

**TRIBUNALE ORDINARIO**  
**BARCELLONA POZZO DI GOTTO**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**42/2023**

GIUDICE:

Dott. Giuseppe LO PRESTI

CUSTODE:

Avv. Attilio MEO

**ELABORATO GRAFICO**  
**a corredo della**  
**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Francesca ALLEGRA**

**LOTTO 1**

Immobile sito in Milazzo (ME),  
via Policastrelli, n° 68

NCEU al Fg. 12, part. 877, subb. 2 - 3

CONTENUTO

- Relazione Tecnico-Illustrativa;
- Stralcio P.R.G. e Stralcio Mappa Aerocatastale;
- Inquadramento Satellitare, scala 1:500;
- Pianta Piano Terra - da progetto del 1955;
- Planimetria Catastale - da deposito del 1985;
- Pianta Piano Terra - STATO ATTUALE;
- Rilievo Fotografico.

## RELAZIONE TECNICA

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un ampio locale deposito di forma rettangolare di circa mq 276 con corte di pertinenza di mq 18, ubicato al piano terra di un fabbricato a due elev. f.t. sito nel comune di Milazzo in via Policastrelli n° 68 (ex n° 52). A seguito di accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milazzo è emerso che l'immobile pignorato è stato realizzato tra la fine degli anni '50 e gli inizi degli anni '60: per la sua esecuzione il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia in data 10/09/1955.

L'immobile confina:

- a Sud con via Policastrelli,
- a Ovest con fabbricato in aderenza ad 1 elev. f.t.,
- a Nord con stradella vicinale,
- ad Est con fabbricato in aderenza ad 1 elev. f.t.

Al locale deposito si accede da via Policastrelli da diversi ingressi: il primo, individuabile in facciata a sinistra del prospetto, è un portoncino singolo in alluminio; il secondo è dato da un grande infisso/vetrina in alluminio e vetro di circa m 4,00; infine un terzo ingresso al locale è possibile dal piccolo vano scala comune mediante il quale si accede anche all'appartamento sito al piano primo del fabbricato.

Il locale ha una larghezza media di m 9,30 ed una lunghezza complessiva, nella parte più ampia, di m 26,70. L'altezza reale del locale risulta essere di m 3,90: nell'ambiente è quasi interamente presente una controsoffittatura, posta a m 2,70, realizzata in parte con pannelli fonoassorbenti ed in parte in cartongesso.

Occorre precisare che tutte le pareti perimetrali, ed i pilastri che definiscono le campate strutturali, sono rivestite con pannelli in cartongesso e pertanto le misure riportate riguardano la distanza tra tali contropareti e non quelle reali esistenti tra le murature del fabbricato che la scrivente, allo stato delle cose, non ha potuto personalmente verificare.

Tali contropareti sono state realizzate nel tempo dai proprietari al fine di rivestire le pareti perimetrali interessate da umidità di risalita.

Il locale oggetto di pignoramento presenta, in corrispondenza della parte finale, e quindi esattamente all'opposto rispetto all'ingresso, una serie di divisioni in cartongesso tali da definire alcuni ambienti funzionali ma suscettibili di facile rimozione ove necessario. Da qui, attraverso una porta in legno, si accede ad un disimpegno, che conduce ad un piccolo ripostiglio, di altezza pari a m 2,00, al cui interno è stato realizzato un WC con l'installazione di un vaso ed di un lavabo. Dal disimpegno è altresì possibile accedere ad un'uscita posteriore (lato nord) sulla stradella vicinale, ed al vano scala che conduce all'appartamento situato al piano superiore - non oggetto di stima.

All'interno del locale deposito è presente la colonna di scarico a servizio dell'appartamento posto al primo piano - non oggetto di stima, e sono presenti due pozzetti per eseguire la manutenzione e l'ispezione della fognatura, uno posto alla base di un pilastro sulla parete perimetrale est del fabbricato e uno posto pressoché al centro del magazzino dal quale poi diparte la linea di adduzione alla rete fognaria sulla via Policastrelli: i nuovi acquirenti dovranno garantire alla proprietà del piano primo l'accesso e la possibilità di ispezione e manutenzione dei pozzetti suddetti.

