

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. n° 1025/2021 R.G.

promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice:

Dott. Daniele Carlo Madia

Ud. 25.10.2022

CTU:

Ing. Rodolfo Ferrari

Studio: Via Principessa Mafalda, 44 – 98121 Messina



INDICE

A) RELAZIONE DI CONSULENZA

- 1. Premessa**
- 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**
- 3. Individuazione e descrizione dell'immobile**
- 4. Verifica di trascrizioni ed iscrizioni a carico di tutti i comproprietari**
- 5. Verifica di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente**
- 6. Aggiornamento della stima dell'immobile**
- 7. Conclusioni**

B) ALLEGATI

- 1. Verbale di sopralluogo**
- 2. Visura catastale storica**
- 3. Planimetria catastale**
- 4. Elenco formalità**
- 5. Nota di iscrizione ipoteca 2019**
- 6. Nota di trascrizione atto di acquisto del 1980**
- 7. Nota di trascrizione atto di acquisto del 2002**
- 8. Nota di trascrizione domanda giudiziale del 2021**
- 9. Contratto di locazione Nomos - Phoenix**
- 10. Contratto di locazione Custodia Giud. Ag. Ippica - Phoenix**
- 11. Autorizzazione G.D. rimodulazione canone locazione**
- 12. Documentazione fotografica**



Tribunale di Messina
Seconda Sezione Civile
Proc. n. 1025-2021 R.G.
G.I. Dr. Daniele Carlo Madia

1) Premesse

Con Ordinanza del 08.06.2022 il G.I. dr. Daniele Carlo Madia nomina CTU il sottoscritto ing. Rodolfo Ferrari disponendo l'espletamento dell'incarico conferito con il provvedimento reso all'udienza cartolare del 22.02.2022 sulla base della relazione di consulenza già espletata nel procedimento esecutivo n. 6/2012 RGE.

Disponeva l'acquisizione al presente giudizio endoesecutivo della relazione di stima effettuata dall'arch. Accurso nell'ambito della proc. esec. n. 6/2012 RGE, autorizzando anche il CTU, ing. Ferrari a richiederne copia conforme alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Assegnava al CTU giorni 90 per il deposito della relazione.

Differiva l'udienza del 28.06.2022 alla data del 25.10.2022 ore 10:00.

Il mandato conferito, come da ordinanza del 22.02.2022 prevede di

- a) verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni sopra indicati;
- b) verificare altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente;
- c) aggiornare il valore di stima dell'intero immobile.

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto inviava PEC alle parti per comunicare che in data 15.07.2022 alle ore 15,30 si sarebbe recato presso l'immobile oggetto di causa in Messina via Dogali n. 58 – 60A - 60B.

Le operazioni venivano tuttavia rinviate con avviso PEC a causa della positività al Covid-19 del sottoscritto e riconvocate con nuovo avviso PEC per il 07.09.2022 alle ore 12,00.



Presso l'immobile in oggetto interveniva il sig. [REDACTED] n.q. sia di creditore intervenuto costituito nel presente giudizio che di amministratore della [REDACTED] locataria dell'intero immobile.

Il sottoscritto chiedeva al sig. Cucinotta di produrre i contratti di locazione dell'immobile.

Venivano scattate alcune fotografie e confrontato lo stato dell'immobile con quanto riportato in planimetria catastale.

In data 30.09.2022 il sottoscritto accedeva presso gli Uffici della Conservatoria dei registri immobiliari di Messina al fine di eseguire le necessarie ispezioni ipotecarie.

Il sig. Cucinotta trasmetteva in files pdf contratti di locazione stipulati tra la [REDACTED] da una parte, e la [REDACTED] e l'amministrazione giudiziaria di [REDACTED] dall'altra, e relazioni del Custode Giudiziario con approvazione del G.E. in data 15.02.2022 di riduzione del canone di locazione.

