

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedura esecutiva n. 34/02 R. E. promossa  
dal SICILCASSA c/ [REDACTED]  
[REDACTED]

***CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

**Ill.mo Sig. G.E.**  
**Dott.<sup>sa</sup> C. Zappalà**

Prossima udienza  
25/6/2004

C.T.U. dott. architetto  
***Massimo Passari***

## INDICE

- *Relazione tecnica*
- *Verbale di sopralluogo*
- *Elaborato fotografico*
- *Allegati*
- *Parcella*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva 34/02 R. E. promossa dalla Sicilcassa c\

[REDACTED] Ill.mo sig. G. E. dott.sa Concetta Zappalà all'udienza del 09/05/2003 ha nominato lo scrivente consulente tecnico d'ufficio, nella procedura esecutiva sopra emarginata, conferendo l'incarico di individuare, descrivere e stimare il valore immobiliare del bene indicando in perizia le notizie richieste ai sensi della L. 47/85 e 724/94; definendo, inoltre, le dotazioni, le pertinenze, lo stato di possesso e a che titolo.

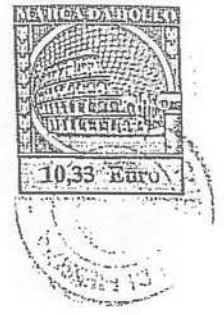
In adempimento all'incarico ricevuto ho effettuato i sopralluoghi per individuare e descrivere i beni della controversia previo avviso alle parti, con lettere raccomandate A/R; nei luoghi oggetto della procedura de quo, era presente, la sig.ra [REDACTED]

Il C.T.U. ha effettuato le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Messina, il Comune di Messina, i liberi professionisti, studi notarili e le agenzie immobiliari acquisendo tutti i dati necessari per rispondere al mandato affidatomi.

### DESCRIZIONE DEGL'IMMOBILI

**Ubicazione e caratteristiche sommarie:** gli immobili oggetto di valutazione sono siti a nel comune di Messina, con accesso dalla via Salita Montesanto e la via Salita Petrazza; i due corpi di fabbrica non di lusso sono ubicati all'interno del perimetro del centro urbano.

**Dati catastali e consistenza:** gli immobili pignorati sono allibrati all'Agenzia del Territorio di Messina, sezione fabbricati, al Fg. 119 e di proprietà, per 1000/1000, dell'esecutata:



- **appartamento n° 1**, partic. 837, sub. 3, piano T, cat. A/4, cl. 12, cons. 3,5 vani e rendita € 119,30;
- **appartamento n° 2**, partic. 837, sub. 4, piano 1°, cat. A/4, cl. 12, cons. 4 vani e rendita € 136,34;
- **appartamento n° 3**, partic. 1007, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 12, cons. 4,5 vani e rendita € 153,39;
- **appartamento n° 4**, partic. 1007, sub. 3, piano 1°, cat. A/4, cl. 13, cons. 4,5 vani e rendita € 178,95;
- **appartamento n° 5**, partic. 1007, sub. 6, piano 2°, cat. A/4, cl. 12, cons. 3,5 vani e rendita € 119,30 (vedasi all. n. 5 e 9).

Gli appartamenti non sono stati inseriti, nella mappa dei terreni, dalla 4° sezione dell'Agenzia del Territorio di Messina di conseguenza le particelle su cui ricadono risultano di proprietà altrui.

Gli appartamenti fanno parte di due fabbricati che ricadono presumibilmente, al fg. 119 del comune di Messina, nelle particelle:

- n° 1704 per gli appartamenti n° 1 e 2;
- n° 580 per gli appartamenti n° 3, 4 e 5;

la verifica strumentale potrà definire il loro posizionamento, necessario, per effettuare il completamento della loro catastazione (vedasi all. n. 6, 7 e 8).

Gli appartamenti n° 1 e 2 appartengono al corpo di fabbrica (corpo "A"), a due livelli fuori terra, che è posto a monte della via Salita Montesanto, presumibilmente all'interno del terreno catastato al n° 1704 (vedasi foto dal n. 1 al n. 7), mentre gli appartamenti n° 3, 4 e 5 appartengono al corpo di fabbrica (corpo "B"), a tre livelli fuori terra, che confina con la



via Salita Montesanto ricadente nella partic. n° 580 (vedasi foto dal n. 17 al n. 20 e all. n. 1).

L'accesso al fabbricato "A", per gli appartamenti n° 1 e 2, avviene grazie ad un percorso interpoderale che si diparte dalla via Salita Petrazza (vedasi foto n. 5, 6, e 7), mentre, l'accesso agli appartamenti n° 3, 4 e 5 del fabbricato "B" avviene dalla via Salita Montesanto (vedasi foto n. 17 e 18).

#### **CORPO DI FABBRICA "A":**

All'appartamento n° 1 (partic. 837/3), ubicato al piano terra, si accede percorrendo un ballatoio esterno, situato presumibilmente nella partic. 1704, varcandone la porta d'ingresso di legno verniciata a smalto con vetri; all'interno vi è un vano ingresso-soggiorno che filtra la camera da letto e dall'altro lato la cucina e il w. c. (vedasi foto n. 8, 9, 10 e 11).

La cucina si presenta dotata di rivestimento in ceramica ordinaria fino ad un'altezza di circa 1,40 mt. e il w. c. rivestito, sempre con ceramica economica, fino ad un'altezza di circa 1,76 mt; inoltre, il w.c. è dotato di vasca da bagno con dimensioni ridotte, di un w.c. e manca il lavabo anche se sono evidenti nella parete i necessari attacchi idraulici.

La visione panoramica, offerta dalle finestre, è ridotta per la presenza di alti edifici esistenti nell'area limitrofa; inoltre, tutti i vani sono sufficientemente illuminati dall'esterno, tranne quello della camera da letto che ha la superficie della finestra di poco inferiore rispetto a quella richiesta. L'altezza netta dell'appartamento è di circa 2,70 mt. mentre la pavimentazione è realizzata con mattonelle in mediocri condizioni.

Le porte interne sono in legno verniciato con pittura a smalto, mentre, le finestre e la porta d'ingresso sono dotate di inferriate di ferro.

All'interno dell'appartamento lo stato di conservazione dei vani è mediocre soprattutto per la presenza di umidità e infiltrazioni che, negli anni, hanno provocato l'esfoliazione dell'idropittura, la formazione di muffe (cucina e w. c.) e il distacco dell'intonaco dal soffitto (ingresso-soggiorno, vedi foto n° 8, 10, 11 e all. n. 2 e 9).

All'appartamento n° 2 (partic. 837/4), ubicato al piano primo, si accede percorrendo una scalinata esterna, situata presumibilmente nella partic. 1704, e varcando la porta d'ingresso di legno verniciata con pittura a smalto; all'interno vi è un vano d'ingresso che filtra il vano soggiorno e la cucina; dal soggiorno si può accedere alla camera da letto mentre dalla cucina si accede al w. c.; inoltre, dal w.c. si entra, grazie ad una porta a soffietto, nel ripostiglio.

Le pareti della cucina e del w. c. sono rivestite in ceramica ordinaria.

Il soggiorno, di circa 13,30 mq, è dotato di porta finestra con persiane che permette l'accesso al balcone, con balaustra in ferro battuto tipico degli anni trenta, dalla quale vi è una visione panoramica sul viale Europa parzialmente ostruita dalla presenza di alti edifici; inoltre, dal soggiorno si accede alla camera da letto, di circa 13,64 mq, dotata di una finestra con lo stesso panorama de quo.

Tutti i vani sono sufficientemente illuminati dall'esterno, tranne quello della camera da letto che ha la superficie della finestra di poco inferiore a quella richiesta; inoltre, l'altezza netta dell'appartamento è di circa 3,03 mt., la pavimentazione è realizzata nelle due camere con ceramica

economica tipica degli anni trenta mentre quella della cucina e dei servizi in ceramica ordinaria.

Gli infissi e le porte sono di legno verniciati con pittura a smalto.

Dal vano d'ingresso, varcando una stretta porta, si accede ad una scala esterna in ferro larga circa 0,54 mt., ubicata sul prospetto posteriore del fabbricato, che permette l'accesso al lastrico solare superiore non registrato all'Agenzia del Territorio di Messina.

All'interno i vani si presentano in buone condizioni di conservazione, segno di una manutenzione avvenuta anche per scongiurare i problemi di infiltrazione, parzialmente risolti nel lastrico solare ma non ancora del tutto eliminati nel w.c. (vedasi foto dal n. 12 al n. 16).

L'appartamento presenta variazioni rispetto a quello catastato infatti vi è un balcone prima inesistente, il cambio di destinazione dei vani da disimpegno a cucina, da cucina a w. c. e da w. c. a ripostiglio (vedasi all. n. 2 e 9).

**Vetustà:** dall'atto di Donazione in Notar Giuseppe Saija del 9 dicembre 1939, trascritto il 13 dicembre 1939 nn. 6293/14242, e dalla data riportata nella planimetria catastale *il corpo di fabbrica risulta realizzato prima del 1967.*

**Caratteristiche costruttive:** la struttura portante dell'edificio de quo è realizzata in muratura portante con solette in c.a. e divisori in mattoni forati rifiniti a intonaco e idropittura; le pareti esterne sono intonacate con l'ultimo strato di colore bianco al piano terra e di marrone al primo piano.



**Caratteri generali:** il fabbricato de quo è sito all'interno del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici più alti che ne limitano la visione prospettica principale sul viale Europa, mentre quella posteriore è estremamente ridotta per la presenza sia della collina terrazzata che da altri edifici.

Il fabbricato, non presenta dotazioni condominiali esterne ed è in mediocri condizioni; dal rilievo si evince che il piano terra non ha avuto negli anni la dovuta manutenzione mentre il piano superiore è stato oggetto di manutenzione tale che oggi si presenta in migliore stato conservativo (vedasi foto n° 1, 2, 3 e 4).

L'intero fabbricato è corredato dall'impianto elettrico, sottotraccia, e dall'impianto fognario collegato a quello comunale.

**Destinazione urbanistica:** il fabbricato de quo è rappresentato, nello strumento urbanistico depositato presso l'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Messina, in zona "B3b", di recupero, con indice di fabbricabilità territoriale di 5,00 mc/mq, altezza massima di 14,50 mt. e un numero di 4 piani fuori terra, il contesto urbanistico, secondo quanto previsto nel P.R.G., a prevalente presenza di edilizia degradata e abusiva prevede la possibilità di effettuare la manutenzione dell'esistente oppure, su iniziativa pubblica o privata, la predisposizione di piani quadro che prevedono dei piani esecutivi di superficie non inferiore a 2.000 mq.

L'appartamento al piano terra non è occupato da terzi e quello al piano primo è dato in affitto, da circa vent'anni, ad altra famiglia senza che vi sia stipulato il contratto di locazione.

### **CORPO DI FABBRICA "B":**

All'appartamento n° 3 (partic. 1007/2), ubicato al piano terra, si accede varcando la porta d'ingresso in alluminio e vetro, situata nella partic. 580 lungo la via Salita Montesanto, n° 6, oltre la quale vi è un vano di circa 16,31 mq dotato di una finestra, un soppalco in legno in pessime condizioni statiche; inoltre, si evince la presenza di un angolo cottura e rivestito da piastrelle economiche. Dal vano de quo si accede al piccolo w. c., senza finestra ed aeratore, costituito da un lavabo e un gabinetto con le pareti rivestite, fino ad un'altezza di circa 1,40 mt., con piastrelle economiche; inoltre, nel w. c. è presente, a vista, una grande tubazione di scarico delle acque fognarie. Dallo stesso vano si accede all'altra stanza, di superficie di circa 14,00 mq, non sufficientemente illuminata dalla finestra esistente. L'immobile è dotato dell'altezza netta di circa 3,95 mt., di una pavimentazione realizzata con mattonelle economiche, non decorate, tipiche degli anni trenta; inoltre, tutte le finestre e la porta d'ingresso sono dotate di inferriate di ferro.

All'interno dell'appartamento lo stato di conservazione dei vani è mediocre, in quanto nelle pareti sono evidenti fenomeni di degrado degli intonaci dovuto alla presenza diffusa di umidità (vedi foto n° 21, 22 e 23). All'Agenzia del Territorio di Messina non è stata rilevata la piantina dell'immobile de quo (vedasi all. n. 3 e 9).

**L'appartamento è occupato da terzi, utilizzato come magazzino, ma privo di un contratto locativo.**

All'appartamento n° 4 (partic. 1007/3), ubicato al piano primo, si accede salendo tre gradini, dalla via Salita Montesanto, n° 4, e varcando



la porta d'ingresso, si approda, per mezzo  
nel ballatoio dove vi è ubicata  
all'appartamento.

Dalla porta d'ingresso si accede  
soggiorno che la cucina; dal soggiorno  
accede al balcone, con balaustra in ferro battuto  
che prospetta sulla via Salita Montesanto, inoltre  
accede sia alla camera da letto che al ripostiglio; inoltre  
letto, grazie alla porta-finestra, si accede allo stesso balcone.  
La cucina è dotata nelle pareti di piastrelle economiche fino ad un'altezza  
dal pavimento di circa 1,45 mt.

Dalla cucina si accede al w. c., rivestito da piastrelle economiche fino ad  
un'altezza di 1,43 mt., dotato di scaldabagno, dei servizi igienici e di una  
finestra che permette la luce e il ricambio d'aria diretto dall'esterno.

Tutti i vani sono sufficientemente illuminati dall'esterno, l'altezza netta  
dell'appartamento è di circa 3,25 mt., la pavimentazione è realizzata con  
mattonelle in scaglie lapidee e cemento e le porte interne sono in legno  
verniciato con smalto.

Dal rilievo effettuato si evincono nel bagno e soprattutto nel soggiorno i  
classici fenomeni d'infiltrazione d'acqua, provenienti per il primo dal  
cornicione mentre per il secondo dalla terrazza soprastante (vedasi foto n.  
24, 25, 26, 27, 28 e all. n. 3 e 9).

Dal riscontro con ciò che è stato rilevato al catasto l'appartamento  
presenta alcune variazioni, infatti, vi sono il w. c. e il ripostiglio più



larghi, il muro divisore centrale è in muratura portante di spessore di circa 38 cm mentre la parete d'ingresso è più sottile.

**L'appartamento è occupato da terzi, da circa trent'anni, ma privo di un contratto locativo.**

All'appartamento n° 5 (partic. 1007/6), ubicato al secondo piano, si accede salendo una scalinata, dalla via Salita Montesanto (adiacente al vano porta con il presunto numero civico 8), fino al primo piano di riposo nel quale, sulla destra, è presente un cancelletto che permette, percorrendo la terrazza di proprietà del fratello dell'esecutata, di raggiungere quella dell'esecutata in cui vi è la porta-finestra d'ingresso in legno con persiana.

La terrazza dell'esecutata risulta, all'agenzia del Territorio di Messina, di proprietà di [REDACTED] e non rilevata nella piantina catastale ma evidenziata nella scheda catastale, n° 4408/65 del 31/08/64, del calcolo dei numero dei vani; dai dati rilevati nella scheda de quo è parere del CTU che la terrazza, anche se non graficamente riportata in piantina, sia parte integrante dell'appartamento.

L'ingresso de quo descritto è utilizzato dall'esecutata con il permesso del fratello, in realtà, l'ingresso è previsto dalla via Montesanto n. 4 dal quale si accede anche all'appartamento ubicato al piano primo; infatti proseguendo oltre il pianerottolo, dove è ubicata la porta d'accesso dell'appartamento del piano primo, si percorre un'altra scalinata esterna che permette l'accesso diretto alla terrazza dell'appartamento del piano secondo.



Attualmente l'affittuaria del piano primo, con il consenso dell'esecutata, ha di fatto limitato l'accesso all'appartamento del secondo piano con due cancelletti in legno posti sulla scala esterna, anche perché l'esecutata accede, temporaneamente, dalla terrazza del fratello.

Dalla terrazza, coperta da una tettoia in ferro e lastre in pvc, si accede attraverso la porta-finestra al vano ingresso-soggiorno che filtra la camera da letto, il ripostiglio e la cucina; da quest'ultima si accede al w.c. La piccola cucina è rivestita da piastrelle in ceramica economica fino ad un'altezza di circa 1,61 mt. e da essa si accede al w. c. anch'esso rivestito da ceramica di ordinaria fattura fino ad un'altezza di circa 1,66 mt.; inoltre, il w.c. è dotato dei classici servizi igienici e di una finestra che permette la luce e il ricambio d'aria diretto dall'esterno.

Tutti i vani sono sufficientemente illuminati dall'esterno, l'altezza netta dell'appartamento è variabile da un'altezza di circa 2,58 mt., nella camera, a circa 2,62 mt., nell'ingresso-soggiorno, ciò dovuto all'uso di diversi tipi di controsoffitto a seguito di manutenzioni parziali.

La pavimentazione è realizzata con mattonelle in graniglia lapidea e cemento, mentre le porte interne e le finestre sono in legno verniciato con pittura a smalto.

La copertura, leggermente inclinata, è realizzata in lastre di lamiera sorretta presumibilmente da travicelli lignei con controsoffitto in cannucciato e gesso in alcuni vani e nel resto con pannelli in legno, ciò dovuto a manutenzioni rese necessarie per le infiltrazioni d'acqua ancora presenti nella camera da letto (vedasi foto n. 29, 30, 31, 32 e 33).



Dal rilievo effettuato l'appartamento presenta sostanziali variazioni rispetto a quanto catastato infatti la cucina nella realtà è un vano letto, il bagno è una cucina con dimensioni diverse e, infine, il w. c. non è rappresentato in planimetria (vedasi all. n. 4 e 9).

**L'appartamento è occupato dall'esecutata.**

**Vetustà:** dall'atto di Donazione in Notar Giuseppe Saija del [REDACTED]

[REDACTED] trascritto il 15 dicembre 1939 [REDACTED] e dalla data riportata nella planimetria catastale *il corpo di fabbrica risulta realizzato prima del 1967.*

**Caratteristiche costruttive:** la struttura portante dell'edificio de quo è realizzata in muratura portante con solette in c.a. e divisori in mattoni forati rifiniti a intonaco e idropittura; le pareti esterne sono intonacate.

**Caratteri generali:** il fabbricato è in mediocri condizioni, soprattutto nelle zone più esposte quali sottobalconi e gronde, dovute al suo grado di vetustà e alla mancanza della necessaria manutenzione (vedasi foto n° 17, 18, 19 e 20). L'intero fabbricato è corredato dall'impianto elettrico, sottotraccia, e dall'impianto fognario collegato a quello comunale.

**Destinazione urbanistica:** il fabbricato de quo è rappresentato, nello strumento urbanistico depositato presso l'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Messina, in zona "B3b", di recupero, con indice di fabbricabilità territoriale di 5,00 mc/mq, altezza massima di 14,50 mt. e un numero di 4 piani fuori terra; il contesto urbanistico, secondo quanto previsto nel P.R.G., a prevalente presenza di edilizia degradata e abusiva prevede la possibilità di effettuare la manutenzione dell'esistente oppure,

su iniziativa pubblica o privata, la predisposizione di piani quadro che prevedono dei piani esecutivi di superficie non inferiore a 2.000 mq.

## METODI DI STIMA

I metodi di stima che si ritiene adottare sono quello per capitalizzazione dei redditi (stima analitica) e per confronto diretto comparativo (stima sintetica). Il valore definitivo di stima sarà la media aritmetica dei due valori ricavati con i suddetti metodi.

### Metodo di capitalizzazione dei redditi

Il reddito medio annuo continuativo da capitalizzare è dato dalla formula:

$$C_0 = R.L.T. - (Q + Imp. + Sf. e Ines. + Ammin.)$$

Considerato che il Reddito Lordo Totale (R.L.T.) del proprietario è pari al prodotto tra le dodici mensilità e il canone ordinario, mensile ed anticipato ritribuibile dall'immobile subordinato alle condizioni in cui si presenta ogni appartamento è:

		LOTTO n° 1 (Appartamento n°1)	LOTTO n° 2 (Appartamento n°2)	LOTTO n° 3 (Appartamento n°3)	LOTTO n° 4 (Appartamento n°4)	LOTTO n° 5 (Appartamento n°5)	CANONE ORDINARIO
							120,00 €
							160,00 €
							110,00 €
							230,00 €
							120,00 €

Considerato che per gli appartamenti de quo le quote di ammortamento, di manutenzione, di amministrazione ed assicurazione dell'immobile (Q) sono pari al 10 % del Reddito Lordo Totale.

