


# VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA FONDAZIONE CONSERVATORI E SCANDURRA RIUNITI (I.P.A.B.) UBICATI IN MESSINA, VIA STAZIONE, VILLAGGIO CONTESSE

**Il tecnico incaricato**
**Ing. Corrado Favaccio**

.....

Dott. Ing. CORRADO FAVACCIO - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 2592

Messina, 30.11.2023

# INDICE


1.0 PREMESSA pag. 3

2.0 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA pag. 4

3.0 VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA – ANTISISMICA – CATASTALE (DUE DILIGENCE IMMOBILIARE) pag. 7

4.0 CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE pag. 10

5.0 DETERMINAZIONE DEL CRITERIO E DEL VALORE IMMOBILIARE pag. 10

5.1 Determinazione delle superfici commerciali dei beni pag. 10

5.2 Determinazione del valore di mercato unitario per il fabbricato ricadente nella particella n.938 e della corte pag. 12

5.3 Calcolo del valore immobiliare del fabbricato ricadente nella particella n.938 e della corte pag. 13

5.4 Determinazione del valore di mercato unitario dei terreni pag. 14

5.5 Calcolo del valore immobiliare dei terreni pag. 14

6.0 RIEPILOGO pag. 16

7.0 CONSIDERAZIONI pag. 16

ALLEGATI pag. 16

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

**Oggetto: Valutazione dei beni immobili di proprietà della Fondazione Conservatori e Scandurra Riuniti (I.P.A.B.), ubicati in Messina, via Stazione, villaggio Contesse**

## 1.0 PREMESSA

Il Commissario della Fondazione Conservatori e Scandurra Riuniti (I.P.A.B.) Francesco Mangano con sede in Messina, via S. Cuore di Gesù isol. n.251 ha conferito con Deliberazione del Commissario n.08 del 13.10.2022 (*cfr. alleg. n.1*) allo scrivente ingegnere Corrado Favaccio iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n.2592 con studio tecnico in Messina in viale San Martino n.241, isol.89, **l'incarico di redigere una perizia di stima inerente l'immobile sito in Messina, via Stazione, villaggio Contesse**. Il presente rapporto di valutazione è stato oggetto di giuramento presso la volontaria giurisdizione del Tribunale di Messina.

A tal fine e per quanto possibile ci si è avvalsi delle indicazioni dettate dalle IVS 3 (International Valutation Standard) e delle EVS 2003 e s.m.i. (European Valutation Standard) indicando nel rapporto di valutazione:

a) l'oggetto della valutazione;
b) le fonti e la natura delle informazioni;
c) i vincoli legali;
d) i titoli abilitativi ed ogni altra autorizzazione di natura amministrativa;
e) gli aspetti tecnici ed economici.

Il presente rapporto di valutazione precisa altresì i seguenti elementi:

f) il motivo ed il contesto della valutazione;
g) i limiti delle indagini;
h) le assunzioni;
i) la dipendenza dei risultati del lavoro dal livello di precisione delle informazioni;
j) il livello di affidabilità della valutazione e gli elementi di non conformità agli standard.

*Il principio guida dettato dagli IVS 3 ed EVS 2003 e s.m.i. è che il valutatore debba comunicare al committente che, in assenza di informazioni complete, nel rapporto di valutazione saranno indicati tutti gli elementi di non conformità agli standard. Più precisamente, nel presente rapporto, vengono chiariti gli obiettivi e le condizioni in cui il lavoro viene svolto, la natura ed il grado di affidabilità delle fonti, di avere verificato i dati, la rilevanza del risultato conseguito nonché il livello di non conformità agli standard del rapporto stesso.*

Altro principio dettato dagli IVS 3 ed EVS 2003 e s.m.i., è che il valutatore debba possedere le necessarie qualifiche, l'abilità e l'esperienza per eseguire una valutazione, sia che si tratti di un valutatore interno che esterno.

Infatti, la completezza e l'accuratezza del rapporto di valutazione è pienamente complementare alla fondamentale distinzione tra valutatori interni e valutatori indipendenti. Infatti un valutatore esterno può formulare il proprio giudizio di valore in termini realmente oggettivi ed imparziali soltanto se si trova nella condizione di valutatore indipendente ed essere indipendenti significa in particolare non operare in condizioni di diretta dipendenza del proprio onorario o di altri vantaggi finanziari dal risultato della valutazione.

L'affidabilità del rapporto di valutazione non può prescindere dalla verifica della qualificazione del valutatore che deve essere un "Valutatore Qualificato", cioè deve possedere sia i requisiti di formazione diretta (titolo di studio appropriato, adeguata esperienza di almeno tre anni nel settore specifico delle valutazioni immobiliari) e indiretta (percorso/programma di aggiornamento professionale). Al fine di soddisfare i suddetti requisiti, il presente rapporto di valutazione è redatto da un tecnico esterno all'Ente, definito **valutatore esterno** in possesso di tutti i requisiti di indipendenza e obiettività professionale, rispettoso delle norme del codice di condotta. Il soddisfacimento di tali requisiti nonché il rispetto dei principi etici dettati dagli standard 1 e 2 delle citate norme si riassumono nell'integrità, nell'assenza di conflitti di interesse nella riservatezza e nell'imparzialità che devono improntare l'azione del valutatore al fine di

rendere un rapporto di Valutazione Immobiliare affidabile, soddisfacendo i vincoli tecnico, legale, finanziario ed economico, passando attraverso la c.d. due diligence immobiliare/verifica di conformità urbanistica, sismica, catastale.

## 2.0 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Sono oggetto del presente Rapporto di Valutazione immobiliare n.1 fabbricato a tre elevazioni f.t. con annessa corte, n.12 particelle censite al "catasto terreni" e n.2 fabbricati foto-identificati, ubicati nel comune di Messina, villaggio Contesse di proprietà della Fondazione Conservatori e Scandurra Riuniti (I.P.A.B.) come da elenco di seguito riportato (*cfr. Tab. n.1*) e ricadenti nel foglio di mappa catastale n.144 del comune di Messina. Preliminarmente si evidenzia che:

- la copertura piana del fabbricato principale censito alla particella n.938 non risulta rappresentata graficamente nella planimetria catastale, come usanza dell'epoca di costruzione, presso l'agenzia delle entrate – ufficio del territorio di Messina;
- nella particella n.938 insistono alcuni manufatti non censiti presso l'agenzia delle entrate – ufficio del territorio di Messina; uno di questi risulta molto probabilmente costruito da terzi su porzione della particella 938 e messo in comunicazione con immobile di altra proprietà;
- nella particella n.178 insistono n.2 "*fabbricati foto-identificati*" dall'agenzia delle entrate – ufficio del territorio di Messina e censiti d'ufficio con relativo classamento, ma ancora non inseriti in mappa e altri fabbricati non censiti;
- nella particella n.177 insistono n.2 "*fabbricati diruti*" censiti al catasto terreni e altri fabbricati non censiti;
- nella particella n.175 insiste n.1 "*fabbricato diruto*" censito al catasto terreni la cui sagoma non corrisponde a quanto rilevato sui luoghi;
- la particella n.415 presenta un'anomalia in quanto al catasto terreni è identificata come ente urbano di mq 6 che corrisponde allo stato dei luoghi mentre al catasto fabbricati, con la stessa numerazione di particella, risultano censiti svariati subalterni catastali intestati ad altre ditte ipotizzando un errore consistente nella duplicazione della particella nello stesso foglio catastale;
- la particella n.413 presenta un'anomalia in quanto al catasto terreni è identificata come ente urbano di mq 56 che fino al 30/10/1998 risultava intestato alla Fondazione Conservatori e Scandurra Riuniti come fabbricato rurale e che dal 25/11/2005 con variazione per allineamento mappe eseguito d'ufficio dall'agenzia delle entrate, ufficio del territorio di Messina; inoltre con la stessa numerazione di particella, risultano censiti svariati subalterni catastali intestati ad altre ditte ipotizzando un errore consistente nella duplicazione della particella nello stesso foglio catastale;



**Tab. n.1**

| N. | Part./Sub. | Tipologia | Caratteristiche | Dest. catastale | Sup. catastale | Note |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 938 | Fabbricato | Fabbricato a tre elevazioni f.t. | B1 | 887 | ---------- |
| 2 | 415 | Terreno | ---------- | Ente urbano | 6 | Il numero della particella corrisponde ad un edificio nel catasto fabbricati |
| 3 | 413 | Terreno | ---------- | Ente urbano | 56 | Il numero della particella corrisponde ad un edificio nel catasto fabbricati |
| 4 | 172 | Terreno | ---------- | Orto irriguo | 338 | ---------- |
| 5 | 178 | Terreno | ---------- | Seminativo irriguo arborato | 3678 | Sul fondo ricadono n.2 fabbricati "foto-identificati" |
| 6 | 907 | Terreno | ---------- | Seminativo irriguo arborato | 1390 | ---------- |
| 7 | 917 | Terreno | ---------- | ---------- | 100 | Area fabbricato demolito |

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01009392 00001024 W026Y001
00157518 13/12/2023 17:36:53
4578-00088 D175A1542495JDC7
IDENTIFICATIVO : 01230192120036
0 1 23 019212 003 6

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 175 | Fabbricato diruto | ---------- | ---------- | 146 | ---------- |
| 9 | 177 | Fabbricato diruto | ---------- | ---------- | 216 | ---------- |
| 10 | 916 | Terreno | ---------- | Area urbana | 24 | ---------- |
| 11 | 914 | Terreno | ---------- | Seminativo irriguo arborato | 2399 | ---------- |
| 12 | 915 | Terreno | ---------- | Seminativo irriguo arborato | 300 | ---------- |
| 13 | 918 | Terreno | ---------- | Orto irriguo | 2305 | ---------- |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | 1653/1 | Fabbricato | Fabbricato, una elevazione f.t. | C2 | -------- | Fabbricato "foto-identificato" da inserire in mappa (part. 178) |
| 15 | 1653/2 | Fabbricato | Fabbricato, una elevazione f.t. | C2 | -------- | Fabbricato "foto-identificato" da inserire in mappa (part. 178) |

All'intero fondo (*cfr. fig .n.1*) su cui insistono gli immobili si accede dalla via Stazione nel villaggio Contesse oggi via Contesse. L'intera area, prossima alla costa ionica del territorio della ex provincia di Messina, contornata in figura da una linea spezzata di colore bianco (*cfr. fig .n.1*), è delimitata su tutti i lati da terreni di altra proprietà. L'area, pianeggiante e leggermente degradante verso sud-est, ricade nella zona sud della città di Messina limitrofo all'ex parco ferroviario di R.F.I.. L'area è servita dalla S.S. 114 (distante circa 0,5 km) e dalla rete ferroviaria (R.F.I.) tramite la stazione di Contesse (distante circa 0,5 km). Dista circa 2 km dallo svincolo autostradale Messina San Filippo dell'autostrada A20 Messina-Palermo. Dista dal centro della città di Messina circa 5 km e circa 2 km dalla zona commerciale di Tremestieri.




***Figura 1 - Panoramica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di valutazione, indicati con una linea spezzata chiusa***




***Figura 2 – Aerofotogrammetria dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di valutazione con sovrapposizione del foglio catastale***

L'edificio principale identificato con la particella n.938 a tre elevazioni f.t. è stato completato nel maggio del 1969, su progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 21/9/1967. L'edificio si presenta a tre elevazioni fuori terra ed è costruito con struttura intelaiata in c.a.o.. La copertura è piana e alla stessa si accede tramite una scala interna e il torrino scala. Allo stato attuale il fabbricato, non essendo utilizzato da diversi anni, è stato oggetto di atti vandalici e si presenta in cattivo stato di conservazione. Inoltre è stato anche oggetto di un incendio che ha interessato la porzione centrale del fabbricato dal piano terra alla copertura. Gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, antincendio, climatizzazione, ecc) sono inesistenti. Il piano terra è costituito da vani principali e servizi (n.1 cucina e servizi igienici) mentre il piano primo e il piano secondo da vani principali e da servizi igienici. Alla terrazza di copertura si accede tramite la scala interna e il torrino che occupa la parte centrale del quarto livello. Di seguito si riporta una foto dell'edificio e di una porzione dei terreni circostanti mentre si rimanda all'allegato "documentazione fotografica" (*cfr. alleg. n.2*) per una più ampia visione d'insieme.







## 3.0 VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA - ANTISISMICA - CATASTALE (DUE DILIGENCE IMMOBILIARE)

Come si evince dall'immagine di seguito riportata tutte le particelle oggetto del presente RdV ricadono in zona "SPb-E servizi pubblici urbani" del vigente P.R. del comune di Messina a meno delle particelle n.172 e n.175 che ricadono in zona "D1" e la n.917 che ricade in maggior parte in "SPb-E" e in minima parte "D1". Tutte le particelle ricadono nell'ambito 9 del Piano paesaggistico regionale, Stretto di Messina, "PL01 - paesaggi locali".