Come precedentemente accennato, gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale risultano difformi dallo stato attuale dei luoghi: dai rilievi metrici e fotografici è emerso che in fase esecutiva è stata parzialmente variata la pianta dell'immobile, in quanto la distribuzione strutturale dei pilastri è stata modificata inserendo una ulteriore campata di pilastri rispetto a quella riportata sugli elaborati originali.

La planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio nel 1985 riportava la planimetria dell'immobile, rappresentando un precedente stato dei luoghi. Al fine di completare la relazione di stima è stato necessario depositare una nuova planimetria catastale per dare perfetta corrispondenza allo stato attuale dei luoghi, restituendo così anche la distribuzione interna realizzata con tramezzi in cartongesso.

La parte posteriore del locale risulta difforme rispetto a quanto riportato nel progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico nel 1955; in particolare si evidenzia che l'angolo WC con accesso esterno (lato nord), presente sul lato superiore sinistro della planimetria depositata, è stato eliminato a favore di un vano scala che mette in collegamento l'immobile sito al piano terra (oggetto di pignoramento) con l'immobile sito al piano primo (non oggetto di pignoramento): si ipotizza, in assenza di documentazione relativa, che tale modifica sia stata eseguita durante la realizzazione del piano primo, ad opera del medesimo proprietario del piano terra, nella presumibile ipotesi di consentire sia un collegamento tra i due immobili che un accesso agevolato ad un terreno limitrofo posto sul retro anch'esso di proprietà della Parte Debitrice - non oggetto di pignoramento.

Occorre precisare che tale vano scala insiste su un disimpegno che dall'accesso posteriore (lato nord) conduce ai due immobili (locale depositato al piano terra ed appartamento al piano primo), e che proprio in virtù della attuale unicità di appartenenza, questa zona di disimpegno risulta indivisa e "promiscua": a parere della scrivente, al fine di rendere indipendenti i due immobili, alla luce di una futura diversa proprietà tra gli stessi, sarà opportuno procedere con una divisione fisica degli ambienti (con conseguente aggiornamento catastale) al fine di rendere tale spazio fruibile in modo indipendente dai rispettivi proprietari del piano terra e del piano primo. Questa proposta di divisione degli spazi nasce come suggerimento, non costituisce in alcun modo un obbligo formale per l'acquirente: è verosimile anche la possibilità di mantenere inalterato lo status quo della situazione, nella quale dalla porta posta sul lato nord del fabbricato si accede ad entrambe le proprietà, sia quella al piano terra oggetto di pignoramento, che quella al piano primo non oggetto di pignoramento, nella norma del quieto vivere tra condomini.

Tale divisione non può essere in questa sede indicata dalla scrivente, in quanto trattandosi di una porzione molto ridotta, dalla quale si accede sia al locale al piano terra, che all'appartamento al piano primo che ad un piccolo vano appartenente al piano terra, adibito oggi a WC: qualora si decidesse di disimpegnare questi accessi privati sarà necessario attuare delle piccole modifiche alle partizioni esistenti così da rendere adeguati gli spazi.

Come dimostrato dal rilievo fotografico, nel prospetto posteriore sono presenti delle finestre lucifere, le stesse si ritrovano anche sulla parete ad est nella porzione non interessata dal fabbricato in aderenza: tali finestre ad oggi non risultano visibili dall'interno del locale in quanto coperte dalla pannellatura in cartongesso che impegna a tutt'altezza l'immobile.