3) Individuazione e descrizione dell'immobile

Si tratta di un locale commerciale sito nel centro di Messina, in angolo tra le vie Dogali e Risorgimento.

In C.F. è distinto al foglio 225 part. 110, cat. C/1, R.C. € 3.228,37, via Dogali n. 58, 60A, 60B, piano terra e confina a sud-ovest con via Dogali, a nord-ovest con via Risorgimento, a nord-est con bottega altra ditta e chiostrina, a sud-est con bottega altra ditta.

Risulta catastalmente così intestato:

- [REDACTED] per ½.
- [REDACTED] per ½.

Il locale ricade in un fabbricato a cinque elevazioni f.t., risalente agli anni '60, e presenta n. 3 aperture sulla via Dogali (di cui una risulta chiusa dall'interno con pannellatura) e n. 2 aperture sulla via Risorgimento (di cui n. 1 chiusa con pannellatura).

E' articolato in una ampia zona per il pubblico fornita di locale bagno con antibagno, ed in una zona destinata ad ufficio, separata dalla zona principale per mezzo di partizioni in alluminio e vetro, e da un locale bagno separato.

Presenta un'altezza interna utile pari a circa mt. 3,70.



I locali presentano pavimentazione in scaglie di marmo risalente al periodo di costruzione del fabbricato, pareti intonacate e con pittura a ducotone, in parte coperte da pannelli atti ad ospitare monitor e mensole.

E' fornito di impianti elettrici ed idrico sottotraccia, ed impianto di condizionamento.

Risulta posto in opera un controsoffitto in pannelli di cartongesso, in cui sono integrati alcuni corpi illuminanti e i condizionatori, e che svolge anche la funzione di passaggio cavi e impianti.

Le porte interne sono in alluminio e i servizi igienici presentano pavimentazione e rivestimento in piastrelle.

4) Verifica di trascrizioni ed iscrizioni a carico di tutti i comproprietari

Sul punto lo scrivente fa presente di essersi recato in data 30.09.2022 presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina e di aver eseguito ispezioni ipotecarie complete con riferimento al bene oggetto del presente giudizio.

Le formalità riscontrate sono le seguenti (ved. all.):

- 1) **Trascrizione del 02.04.2002 - R.P. n. 7104 – R.G. n. 8509**, relativa ad Atto di compravendita in Not. Adele Penna rep. N. 27373 del 20.03.2002.
- 2) **Iscrizione del 20.09.2010 – R.P. n. 5260 – R.G. n. 29839** relativa ad Ipoteca Legale di Serit Sicilia. Risulta annotazione n. 5724 del 07.12.2020 per Cancellazione totale.
- 3) **Trascrizione del 16.01.2012 – R.P. n. 1333 – R.G. n. 1555** relativa a Pignoramento immobiliare Tribunale di Messina rep. N. 1141 del 29.12.2011.
- 4) **Iscrizione del 19.06.2019 – R.P. n. 1954 – R.G. n. 15907** per Ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale di Riscossione Sicilia s.p.a. Rep. N. 61687/2016 del 13.06.2019.
- 5) **Trascrizione del 04.05.2021 – R.P. n. 8953 – R.G. n. 11526** per Domanda Giudiziale (divisione giudiziale) Tribunale di Messina rep. N. 3549 del 03.04.2021.

Si allegano le note relative alle formalità evidenziate, ad eccezione della n. 2 in quanto risulta cancellata e della n. 3 in quanto si riferisce al pignoramento su ½ dell'immobile la cui documentazione è già in atti.

In ordine alle formalità pregiudizievoli si riscontra (formalità n. 4) l'iscrizione di ipoteca del 19.06.2019 (R.P. n. 1954 – R.G. n. 15907) a favore di Riscossione Sicilia s.p.a. contro [REDACTED]



■ relativamente alla quota di ½ dell'unità immobiliare in oggetto, con capitale di € 41.962,59 e importo ipoteca (pari al doppio) di € 83.925,18.

