TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Sezione 01 c/o:	Tribunale di Messina
Tipo di procedimento:	Contenzioso: scioglimento comunione e divisione giudiziale
Numero di ruolo generale:	2765/2007
Giudice relatore:	Dott. LOMBARDO Giuseppe
Attore principale:	*(Avv. Giuseppe Paratore)*
Convenuto principale:	4 *(Avv. Picciolo Gaetano)* *(Studio Legale Ass. Fornaroli)*

Udienza giuramento C.T.U.: 4 giugno 2008

Udienza di rinvio : 17 giugno 2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. incaricato:

Ing. Salvatore CONDURSO
Via Consolare Pompea, 16 – 98167 MESSINA
Tel 090/312395 347/1840070 ingsalvocondurso@tiscali.it
Albo Ord.Ing.ME. n°2640 Albo CTU n°1655
CNDSVT72M14F158S P.IVA 02659990838

1. PREMESSA

In data 22/05/2008 il G.Relatore Dr. Giuseppe LOMBARDO nominava quale C.T.U. nel presente procedimento n. 2765/2007 R.G. vertente tra in qualità di parte attrice contro in qualità di parte convenuta, il sottoscritto Ing. Salvatore Condurso iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Messina al n°2640 ed iscritto all'Albo dei consulenti del Tribunale di Messina al n° 1655, il quale riceveva nomina di incarico in data 26/05/2008 con il seguente mandato:"*Individuazione dell'immobile, verifica in ordine alla sua divisibilità, determinazione del valore*". All'udienza del 04/06/2008, come specificato da mandato, lo scrivente accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

In seguito a ritiro del fascicolo ne effettuava copia procedendo quindi, previa visione completa degli atti di parte attrice e di parte convenuta, a tutte le successive operazioni di rito, pregiandosi infine, a ratifica del proprio operato, di presentare la seguente relazione tecnica completa di fotografie e di allegati.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Previo avviso fatto pervenire alle parti a mezzo raccomandata A/R, in data 6 dicembre 2008, mi recavo in Via Gaetano Alessi (Rione di Gazzi) ove è ubicato il compendio immobiliare in merito al quale si controverte, per dare inizio alle operazioni peritali.

Convenivano per presenziare al sopralluogo il Sig. in qualità di parte attrice nonché comproprietario dell'immobile e il Sig. in qualità di nipote del Sig. ....., risultava assente invece la parte convenuta. Alla presenza degli intervenuti pertanto, lo scrivente C.T.U. prendeva visione dei luoghi oggetto di causa procedendo quindi ad un adeguato rilievo metrico dell'immobile e delle sue pertinenze nonché ad un completo rilievo fotografico, con particolare attenzione agli accessi, confini, caratteristiche strutturali, impiantistiche, elementi di finitura, verificandone così come da mandato una sua eventuale divisibilità. Infine, dopo aver redatto apposito verbale a firma delle parti e del sottoscritto, concludeva le operazioni peritali le quali, cominciate alle ore 9:00, si chiudevano alle ore 12:00 circa.

3. INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE

Appartamento di vecchia costruzione per civile abitazione (*comproprietà*) ed annessa corte di pertinenza condominiale, e cantina di pertinenza esclusiva, sito nel comune di Messina, Rione Gazzi - Via Gaetano Alessi, edificio B, scala B, int.6, piano primo.

In catasto: comune censuario di Messina (F158), partita 46644, foglio 132, particella 1119:

Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Piano	Rendita
6	A/4	14	6 vani	/	1	€ 278,89

Coerenze: NORD con cortile di pertinenza
EST con cortile di pertinenza
SUD con vano scala
OVEST con cortile di pertinenza

4. DESCRIZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL COMPENDIO IMMOBILIARE.

Il compendio immobiliare in oggetto è un corpo unico costituito da :

- appartamento di 6 vani catastali ubicato al piano primo;
- CANTINA di circa 8 mq ubicato al piano cantinato;
- pertinenze al fabbricato quali androne, scale interne, cortile, ingresso carrabile, area parcheggio.
- si rileva inoltre, nel cortile di pertinenza, la presenza di fabbricati disposti a schiera adibiti a magazzino deposito (*foto 46,47*) uno dei quali sembra essere in possesso del Sig. [redacted] (*foto 48*): trattasi di un magazzino di 20 mq (*foto 49, 50*).

5. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED UBICAZIONALI

Caratteristiche zona – zona semicentrale, ubicazione in zona urbanizzata di carattere popolare, facile da raggiungere, posizione del piano primo panoramica.

Caratteristiche zone limitrofe – fabbricati per civile abitazione di vecchia costruzione e di carattere popolare simili a quello in cui è ubicato l'appartamento oggetto della procedura, a diversi piani fuori terra: tuttavia la presenza di altri edifici residenziali esistenti, garantisce dal rischio di nuove edificazioni dannose per quanto attiene luce, aria, panorama.

Principali collegamenti pubblici – l'ubicazione vicinissima allo svincolo di Gazzi all'altezza del Vill. Santo ne consente un rapido collegamento con le altre zone (sud e nord) della città di Messina, lo stesso inoltre ne permette il collegamento con le arterie principali della città nelle direzioni nord-su ed est-ovest.

Principali servizi offerti dalla zona – nelle vicinanze si trovano sia piccoli esercizi commerciali al dettaglio che supermercati ed inoltre un ufficio postale, scuole medie e superiori (I.T.G. Minutoli), una chiesa, una farmacia, il Policlinico e lo stadio "*G. Celeste*".

6. STATO DI POSSESSO.

Ai sensi dell'art. 1140 del c.c. considerando il possesso quale occupazione materiale del bene, relativamente all'immobile oggetto di causa si può affermare che esso non risulta ad oggi abitato ma regolarmente chiuso: le chiavi dei cancelli e portoni d'accesso sono detenute dall'attore, Sig. il quale ha presenziato in fase di sopralluogo consentendone al sottoscritto l'accesso.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1. Vincoli ed oneri giuridici

7.1.1. *Domande giudiziali o altre Trascrizioni pregiudizievoli*:

Nota di trascrizione Rep.gen. n. Rep.part. n. el (- Agenzia del territorio di Messina. Divisione giudiziale derivante da domanda giudiziale in forza di atto di citazione del 11/04/2007, richiedente Avv. Giuseppe Paratore Via dei Mille n.89 - 98123 Messina, a favore di:

[redacted] c.f.

contro:

[redacted] c.f.

7.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*: NESSUNA.

7.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: NESSUNO.

7.1.4. *Pignoramenti*: NESSUNO

7.1.5. *Altre limitazioni d'uso*: NESSUNA

7.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali.

7.2.1. *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia*:

NESSUNA DIFFORMITÁ è da rilevare in merito al compendio immobiliare oggetto di causa. Tuttavia, appare opportuno rilevare in questo contesto la presenza di una serie di fabbricati disposti a schiera ad uso magazzino deposito, uno dei quali ad uso dei proprietari dell'immobile sub 6 individuato in fase di sopralluogo ed ubicato nell'ampio cortile di pertinenza, lungo una schiera di depositi di caratteristiche omogenee, il quale non risulta essere presente in nessun documento tecnico amministrativo dell'immobile in esame. La parte attrice ha comunque dichiarato in fase di sopralluogo che la sua costruzione è avvenuta in data anteriore al giorno 1 settembre 1967. Questa dichiarazione, riportata poi nel verbale redatto dal sottoscritto, ai sensi dell'art.40 2^comma della legge 47/85 esime il fabbricato in questione dalla presenza di concessioni edilizie e certificati di agibilità: infatti, la legge 47/85 indica il 1 settembre 1967 come data anteriormente alla quale non era necessario provvedere ad alcuna sanatoria. Pertanto, accertato che esista planimetria catastale corrispondente allo stato di fatto, non occorre per la vendita nessun altra documentazione.

7.2.2. *Accertamento di conformità Catastale*:

NESSUNA DIFFORMITÁ è da rilevare in merito al compendio immobiliare oggetto di causa. Come sopra per il magazzino deposito presente nel cortile.

8. SPESE GRAVANTI SUL BENE

Per quanto concerne le spese gravanti sul compendio immobiliare, il quale ricordiamo risulta costituito da un appartamento, un vano deposito al piano cantinato, oltre corte di pertinenza, esse sono riconducibili intanto alle rituali spese condominiali di seguito elencate.

- ***Spese fisse annue di gestione dell'immobile***: le ordinarie spese condominiali dell'immobile sono dovute per la pulizia dell'androne e delle scale, del piano cantinato, per l'illuminazione interna ed esterna ed ammontano a circa € 22,00 mensili.
- ***Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia***: NESSUNA.
- ***Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:*** NESSUNA.
- *Altre spese:* NESSUNA.

Infine, si precisa che le spese di cui sopra, sono normalmente stabilite da un regolamento di condominio completo di tabelle di quote millesimali (*vedi allegati*), che ne determinano la quota spettante per qualsiasi tipo di spesa condominiale, ordinaria o straordinaria che sia.

9. PROPRIETARI DELL'IMMOBILE

Storicamente in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà:

TITOLARE: [redacted] proprietario per **7/15** indivisi di cui - 1/3 acquistato con atto pubblico del 7/11/1972 in Notaio Vincenzo Gregorio originariamente (in virtù della successione legittima); la restante parte per successione legittima in forza delle denunce di successione in morte della madre a (1/6) e d a (1/5).

[redacted] proprietario per **2/15** indivisi per successione legittima in forza delle denunce di successione in morte della madre (1/18) e della 7/90).

[redacted] proprietaria per **2/15** indivisi per successione legittima in forza delle denunce di successione in morte della madre (1/18) e della sorella (7/90).

(unico erede legittimo in morte del padre) proprietario per **2/15** indivisi per successione legittima in forza delle denunce di successione in morte della nonna (1/18) e della zia 7/90).

, (coerede legittima in morte della madre) proprietaria per **1/15** indiviso per successione legittima in forza delle denunce di successione in morte della nonna (1/36) e della zia a (7/180).

coerede legittima in morte della madre a) proprietaria per **1/15** indiviso per successione legittima in forza delle denunce di successione in morte della nonna (1/36) e della zia (7/180).

10. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato in oggetto ricade nel Comune di Messina, più precisamente ubicato nel Rione Gazzi loc. Fondo Fucile: quindi in prossimità dello svincolo autostradale di Gazzi.

Esso è costituito, come già evidenziato da un fabbricato per civile abitazione, di vecchia costruzione ed annessa corte di pertinenza condominiale, e cantina di pertinenza esclusiva.

L'accesso al fabbricato è doppio: avviene infatti sia attraverso un cancello condominiale in ferro (*foto 4*) ubicato a nord, il quale consente l'ingresso pedonale in un piccolo cortile di pertinenza antistante il portone di ingresso all'androne e vano scala (*foto 5*), sia attraverso un cancello carrabile ubicato ad est che conduce nell'ampio cortile di pertinenza del fabbricato (*foto 35*), ove son presenti non soltanto spazi adibiti ad aiuole ma anche una zona adibita a parcheggi per i condomini (*foto 37*). Appare opportuno rilevare in questo contesto la presenza di una serie di fabbricati disposti a schiera ad uso magazzino deposito (*foto 46, 47*), uno dei quali ad uso dei proprietari dell'immobile sub 6 (*foto 48*) individuato in fase di sopralluogo ed ubicato nell'ampio cortile di pertinenza, lungo una schiera di depositi di caratteristiche omogenee, il quale non risulta essere presente in nessun documento tecnico amministrativo dell'immobile in esame: trattasi di fabbricati in muratura e copertura leggera, con una superficie calpestabile di circa 20 mq e altezza di circa 3,00m adibiti a deposito (*foto 48*). Nella stessa zona del cortile di pertinenza ove sorgono tali magazzini, si rileva infine la presenza di un traliccio per il passaggio dei cavi dell'alta tensione (*foto 44, 45*), il quale tiene attiva una servitù di passaggio per la manutenzione dello stesso.

Per quanto concerne l'appartamento, come risulta dalla categoria catastale A/4, è un'abitazione di tipo popolare pertanto sia la tipologia edilizia che quella costruttiva del fabbricato in cui è ubicato l'immobile rispecchiano questa destinazione d'uso. Anche la vetustà del fabbricato si evince facilmente dalla condizione in cui versano le facciate dei prospetti, che appaiono scrostate con tratti di marcescenza dell'intonaco, a causa di evidente mancata manutenzione.