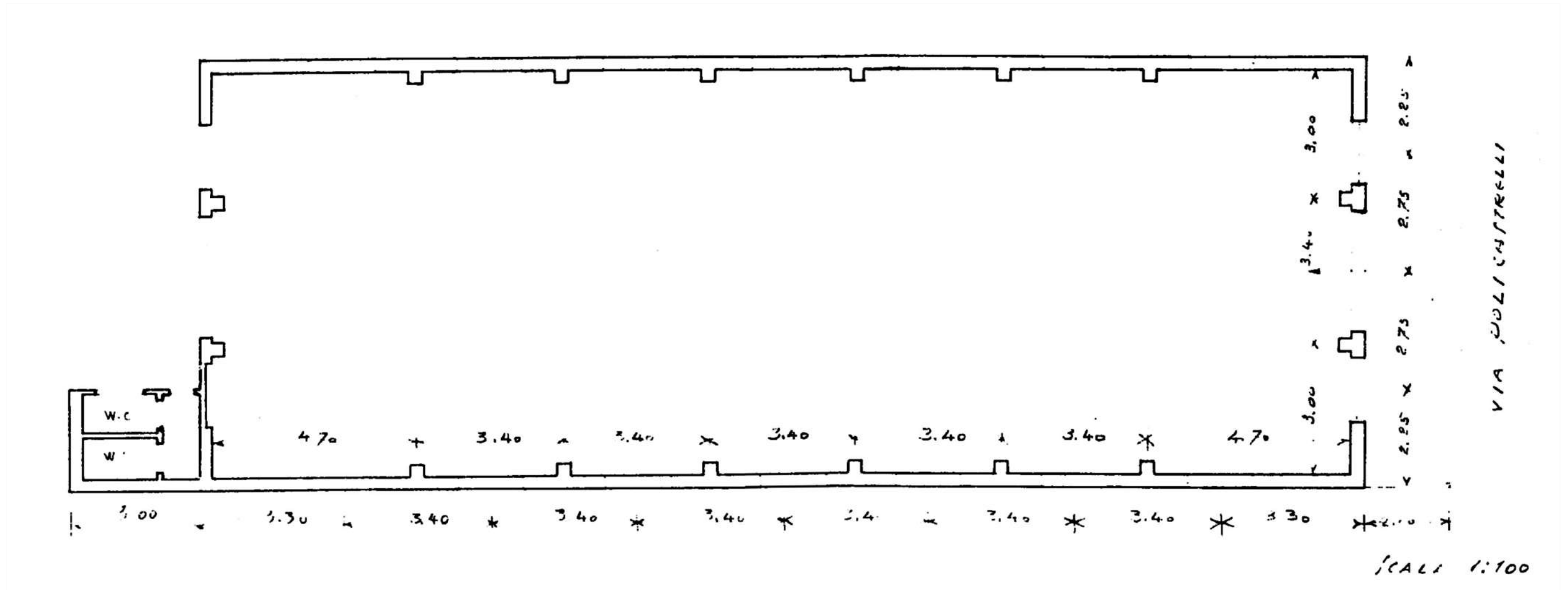


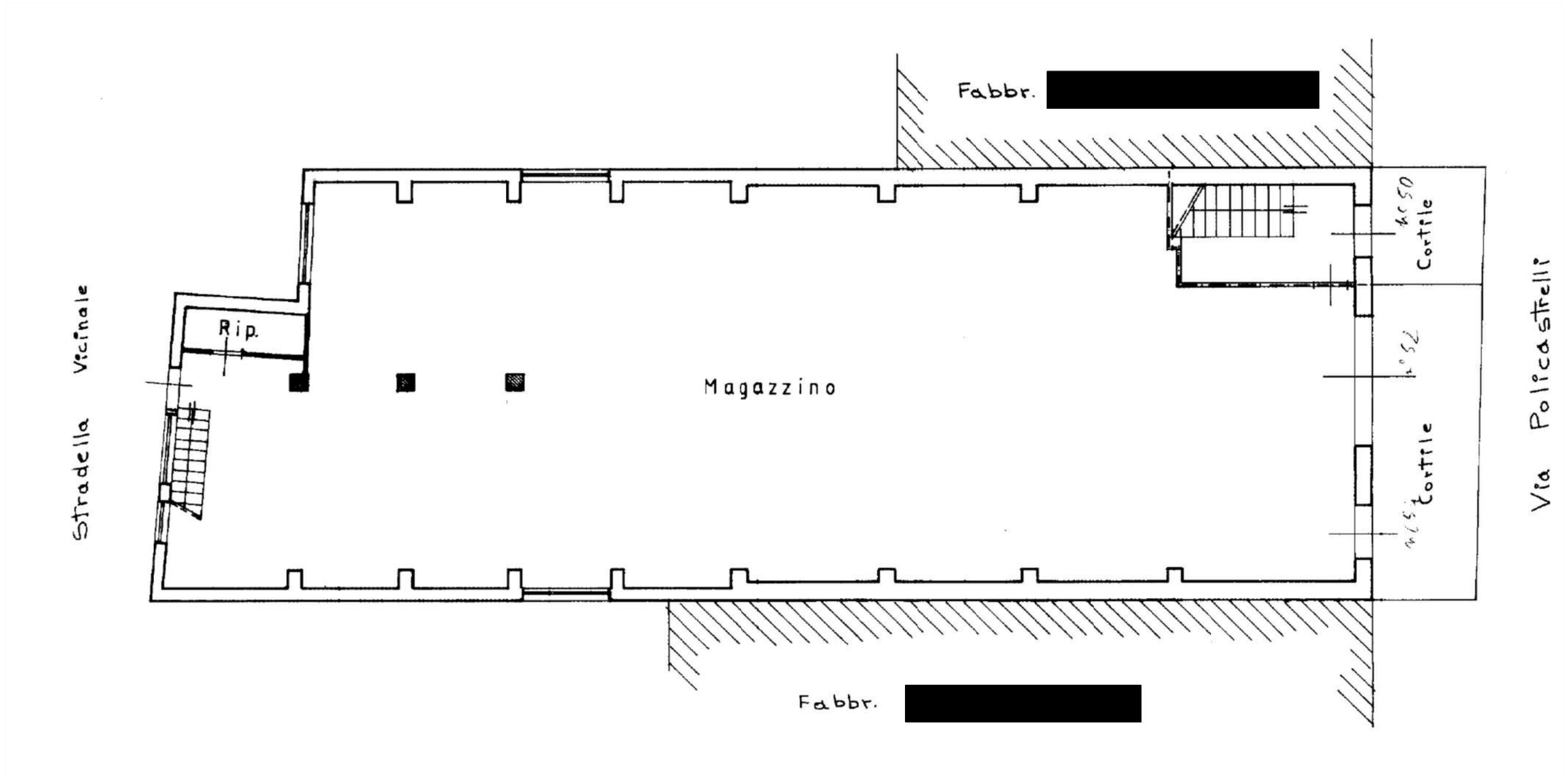
STRALCIO MAPPA AEROCATASTALE

Fig. 12, part. 877



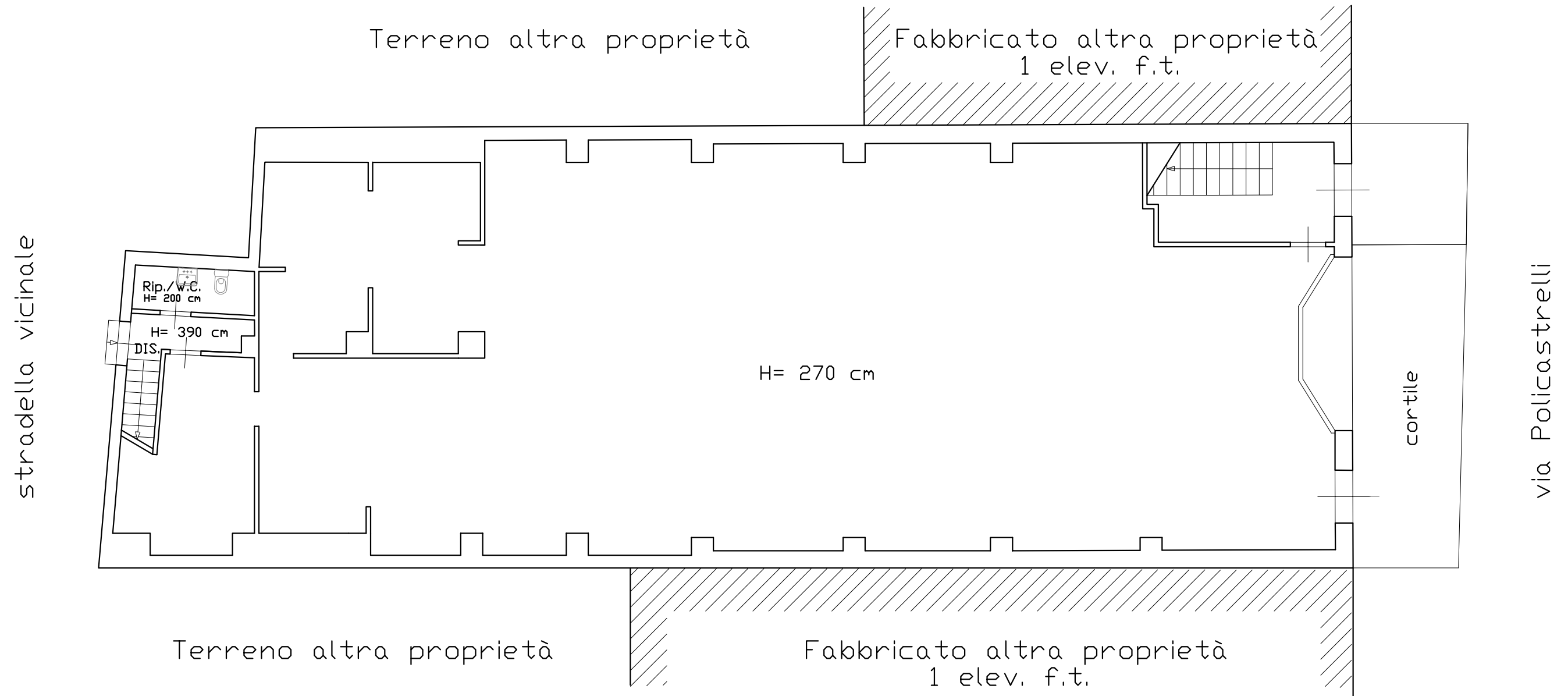