Considerato che le imposte e tasse relative all'immobile (Imp.) sono pari al 8 % del Reddito Lordo Totale.

Considerato che lo (Sfitto e Inesigibilità dell'immobile (Sf. e Ines.) è variabile tra l'1,5 % e il 2 % del Reddito lordo Totale.



Considerato il saggio di capitalizzazione medio dell'investimento immobiliare urbano, tenuto conto soprattutto dell'età degli edifici, delle dotazioni, della presenza di umidità e l'ubicazione degli stessi in zona urbana è:

	LOTTO n° 1 (Appartamento n°1)	LOTTO n° 2 (Appartamento n°2)	LOTTO n° 3 (Appartamento n°3)	LOTTO n° 4 (Appartamento n°4)	LOTTO n° 5 (Appartamento n°5)
SAGGIO CAPITALIZ.	3,3	3,2	3,3	3,2	3,3

Considerato che la formula di capitalizzazione sarà quella delle accumulazioni iniziali delle rendite annue, costanti e anticipate, per cui il valore  $V1 = C_0/r$  di ogni appartamento è:

	R.L.T. Canone x 12	Q. R.L.T. x %	Imp. R.L.T. x %	Sf. e Ines. R.L.T. x %	$C_0$ R.L.T. - (Q. + Imp. + Sf. e Ines.)	r %	V1 $C_0/r$
OTTO n° 1 (Appartamento n°1)	120,00x12= € 1440,00	1440,00x10% = € 144,00	1440,00x8%= € 115,20	1440,00x2%= € 28,80	1440,00-(144,00+115,20+28,80) = € 1152,00	3,3	1152,00/3,3%= € 34.909,09
OTTO n° 2 (Appartamento n°2)	160,00x12= € 1920,00	1920,00x10% = € 192,00	1920,00x8%= € 153,60	1920,00x1,5%= € 28,80	1920,00-(192,00+153,60+28,80) = € 1545,60	3,2	1545,60/3,2%= € 48.300,00
OTTO n° 3 (Appartamento n°3)	110,00x12= € 1320,00	1320,00x10% = € 132,00	1320,00x8%= € 105,60	1320,00x1,5%= € 19,80	1320,00-(132,00+105,60+19,80) = € 1062,60	3,3	1062,60/3,3%= € 32.200,00
OTTO n° 4 (Appartamento n°4)	230,00x12= € 2760,00	2760,00x10% = € 276,00	2760,00x8%= € 220,80	2760,00x1,5%= € 41,40	2760,00-(276,00+220,80+41,40) = € 2221,80	3,2	2221,80/3,2%= € 69.431,25
OTTO n° 5 (Appartamento n°5)	120,00x12= € 1440,00	1440,00x10% = € 144,00	1440,00x8%= € 115,20	1440,00x1,5%= € 21,60	1440,00-(144,00+115,20+21,60) = € 1159,20	3,3	1159,20/3,3%= € 35.127,27

### Metodo del confronto diretto

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché:

- i beni presi a confronto hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione; esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite.

Dalle informazioni assunte si è riscontrato che il prezzo unitario medio di mercato, per appartamenti in zona simili a quello in oggetto per

caratteristiche proprie ed estrinseche, oscilla tra 650,00 €/mq e 1000,00 €/mq.

Considerato il contesto urbanistico di completamento (zona "B3b" di recupero), l'ubicazione in area urbana degradata, la ridotta presenza di negozi commerciali, lo stato di conservazione delle rifiniture esterne dei fabbricati, l'esposizione, lo stato di conservazione delle rifiniture interne (presenza di umidità), si ritiene equo attribuire ai singoli appartamenti de quo un valore pari a:

VALORE €/mq	LOTTO n° 1 (Appartamento n°1)	LOTTO n° 2 (Appartamento n°2)	LOTTO n° 3 (Appartamento n°3)	LOTTO n° 4 (Appartamento n°4)	LOTTO n° 5 (Appartamento n°5)
700,00	800,00	650,00	900,00	650,00	

Tenuto conto che la superficie complessiva, al lordo dei muri, è pari alla somma delle seguenti superfici:

	LOTTO n° 1 (Appartamento n°1)	LOTTO n° 2 (Appartamento n°2)	LOTTO n° 3 (Appartamento n°3)	LOTTO n° 4 (Appartamento n°4)	LOTTO n° 5 (Appartamento n°5)
SUPERFICIE LORDA	59,77	59,77	36,96	77,59	48,36
BALCONE	-	1,99 * 35% = 0,70	-	5,70 * 35% = 2,00	-
TERRAZZA	-	-	-	-	52,31 * 30% = 15,69
TOTALE mq	59,77	60,47	36,96	79,59	64,05

Pertanto il valore V2 che si ottiene sulla base dei dati de quo descritti

sarà  $V2 = e/mq \times mq$ :



	LOTTO n° 1 (Appartamento n°1)	LOTTO n° 2 (Appartamento n°2)	LOTTO n° 3 (Appartamento n°3)	LOTTO n° 4 (Appartamento n°4)	LOTTO n° 5 (Appartamento n°5)
V2	59,77 * 700,00 = € 41.839,00	60,47 * 800,00 = € 48.376,00	36,96 * 650,00 = € 24.024,00	79,59 * 900,00 = € 71.631,00	64,05 * 650,00 = € 41.632,50

## CONCLUSIONI

Facendo la media aritmetica tra i due valori V1 e V2 determinati con i metodi adottati, si ottengono i seguenti valori:

	LOTTO n° 1 (Appartamento n°1)	LOTTO n° 2 (Appartamento n°2)	LOTTO n° 3 (Appartamento n°3)	LOTTO n° 4 (Appartamento n°4)	LOTTO n° 5 (Appartamento n°5)
(V1 + V2)/2	(34909,09+41839,00)*0,5=38.374,05	(48300,00+48376,00)*0,5=48.338,00	(32200,00+24024,00)*0,5=28.112,00	(69431,25+71631,00)*0,5=70.531,13	(35127,27+41632,50)*0,5=38.379,89

I valori degli immobili devono essere decurtati del costo per l'aggiornamento degli appartamenti all'Agenzia del territorio di Messina per le variazioni riscontrate e per l'inserimento nella mappa dei terreni, previo rilievo strumentale, che si presume di circa € 1.600,00.

Ad ogni valore immobiliare verrà decurtata la medesima quota dei costi de quo ottenendo:

	LOTTO n° 1 (Appartamento n°1)	LOTTO n° 2 (Appartamento n°2)	LOTTO n° 3 (Appartamento n°3)	LOTTO n° 4 (Appartamento n°4)	LOTTO n° 5 (Appartamento n°5)
	38.374,05-320,00= 38.054,05	48.338,00-320,00= 48.018,00	28.112,00-320,00= 27.792,00	70.531,13-320,00= 70.211,13	38.379,89-320,00= 38.059,89
<b>TOTALE</b> arrotondato dicorsi euro	<b>€ 38.000,00</b> trentottomila/00	<b>€ 48.000,00</b> quarantottomila/00	<b>€ 27.800,00</b> ventisettemilaottocento/00	<b>€ 70.200,00</b> settantamila duecento/00	<b>€ 38.000,00</b> trentottomila/00

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto.

Messina, li 23/06/2004

Il C.T.U.

Arch. MASSIMO PASSARI



Deposito in Ca  
24 GIU. 2004  
Il Collettore e Correlatore  
ABERTO MARIA A

Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA c/

## ELABORATO FOTOGRAFICO:

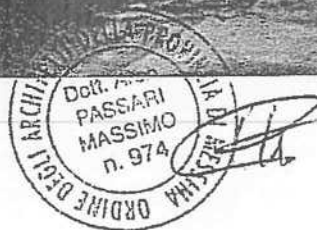
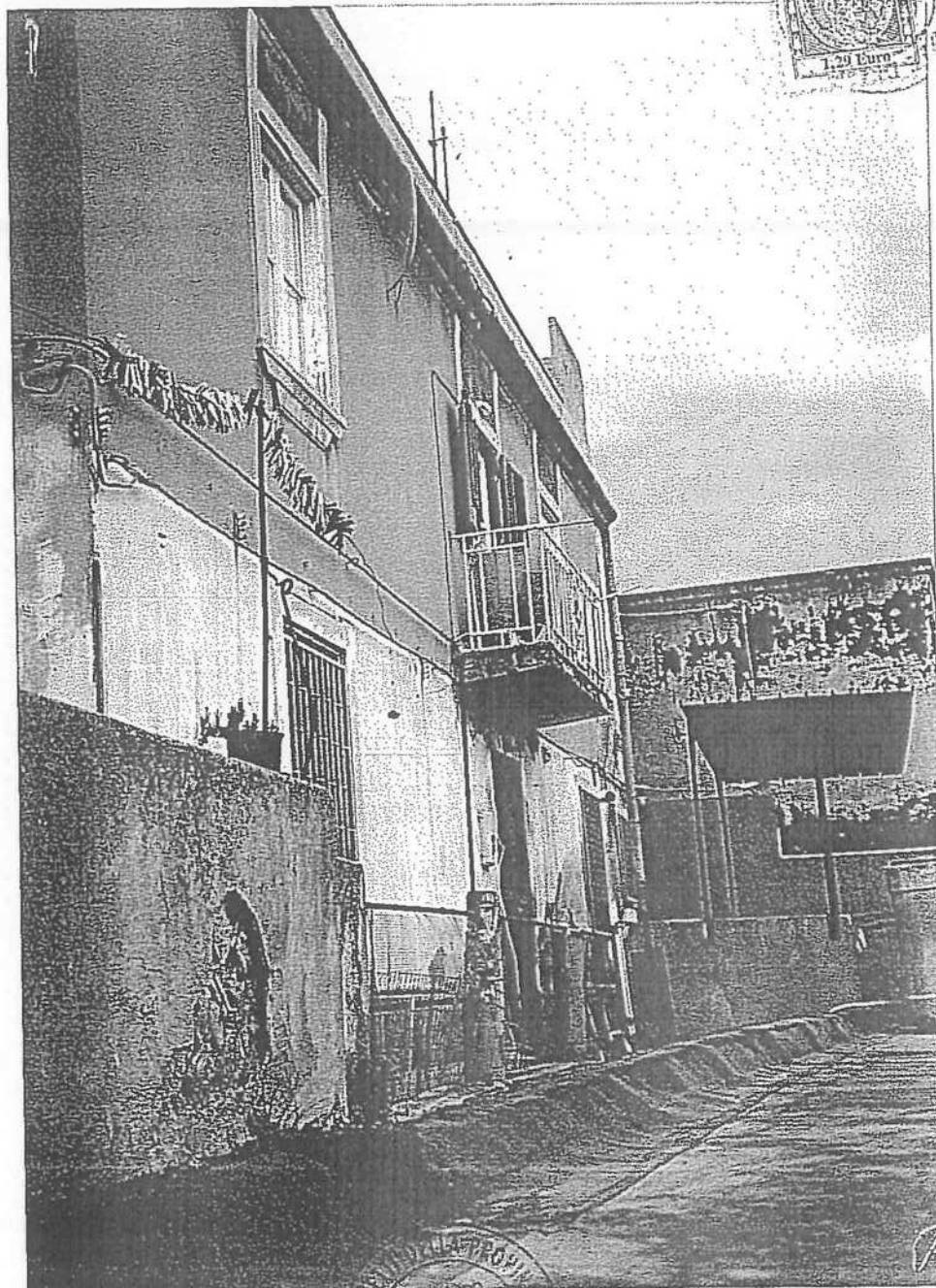