Tuttavia, la parte condominiale dell'androne e del vano scala appare in buone condizioni: il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato e vetro a due ante, le pareti sembrano tinteggiate di recente, i gradini hanno alzata e pedata in marmo di discreta qualità e in buone condizioni (*foto 8*) il corrimano è in muratura e tinteggiato come le pareti e coronato con una bordatura in legno, ed è presente un impianto di illuminazione temporizzata interna al vano scala.

L'appartamento è ubicato al piano primo, al quale vi si accede mediante una scala condominiale posta all'interno dell'androne; esso è caratterizzato da 3 vani oltre servizi, per

una superficie complessiva lorda di mq 89,13 mq mentre la superficie calpestabile risulta di mq 80,13 con un'altezza utile di 3,10m circa.

La divisione degli ambienti non risulta essere alterata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'ingresso è costituito dalla porzione iniziale del disimpegno, separando così la zona giorno dalla zona notte: tuttavia non avendo aperture appare poco luminoso rispetto invece a tutti gli altri locali, stante la forma planimetrica del fabbricato che consente ad ogni appartamento una esposizione all'esterno di tre facciate su quattro. Infatti, un successivo disimpegno, separato dal primo da una porta, distribuisce verso i locali costituenti gli altri vani, i quali sono invece tutti dotati di aperture a finestre o porte finestre che danno accesso ai rispettivi balconi e pertanto ne consentono una buona illuminazione ed aerazione.

Per quanto concerne gli elementi di finitura, l'intero appartamento mantiene ancora la pavimentazione posta più di quarant'anni fa, di antica fattura, scarsa qualità e ormai fuori produzione. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile bianca, ad esclusione di quelle delle camere dove è stata applicata carta da parati. Tutti i vani dell'appartamento sono provvisti di battiscopa, in legno di mogano nelle camere in marmo nel disimpegno.

Gli infissi esterni sono con telaio in legno e pannelli in vetro, mentre il sistema di oscuramento è affidato ad avvolgibili in legno: entrambi gli elementi necessitano comunque di manutenzione. Le porte sono del tipo tamburate in legno di mediocre qualità. Il vano adibito a cucina risulta piastrellato sulle pareti fino ad un'altezza di circa 1,50 m da terra (*foto 24,25*) ma versa in una condizione tale da richiedere un intervento manutentivo. Al di fuori del locale cucina tuttavia, l'intero appartamento si trova in discrete condizioni, in quanto abitato fino ad alcuni anni fa: non si rileva infatti presenza di umidità o marcescenza su pareti o soffitti, che in qualche camera sono anche decorati con stucchi in gesso.

L'appartamento risulta tuttavia carente dal punto di vista impiantistico: ad esclusione degli interruttori, quello elettrico non è a norma e si rileva presenza di prese e cavi elettrici ad integrazione dell'impianto preesistente che non sono realizzati sottotraccia; quello idrico risulta non conforme per la presenza di un serbatoio in eternit ancora presente nel terrazzino lato est (*foto 51*) mentre quello di riscaldamento è totalmente assente, in quanto non c'è alcuna presenza di radiatori all'interno e la vecchia caldaia presente (foto 52) era adibita alla sola fornitura di acqua calda.

Il piano seminterrato del fabbricato è stato adibito a locali cantina ed ogni appartamento denominato con un numero interno ha un corrispondente locale cantina. Ad essi si accede sia dall'interno mediante la scala condominiale sia attraverso un accesso dall'area parcheggio (*foto 39*) che conduce in un disimpegno antistante i locali cantina lungo il quale sono ubicate le

porte di accesso ai vani. Le condizioni in cui versano i muri denotano gravi segni di umidità di risalita con gravi segni di marcescenza dell'intonaco che in alcune parti risulta essere mancante.

11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

11. 1 Caratteristiche strutturali fabbricato

Fondazioni:	probabili travi rovescie in c.a.
Strutture verticali:	pilastri rettangolari in c.a.
Chiusure verticali:	tompagnatura in mattoni forati da 25
Chiusure orizzontali:	solai in pignatte di laterizio e travetti in c.a. gettati in opera
Tramezzi:	in laterizi forati da 8 e successivo intonaco di calce
Copertura:	solaio calpestabile ad uso terrazzo
Balconi:	mensole di c.a. gettato in opera

11. 2 Componenti edilizie

Porta ingresso androne	Doppia anta a battente in alluminio anodizzato e vetro
Scale interne	Alzata e pedata in marmo, corrimano in muratura e legno
Porta ingresso	All'appartamento – Portone a un unico battente in legno
Prospetti	Nord ed Ovest su Via Alessi, Est su cortile di pertinenza
Infissi esterni	Ovest: n.2 porta finestra a doppia anta – legno e vetro Nord: n.1 porta finestra a doppia anta – legno e vetro Est: n.1 finestra apertura vasistas – legno e vetro n.2 porta finestra ad anta unica – legno e vetro
Sistema oscurante	Avvolgibili in legno
Infissi interni	Porte ad un'anta a battente in legno e pannelli in vetro
Pavimentazione interna	Antica fattura, scarsa qualità , fuori produzione.
Tramezzi	Muratura di mattoni forati con finitura di intonaco e pittura: rivestimento con carta da parati
Soglie	In marmo – di vecchia fattura
Battiscopa	In legno nelle camere, in marmo nel disimpegno
Copertura	Soffitto rifinito con intonaco e tinteggiato con pittura bianca

11. 3 Componenti impiantistiche

Elettrico:	Sottotraccia - tensione 220 V – recente intervento di manutenzione
Illuminazione:	Interna ed esterna funzionante con interruttori in mediocri condizioni
Idrico:	Tubi in acciaio zincato sottotraccia – rete a servizi igienici e cucina presenza di serbatoio e autoclave: rete idrica comunale
Gas:	Predisposizione per allaccio rete metano
Telefonico:	Predisposizione linea telefono – linea da attivare
Termico:	Assente – caldaia per acqua calda
Citofono:	Presente
Antifurto:	Assente
Antenna TV:	Assente , predisposizione per possibile installazione

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

12.1. Criteri di stima

La stima del più probabile valore di mercato di un bene avviene per comparazione diretta con beni ad esso similari compravenduti nello stesso mercato elementare omogeneo in tempi prossimi al periodo cui si riferisce la valutazione. La compiuta individuazione di tutti gli elementi necessari alla stima (*dati input*) permette dapprima la rilevazione del *prezzo unitario ordinario Po* e successivamente la determinazione del ricercato più probabile *valore di mercato Vm*. Il *Po* verrà determinato attraverso la media ponderata dei prezzi riscontrati.

$$P_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + ... + p_n S_n}{S_1 + S_2 + ... + S_n} \quad \rightarrow \quad V_m = p_o \cdot S_c \quad (Procedimento\ stima\ comparativa\ diretta)$$

Il più probabile valore dell'immobile *Vm* sarà dunque fornito dal parametro *Po* €/mq di superficie commerciale lorda *Sc*, ovvero la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

DESCRIZIONE	DA	A
Cantine e soffitte non collegate	0,10	0,25
Cantine e soffitte collegate	0,25	0,50
Balconi scoperti	0,20	0,30
Logge o cortili coperti	0,30	0,40
Cortili	0,20	0,30
Terrazze sino a 30 mq	0,20	0,40
Terrazze oltre 30 mq	0,10	0,30
Cantina	0,30	0,50
Sottoscala	0,20	0,30

Tale parametro è legato ad una serie di fonti di informazione legate al mercato immobiliare (*Catasto Edilizio, Agenzie immobiliari, informazioni sui luoghi, siti web immobiliari*) della zona, su fabbricati il più possibile simili a quello oggetto di stima, utilizzando poi eventuali parametri correttivi che tengano conto di oggettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche che tendano a far variare il valore verosimilmente più vicino a quello da utilizzare.

12.2 Valutazione delle superfici

Destinazione	Superficie calpestabile	Superficie lorda	Coeff. ponderazione	Condizioni		Superficie commerciale
Ingresso	5,37	6,28	1	sufficienti	1	6,28
Cucina	9,16	11,07	1	mediocri	0,9	9,96
Disimpegno	4,27	5,02	1	buone	1	5,02
Camera 1	14,06	16,16	1	buone	1	16,16
Bagno WC	6,53	7,95	1	buone	1	7,95
Camera 2	14,56	17,71	1	buone	1	17,71
Camera 3	12,24	15,02	1	buone	1	15,02
Ripostiglio	3,44	4,75	0,50	buone	1	2,38
Balconi	10,80	10,80	0,30	buone	1	3,24
Cantina	6,80	8,16	0,30	mediocri	0,9	2,20
Box deposito	20,00	21,84	0,25	mediocri	0,9	4,91
Posto auto	6,00	6,00	0,20	buone	1	1,20
TOTALE mq	93,23mq	108,92mq	/	/	/	**92,03mq**

12.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità per i beni al contorno dal prezzo noto, si rilevano puntuali difformità in relazione a specifici aspetti oggetto di apprezzamento nel mercato si procederà ad adeguamenti e correzioni del *Po* attraverso il procedimento comparativo indiretto per punti di merito: rilevato nel mercato il bene ordinario cui corrisponde il prezzo unitario ordinario *Po* ed attribuito alla sommatoria delle caratteristiche di apprezzabilità sul mercato relative a detto bene un coefficiente di ponderazione pari all'unità avremo:

$$V_m = (p_o \cdot S_c) \cdot \alpha_c \qquad (\textit{Procedimento stima comparativa indiretta per punti di merito})$$

Tenendo in conto la vetustà della struttura, il piano dell'immobile e l'esposizione si applicherà ad ogni sub un adeguato coefficiente di valutazione, e pertanto si avrà:

- (Vetustà/manutenzione, piano terra, esposizione) - (0,90) × (1,00) × (1,00) → $\alpha_c = 0,90$
- (Vetustà/manutenzione, piano primo, esposizione) - (0,90) × (1,10) × (1,00) → **$\alpha_c = 0,99$**

12.4 Determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Da diverse informazioni raccolte da alcune Agenzie Immobiliari di Messina, da informazioni rilevate su immobili in vendita nella zona raccolte su siti immobiliari web e da informazioni acquisite in loco da condomini dello stesso fabbricato in cui è ubicato

l'appartamento oggetto di stima (*vedi verbale di sopralluogo*), si è potuto individuare, per immobili simili a quello oggetto di pignoramento, un parametro *Po* pari a 1.000 €/mq.

Alla luce di quanto finora osservato, si procede alla determinazione del Vm dell'immobile:

$$V_m = (p_o \cdot S_c) \cdot \alpha_c = 1.000\ €/mq \times 92{,}03\ mq \times 0{,}99 = €\ 91.109{,}2870 \simeq €\ 91.000{,}00$$

Il valore di mercato dell'immobile risulta pertanto di € 91.000,00.

Ovviamente, il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto definito "*il più probabile valore di mercato*" ha carattere previsionale, pertanto potrà evidentemente discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

12.5 Eventuale suddivisione in lotti dell'immobile.

Considerata la natura, e composizione dell'immobile oggetto di causa, lo scrivente CTU non ritiene possibile procedere in ordine ad una divisione, in quanto ogni eventuale soluzione appare del tutto inopportuna se non impossibile, trattandosi di un appartamento condominiale di limitata estensione.

* * * * * * * * *

Il sottoscritto Ing. Salvatore CONDURSO, in seguito ad incarico ricevuto dal Giudice Dr. Lombardo con ordinanza del 26/05/2008 nel procedimento n.2765/07 R.G. vertente tra il Sig. [redacted] in qualità di parte attrice contro Sig. [redacted] in qualità di parte convenuta, con la presente relazione ritiene di aver pienamente assolto all'incarico ricevuto, rimanendo tuttavia a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento, informazione e/o integrazione e per quant'altro voglia eventualmente disporre.