PIANTA PIANO TERRA - STATO ATTUALE

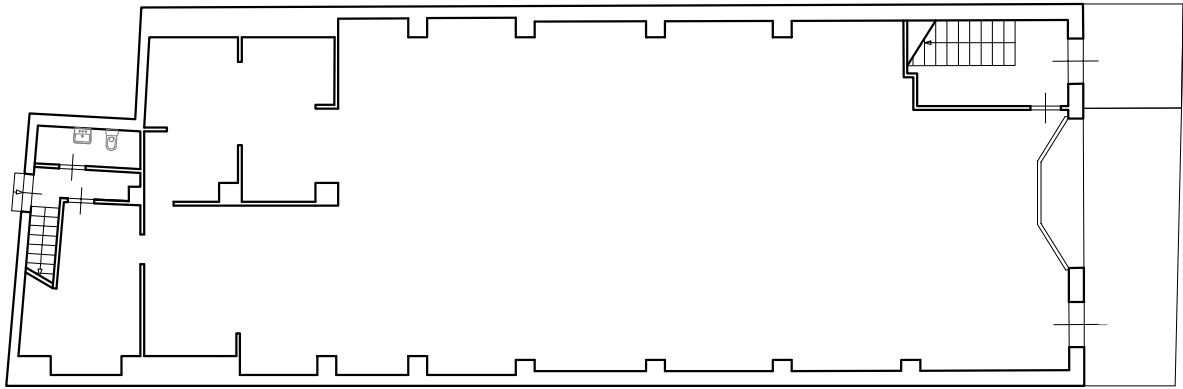
scala 1:100





# RILIEVO FOTOGRAFICO - 1/7

2



Foto\_1 - Prospetto anteriore