5) Verifica di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente

Sul punto si è proceduto all'acquisizione dei contratti di locazione dell'immobile, riscontrando quanto segue:

- a) Contratto di locazione tra ■ e ■, relativo alla metà indivisa del locale commerciale in Messina via Dogali angolo via Risorgimento, in C.F. al foglio 225 part. 110 sub 10, per un canone di € 6.600,00 annui, con durata di anni 6 dal 06.03.2014 e tacito rinnovo per uguale periodo. **Registrato a Messina il 19.03.2014 al n. 1464.**
- b) Rinegoziazione del canone di locazione di cui sopra da € 6.600,00 a € 3.600,00 annui, a decorrere dal 01.01.2019, con scrittura privata registrata a Messina il 31.12.2019 al n. 2074.
- c) Contratto di locazione tra Custodia Giudiziaria dei beni pignorati nella Proc. Es. n. 6-2012 R.G.E. Tribunale di Messina e ■, a decorrere dal 01.07.2015 e per la durata di 12 mesi, con rinnovo automatico di ugual periodo a meno di disdetta a mezzo raccomandata a.r., per un canone annuo di € 6.600,00. **Registrato a Messina il 21.07.2015 al n. 2836.**
- d) Autorizzazione del G.E. emessa in data 15.02.2022 per la rimodulazione del canone annuo di locazione da € 6.600,00 a € 4.800,00.

Si rimanda per maggior chiarezza ai relativi allegati.

Non si riscontrano ulteriori elementi sul presente punto del mandato.

6) Aggiornamento della stima dell'immobile

Al fine di procedere alla stima con il metodo sintetico-comparativo si è proceduto ad acquisire attendibili dati di partenza dai quali pervenire, per opportuno raffronto, al più probabile valore unitario per l'immobile in oggetto.

Dalle banche dati OMI a cura di Agenzia delle Entrate si evince che per la zona in cui ricade l'immobile (D2) le più recenti quotazioni (2° semestre 2021) per la tipologia in oggetto (commerciale) sono le seguenti:



Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **MESSINA**

Comune: **MESSINA**

Fascia/zona: **Centrale/PIAZZA CAIROLI - TEATRO VITT.EMANUELE - DUOMO - PIAZZA D
EL POPOLO**

Codice zona: **B1**



Microzona: **25**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	650	970	L	3,2	4,7	N
Negozi	Normale	1400	2100	L	13,5	19,8	N

[Stampa](#) [Legenda](#)


L'ubicazione dell'immobile (ved. immagine aerea) e tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso lo pongono senz'altro nella fascia più alta tra i valori riportati.




Al fine di ampliare le ricerche è stata anche esaminata la banca dati di borsino.immobiliare.it che riporta per la zona e per la tipologia in oggetto valori leggermente inferiori a quelli di OMI, ma in ogni caso confrontabili, come evidenziato dalla immagine appresso riportata.




Quotazioni Immobiliari di Zona




Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi




Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**


Quotazioni di **Affitto**



Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 863	Euro 1.133	Euro 1.404	



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 1.181	Euro 1.568	Euro 1.954	

Fonte: <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/sicilia/messina-provincia/messina/piazza-cairol--teatro-vitt-emanuele--duomo--piazza-del-popolo/25360/>

Al fine di acquisire ulteriori dati di raffronto è stata operata una ricerca presso il portale “immobiliare.it”, dalla quale risultano per la zona in oggetto richieste in genere superiori ad € 2.000,00/mq., che si pongono dunque nella fascia alta dei valori riportati nelle due banche dati esaminate.

Va precisato che in tal caso si tratta di prezzi richiesti, da cui si deve operare una diminuzione per pervenire al più probabile valore di mercato che in media si può fissare nel 15-20%.

Si allega un annuncio tra quelli esaminati che rappresenta un immobile dalle caratteristiche abbastanza simili, in quanto di simile metratura e dotato di n. 4 luci su strada.