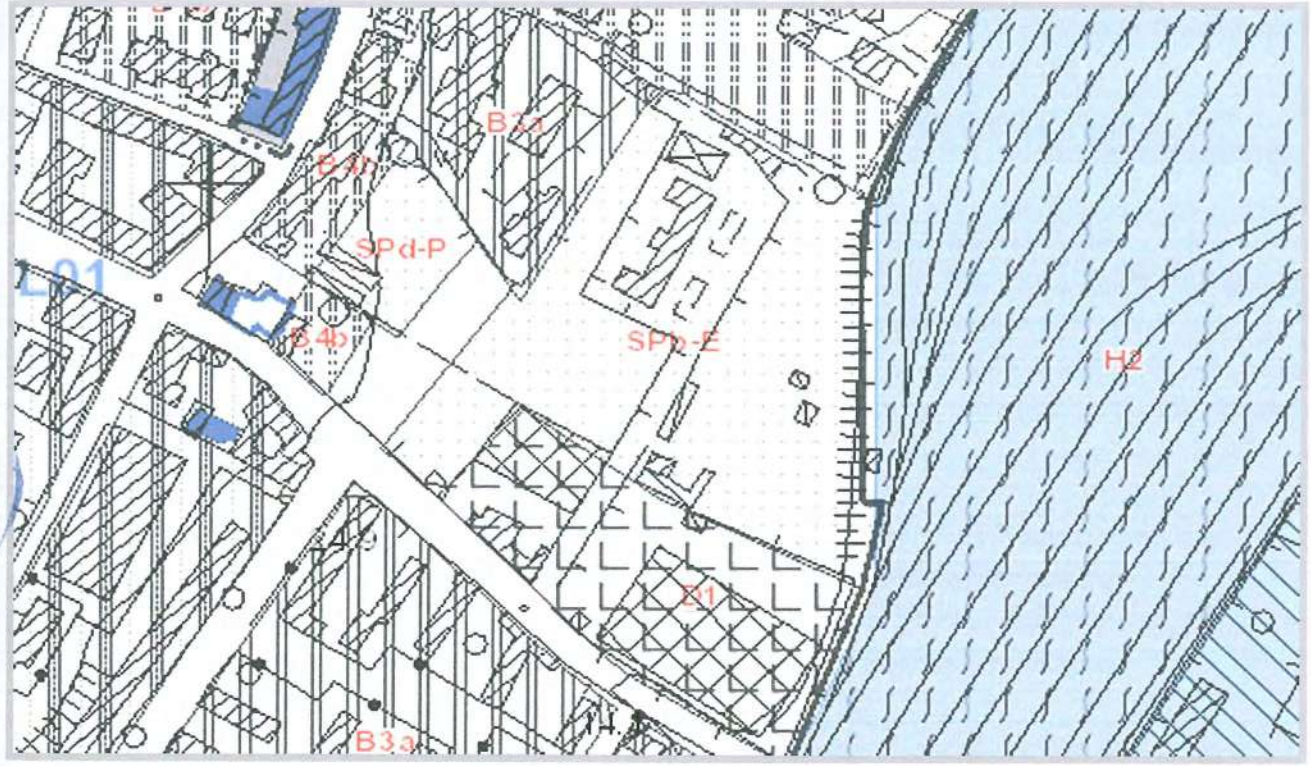



*Figura 3 – Stralcio del piano regolatore della città di Messina*

**Edificio principale, part. 938**

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade in zona "SPb-E" del vigente P.R. del comune di Messina e, come già riportato prima, è stato ultimato entro il 1969. Per lo stesso è stato approvato il relativo progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 21/9/1967. Con decorrenza 8/5/1969 è stato dichiarato abitabile (*cfr. alleg. n.3*) ad uso collegio (prot. n.22154 del 14/5/1969). La prefettura di Messina ha concesso la licenza d'uso in data 23/4/1969 con nota prot. 1570/4 (*cfr. alleg. n.4*). Il fabbricato presenta alcune difformità:

- nella distribuzione interna ai piani;
- nei prospetti in quanto in epoca successiva alla costruzione del fabbricato è stata realizzata una scala esterna di sicurezza in c.a.o. sul lato sud-ovest che ha comportato alcune trasformazioni da finestre a porte-finestre.

Dal punto di vista antisismico il fabbricato è costruito con struttura intelaiata in c.a.o. con copertura piana. Il Genio Civile di Messina ha rilasciato:

- certificato rilasciato dal Genio Civile di Messina in data 2/1/1969 n.10238 attestante che l'opera eseguita non dà luogo ad osservazioni in relazione alle norme tecniche di edilizia antisismica di cui alla Legge 25/11/1962 n.1684 ai sensi dell'art. 37 (*cfr. alleg. n.5*).

Per il fabbricato è stato redatto il certificato di collaudo in data 10/4/1969 a firma dell'ing. Giovanni Rotondo come è indicato nell'allegato n.4 e pertanto per lo stesso può essere emesso un giudizio di conformità.

Con riferimento alla scala esterna in c.a.o., costruita presumibilmente in epoca successiva al fabbricato, non è stato possibile risalire presso il Genio Civile ai documenti autorizzativi in quanto pur potendo disporre delle diverse denominazioni assunte dall'Ente nel corso dei decenni non è stato possibile rintracciare il fascicolo relativo alla sua edificazione e di conseguenza non è possibile formulare alcun giudizio di conformità.

Dal punto di vista catastale il fabbricato è stato registrato presso il N.C.E.U. (oggi agenzia delle entrate, ufficio del territorio) in data 26/10/1967 n. 10939. Nella particella n. 938 insistono anche dei manufatti quali serre (indicate con "A2") e piccoli corpi di fabbrica o prefabbricati/tettoie (indicati con "A3" e "A4") di cui non è stato rinvenuto alcun atto autorizzativo (*cfr. figura. n.4*). Sembra che la superfetazione indicata con "A3" sia di proprietà di terzi.

**Corpi di fabbrica, partt. 1653 sub.1 e 1653 sub.2 ricadenti nella particella n.178**

Dal punto di vista urbanistico i corpi di fabbrica ricadono in zona "SPb-E" del vigente P.R. del comune di Messina (*cfr. figura. n.4*).

Dal punto di vista antisismico i corpi di fabbrica sono costruiti in muratura con copertura a falde inclinate.

Dal punto di vista catastale i corpi di fabbrica sono "fabbricati foto-identificati" e sono stati censiti d'ufficio dall'agenzia delle entrate – ufficio del territorio di Messina con relativo classamento ma non inseriti in mappa.

Per gli stessi (indicati con "B1" e "B2") non è stato trasmesso dalla proprietà alcun atto autorizzativo e non si è potuto risalire all'epoca di costruzione. Con "B3" è indicato un ulteriore corpo di fabbrica per quale vale quanto riportato per i corpi "B1" e "B2".

**Corpi di fabbrica ricadenti nella part. 177**

Dal punto di vista urbanistico i corpi di fabbrica ricadono in zona "SPb-E" del vigente P.R. di Messina (*cfr. fig. n.4*).

Dal punto di vista antisismico i corpi di fabbrica sono costruiti in muratura con copertura a falde inclinate.

Dal punto di vista catastale i corpi di fabbrica sono censiti al catasto terreni. Per gli stessi (indicati con C1, C2) non è stato trasmesso dalla proprietà alcun atto autorizzativo e non si è potuto risalire all'epoca di costruzione.



**Corpi di fabbrica ricadenti nella part. 175**

Dal punto di vista urbanistico il corpo di fabbrica ricade in zona "D1" del vigente P.R. della città di Messina (*cfr. fig. n.3*).