Foto n° 1 - Fabbricato A

Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA c

# ELABORATO FOTOGRAFICO:

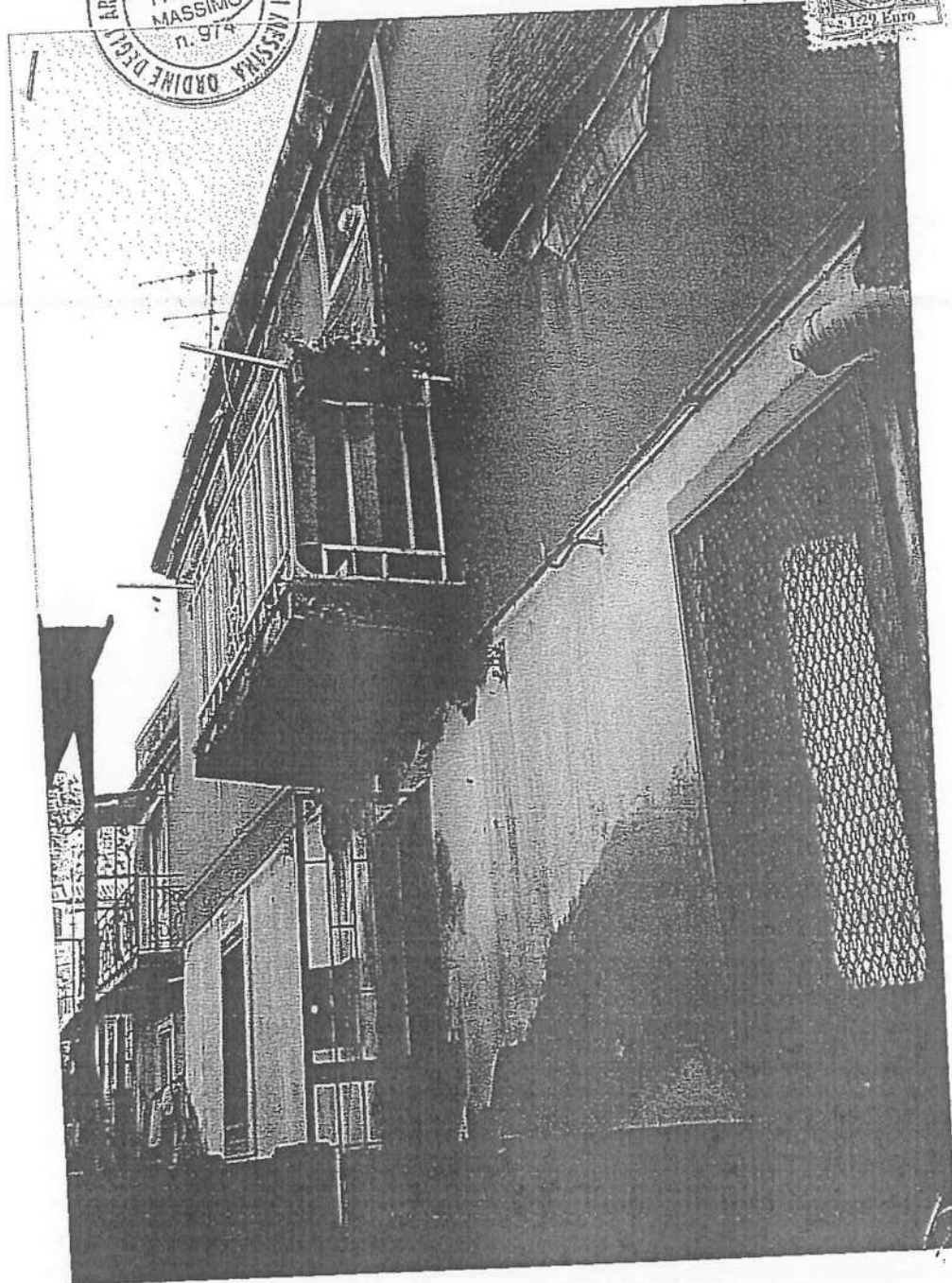


Foto n° 2 - Fabbriato A



Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA e

# ELABORATO FOTOGRAFICO:

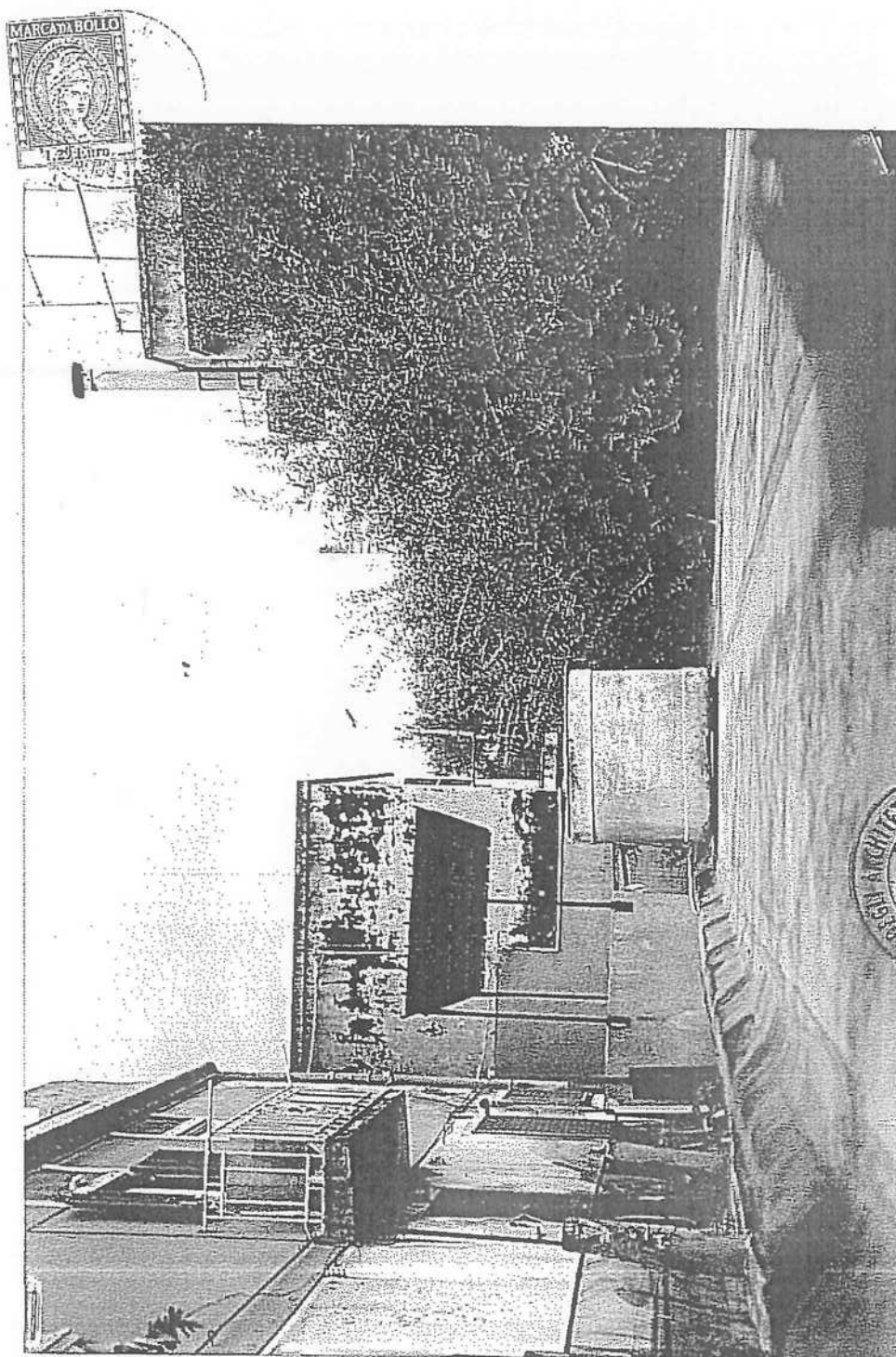


Foto n° 3 – Fabbricato A



Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA c

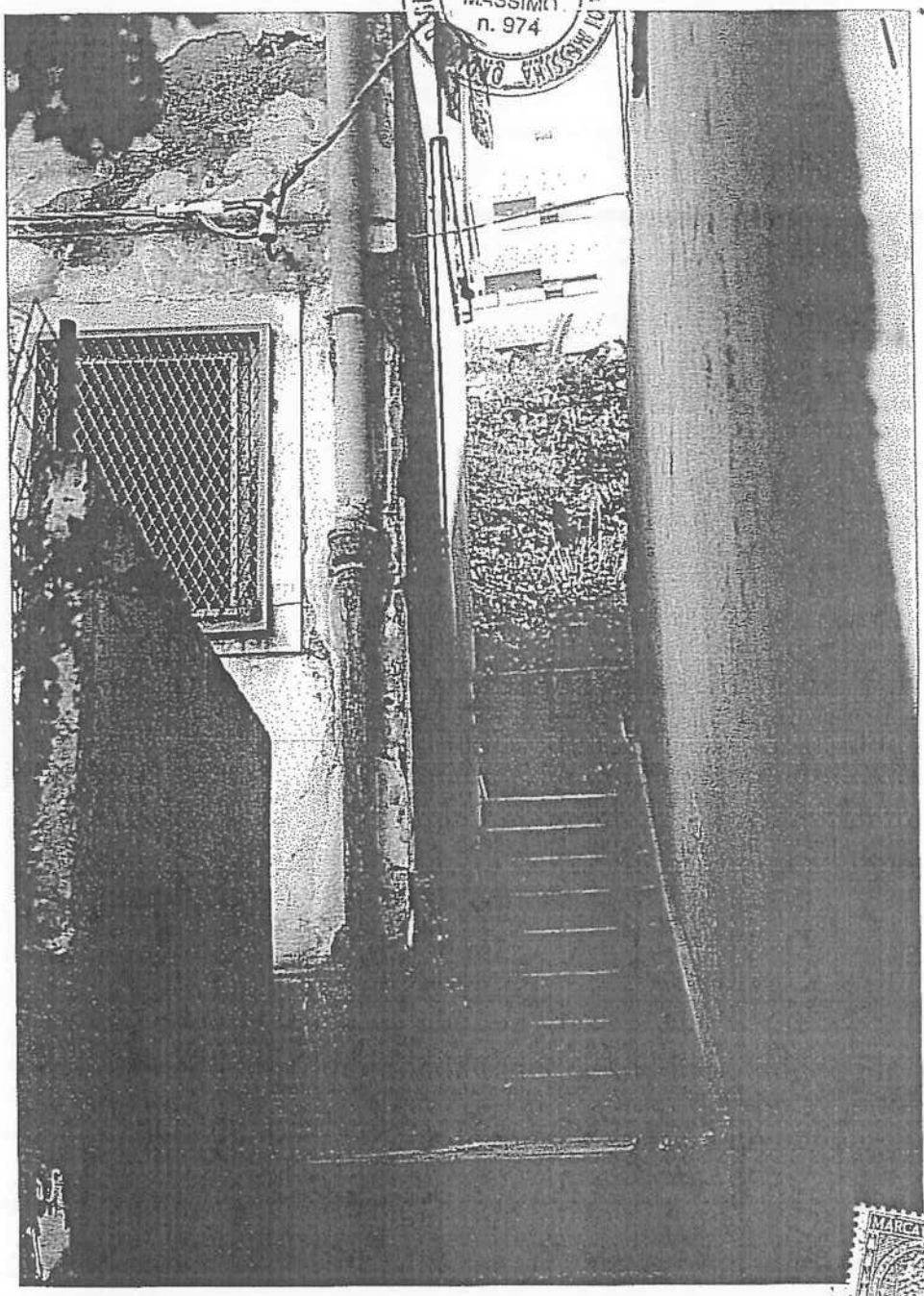
**ELABORATO FOTOGRAFICO:**



Foto n° 4 - Fabbricato A

Decreto n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA di

**ELABORATO FOTOGRAFICO:**



ARCHITETTI DELLA PROV. DI  
Dott. Arch.  
PASSARI  
MASSIMO  
n. 974



Foto n° 5 - Fabbricato A

Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA c/

ELABORATO FOTOGRAFICO:

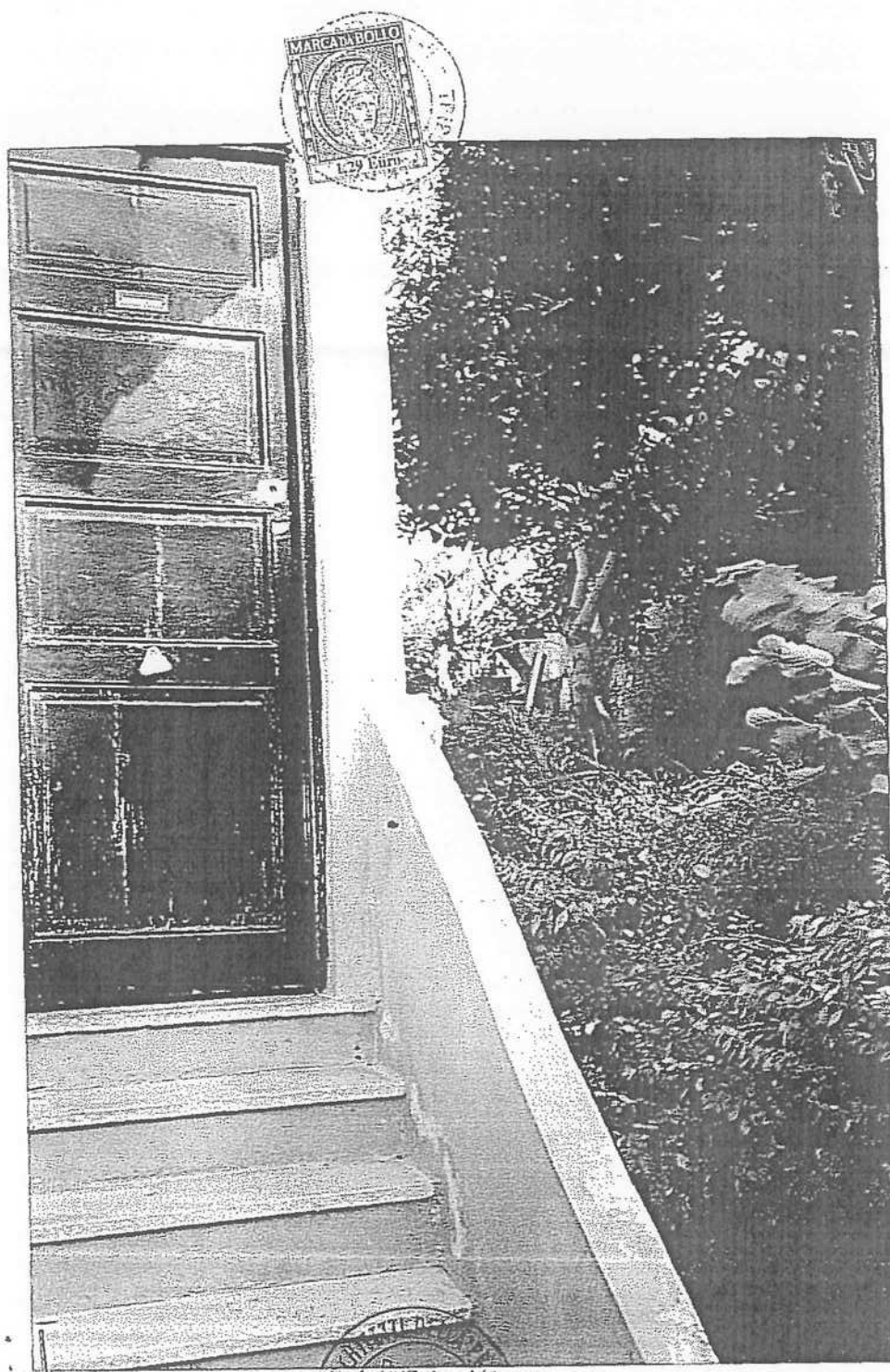


Foto n° 6 - Fabbriato A



ELABORATO FOTOGRAFICO:

Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA c/

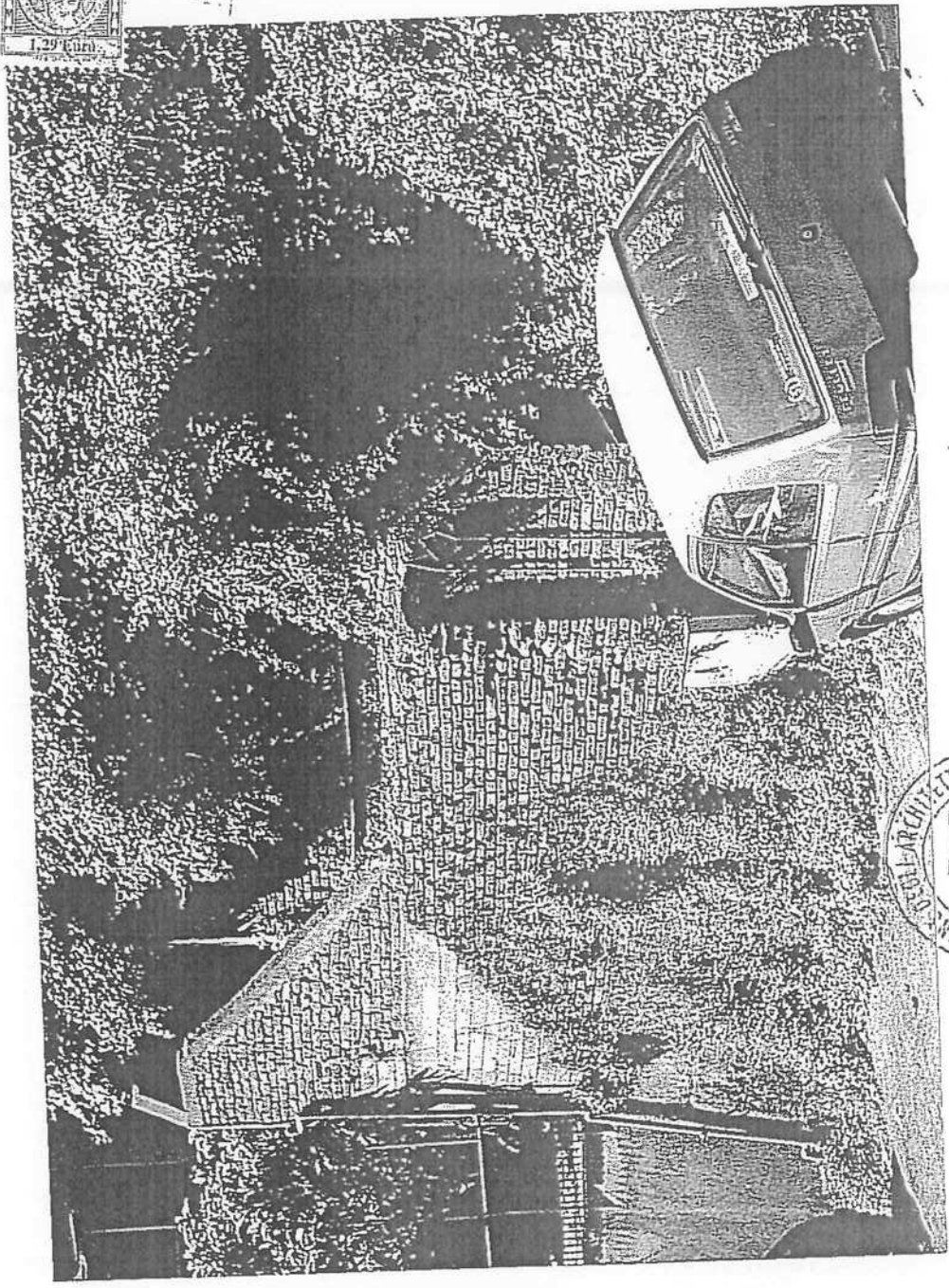
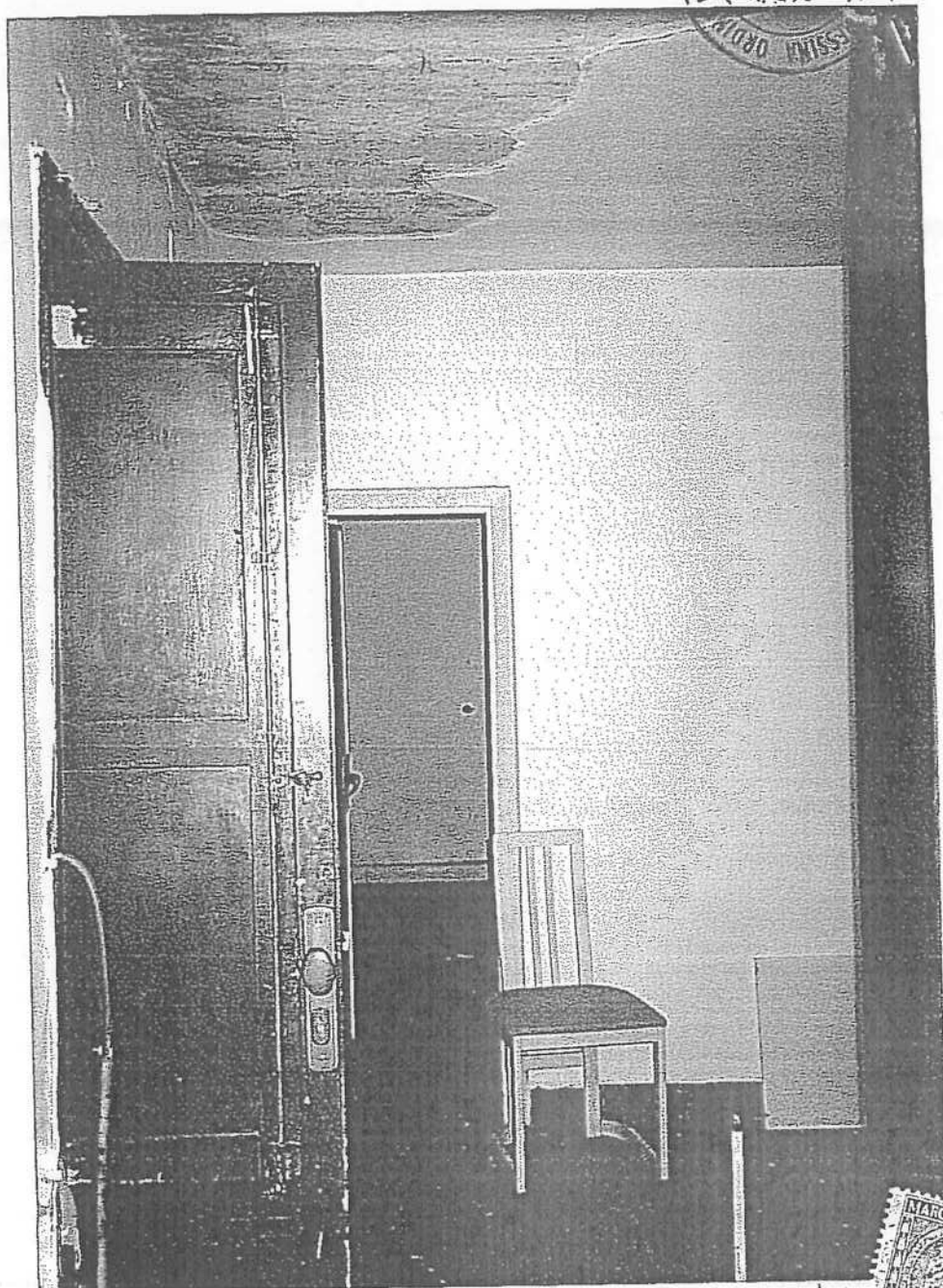


Foto n° 7 - Fabbricato A



Procedura esecutiva n° 3-4/02 R. E. promossa dal SICILCASSA di

**ELABORATO FOTOGRAFICO:**

Foto n° 8 – partic. 837/3

Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA c/

**ELABORATO FOTOGRAFICO:**

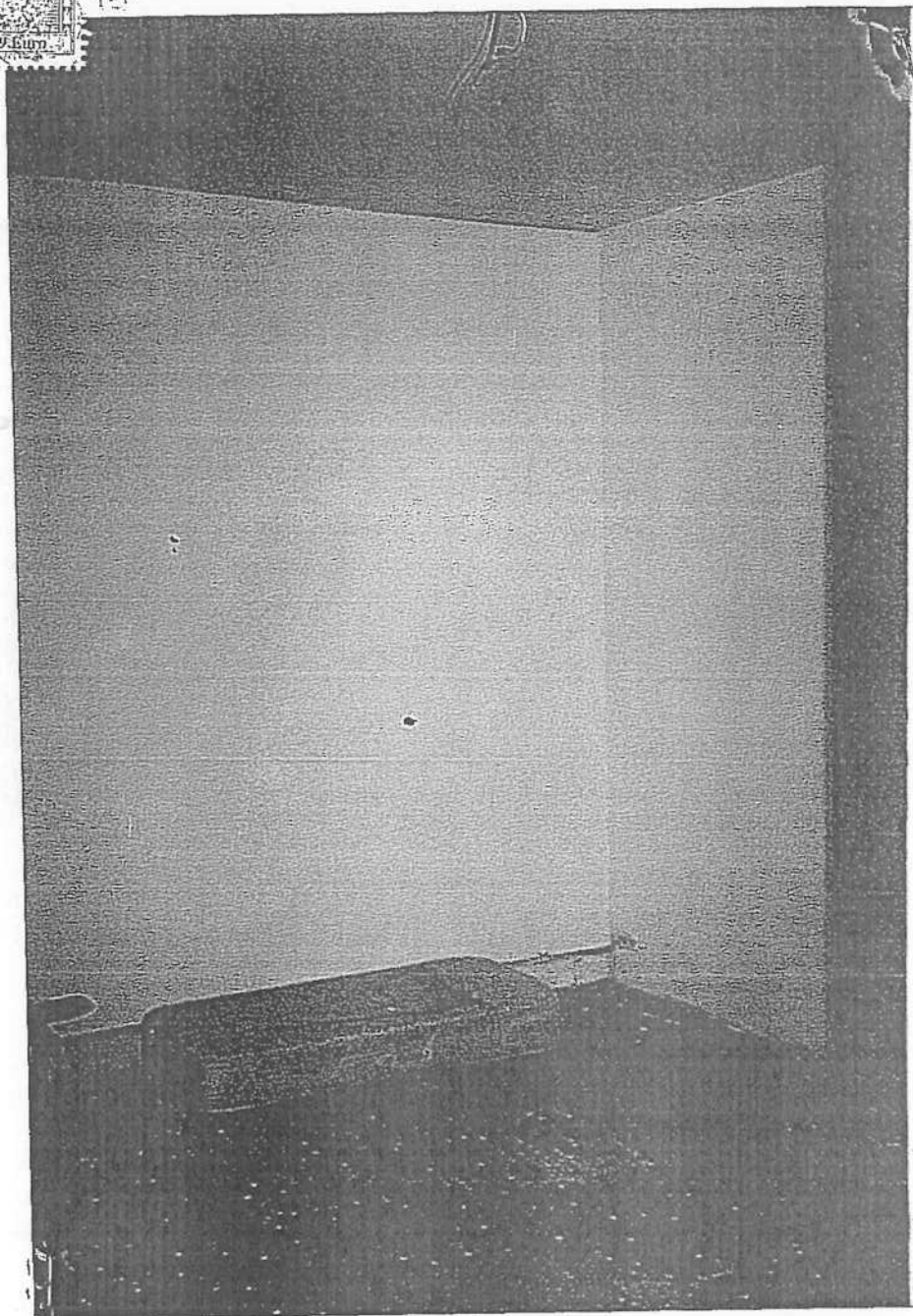


Foto n° 9 – partic. 837/3



esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA d

ELABORATO FOTOGRAFICO:

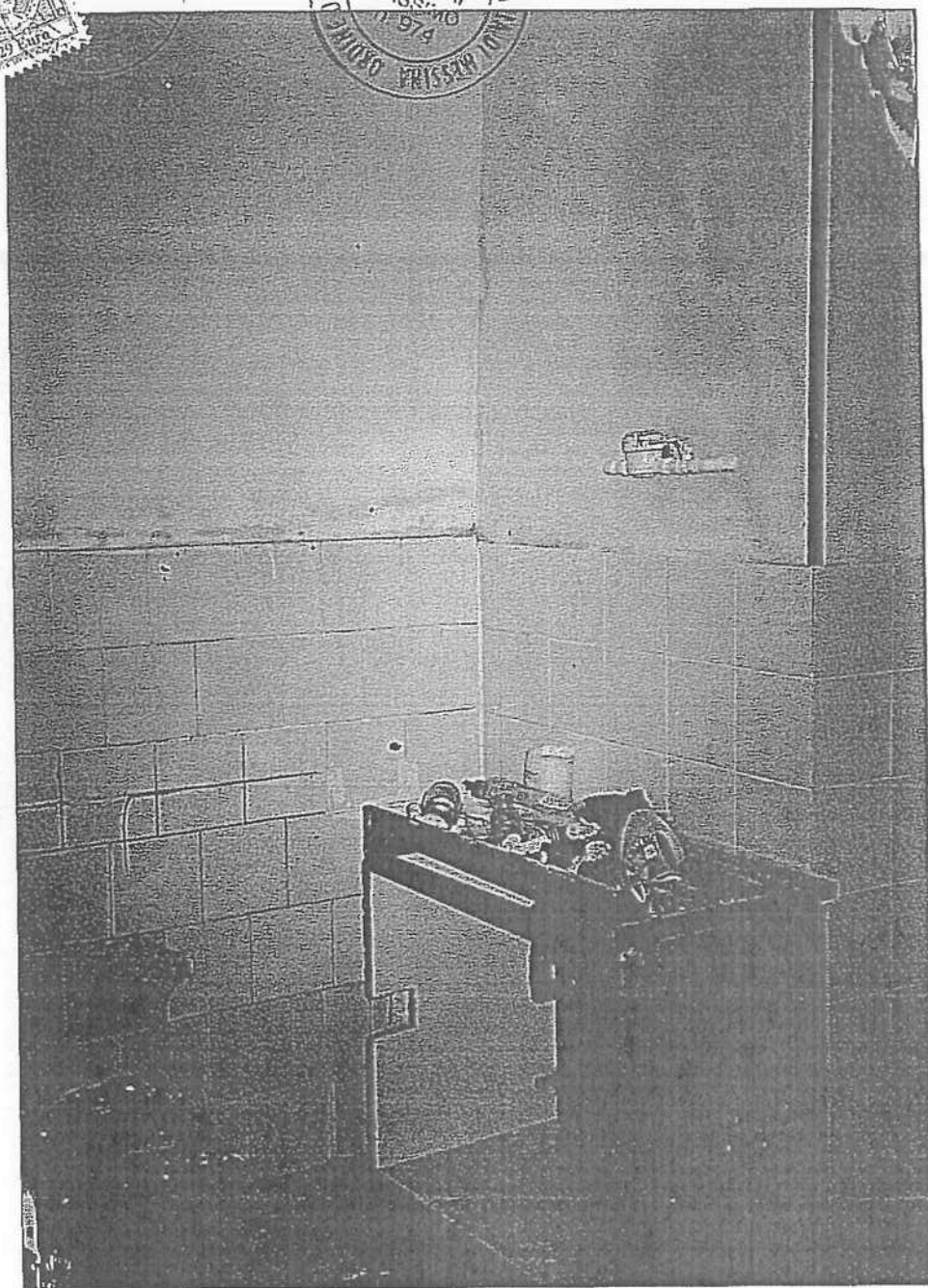
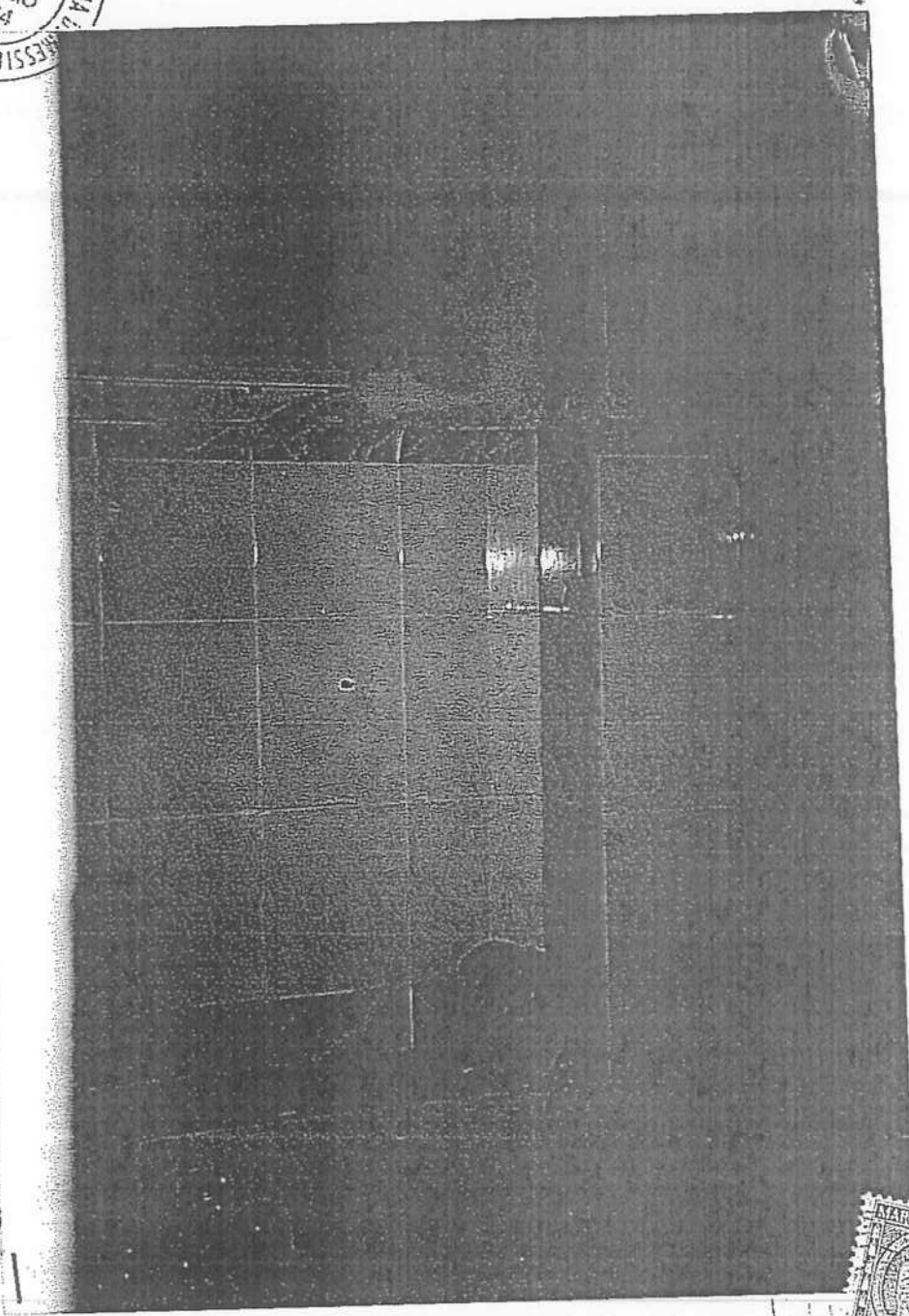


Foto n° 10 - partic. 837/3

Decreto di approvazione esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA

ELABORATO FOTOGRAFICO:





REPERTORIO TOPOGRAFICO: VICER

Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA

**ELABORATO FOTOGRAFICO:**

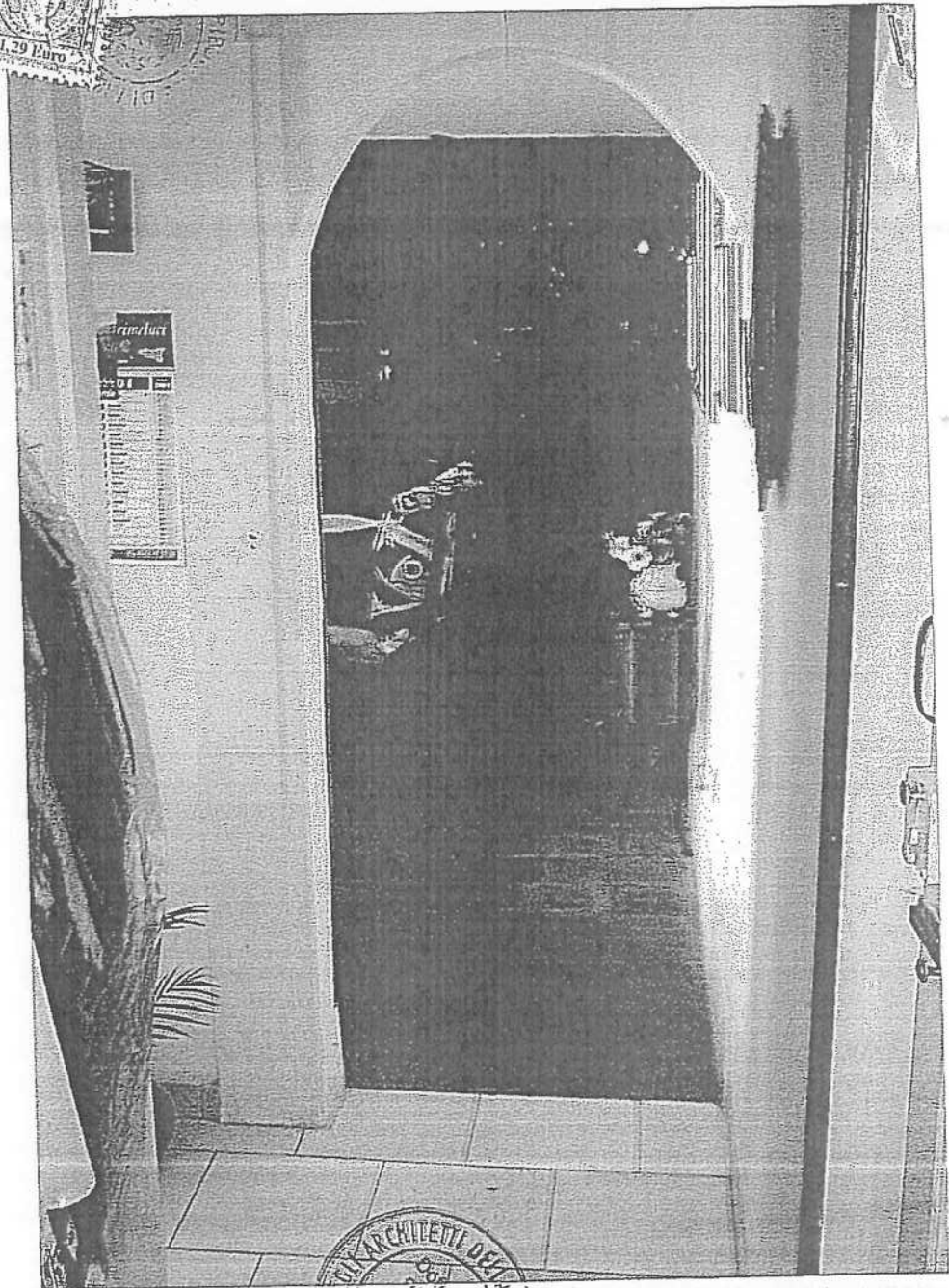


Foto n° 12 - partic. 837/4

REDAZIONE CIVILE

Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA

ELABORATO FOTOGRAFICO:



Foto n° 13 – partic. 837/4

**ELABORATO FOTOGRAFICO:**

Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA di

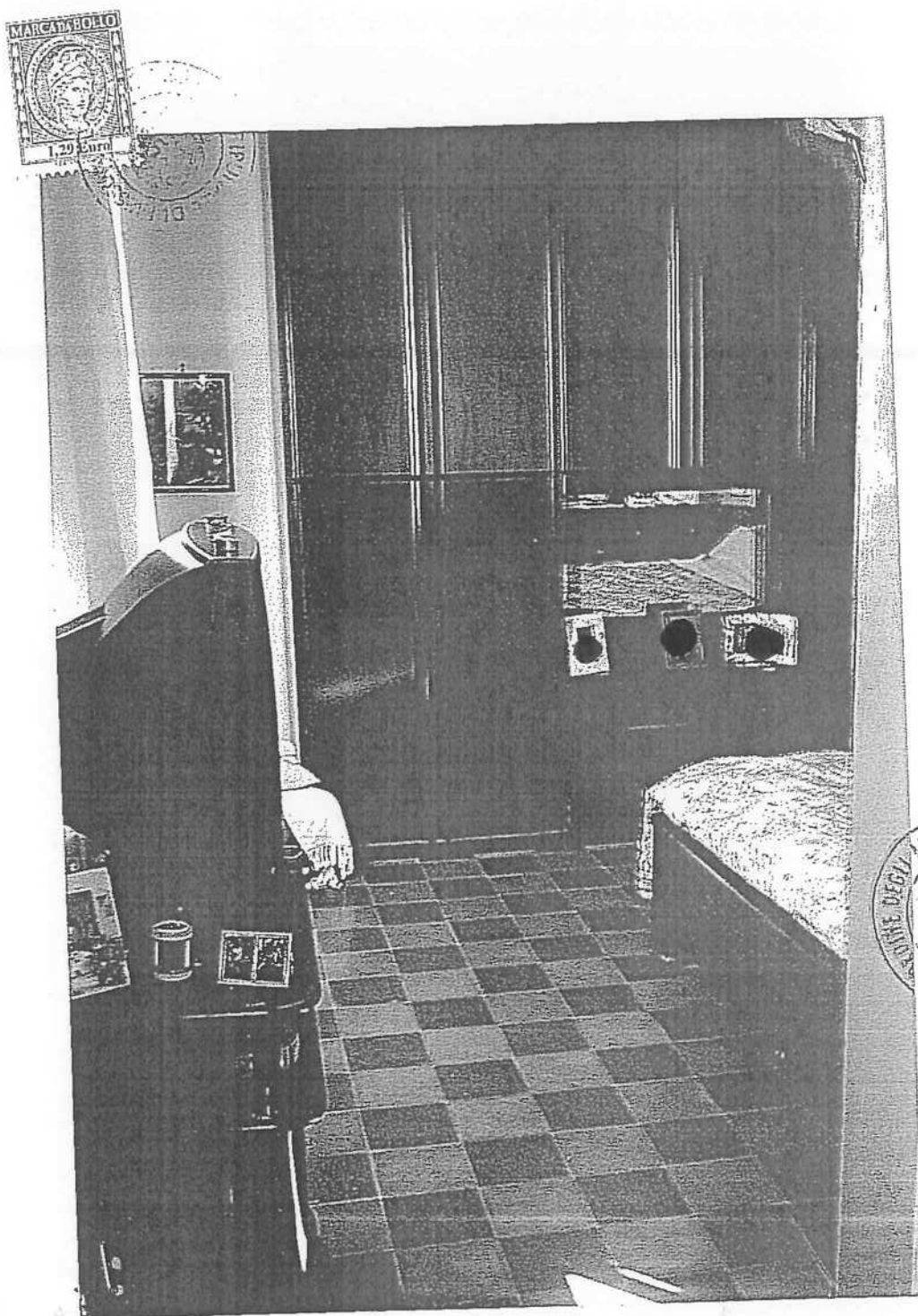
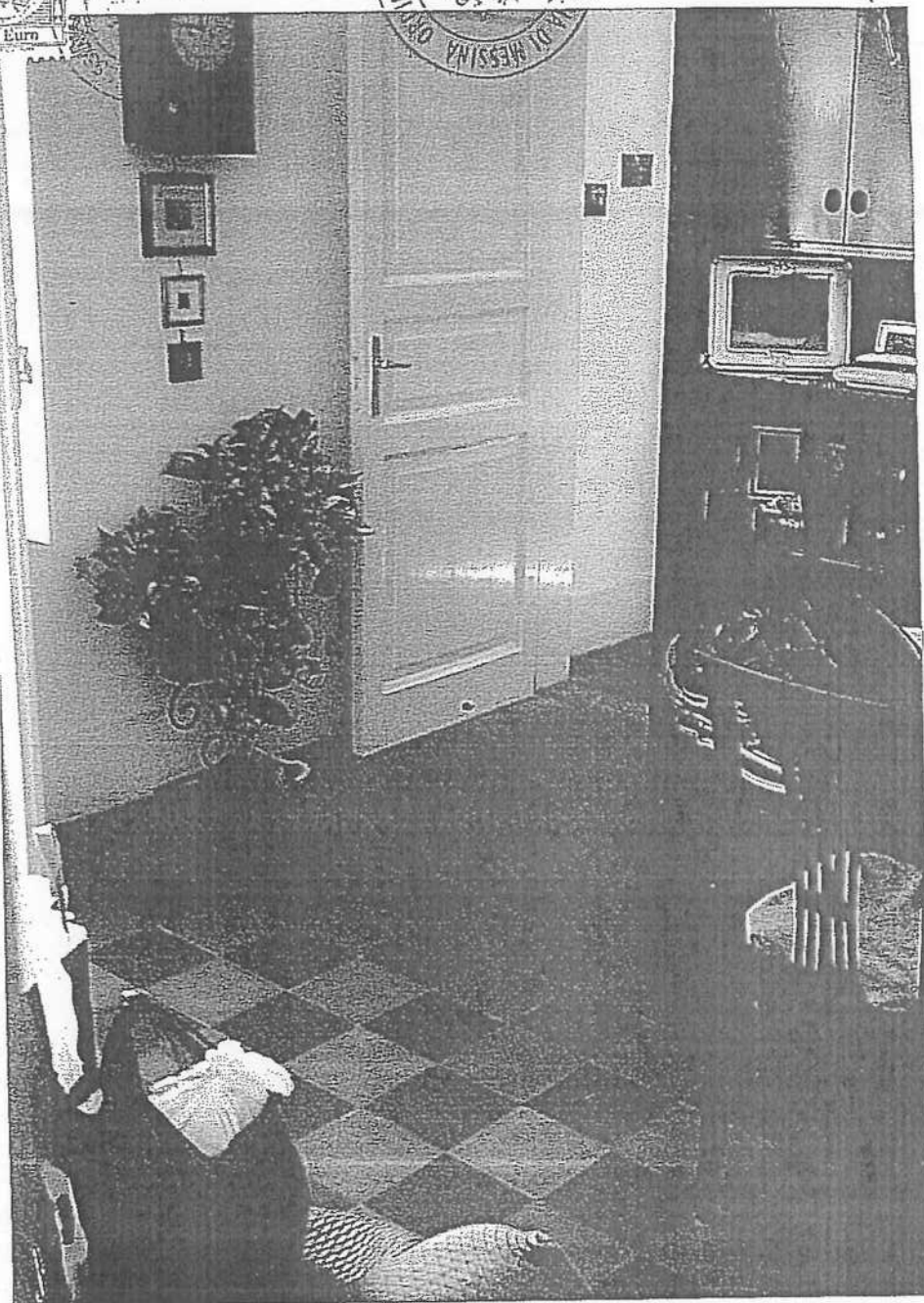