14 GEN 2009

Il C.T.U.
(Ing. Salvatore CONDURSO)

Dott. Ing. SALVATORE CONDURSO
Iscritto all'Albo di Ing. ino
Matric. 2640
MESSINA

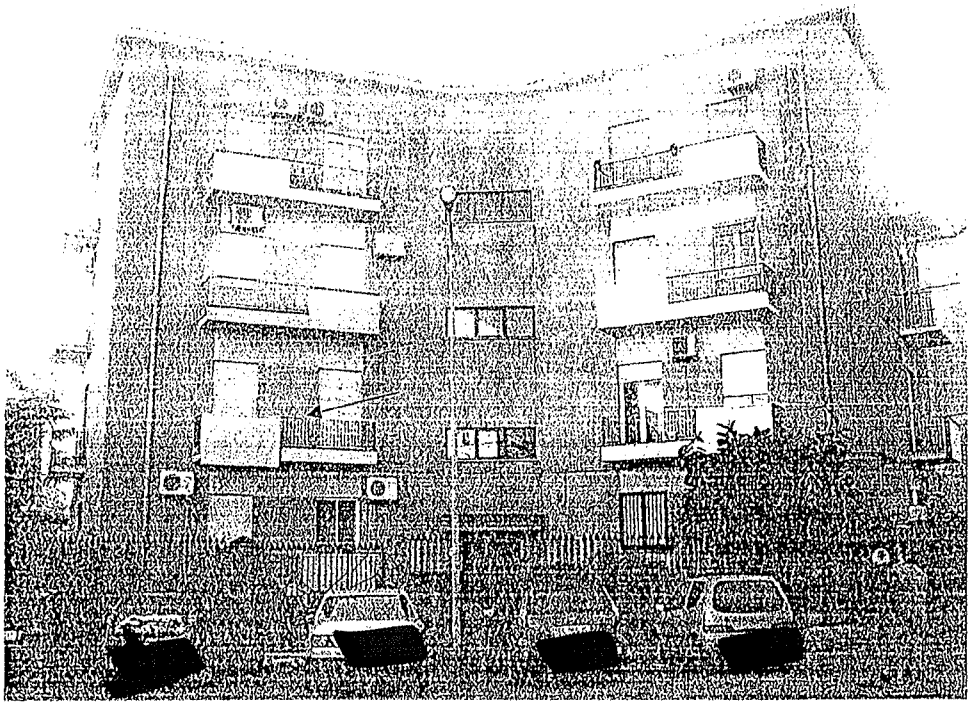


FOTO 1 – Prospetto est del fabbricato prospiciente Via 26/C: individuazione appartamento.

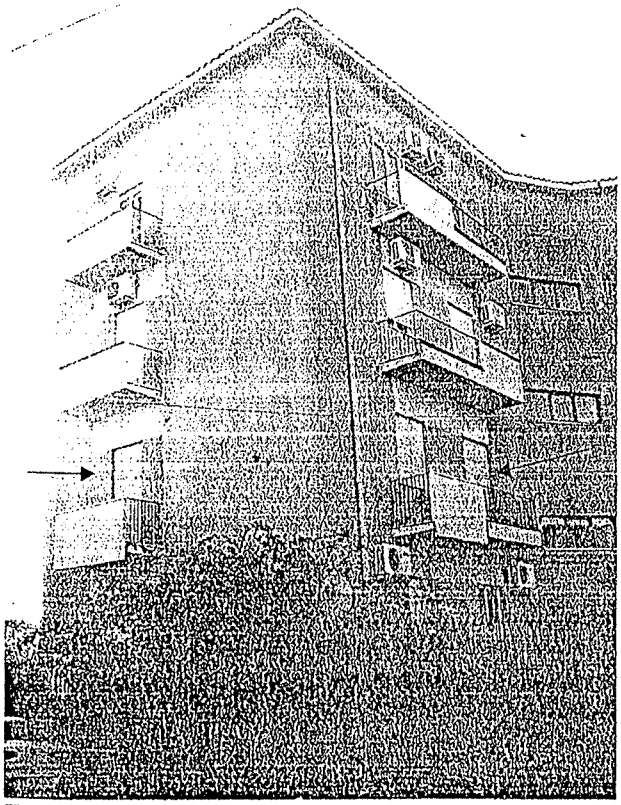


FOTO 2 – Prospetto nord est del fabbricato

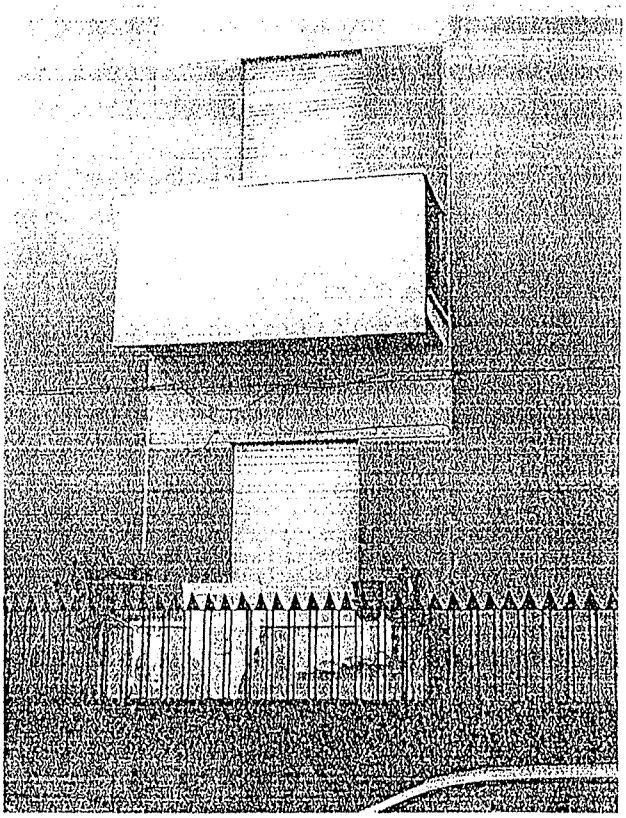


FOTO 3 – Particolare prospetto nord .

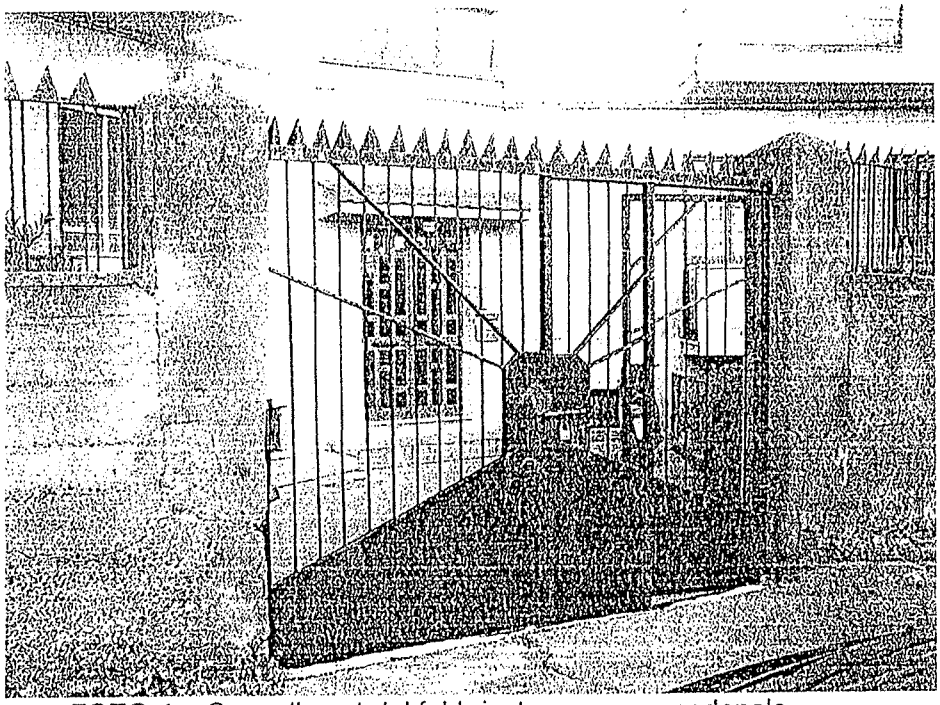


FOTO 4 – Cancello est del fabbricato: accesso pedonale.

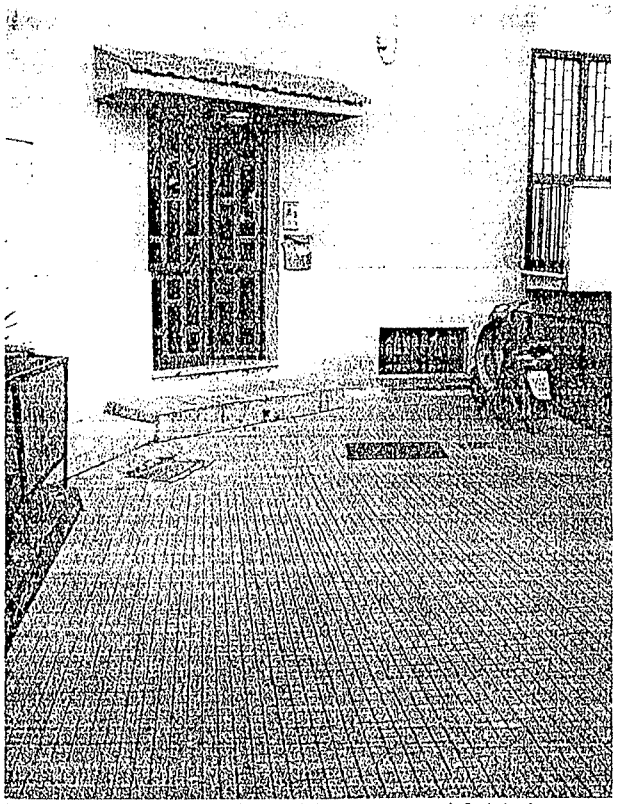


FOTO 5 – Portoncino di ingresso al fabbricato in alluminio anodizzato e vetro

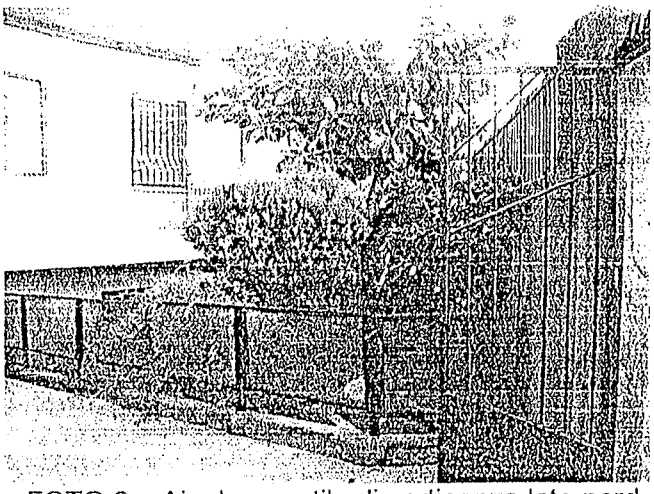


FOTO 6 – Aiuola e cortile di pertinenza lato nord

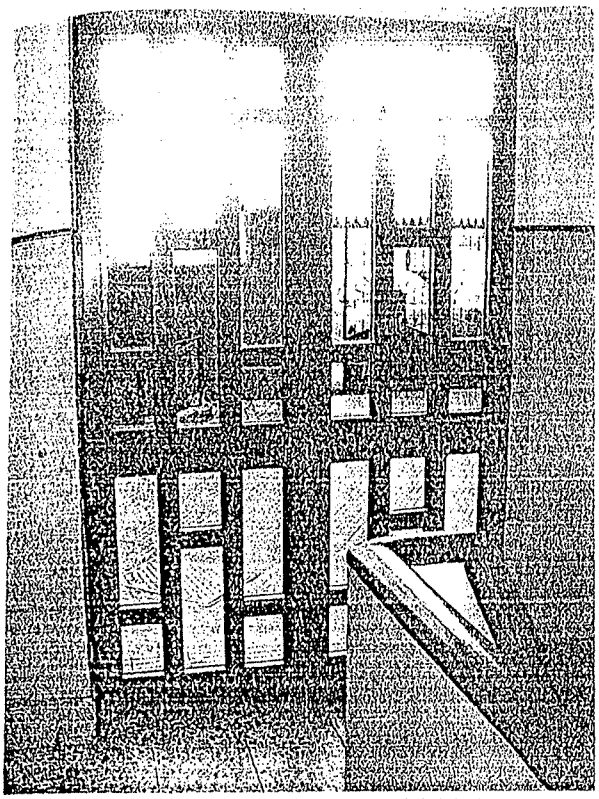


FOTO 7 – Portoncino d'ingresso al fabbricato

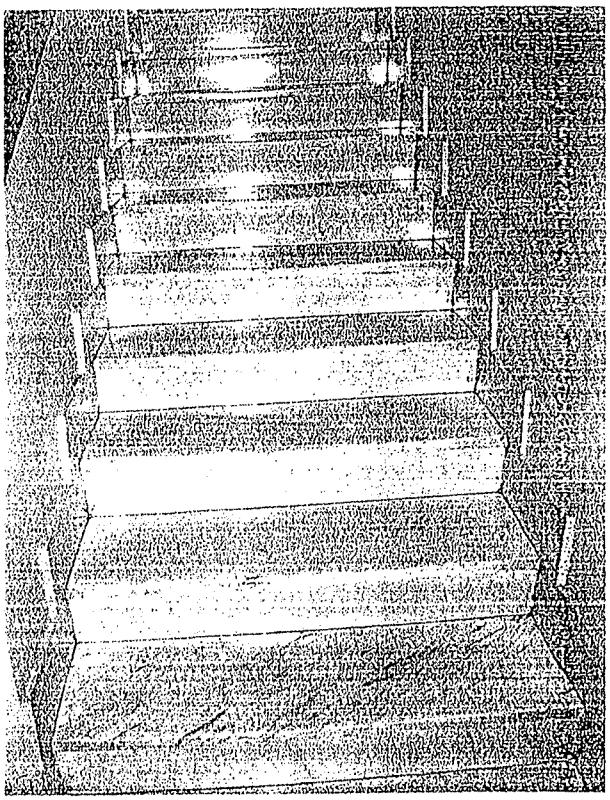


FOTO 8 – Particolare rampa di scale.