Dal punto di vista antisismico il corpo di fabbrica è costruito in muratura con copertura piana.

Dal punto di vista catastale il corpo di fabbrica è censito al catasto terreni con una sagoma differente da quella rinvenibile sui luoghi. Il fabbricato è stato in parte demolito e la porzione rimanente non è accessibile dalla strada.

Per lo stesso (indicato con "D1") non è stato trasmesso dalla proprietà alcun atto autorizzativo e non si è potuto risalire all'epoca di costruzione.

**Corpi di fabbrica ricadenti nella part. 415**

Dal punto di vista urbanistico il corpo di fabbrica ricade in zona "SPb-E" del vigente P.R. del comune di Messina (*cfr. figura. n.3*).

Dal punto di vista antisismico il corpo di fabbrica è costruito in muratura con copertura a falda inclinata.

Dal punto di vista catastale il corpo di fabbrica presenta un'anomalia in quanto al catasto terreni è identificata come ente urbano di mq 6 che corrisponde allo stato dei luoghi mentre al catasto fabbricati, con la stessa numerazione di particella, risultano censiti svariati subalterni catastali intestati ad altre ditte ipotizzando un errore nella duplicazione della particella nello stesso foglio catastale. **Deve essere rettificata l'intestazione essendo ad oggi "Opera Pia Nino Scandurra".**

Per lo stesso (indicato con "E1") non è stato trasmesso dalla proprietà alcun atto autorizzativo e non si è potuto risalire all'epoca di costruzione.

**Corpo di fabbrica ricadente nella part. 914**

Dal punto di vista urbanistico il corpo di fabbrica ricade in zona "SPb-E" del vigente P.R. del comune di Messina (*cfr.*

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01009392 00001024 W026Y001
00157539 13/12/2021 17:36:59
4528-00088 D5E2C590484B98DD
IDENTIFICATIVO : 01230192120025
0 1 23 019212 002 5

*figura. n.3*).

Dal punto di vista antisismico il corpo di fabbrica è costruito in muratura e presenta la copertura distrutta.

Dal punto di vista catastale il corpo di fabbrica non è censito al catasto terreni.

Per lo stesso (indicato con "F1") non è stato trasmesso dalla proprietà alcun atto autorizzativo e non si è potuto risalire all'epoca di costruzione.

**Corpi di fabbrica ricadenti nella part. 907**

Dal punto di vista urbanistico i corpi di fabbrica ricadono in zona "SPb-E" del vigente P.R. del comune di Messina (*cfr. figura. n.3*).

Dal punto di vista antisismico i corpi di fabbrica sono costruiti in muratura e presentano la copertura a falda inclinata.

Dal punto di vista catastale i corpi di fabbrica non sono censiti al catasto terreni.

Per gli stessi (indicati con "G1", "G2" e "G3") non è stato trasmesso dalla proprietà alcun atto autorizzativo e non si è potuto risalire all'epoca di costruzione. Solo una porzione (circa metà) del G1 ricade nella particella di proprietà dell'Ente.

**Terreno - part. 413**

Dal punto di vista urbanistico i corpi di fabbrica ricadono in zona "SPb-E" del vigente P.R. del comune di Messina (*cfr. figura. n.3*).

Dal punto di vista catastale **deve essere rettificata l'intestazione essendo ad oggi "Opera Pia Nino Scandurra".**




***Figura 4 - Panoramica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di valutazione con indicazione degli edifici esistenti***

## 4.0 CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

I beni oggetto di valutazione ricadono nella zona sud della città di Messina. All'intera area oggetto di valutazione si accede da una strada che ricade sulle particelle di proprietà dell'Ente nn.175, 172, 917, 916, 915 e 413. In altre particelle (nn. 938, 907 e 178) sono stati costruiti negli anni dei piccoli fabbricati di cui non è stato fornito alcun atto autorizzativo. Inoltre alcuni terreni o porzioni di essi (nn. 907, 918 e 178) sono allo stato odierno coltivati da soggetti sconosciuti alla proprietà. In un caso, nella particella n.938, esiste un piccolo corpo di fabbrica ad una elevazione f.t. che sembra essere in collegamento con un altro immobile ricadente in altra particella di proprietà di terzi o quanto meno abitato. Nella redazione della stima del valore dell'intero compendio si terrà conto dell'esistenza dei predetti manufatti prevedendo i costi per la loro demolizione e valutando le aree come libere. L'edificio principale sarà valutato nelle attuali condizioni in cui versa e si prevederanno i costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate nella distribuzione interna, per la demolizione dei corpi "A2" e "A4". Con riferimento alla scala in c.a.o. esterna non si prevede allo stato attuale alcun costo per un'eventuale regolarizzazione in quanto non è stato trasmesso dall'Ente proprietario alcun atto autorizzativo e non è stato possibile accertarne lo stato di conformità.

## 5.0 DETERMINAZIONE DEL CRITERIO E DEL VALORE IMMOBILIARE

Il procedimento di stima da adottare per il caso in esame, è del tipo *market oriented*, cioè basato sulle rilevazioni dei dati di mercato, procedendo quindi ad una valutazione comparativa (*market approach*). Sarebbe stato opportuno applicare un procedimento del tipo *market comparison approach* (MCA), cioè passando attraverso una elaborazione estimativa svolta a seguito della rilevazione del prezzo e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili. Di conseguenza sarebbe stato più opportuno utilizzare il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quelle oggetto di stima tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. Nonostante siano state interpellate numerose fonti specializzate quali agenzie immobiliari, siti di aste giudiziarie on-line, riviste del settore, siti internet specializzati tra cui anche il noto sito web "stimatrixcity.it", anche allargando la ricerca ai fogli catastali limitrofi e ad anni precedenti, a causa di effettive difficoltà, non è stato possibile reperire nella zona in esame fonti autorevoli e quindi non è stato possibile utilizzare tale metodologia preferendo pertanto ad una stima di tipo differenziale una di tipo tradizionale **tenendo però conto dell'uso migliore possibile del fabbricato principale in oggetto quale è quello terziario**. Inoltre l'attuale periodo storico è caratterizzato da una forte contrazione del mercato immobiliare contraddistinto ancora, nell'ultimo decennio post crisi del 2008, da un'ulteriore evidente riduzione del numero delle compravendite immobiliari avvenuta in particolare nel 2020, anno caratterizzato dai primi focolai causati dal SARS-CoV-2 e dal *"lockdown"* generalizzato. In un quadro complicato come quello attuale dove i vari istituti e agenzie di settore presentano stime e previsioni molto differenti tra loro, al fine di proporre la valutazione più corretta, si è ritenuto opportuno, in modo da considerare tutte le difficoltà e le incertezze del momento storico attuale, fare riferimento alla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.). Per i terreni invece sono state eseguite ricerche presso operatori economici specializzati nel settore (agenzie immobiliari, portali aste, ecc), individuando gli "asking price", opportunamente valutati ed accettati.