Locale commerciale in Vendita

Messina • San Martino • Via dei mille

€ 250.000



2

locali



106 m²

superficie



1

bagno



1

piano

Descrizione

LOCALE COMMERCIALE VIA DEI MILLE

Via Dei Mille angolo Via Ettore Lombardo pellegrino, in zona altamente commerciale, proponiamo in vendita, locale di mq 106 circa, con 4 vetrine su strada.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

cod. rif5874360VCG - 07/02/2022

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Locale commerciale

SUPERFICIE

106 m²

LOCALI

2 locali, 1 bagno

PIANO

1 piano: Piano terra

Fonte: <https://www.immobiliare.it/annunci/93400644/>

Per operare la comparazione in modo esatto va rilevato che l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche superiori rispetto a quello sopra riportato, quali tra le varie la posizione più strategica, il fabbricato più recente e la presenza di aperture su strada più ampie.

Dall'analisi di tutti i dati sopra riportati e tenendo in debito conto tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si ritiene per il caso in esame di assumere il valore unitario di € 2.500,00/mq.



La superficie coperta lorda dell'immobile è pari a mq. 85, come risulta dalla verifica della planimetria catastale e dalla visura, dunque si ottiene:

€ (2.500,00 x 85) = **€ 212.500,00**, che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'intero immobile.

7) Conclusioni

Con quanto fin qui elaborato si ritiene di aver dato compiuta risposta a quanto richiesto in mandato.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata si resta a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti qualora necessari.

Messina, 06.10.2022

Il C.T.U.

Ing. Rodolfo Ferrari



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

INTEGRAZIONE ALLA **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Proc. n° 1025/2021 R.G.

promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice:

Dott. Daniele Carlo Madia

Ud. 28.02.2023

CTU:

Ing. Rodolfo Ferrari

Studio: Via Principessa Mafalda, 44 – 98121 Messina



Tribunale di Messina
Seconda Sezione Civile
Proc. n. 1025-2021 R.G.
G.I. Dr. Daniele Carlo Madia

1) Premesse

Con Ordinanza del 25.10.2022 il G.I. dr. Daniele Carlo Madia riteneva opportuno verificare se sia possibile procedere alla separazione in natura del bene indiviso, prevedendo la separazione della quota spettante alla società debitrice dalla restante porzione e avendo cura di precisare, in caso di riscontro positivo, gli adempimenti necessari da espletare e i costi da affrontare per la separazione in natura della quota di parte debitrice eseguita.

Disponeva pertanto che il nominato CTU “risponda al quesito sopra indicato mediante relazione da depositarsi entro giorni 60 dalla comunicazione del presente provvedimento”.

Rinviava la procedura per esame della relazione integrativa all’udienza del 28.02.2023 ore 9:50.

Successivamente con istanza depositata telematicamente in data 10.01.2023 lo scrivente comunicava di non aver preso visione del provvedimento per un disguido informatico e chiedeva una proroga per il deposito della relazione integrativa entro il 20.02.2023, che veniva successivamente accordata dal G.I.

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto procedeva ad eseguire alcune ricerche per approfondire la situazione tecnico-urbanistica dell’immobile in oggetto, aspetto necessario per poter valutarne la divisibilità.

Si svolgevano in particolare alcune ricerche sia presso l’ufficio urbanistica del Comune di Messina che presso gli uffici del Genio Civile di Messina.

Venivano acquisite copie degli elaborati grafici di progetto e di documenti tecnico-amministrativi ritenuti utili allo svolgimento del mandato integrativo.

Non si riteneva invece necessario in questa fase compiere un nuovo accesso presso l’immobile in oggetto.



3) Verifiche sulla divisibilità in natura dell'immobile

Si ritiene utile riportare un breve riepilogo sull'immobile, richiamando i dati identificativi e una breve descrizione dello stesso.