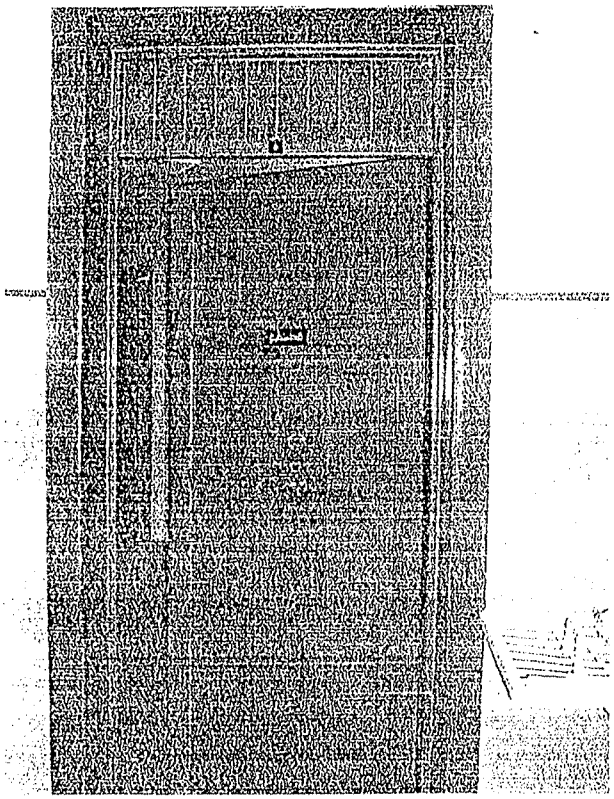


FOTO 9 – Portone d'ingresso all'appartamento.

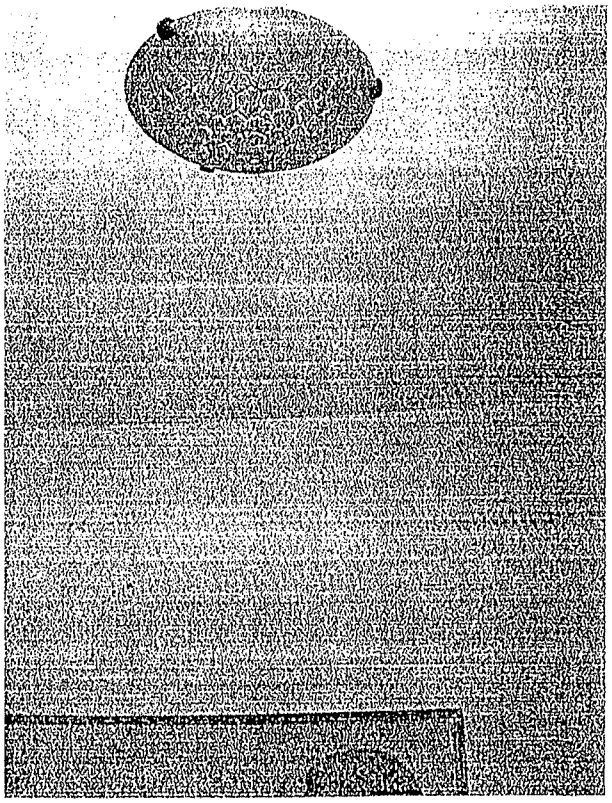


FOTO 10 – Particolare illuminazione androne scale.

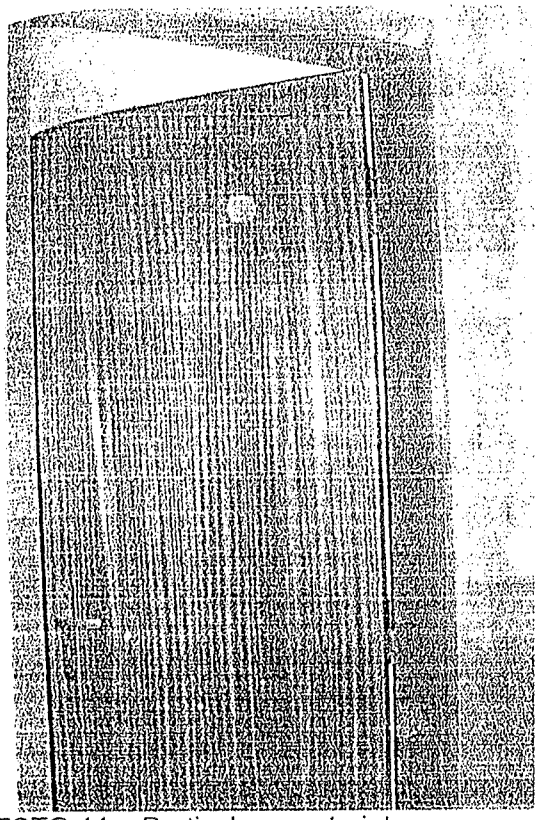


FOTO 11 – Particolare porta interna

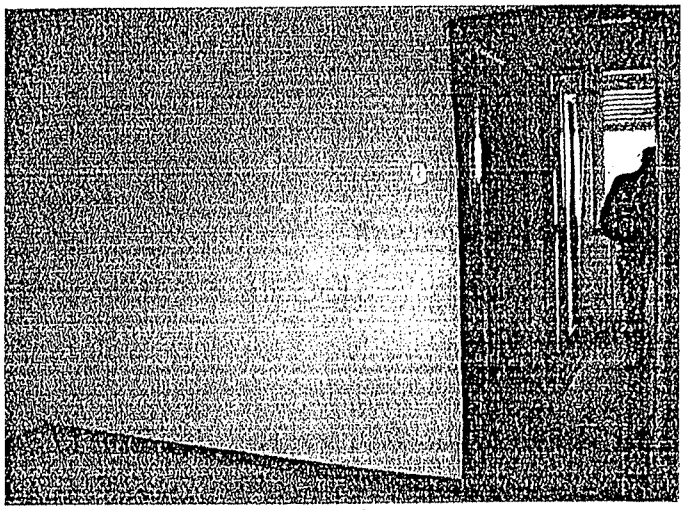


FOTO 12 – Interno camera 1

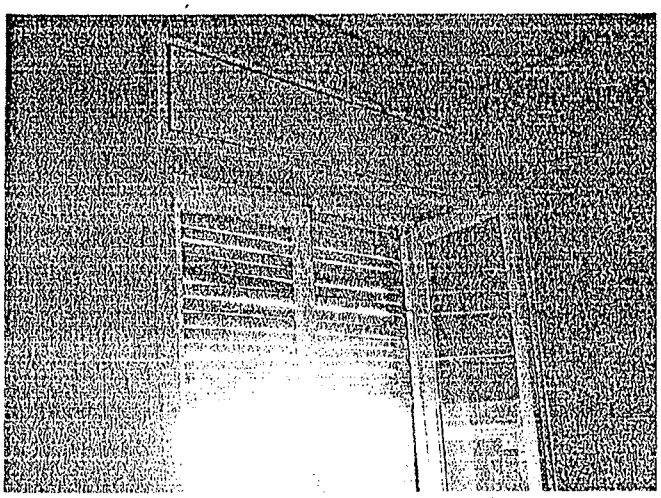


FOTO 13 – Particolare infissi camera 1

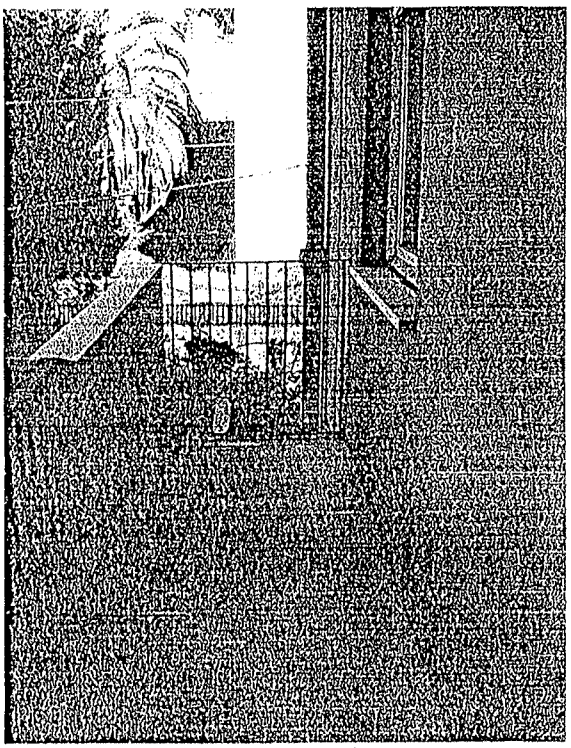


FOTO 14 – Balcone di pertinenza camera 1

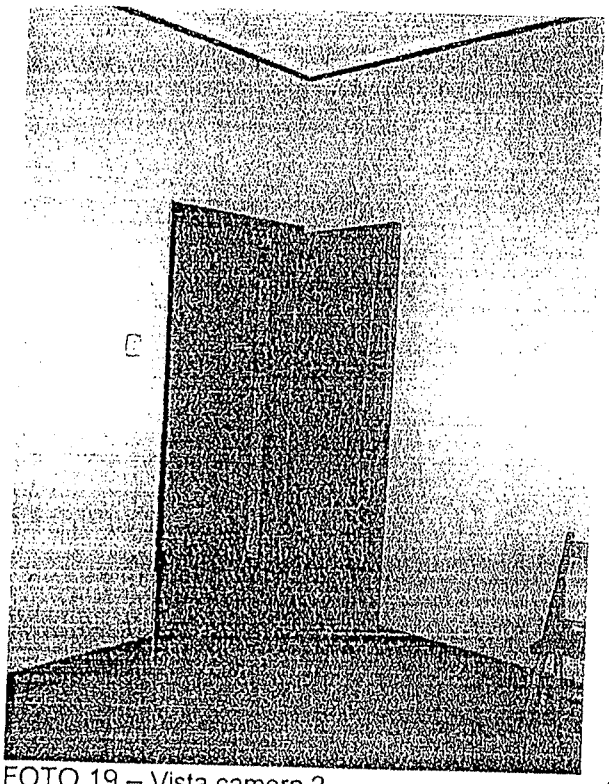


FOTO 19 – Vista camera 2.