### 5.1 Determinazione delle superfici commerciali dei beni

Per la valutazione del fabbricato e della sua corte è stata ricavata la superficie commerciale ragguagliata [$S_{C\ Ragg}$] partendo dalla superficie commerciale [$S_C$]. Nel caso di:

- balconi e lastrici solari, la superficie è stata valutata al 25% fino a 25 mq e l'eccedenza al 10%;
- locali accessori, la superficie è stata valutata al 35% con altezza minima 2,40;
- corti, la superficie è stata valutata al 10% per i primi 25 mq e l'eccedenza al 2%;

mentre per tutti i terreni, considerandoli complessivamente, si sono assunte le seguenti percentuali:

- 10% fino ai primi 100 mq;

- 5% tra 100 mq e 200 mq;
- 2,5% oltre 200 mq.

Il vano scala interno è stato conteggiato una sola volta a livello del piano terra. Nella tabella seguente sono riportate le superfici commerciali [$S_C$], le superfici delle eventuali pertinenze [$S_{Pert}$] e le superfici commerciali ragguagliate [$S_{CRagg}$] ricavate mediante applicazione dei coefficienti sopra riportati:

**Tab. n.2**

**Fabbricato principale - Part. n.938**

| Tipologia | Sc immobile / [mq] | $C_{Eq}$ | Balconi [$S_{Pert.}$] / mq | $C_{Eq}$ | Lastrici solari [$S_{Pert.}$] / mq | $C_{Eq}$ | Corte [$S_{Pert.}$] / mq | $C_{Eq}$ | $S_{C\ Ragg}$ [mq] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Piano terra | 603 | 1 | -------- | ---- | -------- | ---- | -------- | ---- | 603 |
| Piano terra | -------- | ---- | -------- | ---- | -------- | ---- | 2747 | 0,10<br>0,02 | 25 x 0,10 = 2.,5<br>2722 x 0,02 = 54,44 |
| Piano primo | 573 | 1 | -------- | | -------- | ---- | -------- | ---- | 573 |
| Piano primo | -------- | ---- | 13 | 0,25 | -------- | ---- | -------- | ---- | 3,25 |
| Piano secondo | 573 | 1 | -------- | ---- | -------- | ---- | -------- | ---- | 573 |
| Piano terzo Lanternino | 63 | 0,35 | -------- | ---- | -------- | ---- | -------- | ---- | 22,05 |
| Piano terzo lastrico solare | -------- | ---- | -------- | ---- | 510 | ---- | -------- | 0,25<br>0,10 | 25 x 0,25 = 6,25<br>485 x 0,10 = 48,50 |
| | | | | | | | | **Particella n.938 - Totale $S_{C\ Ragg}$ mq** | **1.885,99** |

**Tab. n.3**

**Terreni**

| Tipologia | Particella | Destinazione catastale | Superficie [mq] |
|---|---|---|---|
| Terreno | 415 | Ente urbano | 5 |
| Terreno | 413 | Ente urbano | 56 |
| Terreno | 172 | Orto irriguo | 338 |
| Terreno | 178 | Seminativo irriguo arborato | 3678 |
| Terreno | 907 | Seminativo irriguo arborato | 1390 |
| Fabbricato demolito | 917 | ---------- | 100 |
| Fabbricato diruto | 175 | ---------- | 146 |
| Fabbricato diruto | 177 | ---------- | 216 |
| Terreno | 916 | Area urbana | 24 |
| Terreno | 914 | Seminativo irriguo arborato | 2399 |
| Terreno | 915 | Seminativo irriguo arborato | 300 |
| Terreno | 918 | Orto irriguo | 2305 |
| | | **Totale $S_C$ terreni** | **10.957,00** |

ottenendo $S_{C\ RAGG}$ del fabbricato e delle due pertinenze pari a mq 1.885,99 e $S_C$ complessiva dei terreni di mq 10.957,00.

Per quanto riguarda i fabbricati foto-identificati indicati nella tabella n.4, alla pari di tutti gli altri manufatti rinvenuti nei luoghi, lo scrivente ritiene sia più vantaggioso dal punto di vista economico per l'Ente procedere con la loro demolizione piuttosto che alla loro regolarizzazione urbanistica, catastale e antisismica in quanto tutti presentano caratteristiche tali da richiedere importanti investimenti per l'adeguamento alle normative vigenti.

**Tab. n.4**

**Fabbricati foto-identificati**

| Particella | Subalterno | Piano | Categoria | Sc immobile / [mq] |
|---|---|---|---|---|
| 1653 | 1 | T | C2 | 177,66 |
| 1653 | 2 | T | C2 | 66,62 |

### 5.2 Determinazione del valore di mercato unitario per il fabbricato ricadente nella particella n.938 e della corte

Relativamente al valore di mercato unitario da applicare, in assenza di rilevazioni attendibili discernenti da contratti stipulati per immobili similari nella zona, vengono considerate le valutazioni O.M.I. disponibili. In questo caso il valutatore deve rappresentare che l'attendibilità della fonte, anche se oggi è ancora considerata autorevole, per l'eterogeneità e la metodologia stessa delle rilevazioni può mostrare delle non conformità agli standards. Pur tuttavia, in considerazione del fatto che per la zona in esame non è stato possibile acquisire altre fonti autorevoli, si è proceduto applicando i valori della zona C1 – Semicentrale/Policlinico – Pistunina – Tremestieri - Provinciale, riportando di seguito quanto disponibile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



**Risultato interrogazione:** Anno 2023 - Semestre 1

**Provincia:** MESSINA

**Comune:** MESSINA

**Fascia/zona:** Semicentrale/POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE

**Codice di zona:** C1

**Microzona catastale n.:** 12

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Terziaria

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | NORMALE | 1050 | 1500 | L | 4,8 | 6,7 | N |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio Ott./N./S. è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01009392 00001024 WQ26Y001
00157540 13/12/2023 17:37:04
4578-00088 9E976FF7BE45D869
IDENTIFICATIVO : 01230192120014
0 1 23 019212 001 4

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, al fine di individuare il più probabile valore di mercato del fabbricato e della particella n.938 si ritiene di assumere il valore massimo tra quelli indicati dall'O.M.I. per gli edifici ricadenti nel settore terziario in condizioni "*normali*" ovvero **V = 1.500,00 €/mq** (millecinquecento/00) decurtandolo del costo analitico ottenuto per via parametrica, in considerazione dell'attuale stato di fatto del fabbricato, necessario per riportare il bene ad una condizione di ordinaria fruibilità secondo la destinazione d'uso urbanistica assegnata al bene. Tale costo detratto dal valore V sopra indicato consente di ottenere il valore unitario da utilizzare per la valutazione. Per la ristrutturazione degli edifici adibiti a edilizia socio-sanitaria, miglior uso possibile per il fabbricato in oggetto, in cui è necessario eseguire:

- La sostituzione integrale dei rivestimenti interni, dei pavimenti, dei serramenti;
- Il rifacimento integrale degli impianti tecnologici (elettrico, climatizzazione, antincendio, idrico-sanitario, dati);
- Interventi di sistemazione esterna per consentire l'accesso agevole alla struttura;

le ricerche effettuate, consultando i costi parametrici della Regione Sicilia (nuovi limiti massimi per gli interventi di edilizia residenziale sociale, anno 2020) e la Regione Veneto (costi parametrici ed incidenza della manodopera nelle varie categorie di lavori, edizione 2018) hanno permesso di individuare un costo compreso tra 700,00 e 900,00 €/mq. Di conseguenza, assumendo un costo per la ristrutturazione del fabbricato e delle sue pertinenze pari a €/mq 800,00, si ottiene per la stima del fabbricato censito alla particella n.938 un valore **V = 700,00 €/mq** (settecento/00). Nel costo prima indicato sono compresi anche i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale relativi alle difformità presenti nella distribuzione interna.

