

DOTT. GIUSEPPE NATOLI
ARCHITETTO



Al G.E. dott. Giuseppe Lo Presti

Oggetto: Tribunale di Barcellona P.G. - Sez. Esecuzione Immobiliare, procedura esecutiva iscritta al N. 28/2019 R.G.Es. vertente tra doBank S.P.A. contro [REDACTED]. **RELAZIONE INTEGRATIVA** per risposta ai quesiti inseriti nella nota del G.E. dott. Giuseppe Lo Presti, datata 22-04-2021.

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, nella qualità di C.T.U. relativamente alla procedura ed alla nota in oggetto, dopo aver sostenuto in data 27-04-2021 (come da verbale di accesso agli immobili) un sopralluogo unitamente alle collaboratrici dell'avv. Maria Letizia Navarra, provvede a rispondere a tali osservazioni, vista la relazione depositata dal delegato/custode in data 20 aprile 2021 e vista l'istanza depositata nell'interesse di [REDACTED] in data 19 aprile 2021:

(a) la particella individuata in catasto al f. 3 con il num. 57 non ha una superficie commerciale di mq 394,89 ma bensì di mq 196 come indicato in perizia **in quanto non è stato calcolato dal sottoscritto il piano abusivo oggetto di demolizione**, dato che trattasi di opera non sanabile strutturalmente secondo l'attuale normativa sismica, ed in considerazione dell'insito pericolo di crollo della struttura, come si evince dalle conclusioni tratte nella relazione tecnica dal perito di parte incaricato tale Architetto Claudio Romagnolo (vedi allegato 28 della CTU);

(b) così come sostenuto dal sottoscritto CTU nella perizia di stima, la piantina allegata alla relazione di stima risalente al 1939, **risulta rispondente allo stato di fatto, in base ai luoghi che il CTU ha potuto visionare nel primo sopralluogo**, vale a dire i prospetti del fabbricato (senza poter prendere però le dimensioni dei balconi al primo piano causa inaccessibilità) ed alcuni ambienti interni del piano terra, mentre non si è potuto accedere al primo piano per cause di insicurezza della struttura del fabbricato a rischio crollo, come specificato nella relazione tecnica suddetta del perito di parte Architetto Claudio Romagnolo ed inoltre causa vasta presenza di rovi (vedi foto nn- 1-2 allegate alla presente scattate dal sottoscritto nel sopralluogo del 26-04-2021) non si è neanche potuto accedere ad un vecchio corpo di fabbrica a singola elev. f.t. (presente in mappa catastale ma non rappresentato nella planimetria catastale);

(c) sulla particella 37 vi è un fabbricato adibito a garage/deposito di costruzione moderna (vedi allegato 5 - foto 5A del lotto 7 della CTU e foto nn. 3-4-5 allegate alla presente scattate dal sottoscritto nel sopralluogo del 26-04-2021) di superficie nettamente inferiore ai circa 230 mq, così come descritto dal sottoscritto CTU nella relazione di stima. Tale fabbricato abusivo unitamente ai muri (vedi foto nn. 6-7-8 allegate alla presente scattate dal sottoscritto nel sopralluogo del 26-04-2021) anch'essi abusivi, di collegamento tra la part. 57 e la particella 38, che lasciavano presagire all'avvio di una costruzione imponente, **non sono sanabili per la zona urbanistica in cui ricadono che non risulta edificabile**. Per quanto riguarda il valore di stima delle proprietà inserite nel lotto n. 7 della CTU difatti il sottoscritto ha tenuto in considerazione il costo di demolizione e smaltimento in discarica autorizzata del materiale di risulta delle opere abusive suddette, anche se tale costo non è stato specificamente menzionato nell'elaborato peritale;

(d) sul fabbricato denominato “Villa Aurelia” esiste il vincolo istituito ai sensi della L. n.1497/39 con D.P.R.S. del 27.05.74 e Decreto Assessore beni culturali ed ambientali n.866/79, così come dichiarato dall’Ing. Tommaso La Malfa Responsabile del I° Servizio del Comune di Milazzo, **nell’ordinanza n. 92/ter di rimessa in pristino del piano abusivo**, che il sottoscritto CTU ha allegato alla relazione di stima (allegato 27 – pag. 2 della CTU);

(e) alla luce di quanto scritto sopra il sottoscritto CTU dichiara corrette le informazioni di cui al paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica dei beni” di cui all’istanza del 19 aprile 2021,

Distinti saluti.
Lipari, 01/05/2021

Arch. Giuseppe Natoli



ARCH. GIUSEPPE NATOLI iscr. all’albo dell’ORDINE degli ARCHITETTI P.P.C. - Prov. ME - N. matr.1653 -
via S. Croce Pianoconte snc, 98055 Lipari (Me) - Tel. : 338/5913891
E-mail: peppenatoli@virgilio.it – C.F.:: NTL GPP 77S23 E606Q - P. IVA: 02907730838

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n.1



Foto n.2





Foto n.3



Foto n.4





Foto n.5
ASTAlegale.net



Foto n.6





Foto n.7



Foto n.8