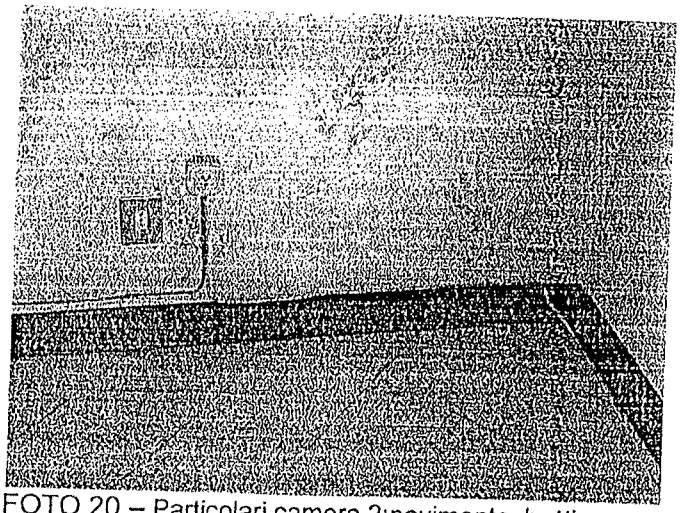


FOTO 20 – Particolari camera 2:pavimento, battiscopa

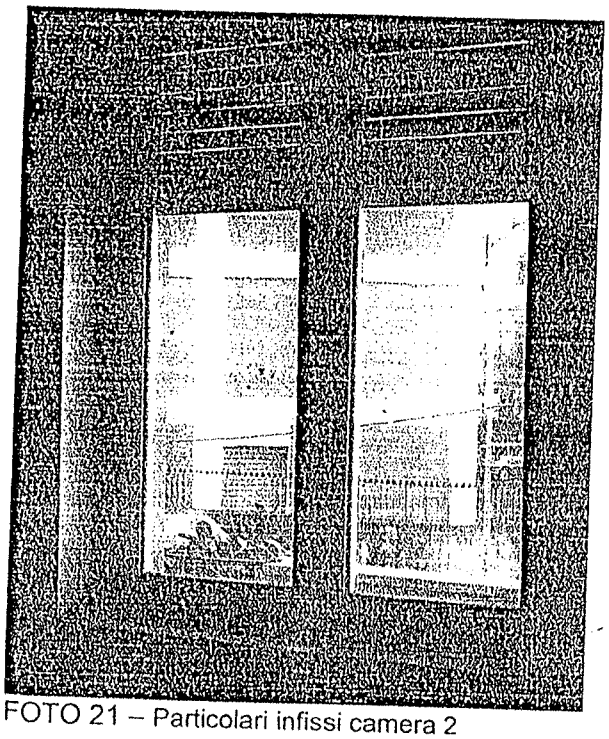


FOTO 21 – Particolari infissi camera 2

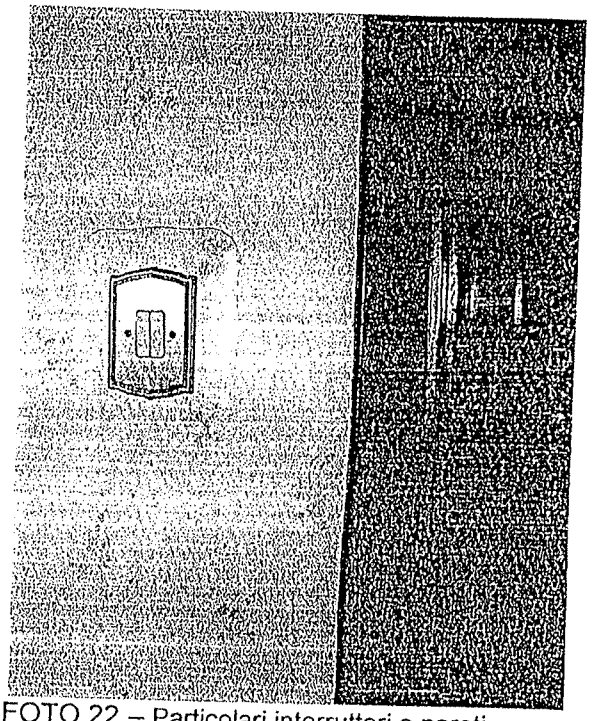


FOTO 22 – Particolari interruttori e pareti.

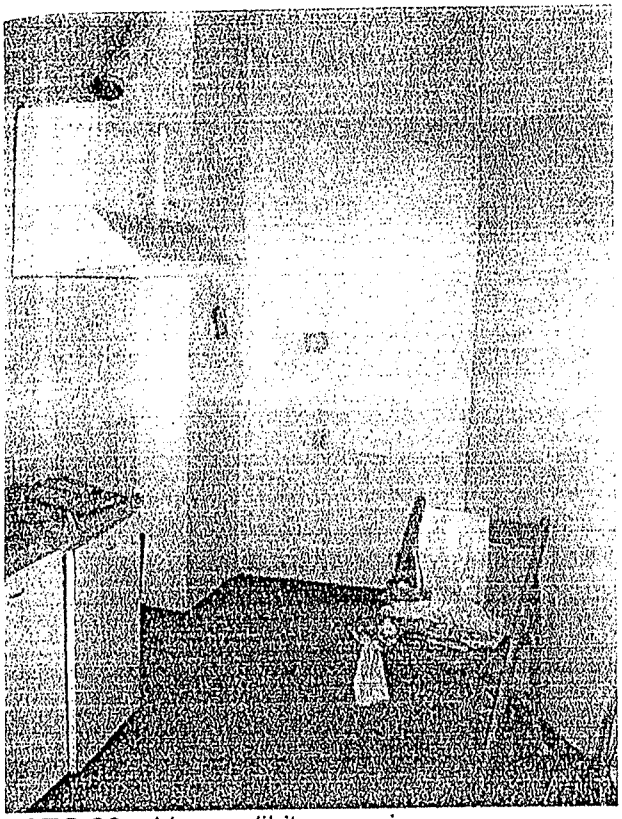


FOTO 23 – Vano adibito a cucina

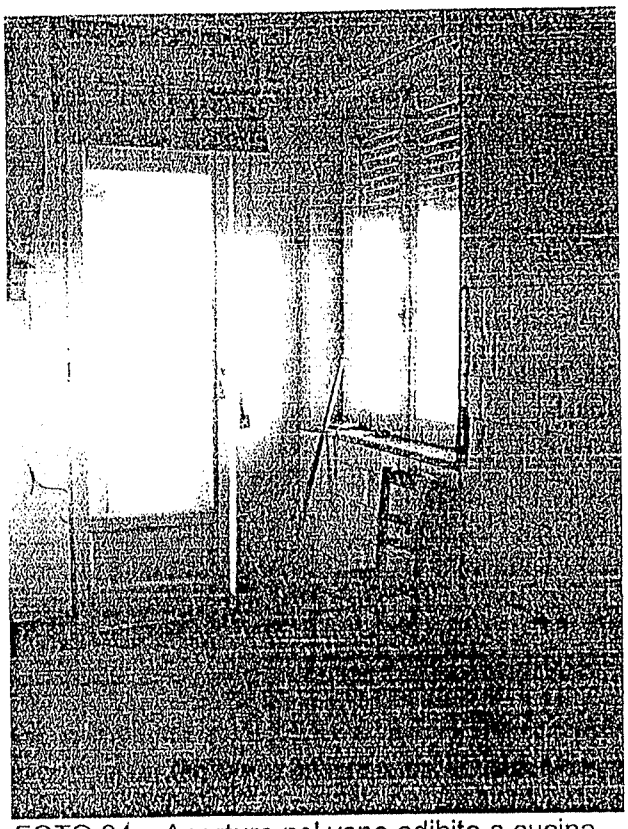


FOTO 24 – Aperture nel vano adibito a cucina.

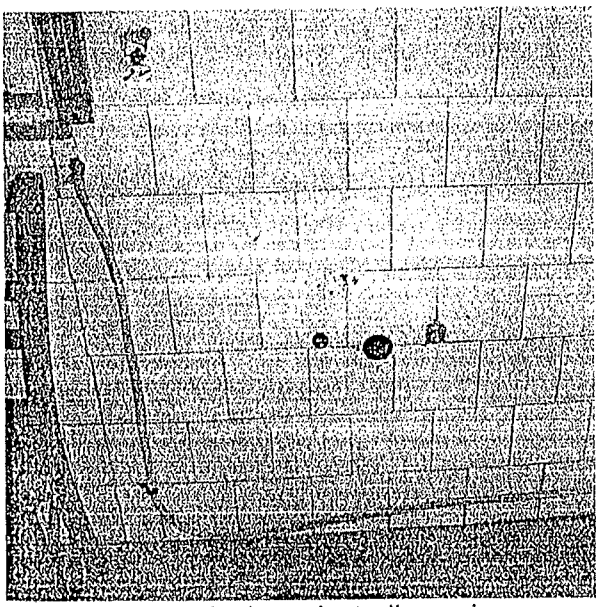


FOTO 25 – Particolare piastrelle cucina.

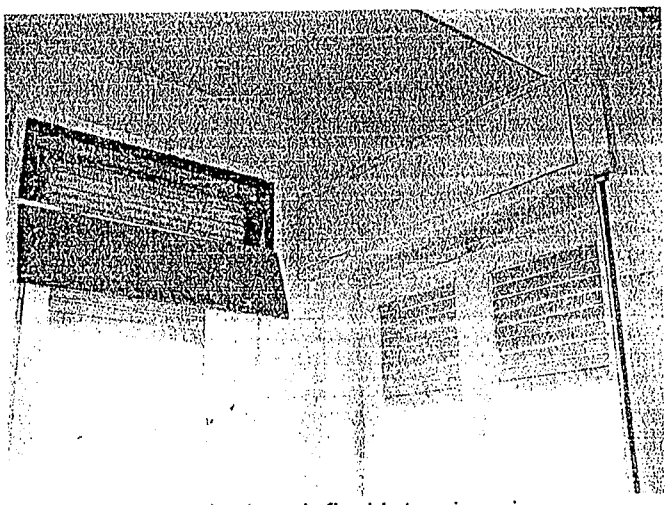


FOTO 26 – Particolare infissi interni cucina.

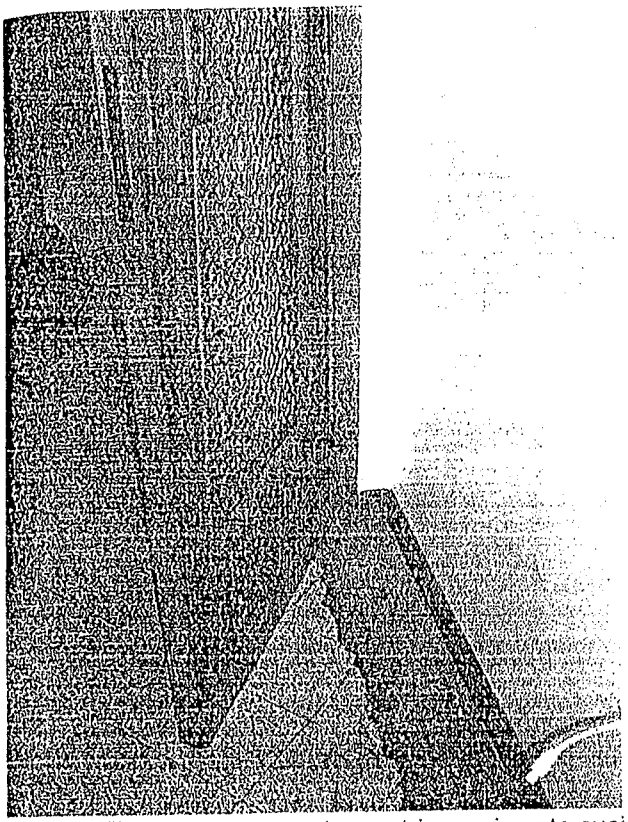


FOTO 27 – Particolare porta a vetri e pavimento cucina.

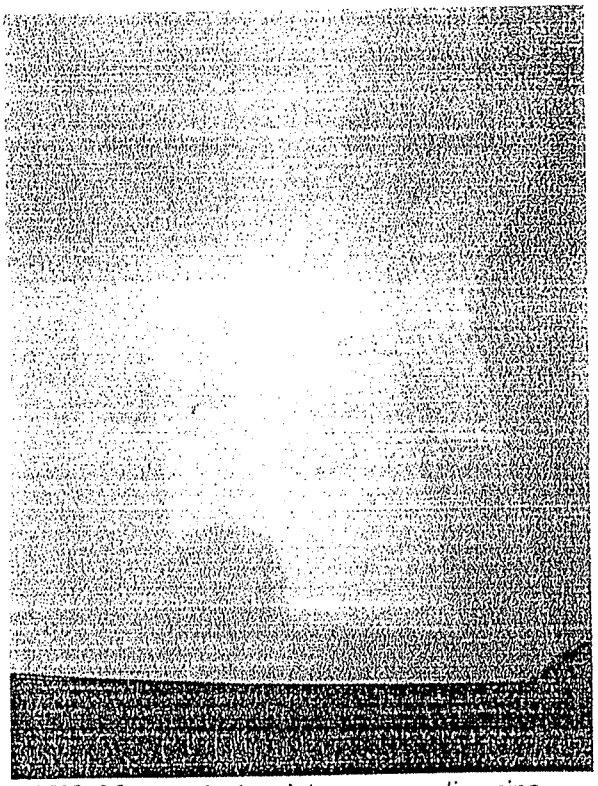


FOTO 28 – Particolare intonaco pareti cucina

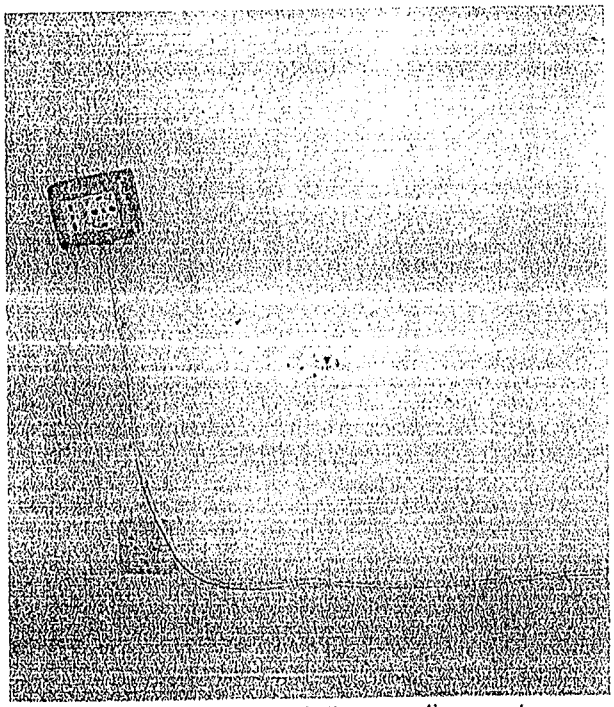


FOTO 29 – Cucina: punti di presa di corrente.

