamento ubicato in Sedriano, via Papa Giovanni XXIII n. 3, oltre cantina e box di pertinenza.

Situazione catastale

Trattasi di un'unità abitativa interna ad un edificio di più piani fuori terra, identificata catastalmente come segue:

- Foglio 4 mappale 546 sub. 104, VIALE GIOVANNI XXIII SNC, piano -S1, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 107 mq, RC 369,27€.
- Foglio 4 mappale 546 sub. 110, VIALE GIOVANNI XXIII SNC. Piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 12 mq, sup. cat. 13 mq, RC 26,65€.

Entrambi gli immobili sono catastalmente intestati come segue:

- 1) Sig. [REDACTED], immobili in diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- 2) Sig.ra. [REDACTED], immobili in diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Situazione Ipotecaria

L'ispezione ipotecaria sull'immobile, presso la conservatoria di Pavia, ha dato i seguenti risultati:



1. TRASCRIZIONE del 23/08/2005 - Registro Particolare 10648 Registro Generale 19071 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 75/518 del 14/12/2004. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 23/08/2006 - Registro Particolare 12901 Registro Generale 21831. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 27/531 del 01/06/2006. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 23/03/2009 - Registro Particolare 3853 Registro Generale 6081. Pubblico ufficiale TORNAMBE' MASSIMILIANO Repertorio 10244/5904 del 10/03/2009. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 23/03/2009 - Registro Particolare 3854 Registro Generale 6082. Pubblico ufficiale TORNAMBE' MASSIMILIANO Repertorio 10244/5904 del 10/03/2009. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
5. TRASCRIZIONE del 23/03/2009 - Registro Particolare 3855 Registro Generale 6083. Pubblico ufficiale TORNAMBE' MASSIMILIANO Repertorio 10244/5904 del 10/03/2009. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
6. ISCRIZIONE del 23/03/2009 - Registro Particolare 892 Registro Generale 6084. Pubblico ufficiale TORNAMBE' MASSIMILIANO Repertorio 10245/5905 del 10/03/2009. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Importo capitale € 205.000, importo totale € 369.000, durata 30 anni.
7. ISCRIZIONE del 28/01/2010 - Registro Particolare 290 Registro Generale 1533. Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 732/68 del 20/01/2010. IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 822 del 23/03/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8. ISCRIZIONE del 29/04/2015 - Registro Particolare 876 Registro Generale 5384. Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 6581/6815 del 27/04/2015. IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973). Importo capitale € 39.111,17, importo totale € 78.222,34
9. TRASCRIZIONE del 05/06/2024 - Registro Particolare 7339 Registro Generale 10137. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 151/2023 del 08/03/2023 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA



Situazione comunale

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato edificato con licenza edilizia pratica n. 49/72 del 25/07/1972 e successiva variante pratica n. 125/1972 del 05/01/1973. Certificato di agibilità rilasciato in data 21/12/1973.

Lo stato attuale dei luoghi presenta alcune difformità rispetto all'ultimo stato approvato dal Comune. In particolare, la porta della cucina è situata su un lato adiacente della stanza, anziché nella posizione prevista. Inoltre, la parete divisoria con porta, che separa i due disimpegni tra la zona giorno e la zona notte, è posizionata in modo diverso rispetto a quanto indicato nei documenti comunali.

Urbanistica

Il PGT vigente è stato approvato con atto n. 155 del 19/10/2015 ed efficace dalla data di pubblicazione sul Burl n. 1 del 07/01/2016. L'immobile ricade all'interno degli ambiti a carattere prevalentemente residenziale.

Provenienza

I beni sono pervenuti ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con atto di vendita Rep. n. 10244/5904 del 10/03/2009 a firma del Dr. Massimiliano Tornambè notaio in Cinisello Balsamo, registrato a Monza il 18/03/2009 al n. 3540 serie 1T.

Descrizione sommaria dei cespiti

Consistenze

| | | |
|--------------------|-----|-----|
| Residenziale al P1 | mq. | 101 |
| Balconi al P1 | mq. | 9 |
| Cantina al PS1 | mq. | 13 |
| Box al piano S1 | mq. | 13 |

Descrizione:

L'appartamento si trova al primo piano di un condominio di quattro piani fuori terra, situato a Sedriano in Via Papa Giovanni XXIII, 3. La zona è semicentrale e prevalentemente residenziale, discretamente servita dai mezzi pubblici. La stazione ferroviaria di Arluno dista circa un chilometro e mezzo, mentre la fermata dell'autobus si trova a trecento metri di distanza. La viabilità è scorrevole e vi sono buone possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

L'edificio è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato, con tamponamenti a cassa vuota, parte dei quali sono intonacati e parte rivestiti con piastrelle in clinker. La copertura è a falde con manto in tegole.