**5.3 Calcolo del valore immobiliare del fabbricato ricadente nella particella n.938 e della corte**

Sulla scorta delle considerazioni sopra sviluppate, il valore ($V_i$) si ottiene, dopo aver sostituito i relativi valori, dalla seguente espressione:



$$V = 700{,}00 \times 1.885{,}99 = € \ 1.320.193{,}00 \text{ (unmilionetrecentoventimilacentonovantatre/00)}$$

Nella particella n.938, come ampiamente riferito, sono presenti alcuni manufatti di cui non è stato possibile risalire all'epoca di costruzione e molto probabilmente sono stati realizzati in assenza di autorizzazione ediliza. Si tratta dei manufatti indicati nella figura n.4, ovvero i corpi: A2 (n.2 serre) e A4 (n.1 tettoia). Poiché tali manufatti non sono presenti nella mappa catastale lo scrivente, sulla scorta del prezzario regionale Sicilia edizione 2022, ha previsto il costo lordo per la demolizione calcolata "vuoto per pieno", il trasporto e il conferimento a discarica, ottenendo:

- Per le n.2 serre, € 30.000,00 compreso IVA;
- Per la n.1 tettoia, € 500,00 compreso IVA.

per un totale di € 30.500,00 (trentamilacinquecento/00).

Discorso a parte va fatto invece per il corpo costruito sulla corte "A3" e probabilmente posto in comunicazione con proprietà di terzi. Per esso non si computa alcun costo in quanto si ritiene necessario eseguire ulteriori e più approfonditi accertamenti. Non si prevedono in questa sede i costi per l'ottenimento dell'agibilità del fabbricato in quanto ad oggi non può essere individuata la destinazione d'uso cui sarà destinato il bene e soprattutto perché ad oggi devono essere realizzati i lavori per rendere fruibile l'intero fabbricato. In definitiva il valore immobiliare dell'edificio e della sua corte ricadente nella particella n.938 compresa l'area esterna della stessa particella è di **€ 1.289.693,00 (unmilioneduecentoottantanovemilaseicentonovantatre/00).**

### 5.4 Determinazione del valore di mercato unitario dei terreni

Relativamente al valore di mercato unitario da applicare ai terreni si ritiene di utilizzare i dati ottenuti da ricerche di mercato attuali eseguite presso agenzie specializzate nel settore prediligendo appezzamenti di terreno ricadenti in aree limitrofe e paragonabili per dimensioni e caratteristiche a quelli in oggetto. Tutte le particelle di terreno sono state considerate ai fini della valutazione come un unico fondo in quanto alcune particelle (175, 172, 917, 916, 915, 413) rappresentano la strada di accesso al fabbricato censito alla particella n.938 mentre le altre (907, 177, 178, 914, 918 e 415) possono essere ritenuti funzionali all'attività esercitata nel fabbricato, specialmente nel caso di attività socio sanitaria cui il cespite si presta in quanto gli ampi terreni limitrofi e pianeggianti possono essere utilizzati per le attività sociali o di coinvolgimento dei soggetti assistiti.

Su alcuni dei terreni sopra indicati, come ampiamente riferito, insistono fabbricati che versano in pessime condizioni e che presentano caratteristiche costruttive scadenti e per i quali è preferibile optare per la demolizione invece di attivare un lungo iter e con esito incerto per la loro regolarizzazione, soprattutto dal punto di vista antisismico. Inoltre per essi non è stato possibile risalire all'epoca di costruzione e molto probabilmente sono stati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia.

In definitiva per i corpi non presenti in mappa catastale si prevederà il costo per la demolizione calcolata "vuoto per pieno", il trasporto e il conferimento a discarica mentre per i corpi presenti in mappa oltre al costo per la demolizione calcolata "vuoto per pieno", il trasporto e il conferimento a discarica del materiale di risulta, si prevederà anche la presentazione delle pratiche D.O.C.F.A. e P.R.E.G.E.O. per la loro eliminazione dalle mappe e per ogni particella catastale. Il costo lordo per la presentazione delle suddette pratiche si assume pari a € 2.000,00 per fabbricato ubicato all'interno della generica particella. Nel caso di presenza di più fabbricati nella stessa particella, il costo ulteriore per ogni singolo corpo di fabbrica è stato fissato in € 1.000,00 da considerare anch'esso al lordo di oneri previdenziali e fiscali. Le ricerche eseguite presso le agenzie specializzate hanno permesso di ricavare i seguenti dati:



| N. | Tipologia | Luogo | Superficie | Importo €/mq | Fonte |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Terreno | Messina, S. Margherita | 2.694 | 44,54 | L'immobiliare |
| 2 | Terreno | Messina, Mili-Galati | 23.600 | 5,08 | Remax |
| 3 | Terreno | Messina, Contesse-Pistunina | 28.000 | 26,07 | Case4pareti |
| 4 | Terreno | Messina, S. Margherita | 34.113 | 14,66 | L'immobiliare |
| 5 | Terreno | Via Torrente S. Filippo | 38.000 | 3,55 | Subito.it |

Alla fine della presente valutazione si ritiene di scartare gli annunci n.1, n. 2 e n.5 perché indicano prezzi troppo elevati o troppo bassi e di mantenere gli annunci n.3 e n.4, ottenendo pertanto un valore di €/mq 20,37.