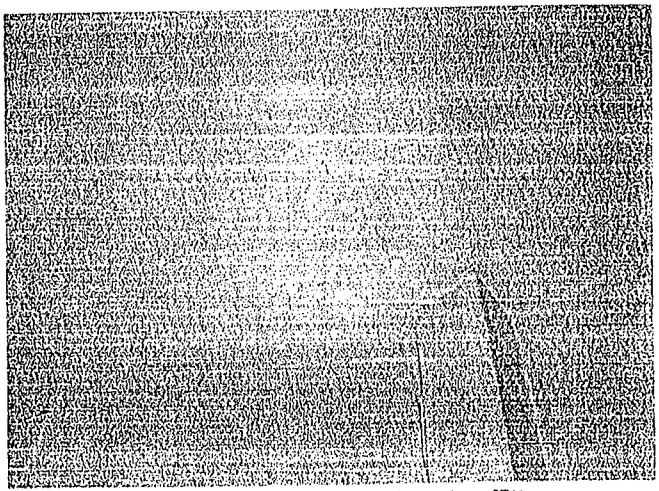


FOTO 30 – Cucina: segni di muffa sul soffitto .

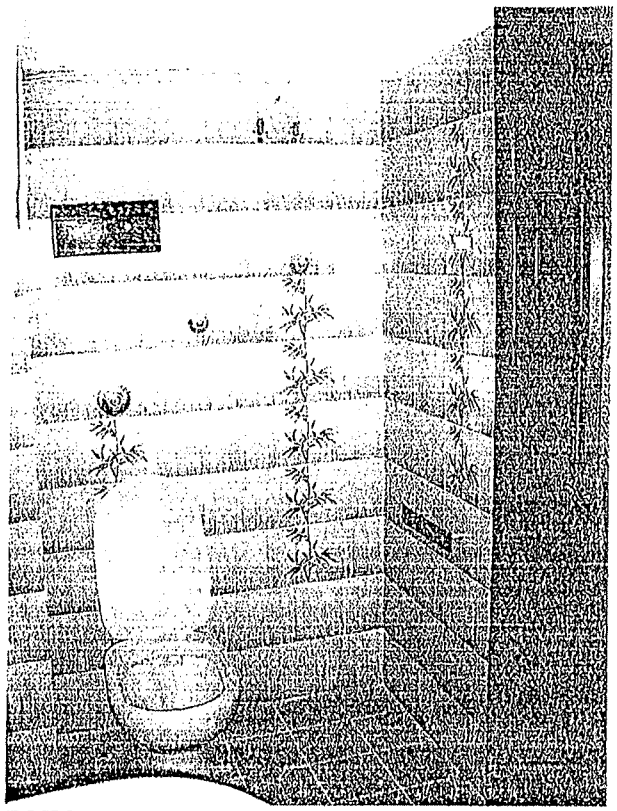


FOTO 31 – Sanitari Bagno: WC e piastrelle.

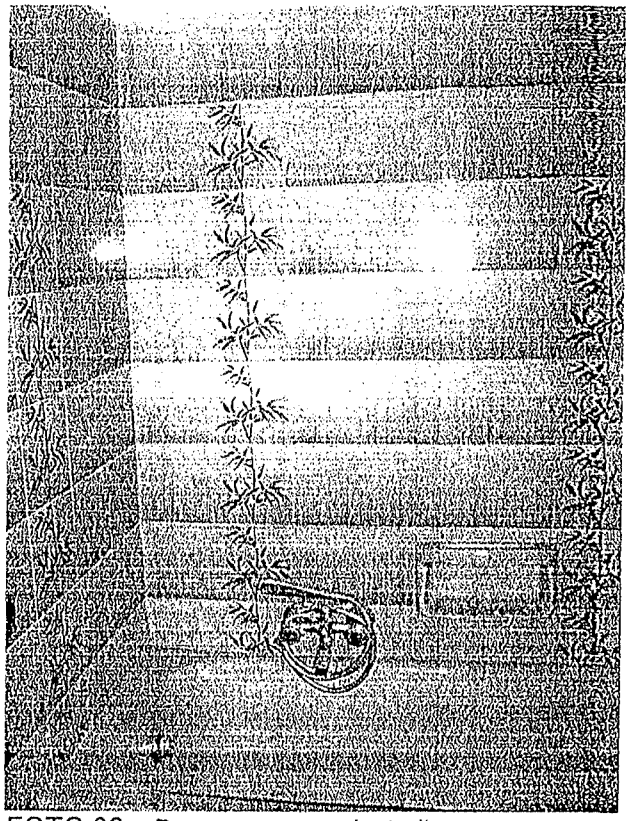


FOTO 32 – Bagno: vasca e piastrelle.

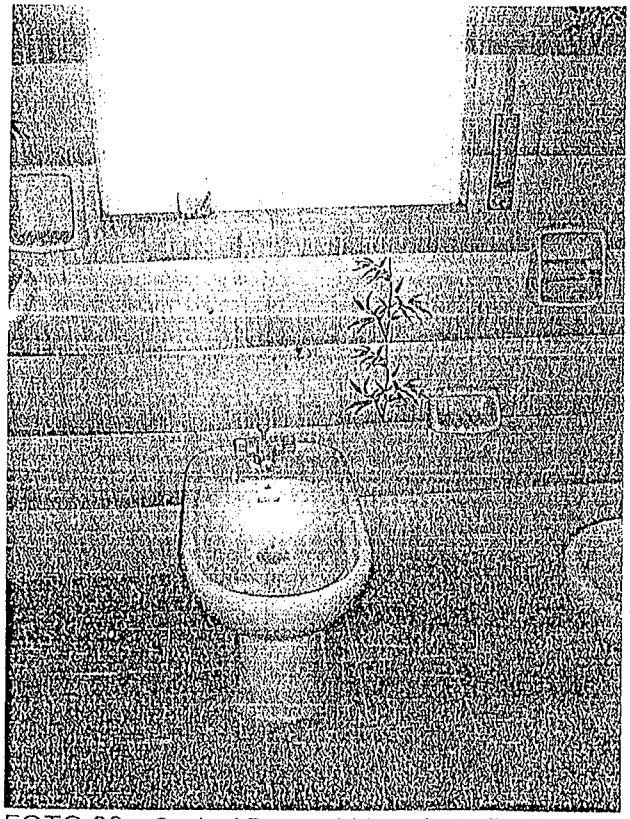


FOTO 33 – Sanitari Bagno: bidet, piastrelle, finestra.

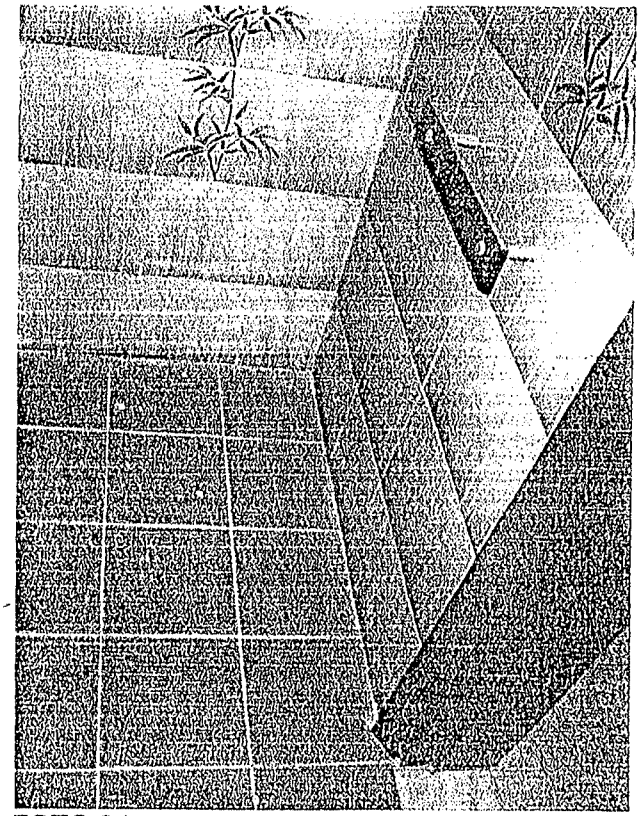


FOTO 34 – Bagno: particolare piastrelle e pavimento.

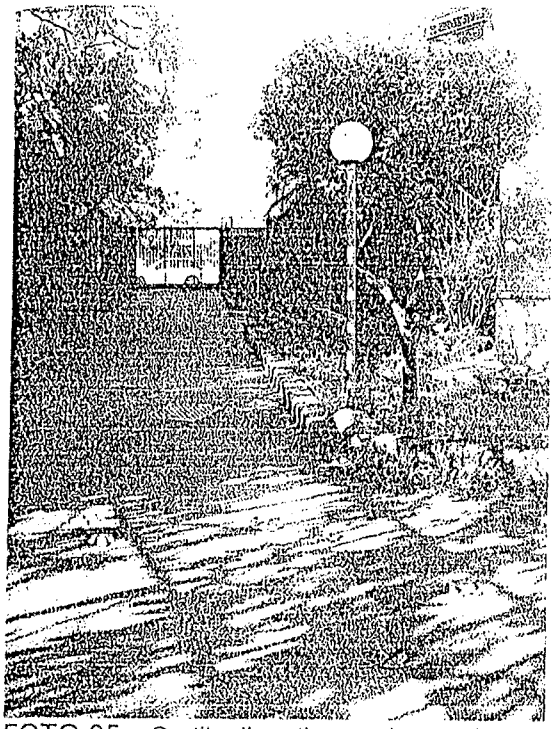


FOTO 35 – Cortile di pertinenza lato sud ingresso carrabile lato est.

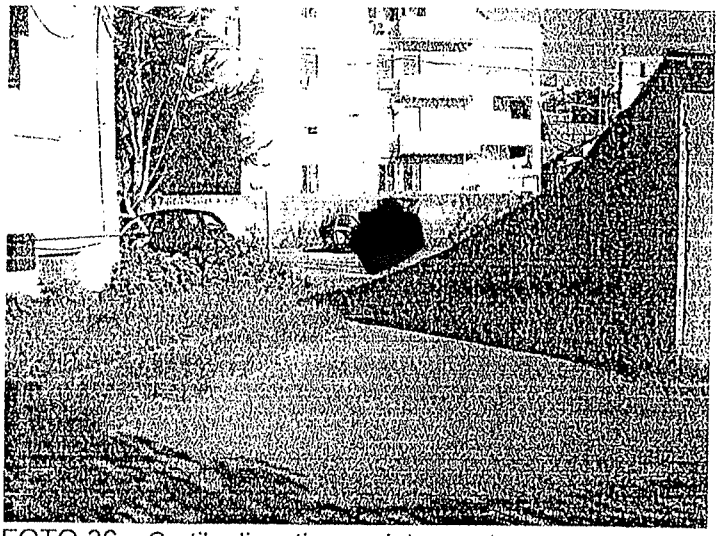


FOTO 36 – Cortile di pertinenza lato ovest: area parcheggio antistante il fabbricato.

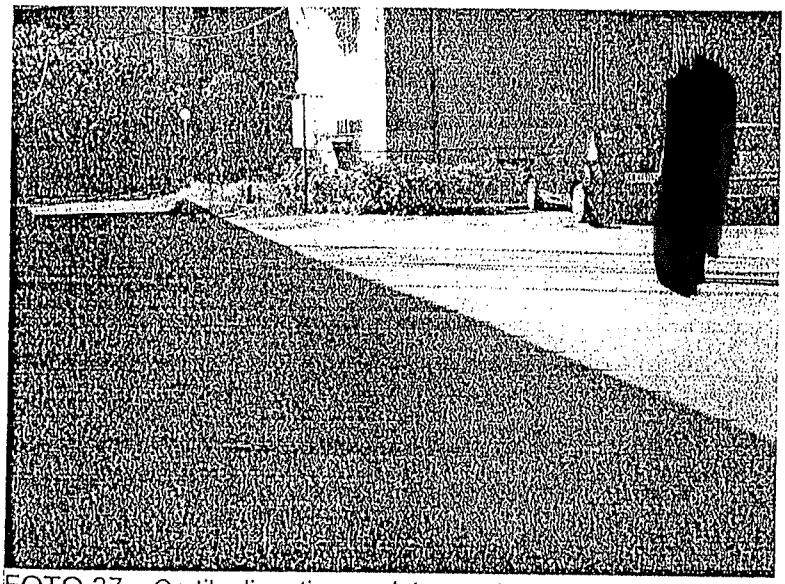


FOTO 37 – Cortile di pertinenza lato ovest: area parcheggio antistante il fabbricato.