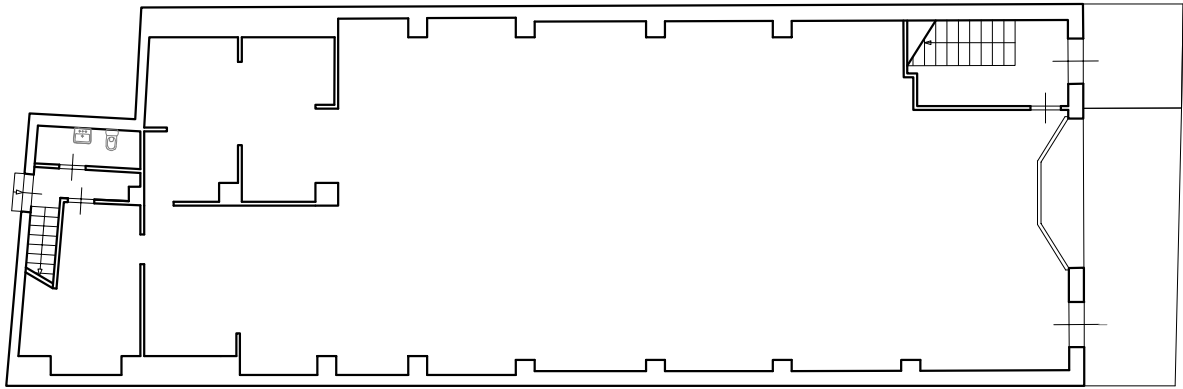
1



Foto\_2 - Prospetto posteriore

# RILIEVO FOTOGRAFICO - 1/7

2



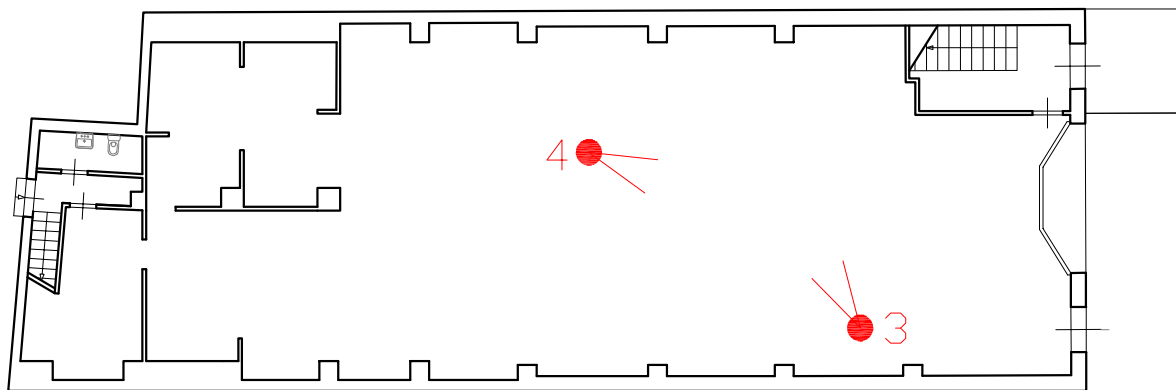
Foto\_1 - Prospetto anteriore