### 5.5 Calcolo del valore immobiliare dei terreni

Sulla scorta delle considerazioni sopra sviluppate, il valore (V) si ottiene, dopo aver sostituito i relativi valori, dalla

seguente espressione:

V = 20,37 x 10.957 = € 223.194,09 (duecentoventitremilacentonovantaquattro/09)

Al superiore importo deve essere detratto il costo per la demolizione dei fabbricati presenti sulle particelle e per la presentazione delle necessarie pratiche catastali indicate nella tabella successiva:

**Tab. n.5**

**Terreni**

| Tipologia | Particella | Corpo di fabbrica (cfr fig. n.4) | Costo da sostenere |
|---|---|---|---|
| Terreno | 415 | E1 | Demolizione: € 1.000,00 |
| | | | Pratiche catastali: € 2.000,00 |
| Terreno | 413 | ---------- | Demolizione: € 0,00 |
| | | | Pratiche catastali: € 2.000,00 |
| Terreno | 172 | ---------- | Demolizione: € 0,00 |
| | | | Pratiche catastali: € 0,00 |
| Terreno | 178 (*) | B1, B2 e B3 | Demolizione: € 28.000,00 |
| | | | Pratiche catastali: € 4.000,00 |
| Terreno | 907 | G1, G2 e G3 | Demolizione: € 12.000,00 |
| | | | Pratiche catastali: € 0,00 |
| Fabbricato demolito | 917 | ---------- | Demolizione: € 0,00 |
| | | | Pratiche catastali: € 0,00 |
| Fabbricato diruto | 175 | D1 | Demolizione: € 5.000,00 |
| | | | Pratiche catastali: € 2.000,00 |
| Fabbricato diruto | 177 | C1 e C2 | Demolizione: € 12.000,00 |
| | | | Pratiche catastali: € 3.000,00 |
| Terreno | 916 | ---------- | Demolizione: € 0,00 |
| | | | Pratiche catastali: € 0,00 |
| Terreno | 914 | F1 | Demolizione: € 5.000,00 |
| | | | Pratiche catastali: € 0,00 |
| Terreno | 915 | ---------- | Demolizione: € 0,00 |
| | | | Pratiche catastali: € 0,00 |
| Terreno | 918 | ---------- | Demolizione: € 0,00 |
| | | | Pratiche catastali: € 0,00 |
| | | **Totale importo** | **€ 76.000,00** |

(*) Nella part. n.178 esistono due fabbricati foto-identificati (cfr Tab. n.4), che probabilmente sono stati individuati dallo scrivente nei corpi "B1" e "B2", per i quali sono stati previsti i costi per la loro demolizione e per l'aggiornamento catastale.

Diverse coperture dei predetti fabbricati sono in cemento amianto (eternit) per una superficie complessiva di circa 250,00 mq. Il costo dello smaltimento è mediamente di € 25,00 al mq oltre IVA al 22% compresi tutti gli oneri da soddisfare

(piano di lavoro, costi conferimento, acquisto idonei D.P.I., ecc.). Di conseguenza deve essere previsto un costo di euro 9.250,00 oltre IVA al 22% per una spesa complessiva di € 11.285,00. In definitiva il valore immobiliare di tutti i terreni indicati nella tabella n.3 è di € 223.194,09 – € 76.000,00 – € 11.285,00 = **€ 135.909,09 (centotrentaquattromilaquattrocentosessantanove/09)**.

## 6.0 RIEPILOGO

Considerato quanto sopra descritto e valutato l'importo complessivo dell'intero cespite immobiliare composto dal fabbricato, dalla sua corte e da tutti i terreni adiacenti, tenuto conto di tutte le considerazioni effettuate, è stato valutato dallo scrivente in **€ 1.425.602,09 (unmilionequattrocentoventicinquemilaseicentodue/09)**. Di seguito si riportano separatamente il valore del fabbricato e della sua corte e il valore dei terreni adiacenti:

**Tab. n.5**

**Tabella riepilogativa**

| Tipologia | Foglio | Particella | Valore stimato |
|---|---|---|---|
| Fabbricato e corte | 144 | 938 | € 1.289.693,00 |
| Terreni | 144 | 415, 413, 172, 178, 907, 917, 175, 177, 916, 914, 915 e 918 | € 135.909,09 |
| | | **Totale** | **€ 1.425.602,09** |

## 7.0 CONSIDERAZIONI

Per la completezza dell'analisi effettuata si ritiene di dover evidenziare la necessità di eseguire ulteriori accertamenti in merito alla realizzazione della scala di sicurezza in c.a.o., esterna al fabbricato, al soggetto che ha costruito la superfetazione identificata nella fig. n.4 con la lettera "A3", ai soggetti che attualmente coltivano i terreni di cui alle particelle nn.918, 907, 178 e 177.



Messina, 30/11/2023

Il tecnico valutatore
Ing. Corrado Favaccio

Dott. Ing. CORRADO FAVACCIO - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 2592

**ALLEGATI**

1. Deliberazione del Commissario n.08 del 13.10.2022;
2. Documentazione fotografica;
3. Abitabilità fabbricato censito alla particella n.938;
4. Licenza d'uso rilasciata dalla prefettura di Messina;
5. Certificato rilasciato dal Genio Civile di Messina in data 2/1/1969 n.10238 ai sensi dell'art. 37 della Legge 25/11/1962 n.1684;
6. Stralcio del foglio di mappa catastale n.144;
7. Visure e planimetrie catastali del fabbricato censito alla particella n.938;
8. Visure dei terreni censiti alle particelle nn.415, 413, 172, 178, 907, 917, 175, 177, 916, 914, 915, 918;
9. Visure e documentazione dei fabbricati foto-identificati censiti alle particelle n.1653, subb. 1 e 2;
10. Scheda dell'immobile inserita nell'inventario dell'Ente.




**TRIBUNALE DI MESSINA**

***Ufficio Asseverazioni Perizie Stragiudiziali e Traduzioni Giurate***

**VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA STRAGIUDIZIALE**

**Art. 5 R.D. 09/10/1922 n. 1366, D.P.R. n. 445/2000.**

**R.G.V.A. n°** 3729/2023 **Cron. N°** 2050/2023

L'anno 2023 il giorno 14 del mese di DICEMBRE negli Uffici del Tribunale di Messina, avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario, è personalmente comparso il Sig. **FAVACCIO CORRADO**, nato il **07/10/1974** a **AVOLA**, Prov. (**SR**), codice fiscale **FVCCRD74R07A522O**, residente a **MESSINA** Prov. **(ME)**, in **VIALE SAN MARTINO** n. **241**, identificato con documento **CARTA DIDENTITÀ** numero **CA91591KG**, rilasciato da **COMUNE** in data **15/10/2021**,
il quale, consapevole della responsabilità penale che il rilascio di dichiarazioni mendaci comporta, ai sensi degli artt. 45 e 76 del D.P.R. N° 445/2000, dichiara di essere iscritto all'Ordine (o ruolo) di **INGEGNERI** della Provincia di **MESSINA** al n° **2592** e di essere iscritto all'Albo dei/degli **SENIOR** presso il Tribunale di **Messina**.
Nella sua qualità di perito, consapevole che la falsa attestazione giurata dei fatti riportati in perizia costituisce reato ai sensi dell'art. 483 C.P., chiede di asseverare con giuramento l'allegata perizia, redatta in data **30/11/2023** nell'interesse di **FONDAZIONE CONSERVATORI E SCANDURRA RIUNITI,** che si compone di pagine **16.**

Il sottoscritto Funzionario Giudiziario, previe le ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito che egli presta pronunciando la formula:

***«Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità» .***

Di che il presente verbale.
Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

Dott. Ing. CORRADO FAVACCIO - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 2592 - MESSINA

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**

IL DIRETTORE
Dott.ssa ADRIANA CHILLÈ

*Allegato n.01*

FONDAZIONE CONSERVATORI E SCANDURRA RIUNITI

R.D. n. 327 del 11.08.1903
D.P. n. 330 del 30.10.1998
C.F. 97060010838

Via S. Cuore di Gesù isol. 251
98100 MESSINA

Tel.: 090661616 .
Fax: 090661616
e-mail : fondazionescandurra@virgilio .it
Pec: fondazionescandurrariuniti@pcert.postecert.it

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO REGIONALE N.08 DEL 13/10/2022

**OGGETTO**: Conferimento incarico tecnico per l'effettuazione di una perizia di stima dell'immobile e del terreno siti in Messina presso via Stazione, villaggio Contesse e in via Mura dei Gentili n°2/A.