Si tratta di un locale commerciale sito nel centro di Messina, in angolo tra le vie Dogali e Risorgimento.

In C.F. è distinto al foglio 225 part. 110, cat. C/1, R.C. € 3.228,37, via Dogali n. 58, 60A, 60B, piano terra e confina a sud-ovest con via Dogali, a nord-ovest con via Risorgimento, a nord-est con bottega altra ditta e chiostrina, a sud-est con bottega altra ditta.

Risulta catastalmente così intestato:

- [REDACTED] per ½.
- [REDACTED] per ½.

Il locale ricade in un fabbricato a cinque elevazioni f.t., risalente ai primi anni '60, e presenta n. 3 aperture sulla via Dogali (di cui una risulta chiusa dall'interno con pannellatura) e n. 2 aperture sulla via Risorgimento (di cui n. 1 chiusa con pannellatura).

È articolato in una ampia zona per il pubblico fornita di locale bagno con antibagno, ed in una zona destinata ad ufficio, separata dalla zona principale per mezzo di partizioni in alluminio e vetro, e da un locale bagno separato.

Gli accertamenti tecnico urbanistici effettuati hanno permesso di accertare che il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato sull'isolato n. 226 del P.R. di Messina, in seguito a vari pareri favorevoli della C.E.C. (ultimo del 13.04.1961), ed è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal 22.04.1961.

La planimetria di progetto del piano terreno, in cui è specificato il riferimento a variante datata marzo 1960 ed in cui si nota (anche se non perfettamente leggibile) il timbro di approvazione della C.E.C. del 1961, evidenzia che in origine il locale in oggetto risultava diviso in due distinte unità e precisamente:

- a) Locale commerciale ad angolo tra le vie Risorgimento e Dogali, fornito di un totale di quattro aperture su strada, due per ciascuna esposizione.
- b) Locale commerciale su via Dogali, con una apertura sulla strada.



<p> <i>Ing. Vucay Prof.</i> T/12 mar. 1960 </p>			
RICOSTRUZIONE ISOLATO 226 P.R. DI MESSINA			3
variante piano terreno			1:100

Immagine 1: progetto del fabbricato is. 226 - didascalia tavola planimetria piano terra.