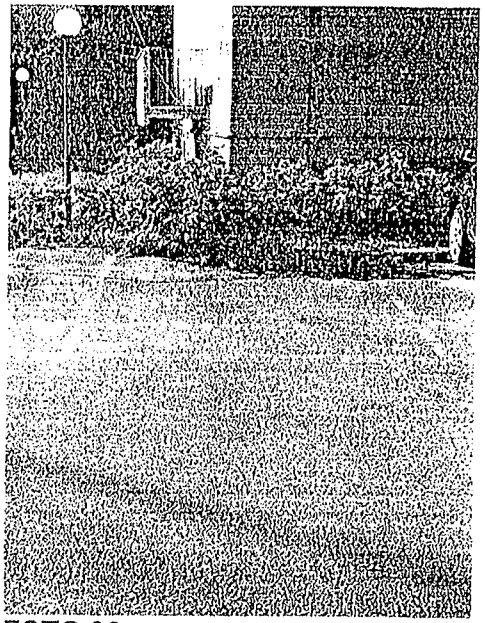


FOTO 38 – Parcheggio riservato n.6



FOTO 39 – Ingresso ai cantinati dall'area parcheggio.

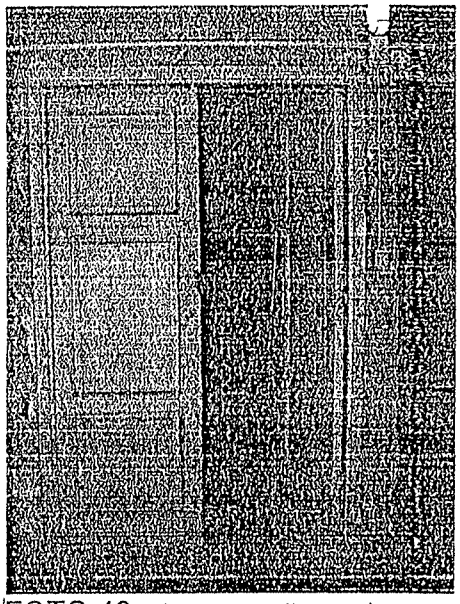


FOTO 40 – Ingresso alla cantina n.6.



FOTO 41 – Cantina n.6: vista interno

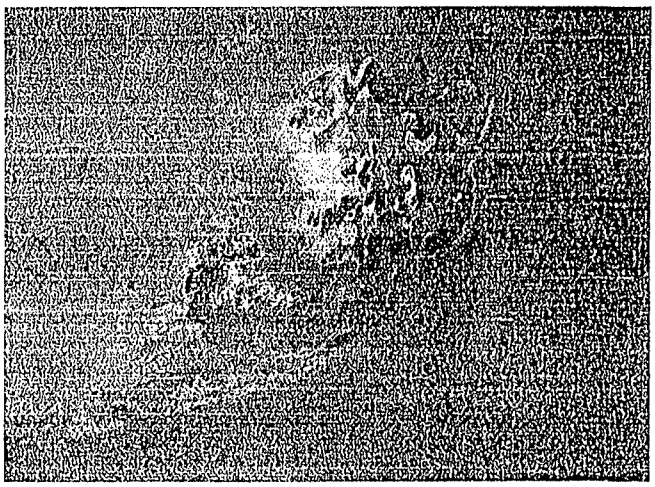


FOTO 42 – Cantina n.6 - locali disimpegno antistanti: evidenti segni di umidità e marcescenza.

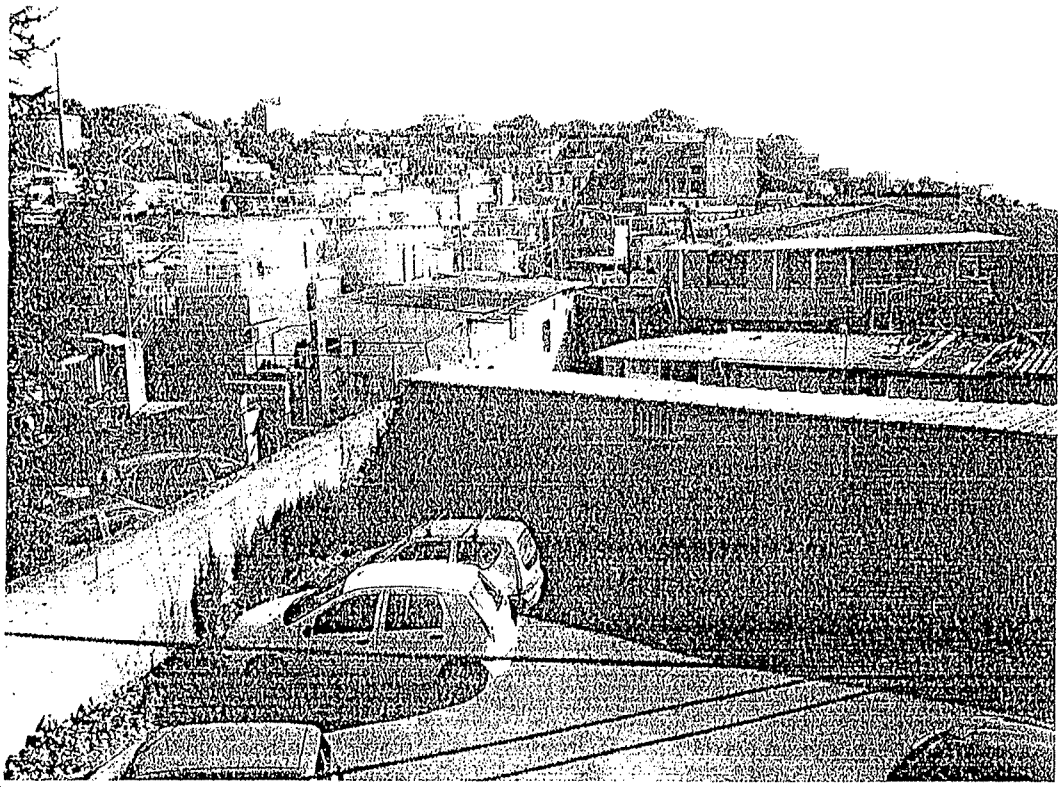


FOTO 43 – Panorama appartamento dal prospetto est: in basso a dx visibili il parcheggio e i magazzini.

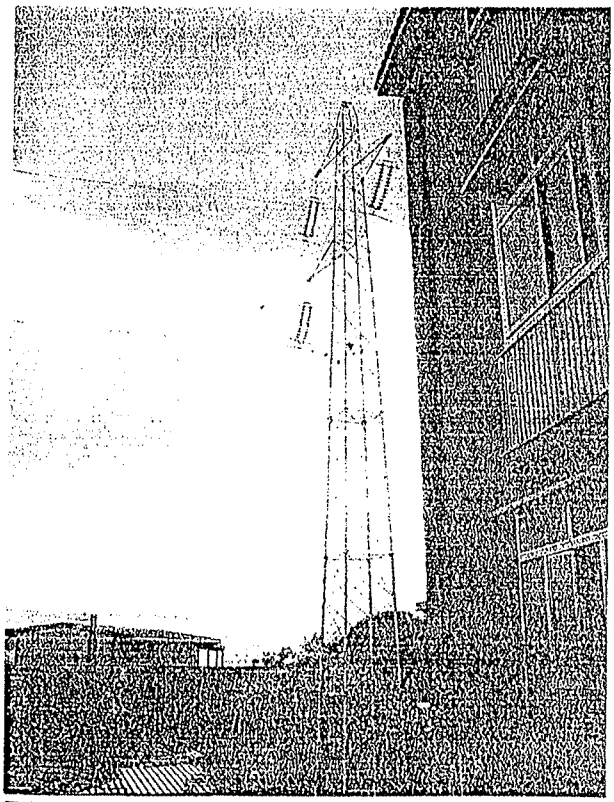


FOTO 44 – Traliccio dell'alta tensione

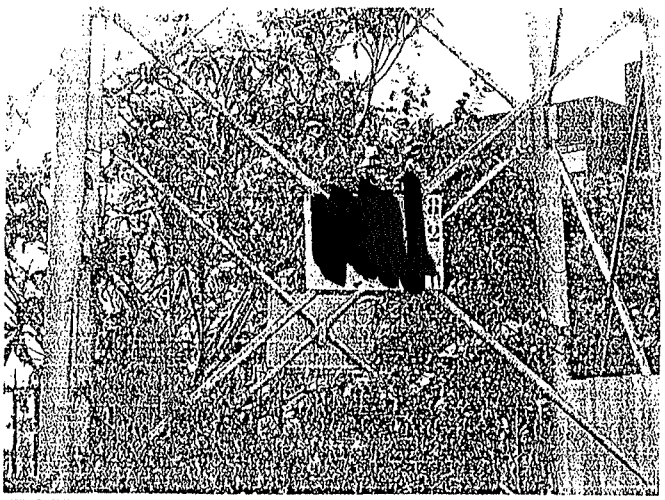


FOTO 45 – Particolare traliccio dell'alta tensione.

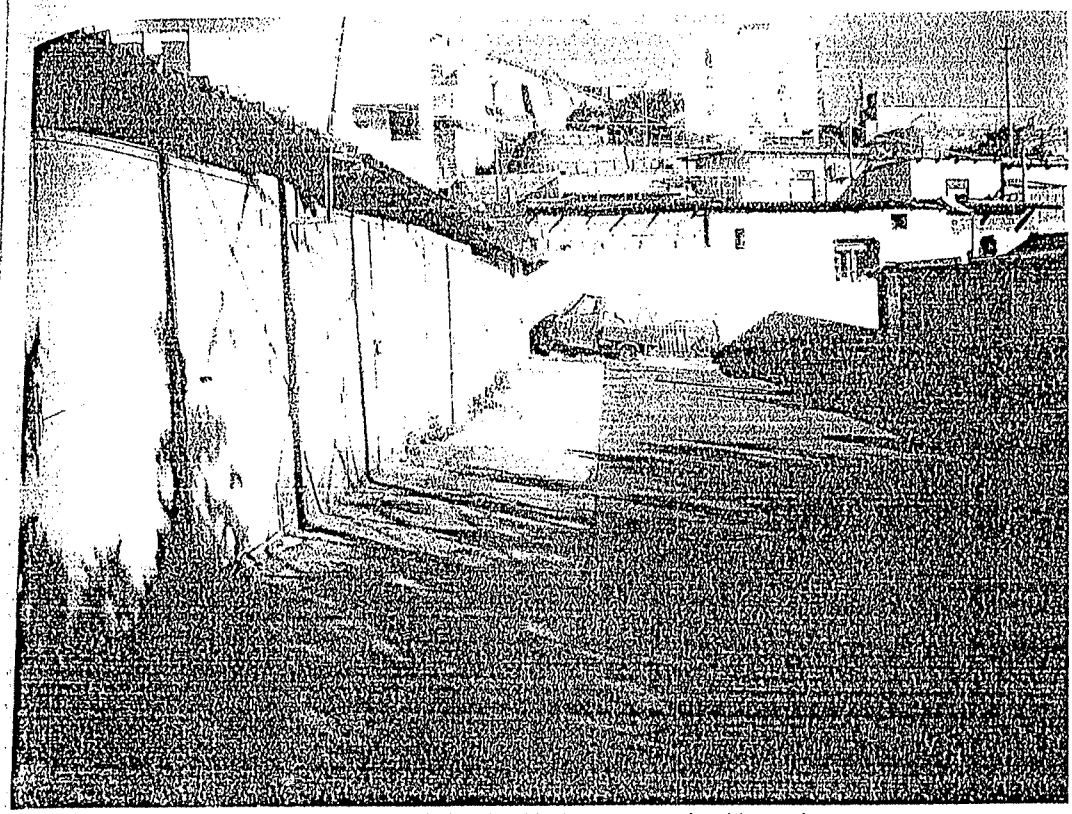


FOTO 46 – Cortile di pertinenza: fabbricati adibiti a magazzino/deposito.