Foto n° 14 – partic. 837/4

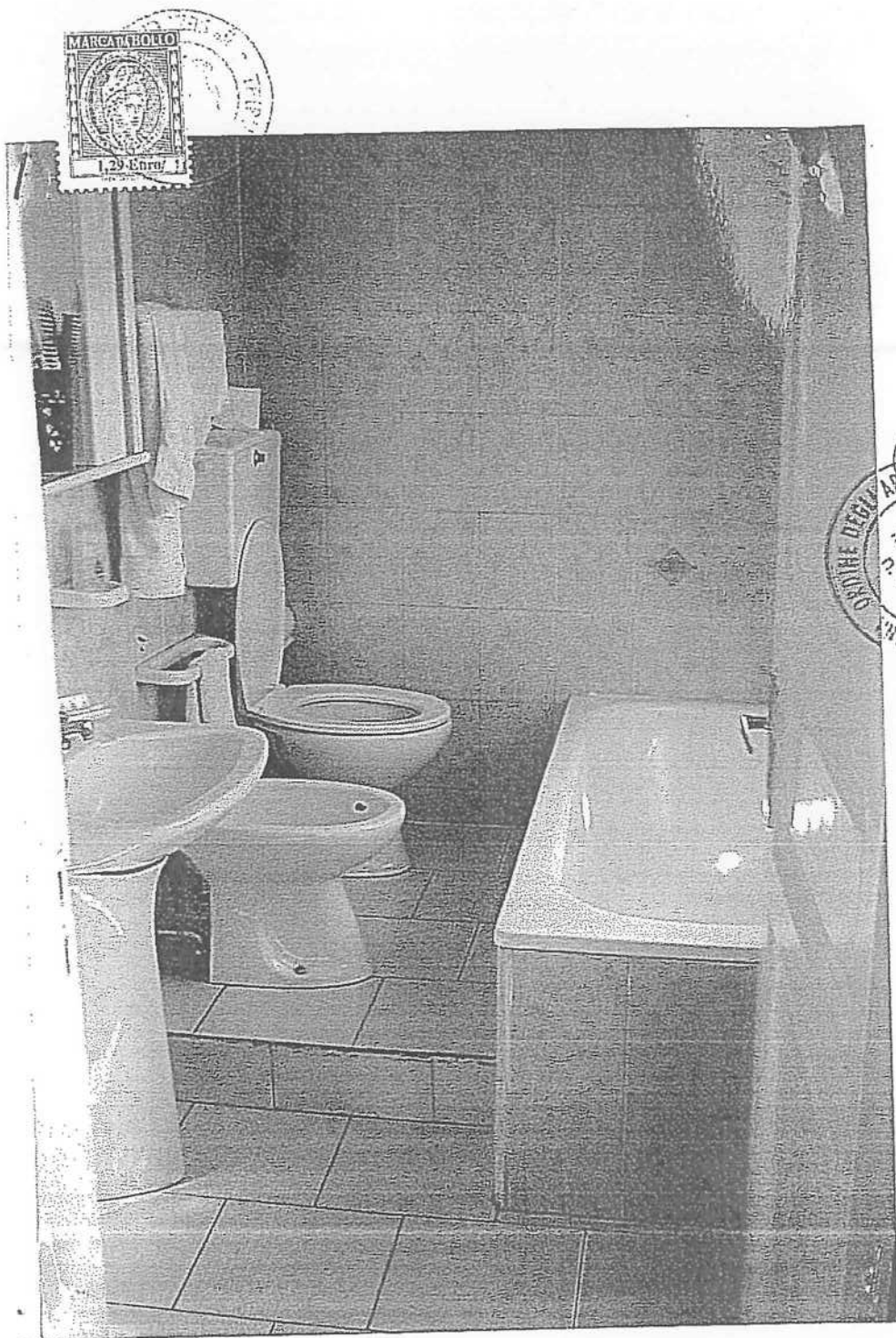


**ELABORATO FOTOGRAFICO:**



Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA e

**ELABORATO FOTOGRAFICO:**



Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICIL CASSA

**ELABORATO FOTOGRAFICO:**

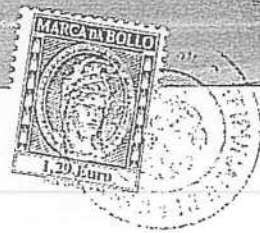
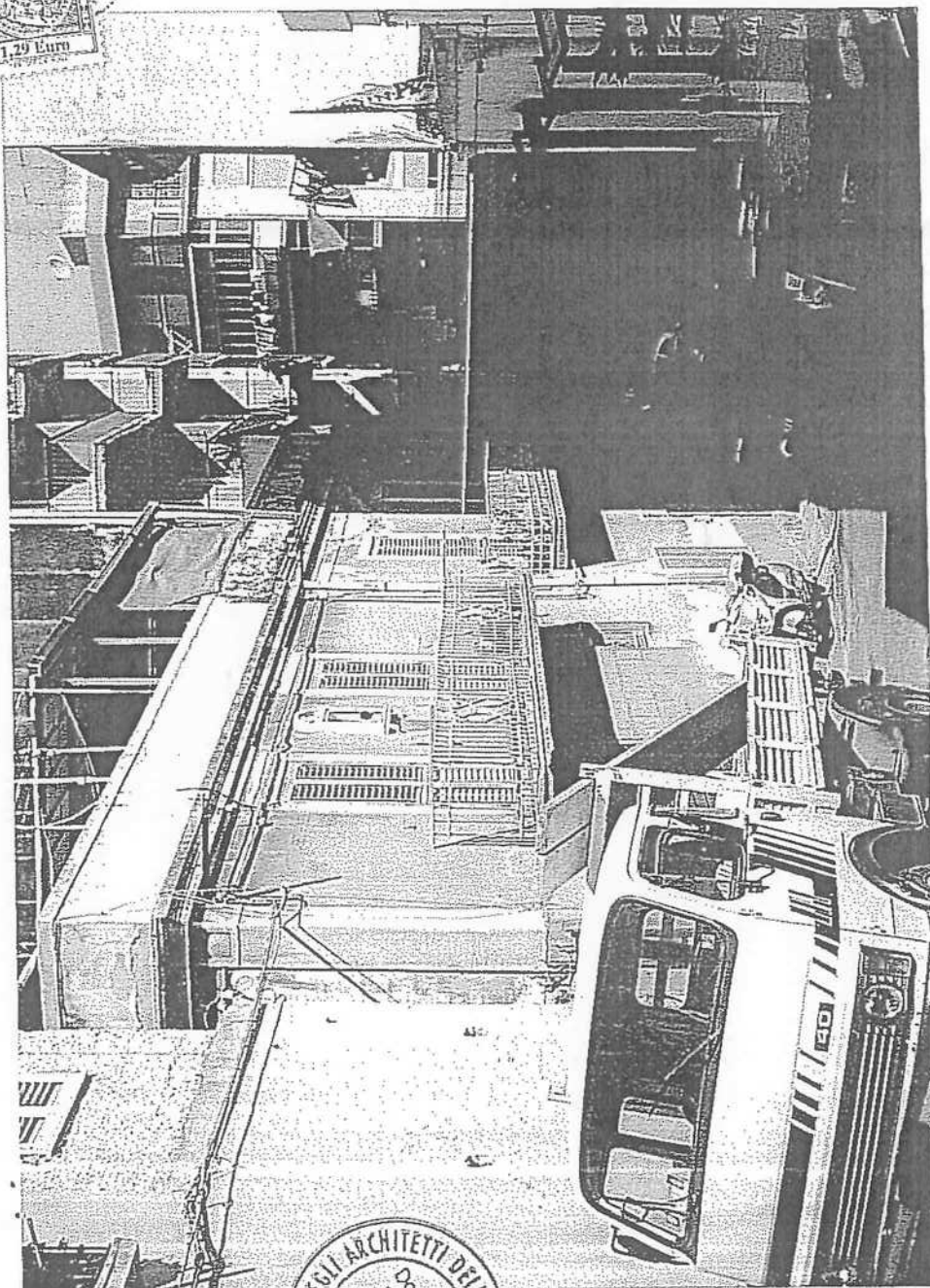


Foto n° 17 - Fabbricato B



Procedura esecutiva n° 3-4/02 R. E. promossa dal SICILCASSA c/

## ELABORATO FOTOGRAFICO:



Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA e

**ELABORATO FOTOGRAFICO:**

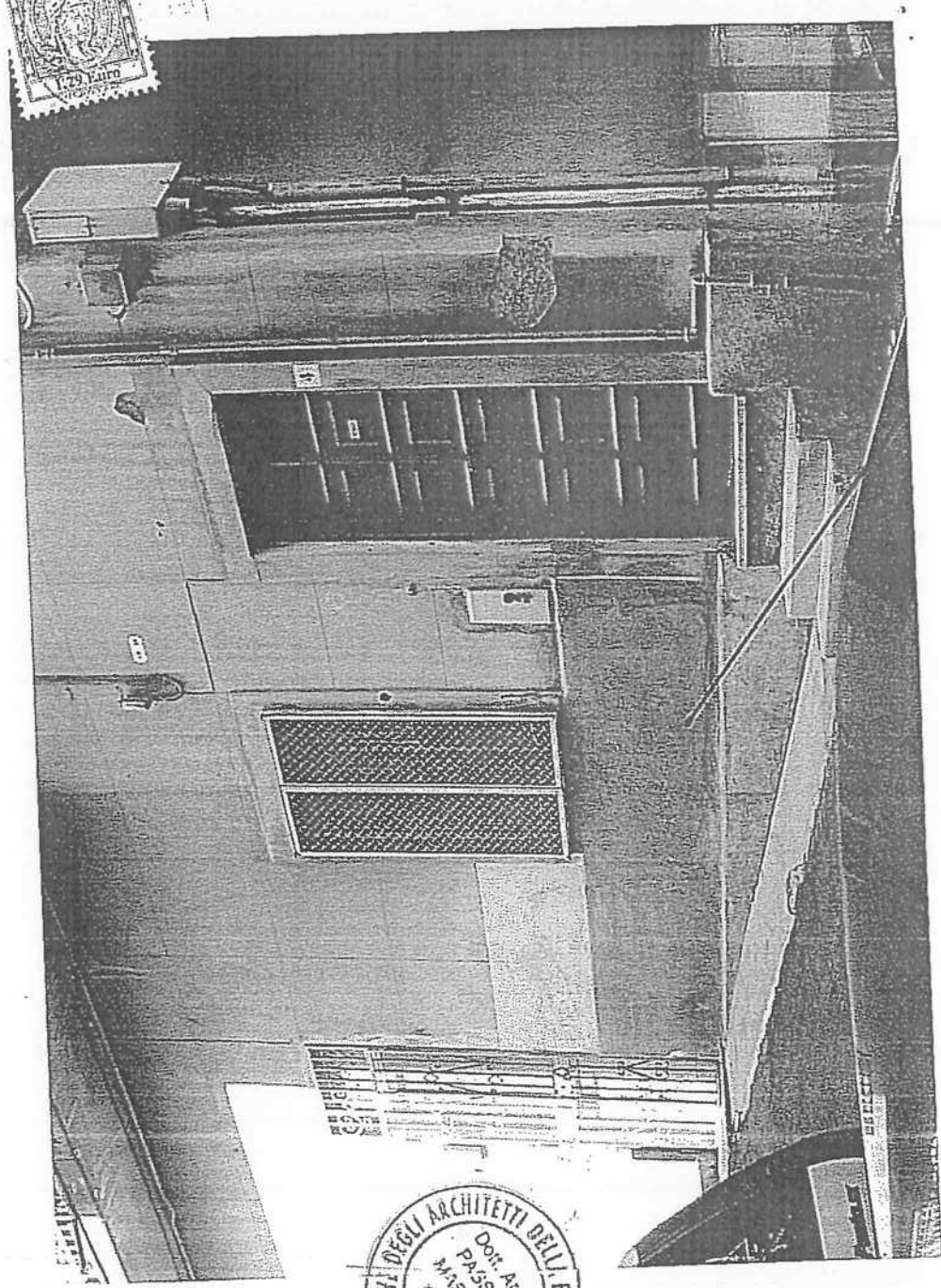
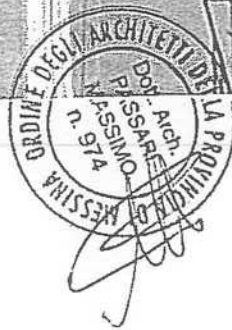
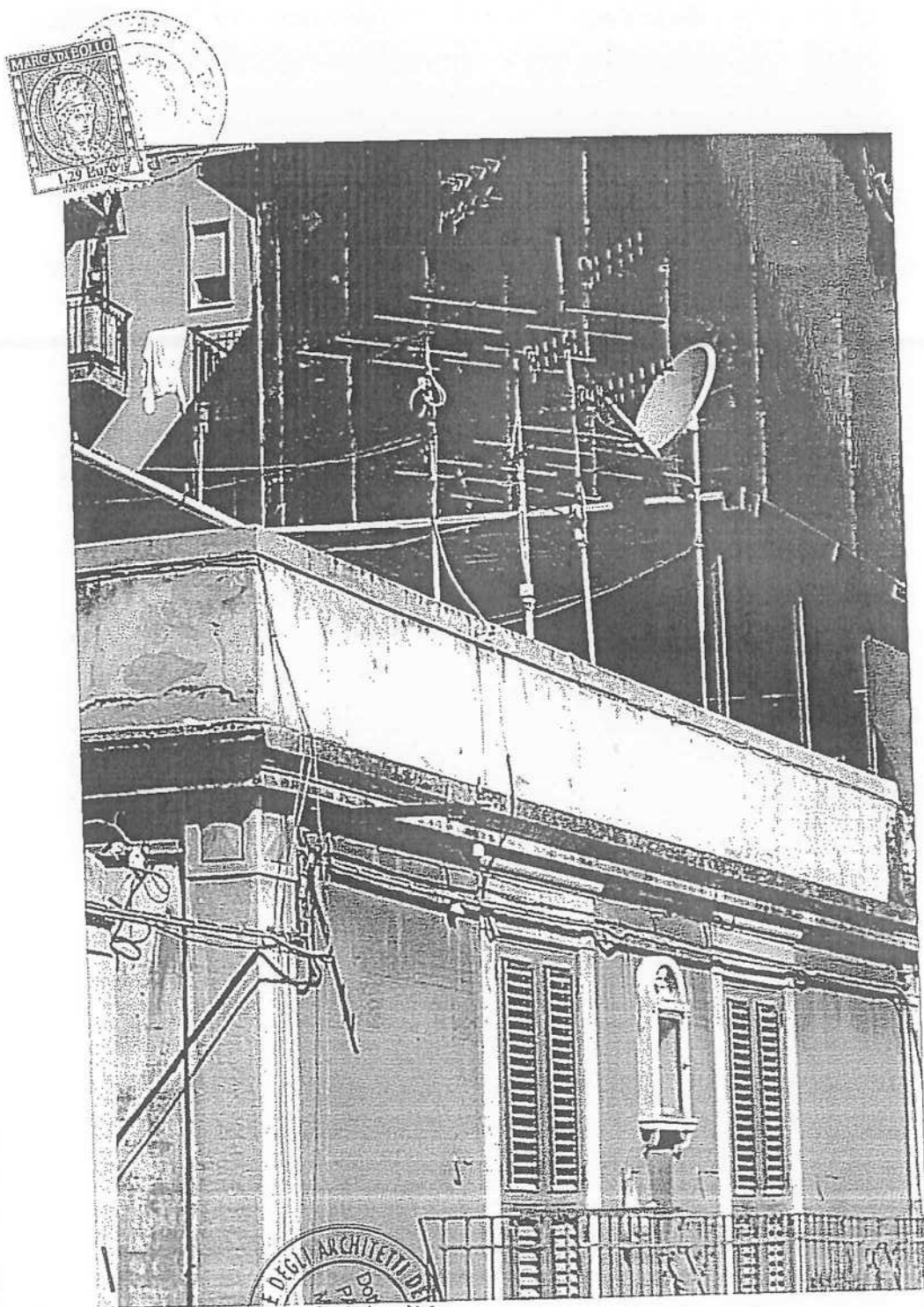


Foto n° 19 - Fabbricato B



## ELABORATO FOTOGRAFICO:



Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA

## ELABORATO FOTOGRAFICO:

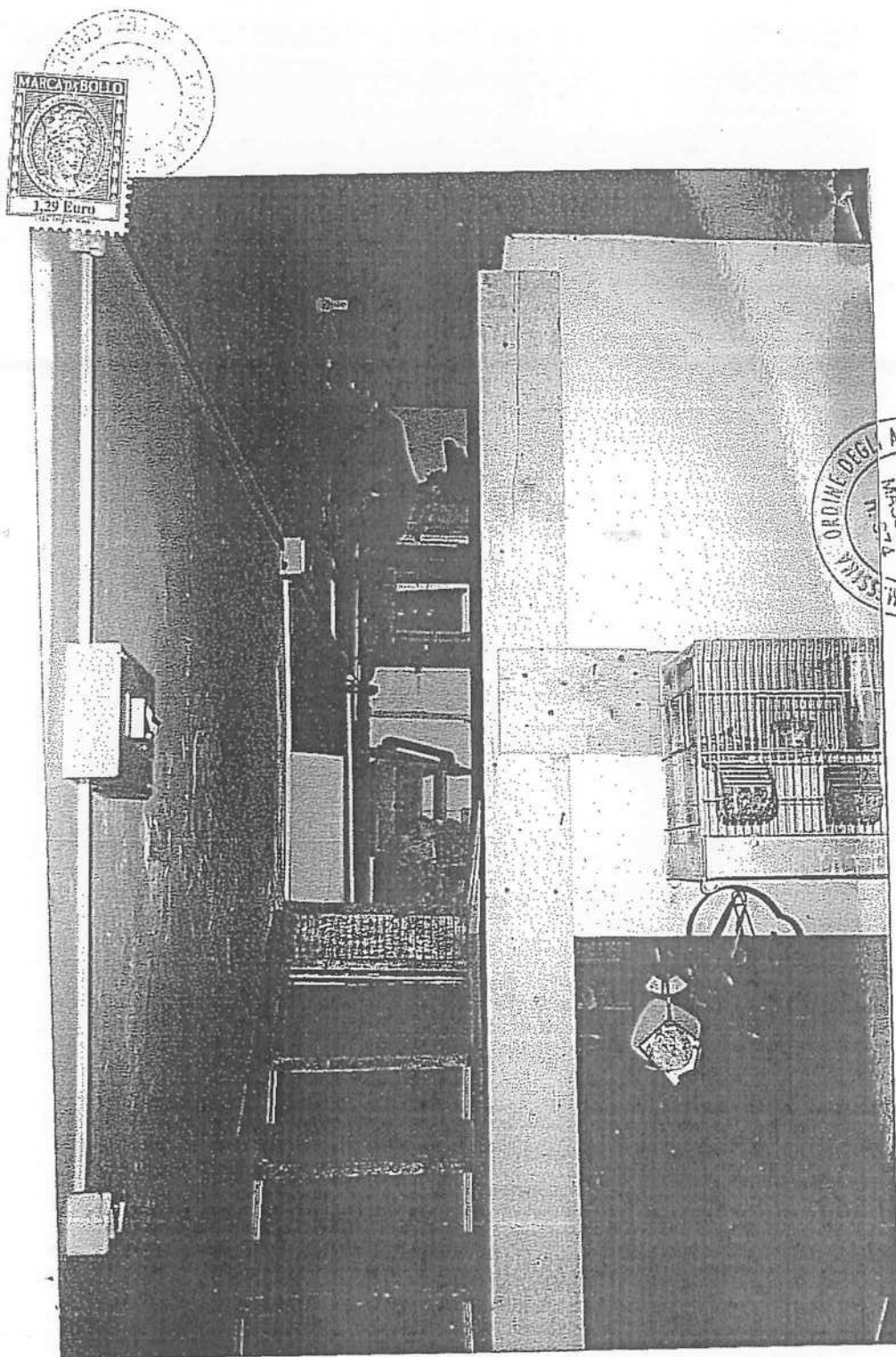


Foto n° 21 - partic. 1007/2



ELABORATO FOTOGRAFICO:

Foto n° 22 - partie. 1007/2



ELABORATO FOTOGRAFICO:

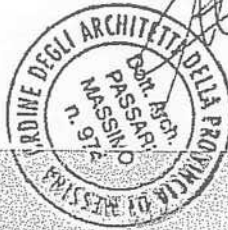


Foto n° 23 - partic. 1007/2

ELABORATO FOTOGRAFICO:

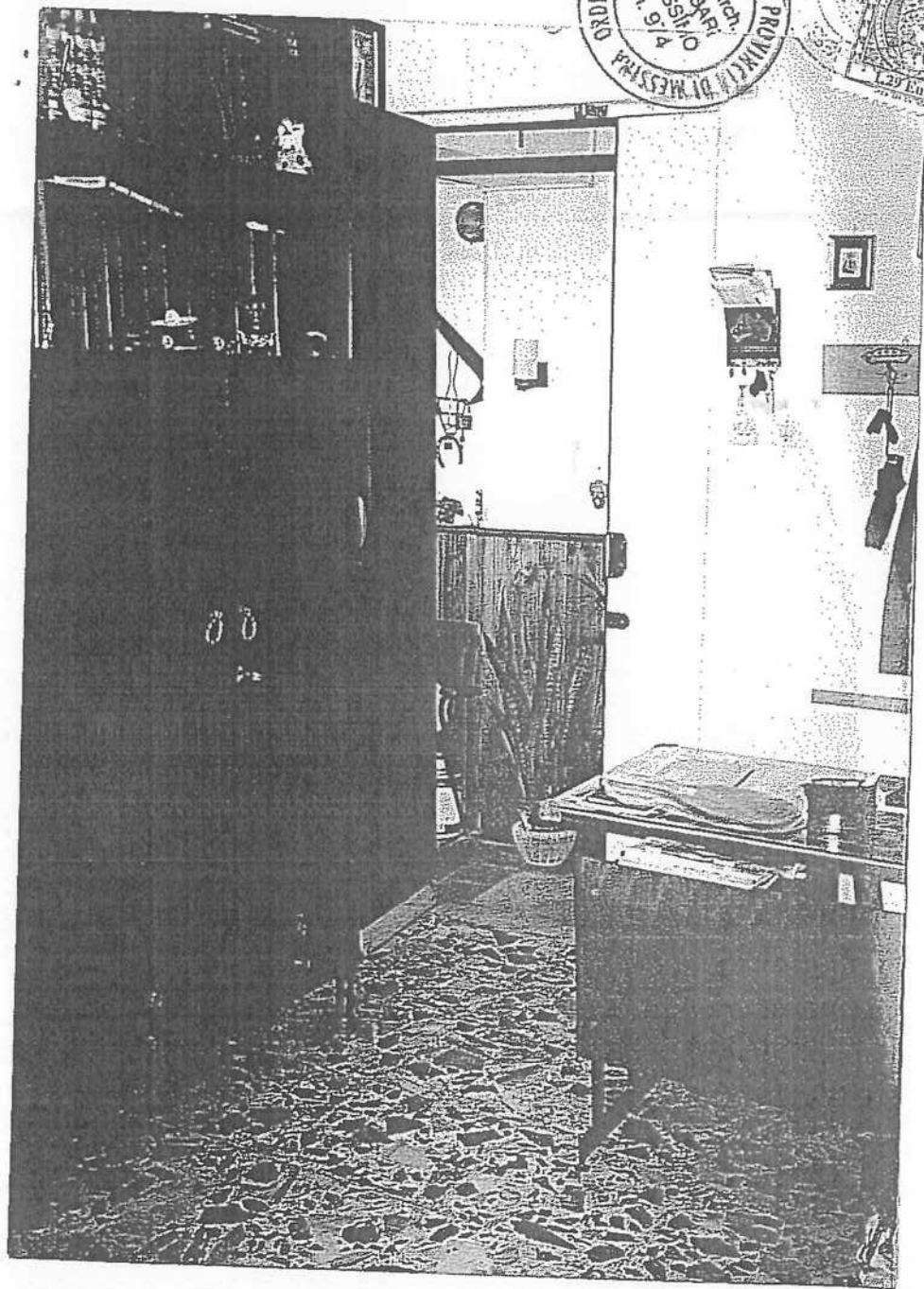


Foto n° 24 - partic. 1007/3

**ELABORATO FOTOGRAFICO:**

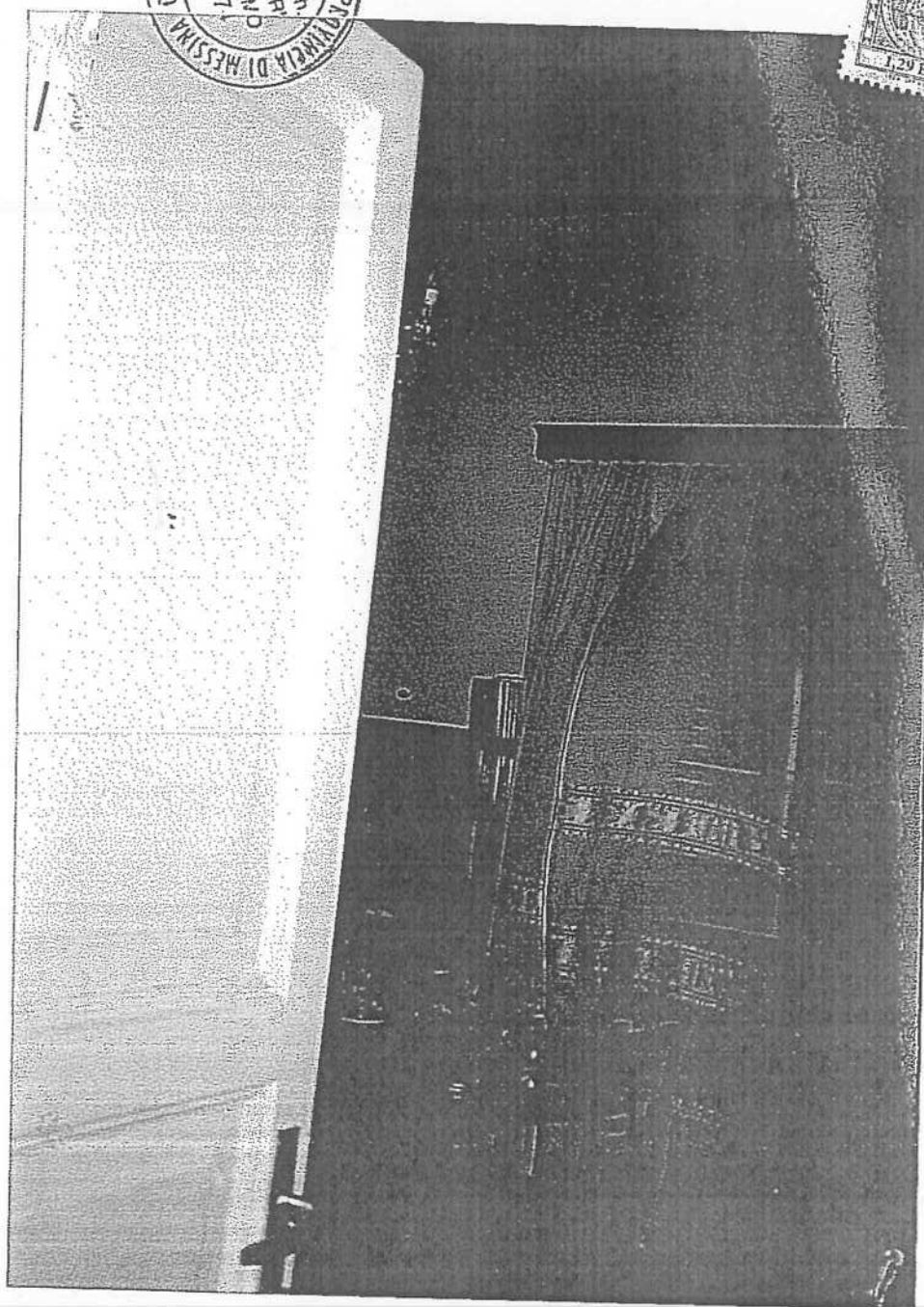
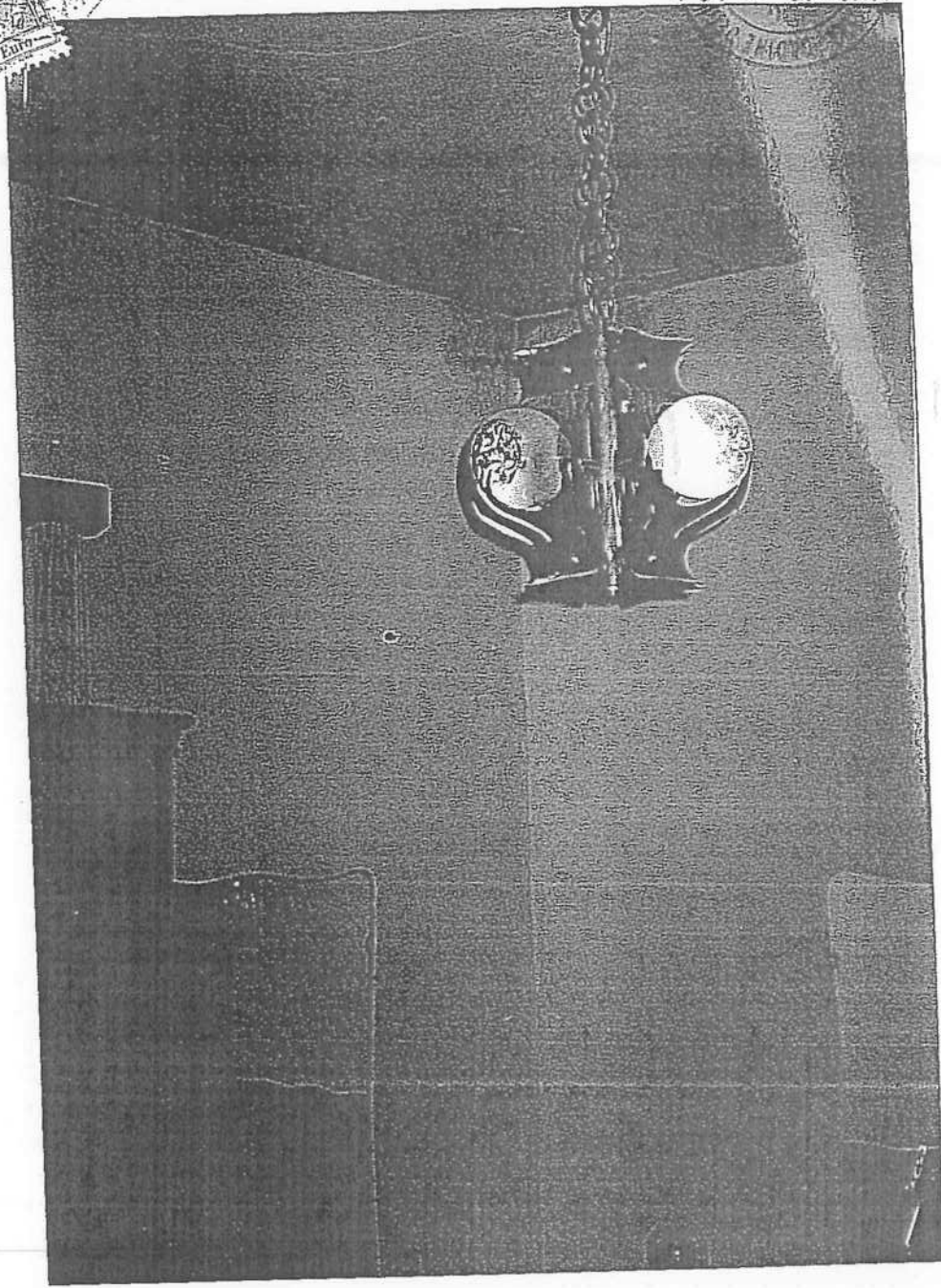


Foto n° 25 - partic. 1007/3





**ELABORATO FOTOGRAFICO:**

Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA

Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa da

## ELABORATO FOTOGRAFICO:

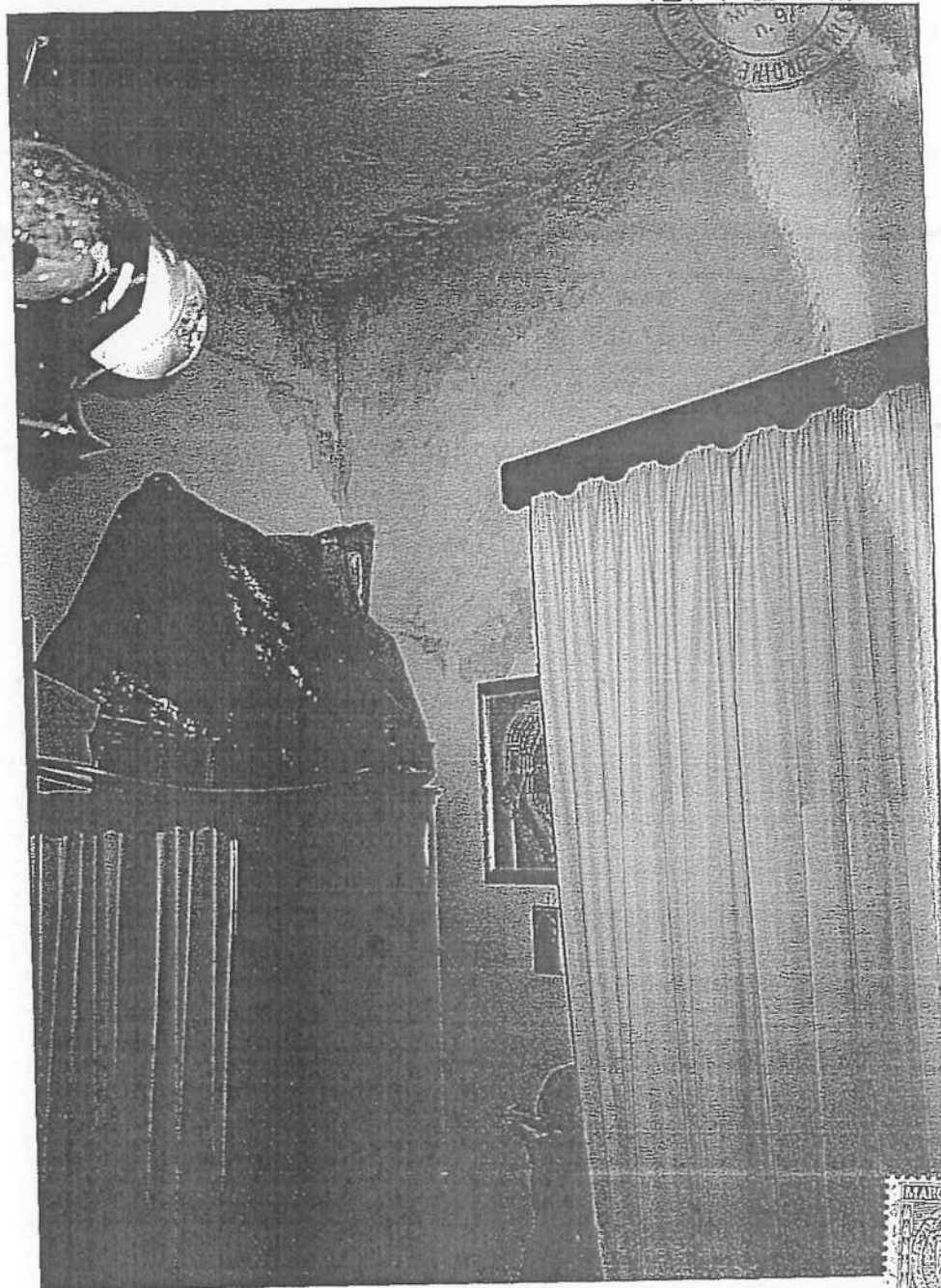
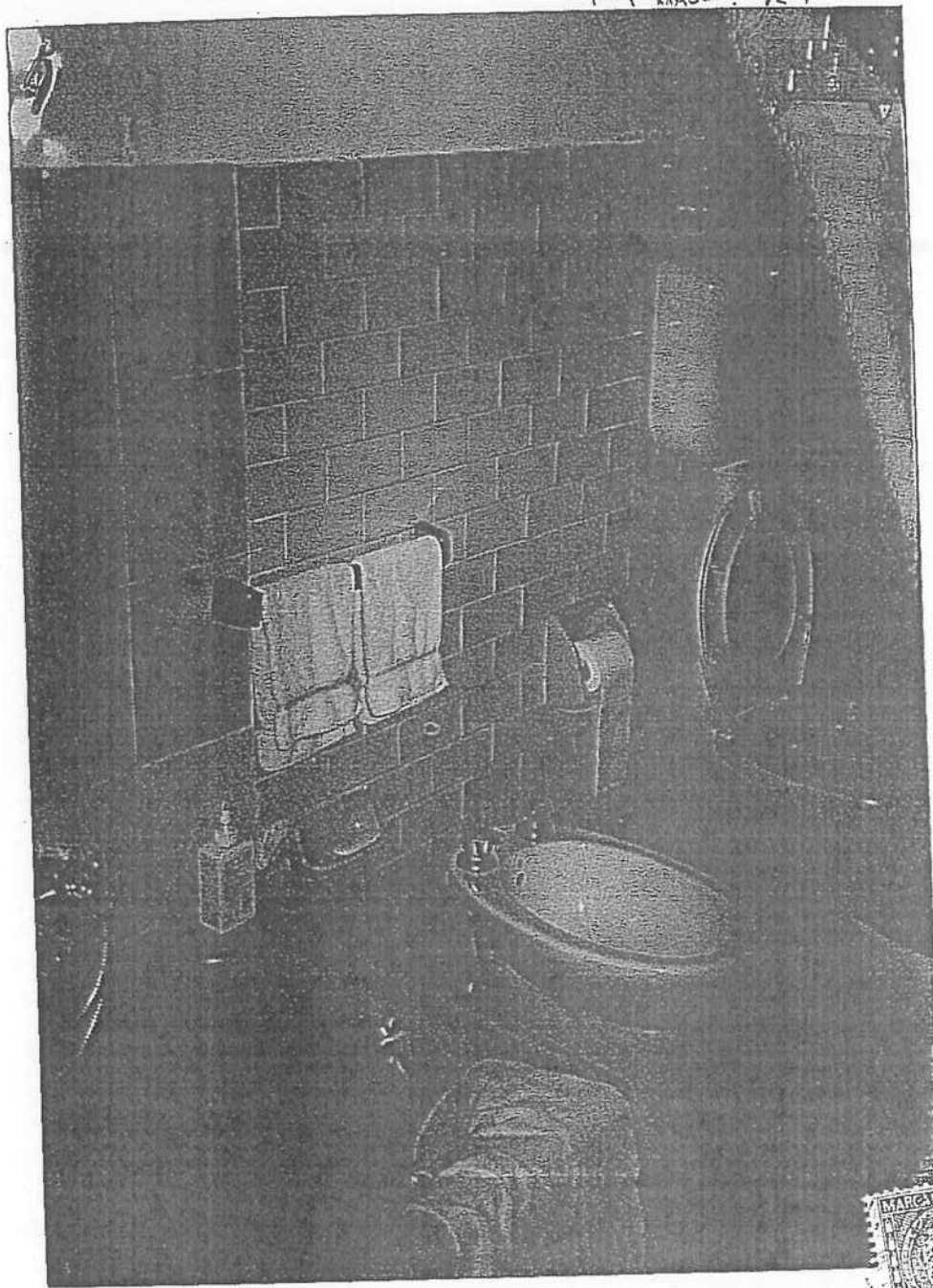


Foto n° 27 – part. 1007/3

ELABORATO FOTOGRAFICO:



ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI  
Dott. Arch.  
PASSARI  
MASSIMO



Foto n° 28 - partic. 1007/3



Procedura esecutiva n° 3-1/02 R. R. - urgente

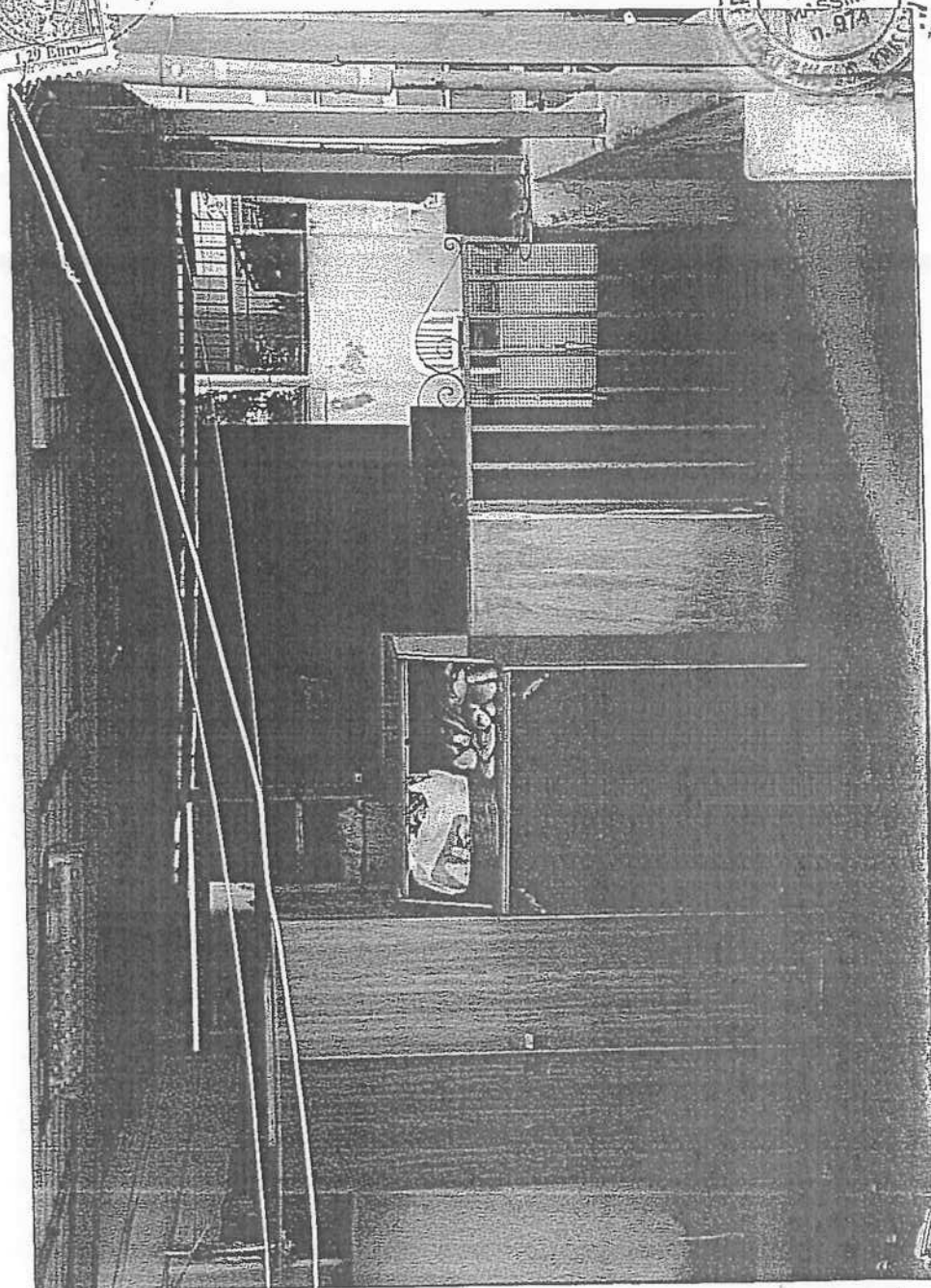


Figure 1. Design of the study.