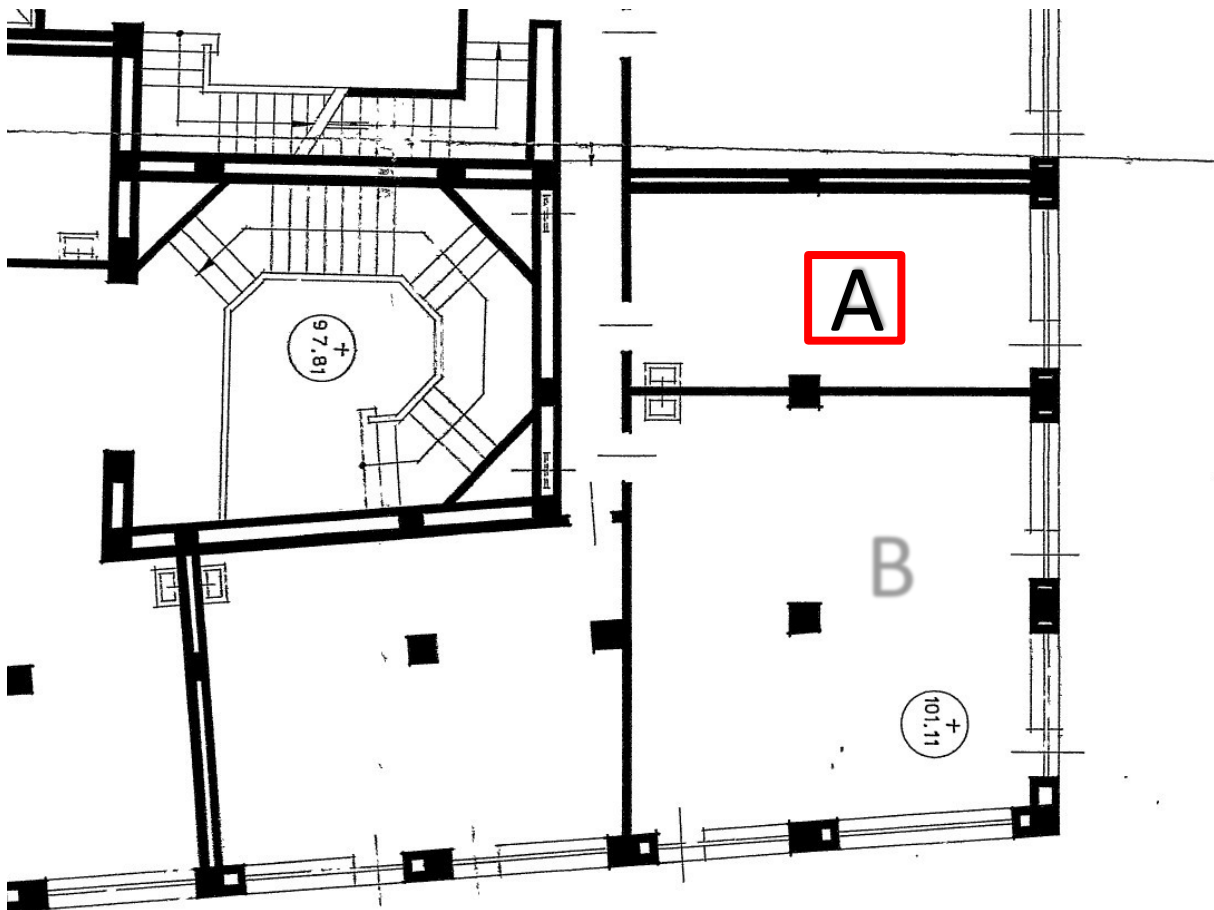


Immagine 2: progetto del fabbricato is. 226 - stralcio pianta piano terra.

È stata altresì riscontrata una successiva pratica edilizia, datata 25.03.2014, per opere interne ex art. 9 L.R. n. 37/85. Tale pratica prevedeva, tramite modifiche interne, di passare da due locali distinti ad un unico locale commerciale, così come è allo stato.

Tuttavia, lo stato di fatto riscontrato all'attualità evidenzia che, pur trattandosi di un unico locale, vi sono sui luoghi delle (sia pur lievi) differenze nella distribuzione interna rispetto alla planimetria di progetto dell'art. 9 del 2014.

La conformazione del locale consente la divisibilità in due distinte porzioni.

Tuttavia, appare difficilmente praticabile per l'obiettivo stato dei luoghi (posizione delle aperture, delle strutture e dei servizi igienici) ottenere due uguali porzioni, conformemente alle attuali quote di proprietà.

Risulta invece più agevole pervenire a una divisione del bene sullo schema della planimetria originaria (immagine 2), pervenendo a due locali di diverse superfici.

La divisione indicata porta alla realizzazione di due distinti locali che risultano:

- **Locale A**, di complessivi mq. 28, con unico affaccio su via Dogali.
- **Locale B**, di complessivi mq. 57, con affacci sulle vie Dogali e Risorgimento.

Per una migliore comprensione le porzioni sono state indicate nella planimetria originaria (immagine n. 2).

Si conclude che l'immobile è divisibile in due distinte porzioni, come sopra indicato, ma la divisione non rispecchia la quota spettante alla società debitrice, per cui si dovrà eventualmente procedere a un conguaglio.

4) Verifica su adempimenti e costi per la divisione dell'immobile

In base alla vigente normativa in ambito edilizio al fine di dividere l'immobile in due distinte porzioni sarà necessario procedere ai seguenti adempimenti tecnico-amministrativi:

- a) Presentazione di una pratica edilizia "CILA in sanatoria", date le irregolarità riscontrate sui luoghi sia rispetto alla planimetria del progetto originario che rispetto alla planimetria allegata alla pratica ex art. 9 L.R. 37-85 del 2014.
- b) Presentazione di una pratica edilizia "CILA" per frazionamento dell'immobile in due distinte unità.