1



Foto\_2 - Prospetto posteriore

# RILIEVO FOTOGRAFICO - 2/7

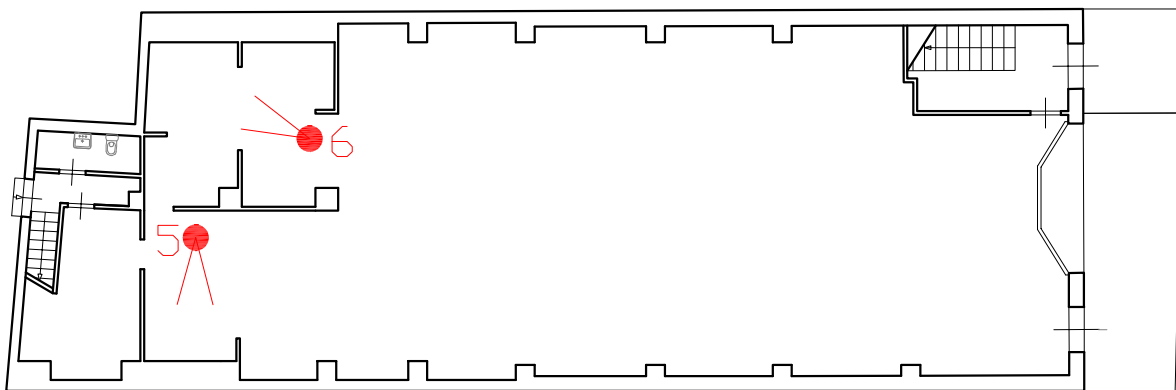


Foto\_3



Foto\_4

# RILIEVO FOTOGRAFICO - 3/7