**ELABORATO FOTOGRAFICO:**

Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal

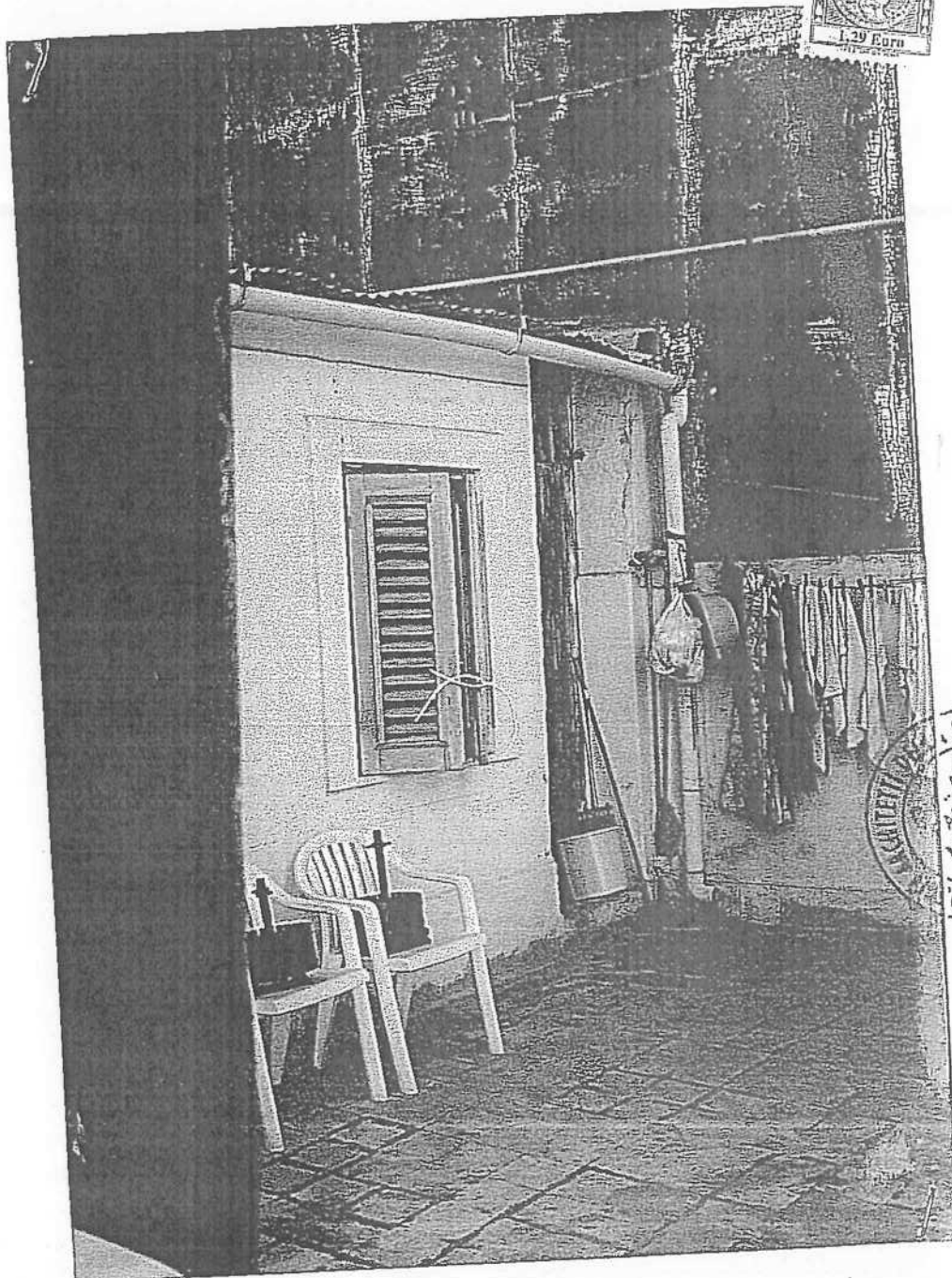
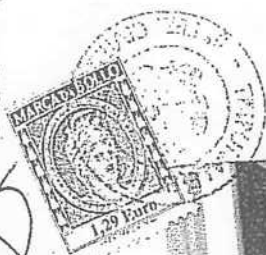


Foto n° 30 - partic. 1007/6



ELABORATO FOTOGRAFICO:

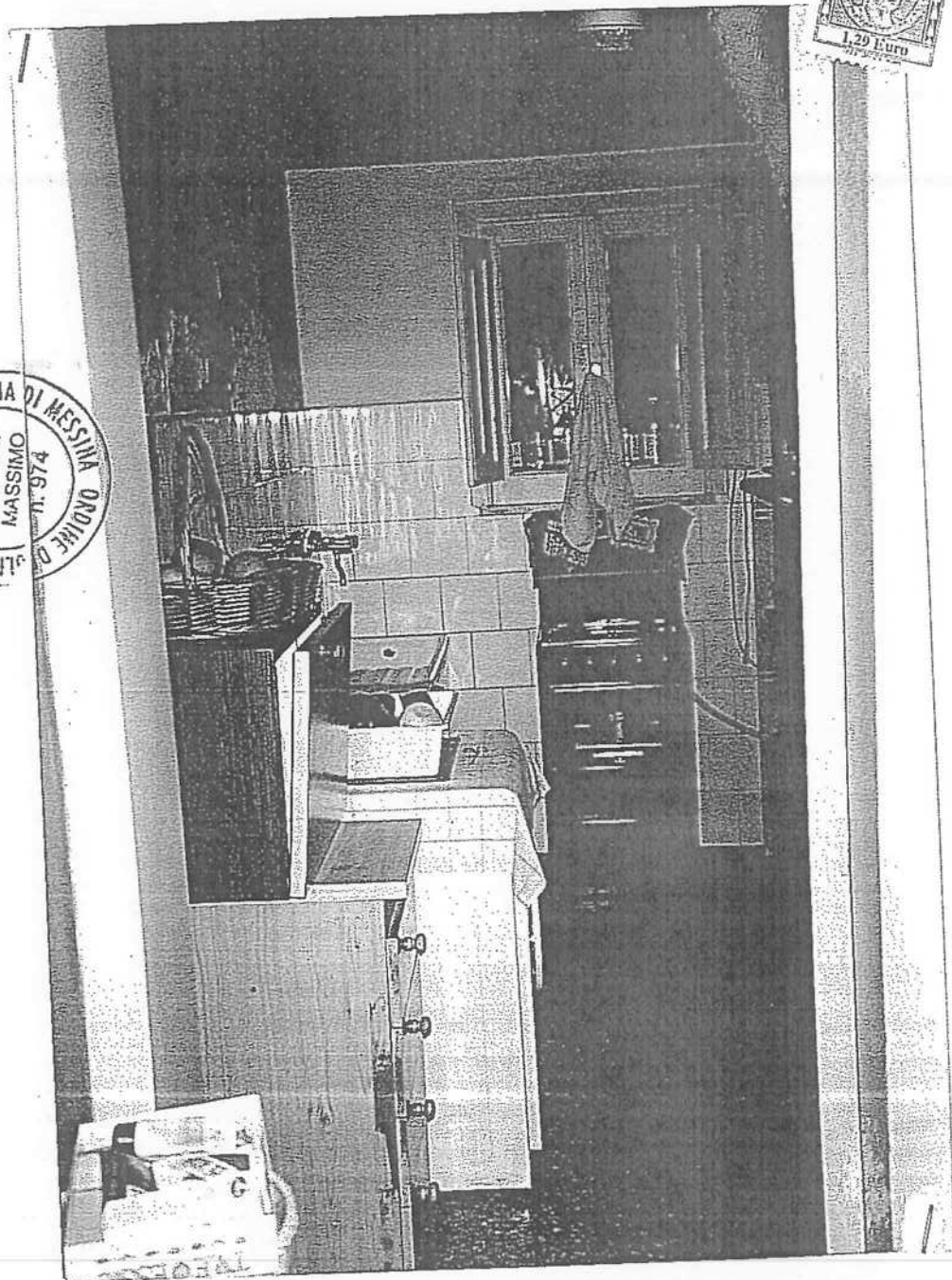


Foto n° 31 - partic. 1007/6



ELABORATO FOTOGRAFICO:

Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. Prot. n° 44/02



Procedura esecutiva n° 34/02 R. E. promossa dal SICILCASSA

# ELABORATO FOTOGRAFICO:

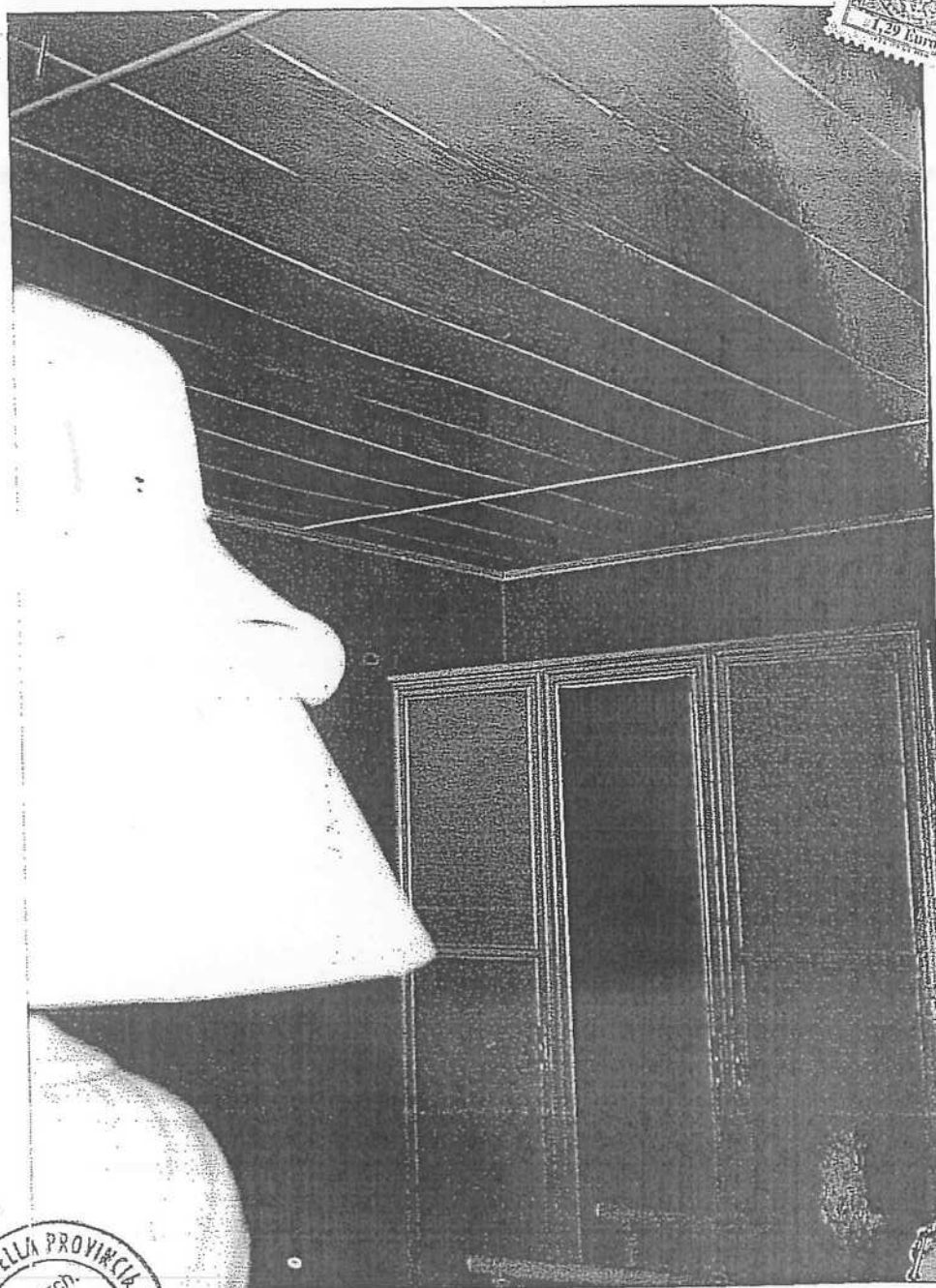
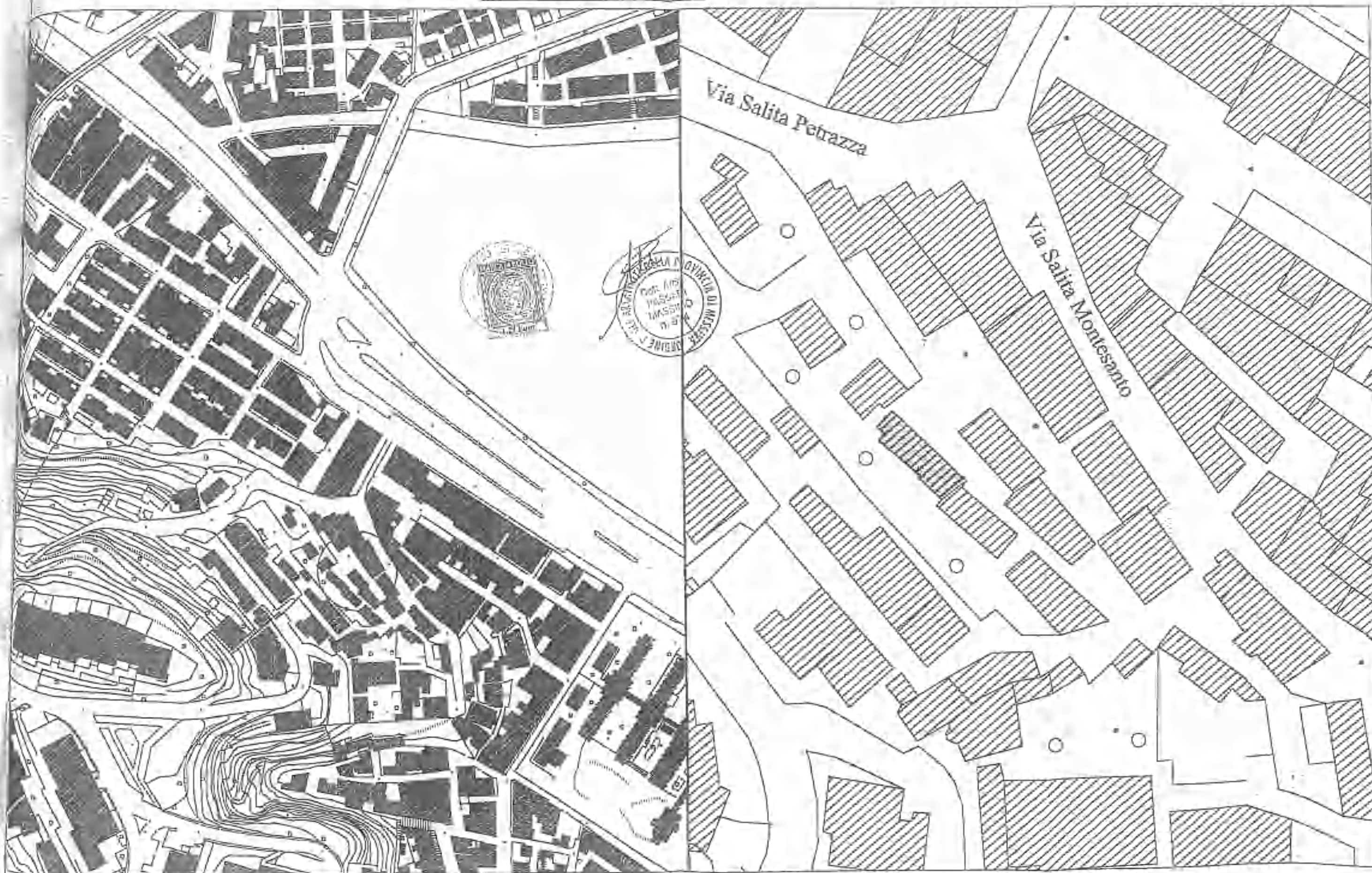


Foto n° 33 - partic. 1007/6





Fabbricato "A"

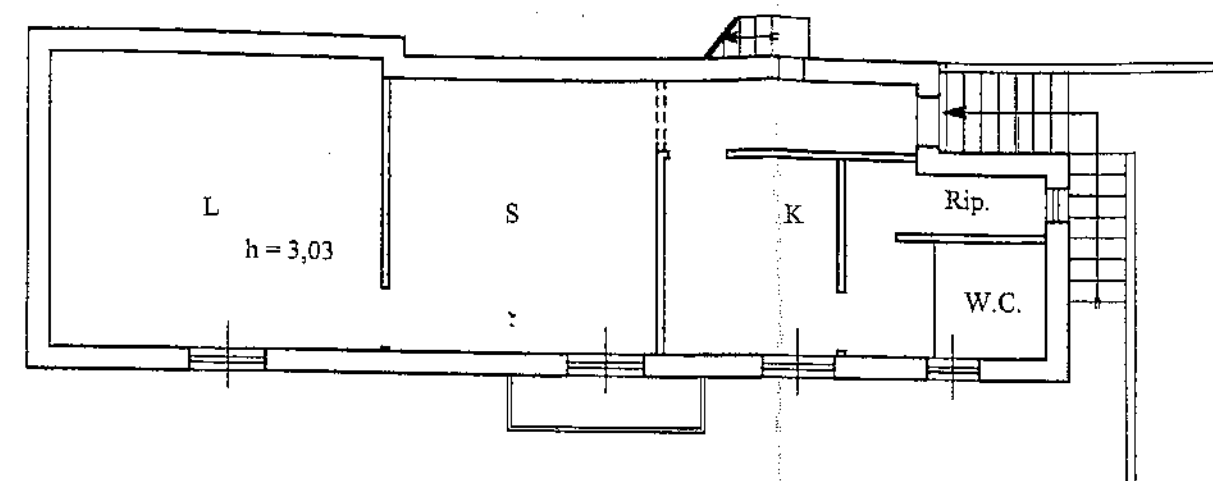
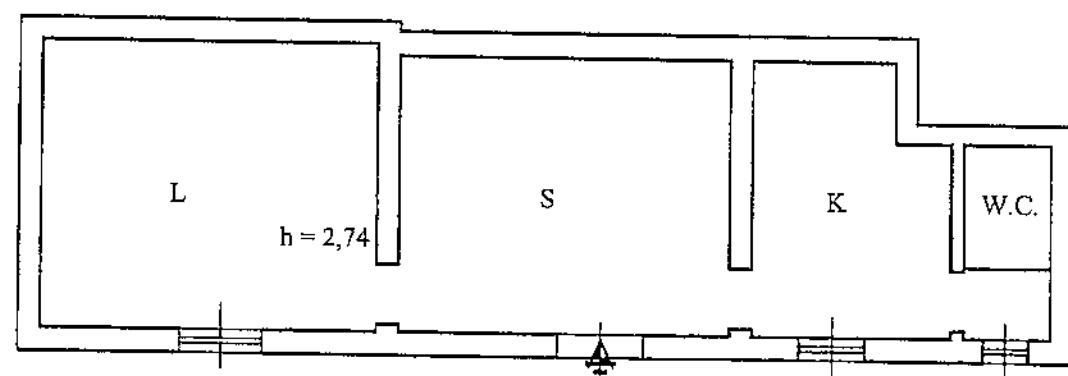
Fabbricato "B"