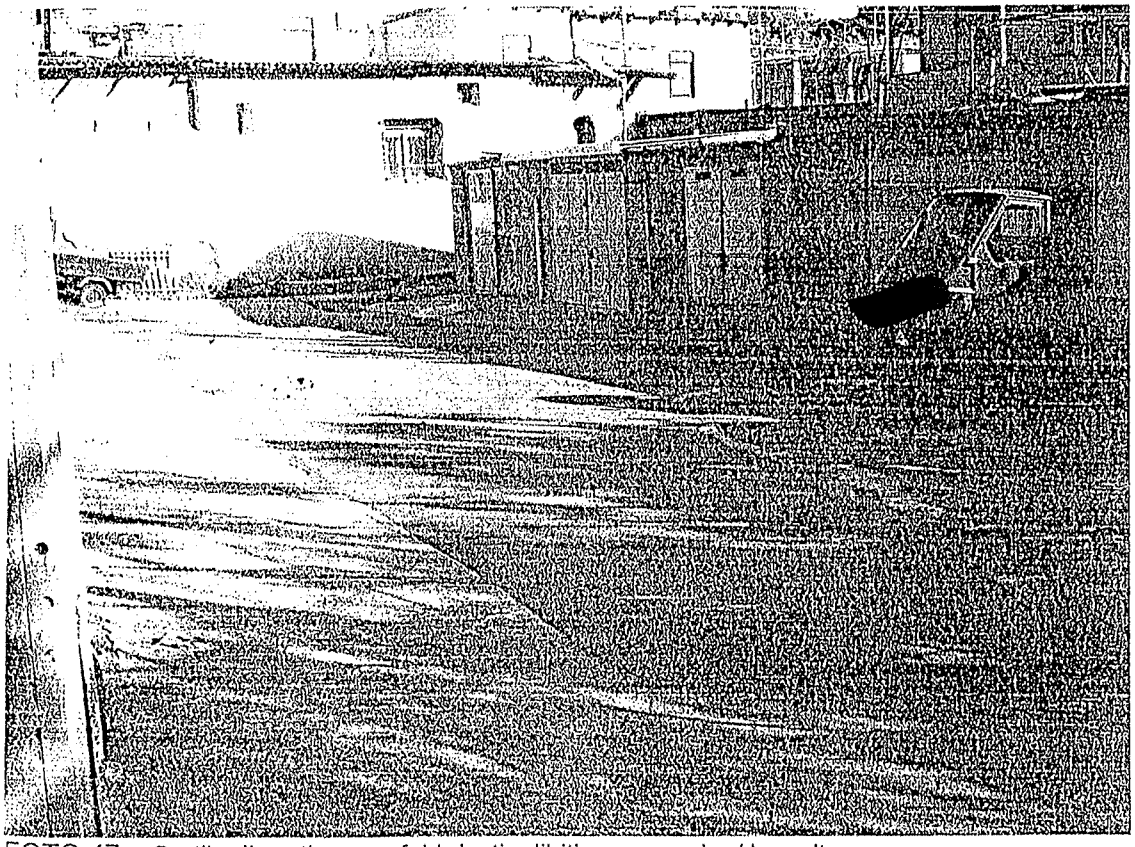


FOTO 47 – Cortile di pertinenza: fabbricati adibiti a magazzino/deposito.



FOTO 48 – Cortile di pertinenza: magazzino/deposito in uso a Sig. [redacted]

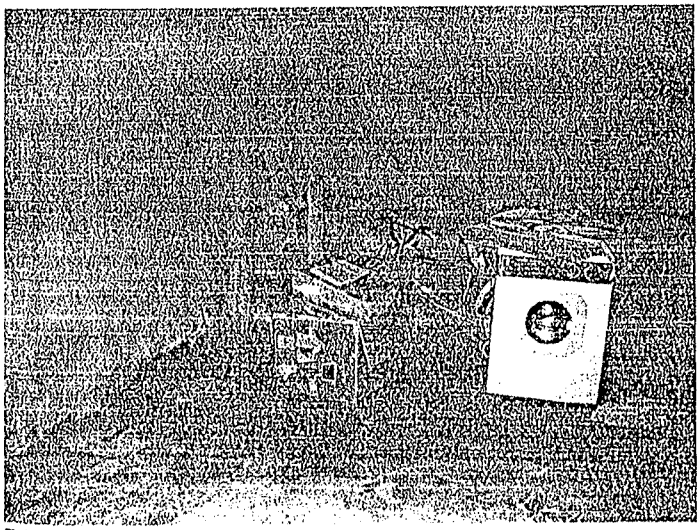


FOTO 49 – Magazzino: vista dell'interno

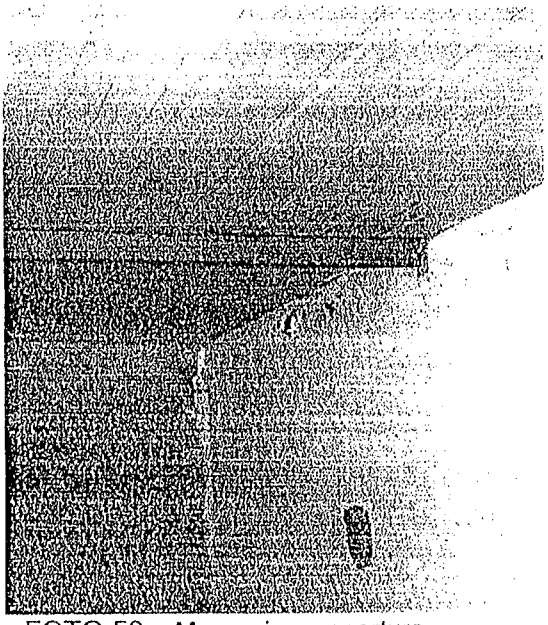


FOTO 50 – Magazzino: copertura

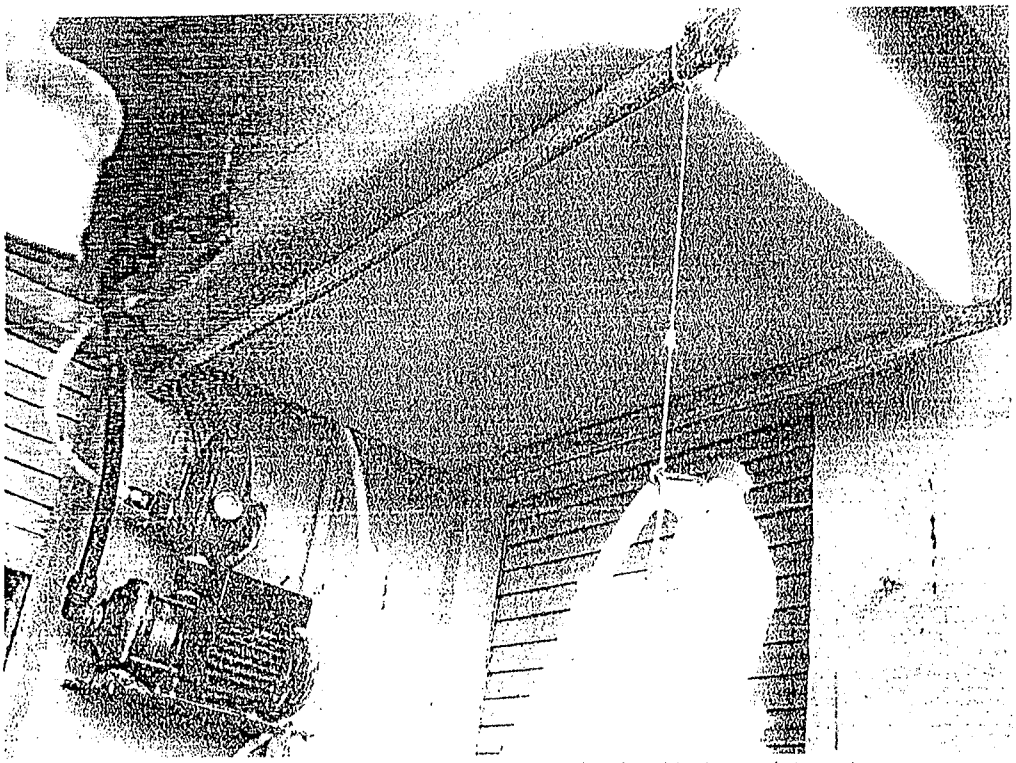


FOTO 51 – Serbatoio in eternit con autoclave ubicati nel balcone lato est.

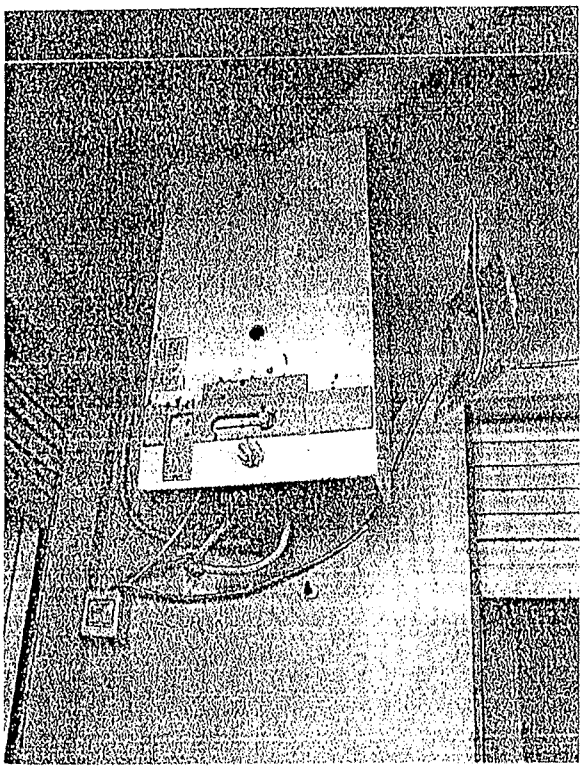


FOTO 52 – Caldaia per acqua calda: anch'essa ubicata nel balcone lato est.

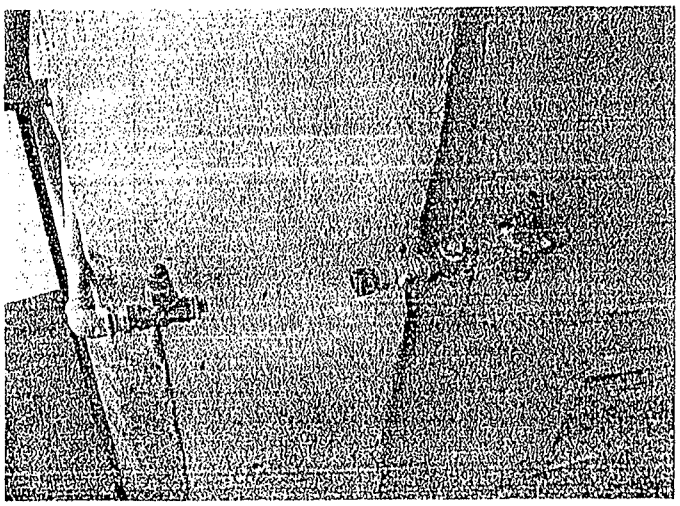


FOTO 53 – Allacci idrici

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA *Via* GAETANO ALESSI

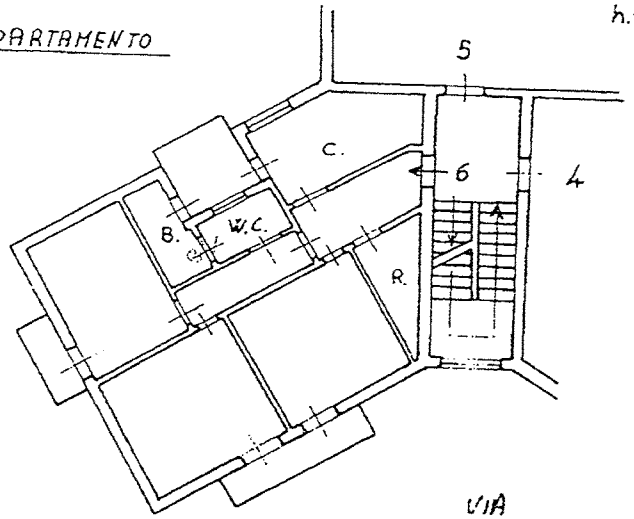
Ditta GESCAL

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

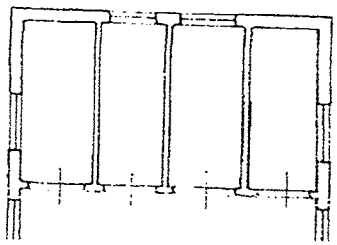
A ccesso 5

APPARTAMENTO

h. = m. 3,08



VIA
GAETANO ALESSI



0117285