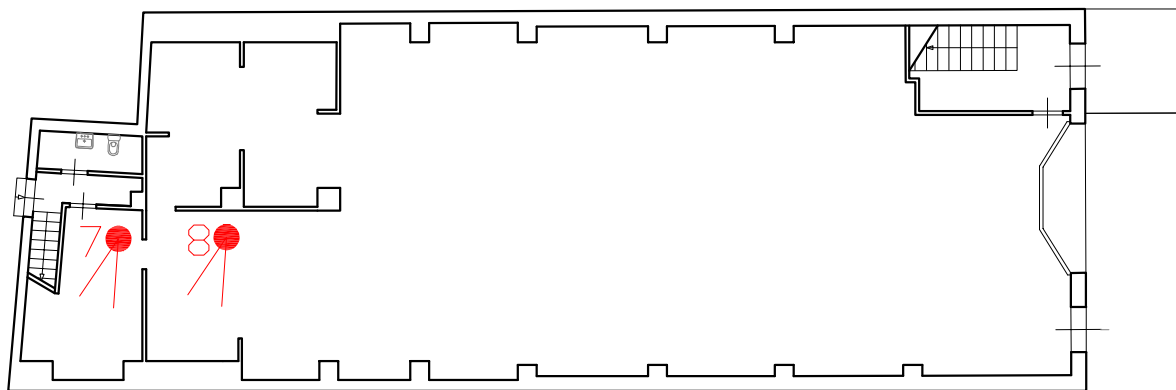


Foto\_5



Foto\_6

# RILIEVO FOTOGRAFICO - 4/7

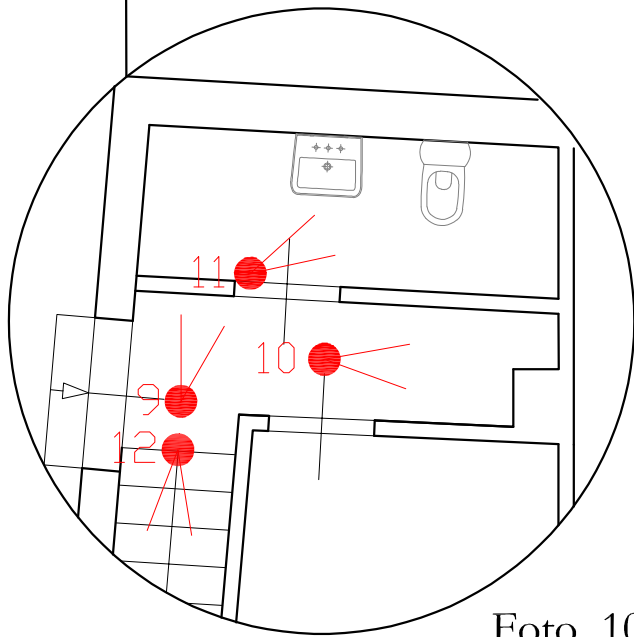
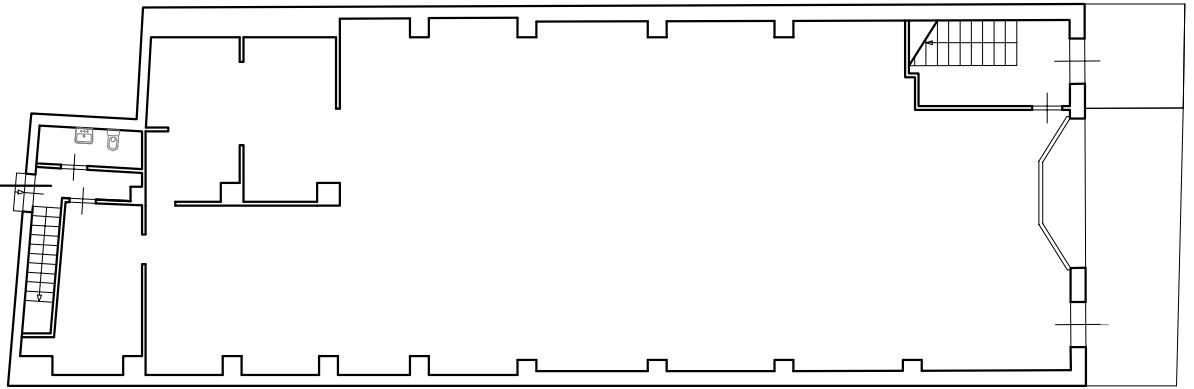