- c) Aggiornamento catastale mediante redazione di planimetrie aggiornate e presentazione di n. 2 pratiche "DOCFA".
- d) Presentazione di n. 2 pratiche "S.C.A. – Segnalazione Certificata di Agibilità", obbligatorie entro il termine di giorni 15 dalla chiusura della CILA relativa al frazionamento.

In merito alle pratiche "S.C.A." per l'obbligatoria agibilità degli immobili si precisa che dagli accertamenti svolti presso il Genio Civile di Messina non si è riscontrata documentazione comprovante la conformità strutturale del fabbricato.

Occorrerà pertanto una relazione a cura di un ingegnere strutturista da allegare alle pratiche S.C.A., ai fini dell'attestazione di sussistenza delle condizioni di sicurezza ex art. 24L DPR 380/2001, essendo il fabbricato realizzato in data antecedente all'entrata in vigore della L. 25.11.1962 n. 1684, come da modulistica adottata dal Comune di Messina.

Dal punto di vista delle opere edili strettamente necessarie si indica:

- e) Opere edili varie con in particolare la realizzazione di muro divisorio tra i due locali.
- f) Modifiche all'impianto elettrico con separazione in due distinti impianti ed eventuale messa a norma con certificazioni necessarie da allegare alle pratiche "S.C.A."
- g) Modifiche all'impianto idrico con separazione dei due impianti ed installazione di due distinti misuratori.

In merito ai costi per gli adempimenti e le attività sopra elencate si ha:

- a) CILA in sanatoria: diritti comunali € 35,00 - sanzione € 1.000,00 – onorari tecnici € 1.500,00.
- b) CILA per frazionamento: diritti comunali € 35,00 – onorari tecnici € 1.500,00.
- c) N. 2 DOCFA: tributi catastali € 100,00 – onorari tecnici € 800,00.
- d) N. 2 S.C.A. Agibilità: diritti comunali € 400,00 – onorari tecnici € 1.500,00 – onorari per relazione strutturale € 2.500,00.
- e) Opere edili per la divisione: € 3.500,00.
- f) Interventi su impianto elettrico: € 6.000,00.
- g) Interventi su impianto idrico: € 1.500,00.



Si precisa che i costi relativi alle voci e) f) g) potranno subire variazioni in relazione alle scelte progettuali che si andranno ad effettuare e alla effettiva situazione impiantistica che si andrà a riscontrare.

5) Conclusioni

Si riepilogano di seguito le risultanze emerse.

Si è accertata la divisibilità del locale commerciale in oggetto in due distinte porzioni, non rispecchianti tuttavia la quota in capo alla Società debitrice.

In base alle stime già effettuate si avrebbero le seguenti superfici delle due nuove unità con i rispettivi controvalori:

- **Locale A** mq. 28 x € 2.500,00 = € 70.000,00.
- **Locale B** mq. 57 x € 2.500,00 = € 142.500,00.

Sono stati indicati gli adempimenti di tipo tecnico-amministrativo necessari alla divisione, con una stima complessiva pari ad € 9.370,00, di cui € 7.800,00 per onorari tecnici (oltre ad eventuale Iva) ed € 1.570,00 per diritti, tributi e sanzioni.

Sono stati altresì indicati gli indispensabili interventi materiali necessari alla divisione, con una stima complessiva indicativa pari ad € 11.000,00 (oltre Iva nella misura di legge).

Con quanto fin qui elaborato si ritiene pertanto di aver dato compiuta risposta a quanto richiesto in mandato.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata si resta a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti qualora necessari.

Messina, 16.02.2023

Il C.T.U.

Ing. Rodolfo Ferrari