Al piano seminterrato è presente un blocco box esterno. Condizioni generali esterne dell'immobile mediocri, intonaco in alcuni punti è in distacco, i balconi hanno una ringhiera parapetto con altezza inferiore ai 90 cm. L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina, una sala, un bagno e due camere. Sono presenti due balconi, uno per la sala e uno per la cucina. Le finiture interne includono pavimenti in marmo, ceramica per il bagno e la cucina, e parquet per le due camere. I tavolati interni sono intonacati e tinteggiati, e i serramenti sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in PVC. Il riscaldamento è centralizzato, con diffusione del calore tramite termosifoni in ghisa dotati di termovalvole e contabilizzatori di calore. L'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia a gas situata in cucina. Impianto di climatizzazione estiva non presente. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso è in legno con blindatura. L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti con finiture risalenti all'epoca di costruzione che rendono necessari alcuni interventi, in particolare per i serramenti, i pavimenti delle camere e la tinteggiatura dei locali. Non sono presenti i certificati di conformità degli impianti.

Completano la proprietà una cantina al piano seminterrato, con porta in metallo, e un box pertinenziale con basculante in metallo e pavimentazione in battuto di cemento, anch'esso situato al piano seminterrato, con dimensioni interne di 2,40 m x 5,10 m, altezza massima ingresso 1,90m.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla proprietà.

Conformità urbanistica e catastale

Lo stato dei luoghi non è conforme all'ultima pratica edilizia presentata, l'autorizzazione edilizia in variante n. 125/1972 del 05/01/1973. Nello specifico, la porta di accesso alla cucina, indicata progettualmente rivolta a sud, è stata spostata sul lato ad ovest. La parete divisoria tra il disimpegno dell'ingresso ed il disimpegno della zona notte, è stata spostata di circa mezzo metro. Tali difformità sono sanabili tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria CILA con costi professionali quantificati in 1500 € oltre iva ed oneri di legge e previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 1000 €.

La scheda catastale, pur riportando la rappresentazione grafica contenute nelle tavole allegate alla variante del progetto edilizio, non sono da considerare difformi, così come stabilito nella circolare n. 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate in quanto lo spostamento della porta di un locale così come lo spostamento della parete di divisione del disimpegno non portano a modifiche della rendita catastale. Essendo necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria è però necessario procedere anche con l'aggiornamento catastale, riportando fedelmente lo stato dei luoghi. La pratica DOCFA di aggiornamento catastale ha un costo



professionale stimato in 500 € oltre iva ed oneri di legge, i diritti di segreteria per la presentazione di due nuove schede catastali (l'aggiornamento catastale comporterà la divisione della cantina dall'appartamento, con l'attribuzione di una nuova rendita catastale alla cantina) sono pari a 100 €.

Millesimi e regolamento di condominio

I millesimi di proprietà dell'unità immobiliare riportati nell'atto di acquisto sono pari a 68,39 millesimi per l'appartamento e 17,73 millesimi per cantina e box. Tale suddivisione non trova però riscontro con i millesimi reperiti dall'Amministrazione condominiale che indica 84,84 millesimi complessivi per appartamento, cantina e box.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica.

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data attuale, è la valorizzazione di un'unità residenziale in **Sedriano, via Papa Giovanni XXIII n. 3**, per tale scopo si sono individuati tutti gli elementi che caratterizzano l'oggetto della valutazione, di seguito descritti.

a) Caratteristiche tecniche del bene

Sono gli aspetti tecnici necessari per procedere ad una comparazione con altre realtà, i dati informativi standard sono i seguenti:

- Tipologia dell'immobile – terreni o fabbricati
- Destinazione –per i fabbricati la destinazione urbanistica di progetto e d'uso.
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.
- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate: .balconi e terrazzi calcolati da $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{4}$ della superficie lorda; .cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;
- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con



la situazione reale già a partire dal 1967, l'eventuale difformità tra la situazione oggettiva e quella riportata negli atti di fabbrica costituisce fonte di nullità degli atti di vendita;