Foto\_7



Foto\_8

# RILIEVO FOTOGRAFICO - 5/7



Foto\_11



Foto\_10

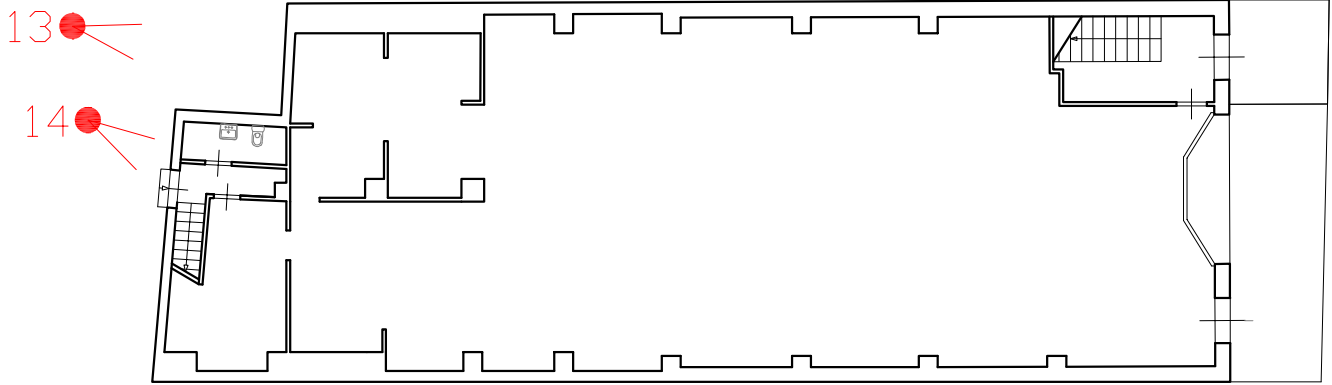


Foto\_9



Foto\_12

# RILIEVO FOTOGRAFICO - 6/7

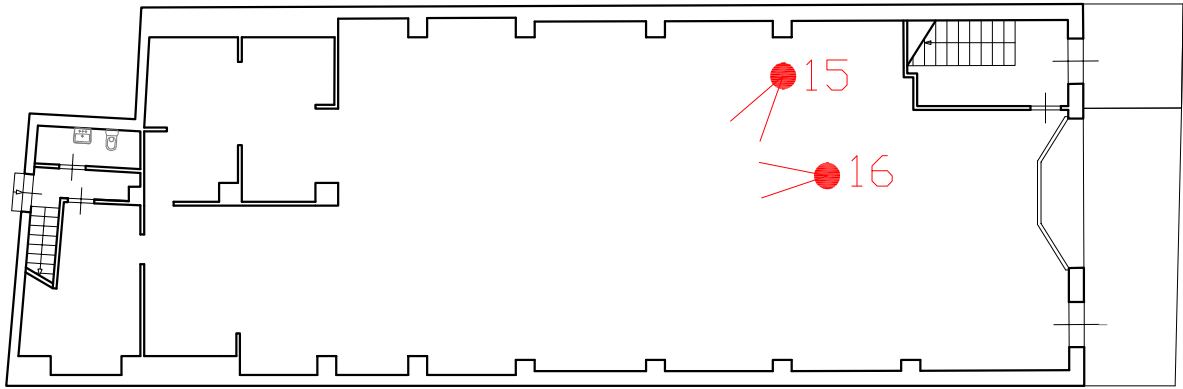


Foto\_13



Foto\_14 - Ingresso posteriore

# RILIEVO FOTOGRAFICO - 7/7



Foto\_15



Foto\_16