PIANTA PIANO TERRA

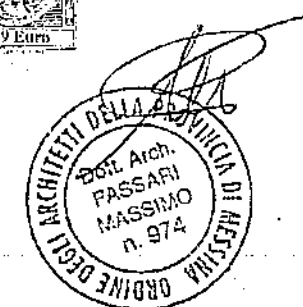
ALLEGATO n° 2

PIANTA PIANO PRIMO



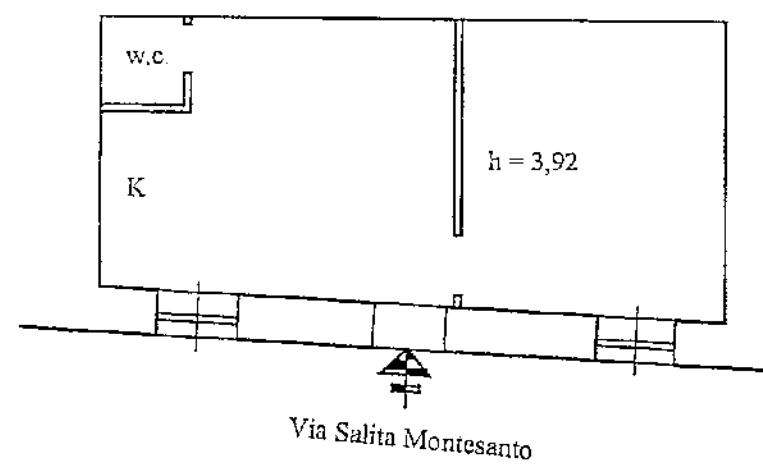
Fg. 119 part. 837/3

Fg. 119 part. 837/4



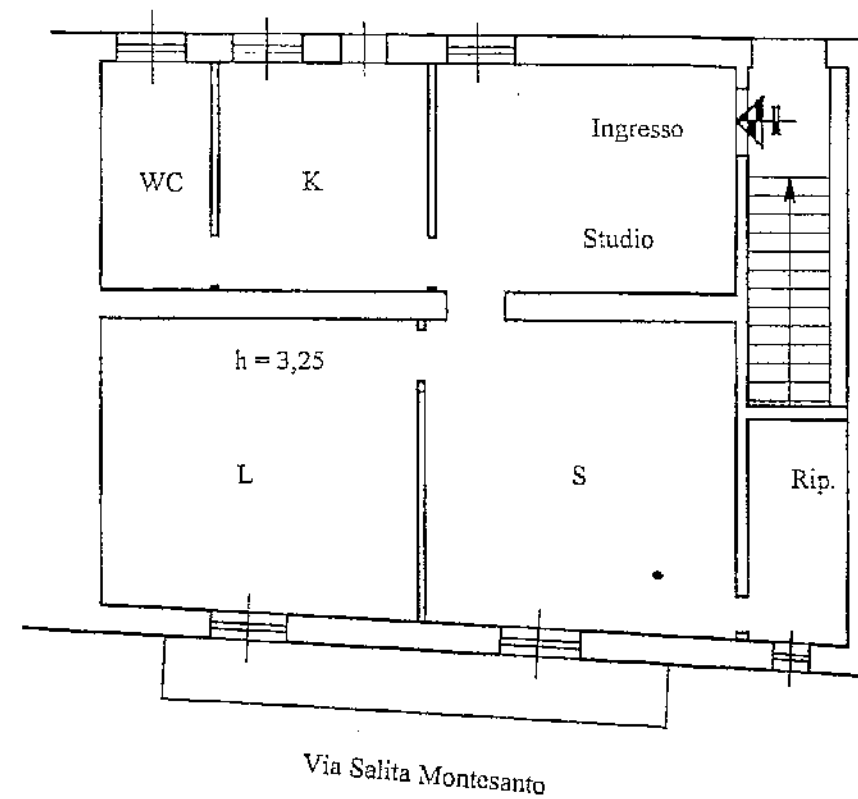
Scala 1:100

PIANTA PIANO TERRA

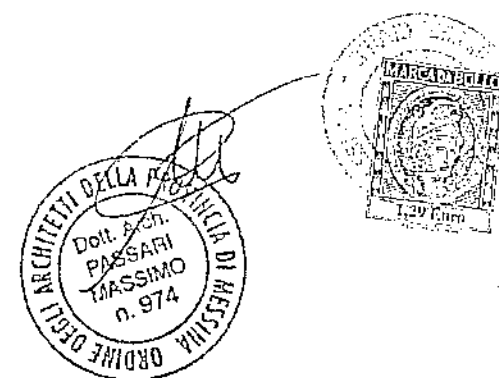


Fg. 119 part. 1007/2

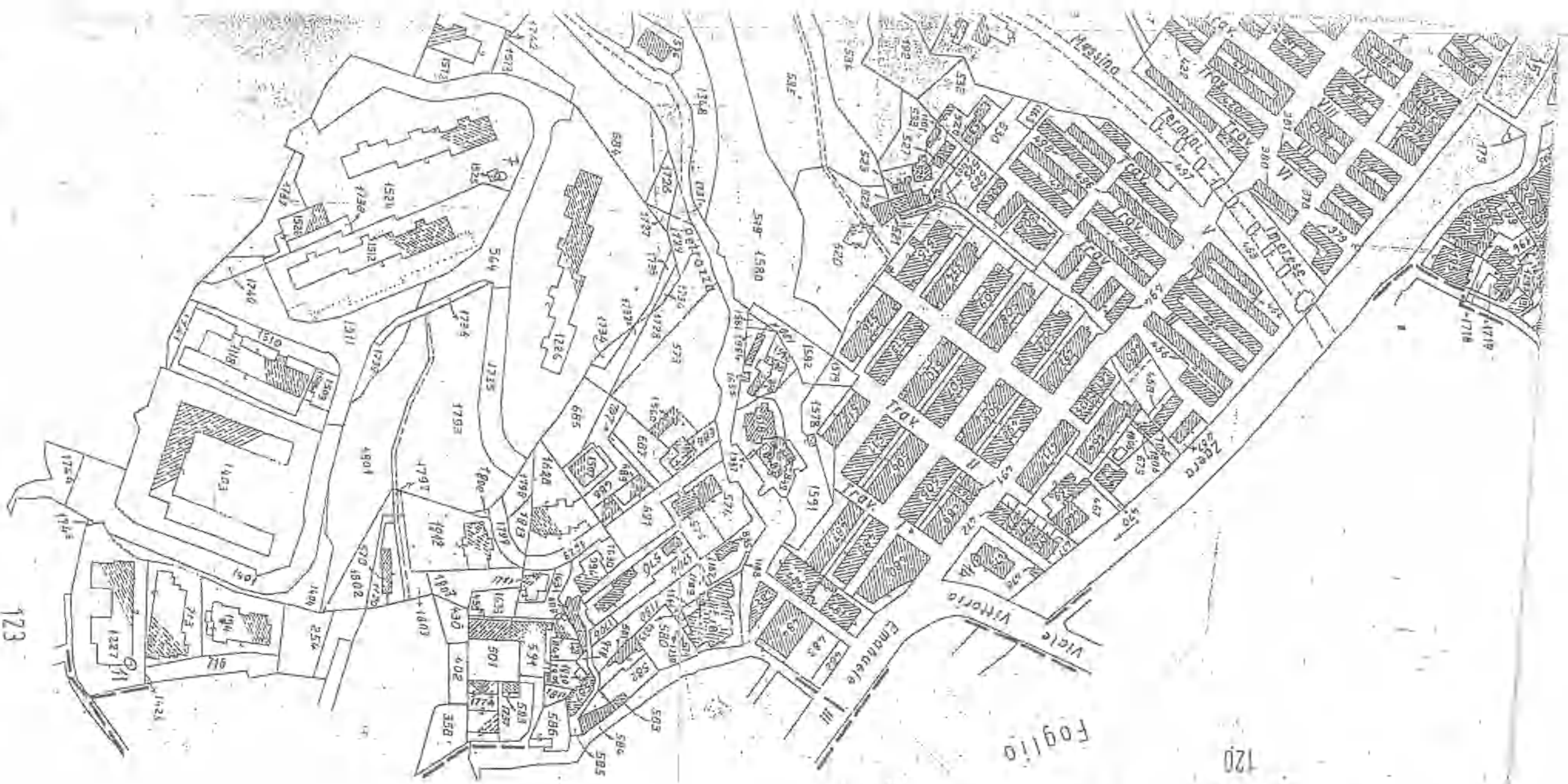
PIANTA PIANO SECONDO



Fg. 119 part. 1007/3



Scala 1:100



Foglio

216

120

Foglio

122

123

Copia da servir  
Esc.ivamente  
per U.C. D.ell'U.T.

20/02

X-1-95  
ALLEGATO



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEL REGISTRO  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

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

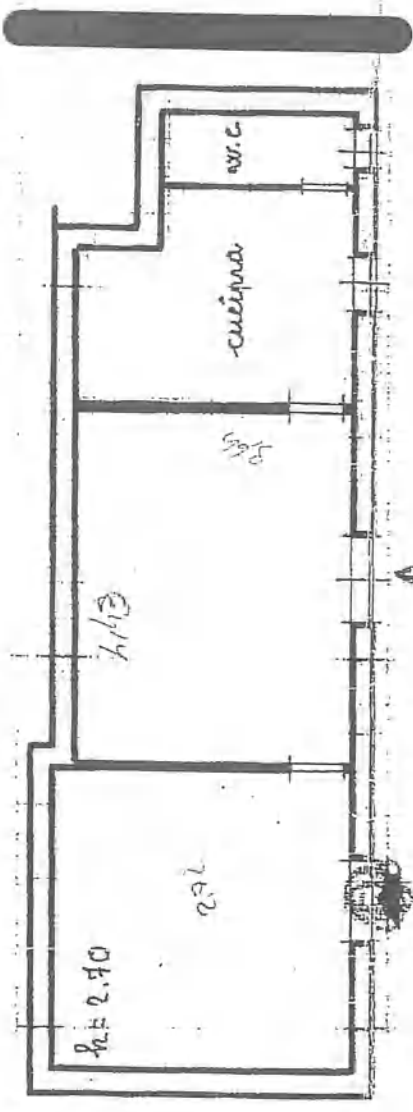
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Messina Via Salita Montesanto  
Di [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina

piano terreno

P.B. 1/20

P.k. 1/40



terreno della stessa ditta

9837/3 0122631



ORIENTAMENTO



SCALA DEL: 100

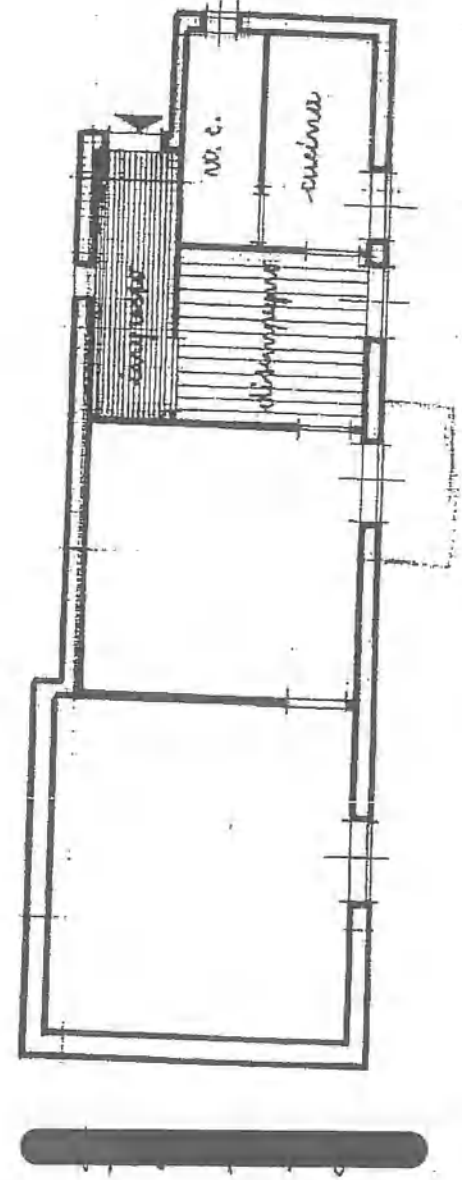
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 6-4-1963  
PROT. N° 1432

P- 118 p. 832/3

Compilata dal geom. Stefano Alessi  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei geometri (N. 252)  
della Provincia di Messina  
DATA 6 aprile 1963  
Firma: geom. Alessi Stefano

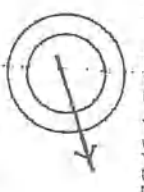
piano primo



stessa ditta

119/837 0122632

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 6-4-1963  
PROT. N° 1433

F.lli p. 834/h

Compilata dal geom. Stefano Alessi  
(Titolo, firma e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri (N. 262)  
della Provincia di Messina

DATA 6 aprile 1963

Firma: geom. Almi Stefano



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TERRITORIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Messina**

Ditta **[REDACTED]**

Via **Salita Montesanto n. 14**

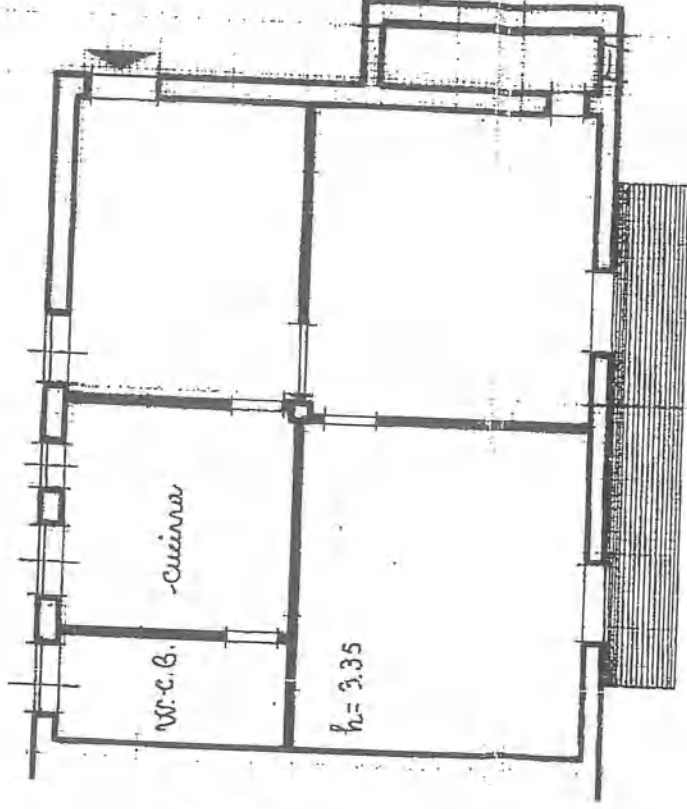
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Messina**

**piano primo**

11/1000 0122630



stessa ditta



salita Montesanto

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 6-4-1963

PROT. N° 1435

F 118 p. 1004 / 3

Compilata dal geom. **Stefano Alessi**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri (N. 252)  
della Provincia di Messina

DATA 5 aprile 1963

Firma: **geom. Ani. Stefano**





DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

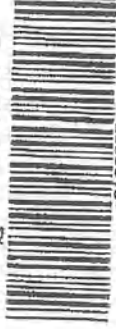
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA Via Salita Monte Santo N. 12

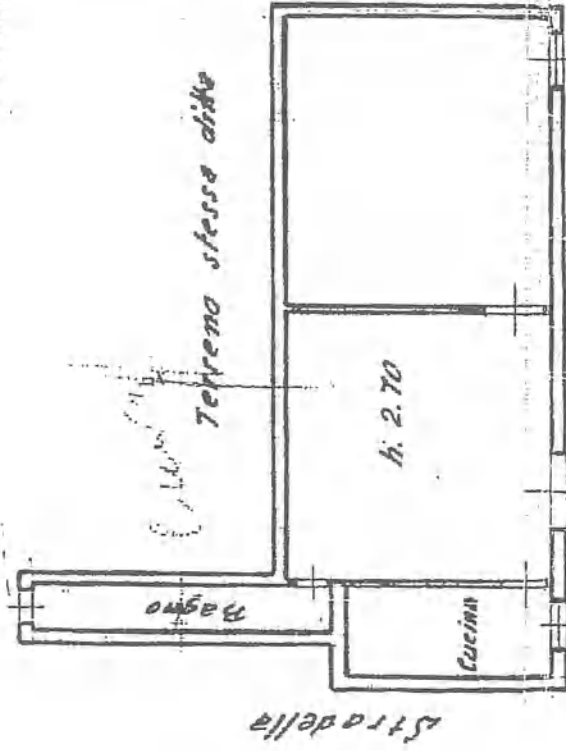
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

119/1003/0122633



0122633



Piano II

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 6-4-1963

PROT. N° 1436

F. 119 p. 1004/6

Compilata dal geom. Stefano Aloni  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri (N. 252)  
della Provincia di Messina

DATA 6 aprile 1963

Firma: Stefano Aloni

ISTITUTO ITALIANO DELLO STATO

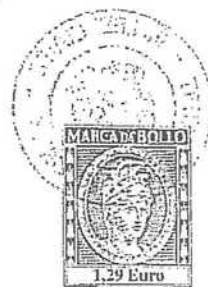
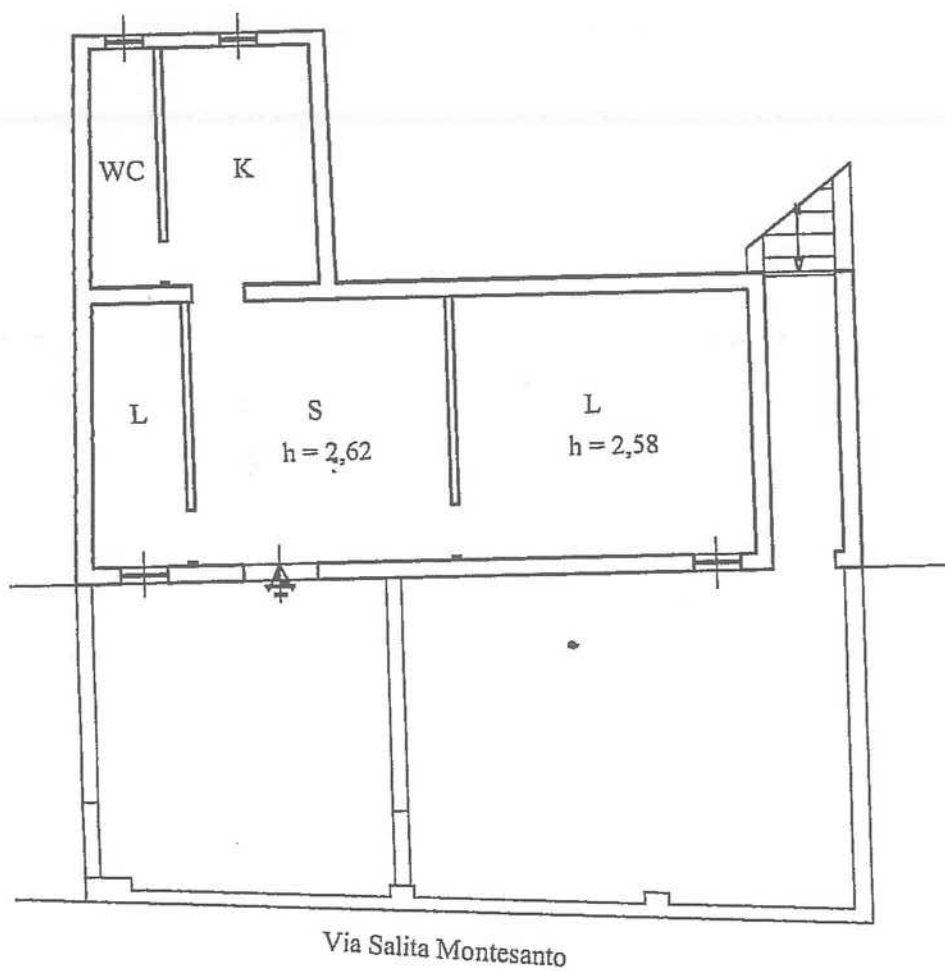


CAPIFETTORE

AGENTE

Stefano Aloni

PIANTA PIANO SECONDO



Fg. 119 part. 1007/6



Scala 1:100