- Conformità catastale – A partire dal 1 luglio 2010 con entrata in vigore della L.122/2010, gli atti pubblici e le scritture private autenticate che riguardano il trasferimento, la creazione o la divisione di diritti reali su edifici preesistenti, ad eccezione dei diritti di garanzia, devono includere, pena la nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate presso il catasto e una dichiarazione da parte dei proprietari, inclusa negli atti, che attesti la conformità dello stato reale rispetto ai dati catastali e alle planimetrie
- Situazione ipotecaria – se richiesto nell'incarico si dovrà ricercare presso gli uffici del territorio competenti, le iscrizioni e le trascrizioni, che colpiscono gli immobili oggetto di stima.
- Gravami – Si tratta di verificare se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso.
- Stato di occupazione – rappresenta l'attuale situazione dell'immobile nella condizione di libero o occupato; nel caso di immobile affittato è necessario identificare il tipo di contratto, la durata e l'ammontare del reddito netto/lordo annuo;
- Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione. (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); nel caso di specie alcuni impianti specifici insiti nei fabbricati non possono essere in alcun modo stimati separatamente dagli immobili.
- Condizioni – rappresenta lo stato pessimo, mediocre, normale, buono o ottimo del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione negli anni effettuati.

b) Le finalità della stima

Il presupposto è l'individuazione dell'aspetto economico sotto il quale possono essere inquadrati i beni nel senso che ad ogni aspetto si adatta un criterio. La finalità è un altro aspetto che condiziona tecnicamente il criterio di valutazione da adottare, lo stimatore dovrà applicare il metodo più idoneo, senza essere influenzato da altri fattori che non siano prettamente tecnici, quali ad esempio le problematiche di natura fiscale (acquisto con IVA, imposta di registro).



c) I criteri da adottare

Ai fini peritali si procede con l'applicazione del **valore di mercato**.

Detto metodo tratta l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta in un contesto di trattative nello stesso mercato e nello stesso periodo, prevedendo la convertibilità del bene da stimare in moneta, così da determinare il "più probabile valore" che è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio

Comune: SEDRIANO Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|
| | | Min | Max |
| Abitazioni civili | Normale | 1100 | 1600 |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1650 | 2350 |
| Box | Normale | 600 | 1000 |

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Borsino Immobiliare

Comune: SEDRIANO Fascia/zona: Centro/CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Valore Mercato (€/mq) | | |
|---|-----------------------|--------------|----------------|
| | Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Abitazioni in stabili di prima fascia | 1.348 | 1.510 | 1.673 |
| Abitazioni in stabili di fascia media | 1.161 | 1.301 | 1.442 |
| Abitazioni in stabili di seconda fascia | 1.048 | 1.117 | 1.185 |
| Box auto / Autorimesse | 679 | 819 | 958 |

Quotazioni di mercato estratte dalle pubblicazioni sui siti internet delle agenzie immobiliari

1) Agenzia Immobiliare Tempocasa: Sedriano Via Papa Giovanni XXIII 1 - trilocale ristrutturato caratterizzato da un'ottima luminosità, sito al quarto piano, così internamente composto: entrando troviamo ampia zona soggiorno con balcone e ingresso alla cucina abitabile, anch'essa con accesso al secondo balcone, dal corridoio si accede alla prima camera da letto, al bagno padronale con vasca e alla camera matrimoniale.



La soluzione è altresì dotata di un comodo ripostiglio. Incluso nel prezzo Cantina e Box Doppio al prezzo di € 10.000. Completano la soluzione la porta blindata, gli infissi in pvc con il vetro doppio, il riscaldamento centralizzato a radiatori con termovalvole e la predisposizione per l'aria condizionata presente sia nella zona giorno che in quella notte. Prezzo richiesto € 115.000, superficie 87 mq, corrispondenti a circa 1300 €/mq. Efficienza energetica classe F 152,1 kWh/mq anno

2) Agenzia Tecnorete – Sedriano - Via Mattei - A pochi passi dal centro paese ampio trilocale posto al piano Primo, con ascensore, inserito in un contesto condominiale, posizionato al confine con Vittuone e valorizzato da un piacevole parco interno ampio. L'ingresso si apre direttamente sul luminoso soggiorno, reso tale dall'ampia porta finestra che affaccia su uno sfruttabile terrazzino. Il pratico disimpegno conduce a tutti gli altri ambienti che compongono l'abitazione: la cucina abitabile, la camera matrimoniale, una cameretta doppia, anch'essa servita da terrazzo, e un bagno dotato di vasca. Completano la soluzione cantina e box. Buono stato. Prezzo richiesto € 173.000, superficie 100 mq, corrispondenti a circa 1700 €/mq. Efficienza energetica classe G 234,34 kWh/mq anno.

3) Agenzia Immobiliare Tempocasa: Sedriano Via Giuseppe Mazzini 63 - rilocale di 80 mq con ottima esposizione che lo rende molto luminoso così internamente composto: ingresso diretto nella zona giorno dove troviamo il soggiorno con cucina abitabile e accesso al balcone con affaccio interno al giardino condominiale, bagno padronale dotato di vasca da bagno, camera matrimoniale e cameretta. Completano la soluzione la porta blindata, la predisposizione per l'aria condizionata nella zona giorno, gli infissi in alluminio col doppio vetro, il videocitofono, box auto. Buono stato. Prezzo richiesto € 155.000, superficie 80 mq, corrispondenti a circa 1900 €/mq. Efficienza energetica classe G> 175 kWh/mq anno.

4) Agenzia Casain Immobiliare: Sedriano Via Papa Giovanni XXIII - A pochi passi dal centro paese, in posizione strategica per raggiungere i principali servizi, lo Studio Immobiliare CasaIn propone in vendita, al primo piano senza ascensore, ampio trilocale da ristrutturare di c.a. Mq 107. L'ingresso è direttamente nel disimpegno che conduce a tutti gli ambienti che compongono l'unità abitativa. Sia la cucina abitabile che il soggiorno sono serviti da balconi, mentre la zona notte è composta da una camera matrimoniale e da un'ampia camera singola, oltre al bagno finestrato. L'immobile necessita di un restyling/ ristrutturazione ed è facilmente modificabile/ personalizzabile in funzione delle proprie esigenze. Prezzo richiesto € 118.000, superficie 107 mq, corrispondenti a circa 1100 €/mq. Efficienza energetica classe G> 175 kWh/mq anno.



5) Agenzia Tecnocasa: Sedriano Via Trento - In via adiacente al centro paese proponiamo trilocale in piccola palazzina composta da sole 6 unità abitative.

Entrando dalla porta blindata si accede al disimpegno che ci conduce nella zona giorno caratterizzata dalla forma quadrata che rende l'ambiente facilmente arredabile. Impreziosisce la soluzione l'ampia cucina abitabile, ormai introvabile. La zona giorno è completa di locale ripostiglio. Il disimpegno ci conduce nella zona notte composta da due ampie camere da letto e dal servizio. La soluzione è impreziosita dal balcone della zona notte e dall'ampio balcone che circonda la zona giorno. Compresi nel prezzo la comoda cantina e il box-autorimessa. Prezzo richiesto € 164.000, superficie 100 mq, corrispondenti a circa 1650 €/mq. Efficienza energetica classe ND.

Nota alla determinazione del parametro unitario – Si tratta di un'unità residenziale popolare in condizioni di manutenzione sufficienti, situata in un edificio economico degli anni '70 privo di ascensore. Le finiture sono quelle originali e sono necessari alcuni interventi di manutenzione, in particolare per quanto riguarda i serramenti. Le facciate e le parti condominiali sono in mediocri condizioni.

Considerando i valori unitari degli immobili comparabili nella zona, i prezzi unitari indicati nei borsini immobiliari e tenendo conto del margine di trattativa, si ritiene congruo utilizzare un prezzo unitario pari a 1300 €/mq.

Valutazione di mercato dell'intero riferita alla data attuale

| Destinazione/piano | superficie [mq] | valore unitario [€/mq] | coeff. ragguglio | valore |
|--------------------|-----------------|------------------------|------------------|---------------------|
| Appartamento al P1 | 101 | 1.300 | 1 | € 131.300,00 |
| Balconi al P1 | 9 | 1.300 | 0,35 | € 4.095,00 |
| Cantina PS1 | 13 | 1.300 | 0,25 | € 4.225,00 |
| Box PS1 | 13 | 1.300 | 0,50 | € 8.450,00 |
| Totale | | | | € 148.070,00 |

| VALORE DI MERCATO | |
|---|--------------|
| Spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità | € - 2.000,00 |
| Sanzione amministrative ed oneri dovuti al Comune | € - 1.100,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova | € 148.070,00 |
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per lo stato | € -14.807,00 |



| | |
|---|---------------------|
| di immobile occupato: | |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente | € 0,00 |
| Riduzione per arrotondamento | € - 163,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova | € 130.000,00 |

Conclusioni

Il valore degli immobili ubicati in Sedriano, via Papa Giovanni XXIII n. 3, consistenti in un appartamento al piano primo con cantina di pertinenza e di un box al piano seminterrato, è stato determinato dallo scrivente complessivamente in 130.000 €.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 06 giugno 2024

Il Perito

Ing. Andrea Salvadori

Allegati:

- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Ispezione ipotecaria
- Relazione fotografica
- Comparabili
- Borsini immobiliari
- Licenza edilizia