L'anno 2022 il giorno tredici del mese di Ottobre in Messina, nella sede legale dell'Opera Pia "Fondazione Conservatori e Scandurra Riuniti", assistito dal segretario dott. Massimiliano Mondello, il Commissario Straordinario Francesco Mangano, nominato dall'Assessorato Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro, giusto D.A. n.95/GAB del 23/09/2022.

**PREMESSO** che questa Fondazione è proprietaria di un fondo rustico con annessi fabbricati sito in Messina, presso via Stazione, villaggio Contesse, contraddistinto in catasto al foglio 144, particelle 172, 175,177, 178, 907, da 914 a 918, 938 e 1653 sub 1 e 2;
**CHE** è anche proprietaria di un piccolo terreno, sito in Messina, via Mura dei Gentili n°2/A, in catasto foglio 221, particella 151;
**RILEVATO** che il primo cespite, ancorché di buon valore sotto il profilo strettamente patrimoniale, risulta sfitto dal 2019, mentre il secondo è entrato nella piena disponibilità dell'Ente solo nell'anno 2020;
**RITENUTO**, pertanto, che i suddetti immobili (con annesso terreno) possano rientrare fra quelli per i quali l'Ente possa richiedere al competente Assessorato Regionale alla Famiglia l'autorizzazione alla vendita finalizzata all'investimento del ricavato in attività economicamente più produttive;
**RITENUTA** prodromica ad una eventuale dismissione la realizzazione di una perizia di stima del valore del cespite;
**RITENUTO**, conseguentemente - stante l'attuale assenza in organico del servizio tecnico – che si renda necessario conferire apposito incarico ad un tecnico professionista esterno, di comprovata esperienza e professionalità nel settore, per la realizzazione della predetta perizia di stima;
**VISTA** l'offerta di disponibilità fatta pervenire dall'ing. Corrado Favaccio, con studio in Messina viale S. Martino n. 241, tel. 349.7145168, mail ingcofavaccio@gmail.com, assunta al prot. gen. di questo Ente al n. 76 del 12.10.2022;
**ESAMINATO** il *curriculum vitae et studiorum* del professionista;
**RITENUTO** che il predetto professionista esterno abbia i requisiti professionali necessari per lo svolgimento dell'incarico da affidare;
**RITENUTO**, pertanto, che possa essere conferito all'ing. Corrado Favaccio l'incarico professionale per la realizzazione della perizia di stima, nei termini sopra esplicitati, finalizzata all'eventuale alienazione dell'immobile in questione;



**VISTO** il preventivo, in uno all'offerta di disponibilità, pari a € 2.861,38 oltre cassa (4%) e IVA (22%);
**VISTO** il Decr. L.vo n. 163/2006 e succ. mod.
**VISTO** l'art. 17 della legge 11.02.1994, n. 109, come recepito dalla L.R. 7/2002 e succ. mod., secondo il testo coordinato con le norme recate dall'art. 1 della L.R. 21/08/2007, n. 20;
**VISTA** la circolare n. 13/2003 dell'Assessorato Regionale delle Autonomie Locali;
**VISTO** l'Ordinamento degli EE.LL. in Sicilia;
**VISTA** la normativa nazionale e regionale vigente in materia;

**DELIBERA**

1. Conferire incarico tecnico al professionista esterno ing. Corrado Favaccio, con studio in Messina viale S. Martino n. 241, tel. 349.7145168, mail ingcofavaccio@gmail.com, per la realizzazione di una perizia di stima inerente l'immobile sito in Messina via Stazione, villaggio Contesse e di quello presente in via Mura dei Gentili n°2/A, meglio individuati in parte motiva.
2. Dare atto che faranno capo al predetto professionista tutte le responsabilità e gli obblighi connessi all'incarico conferito.
3. Stabilire che per il suddetto incarico al professionista verrà corrisposta la somma lorda di € 3.605,34 compresa IVA (22%) e Cassa Previdenza Ingegneri (4%).
4. Disporre la notifica del presente atto all'ing. Corrado Favaccio.
5. Disporre che i dati inerenti l'incarico oggi conferito siano pubblicati sul sito istituzionale dell'Ente.
6. Impegnare la somma di € 3.605,34 al cap. 8 art. 35 del bilancio di previsione 2022 che presenta la necessaria disponibilità.

Dare atto che la presente delibera tratta materia non soggetta a controllo ai sensi dell'art.68 della L.R. n.10/1999.
Letto, confermato, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO
(Dott. Massimiliano Mondello)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Francesco Mangano)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L. r. n. 30 del 23/12/2000 e ss.mm.ii. si esprime parere:

**"FAVOREVOLE"** in ordine alla regolarità tecnico-contabile della superiore delibera e attesta la relativa copertura finanziaria.

Messina, 13/10/2022.

*Il Segretario e Responsabile delle posizioni organizzative*
Area amministrativa ed economico-finanziaria.
(Dott. Massimiliano Mondello)

Allegato n.2

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA




*Panoramica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di valutazione con indicazione degli edifici esistenti*

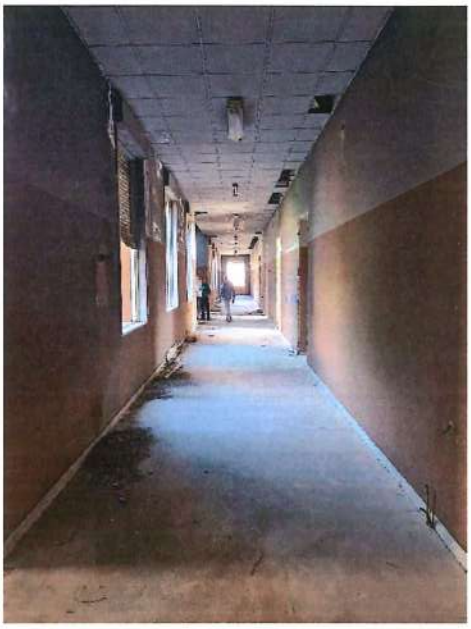


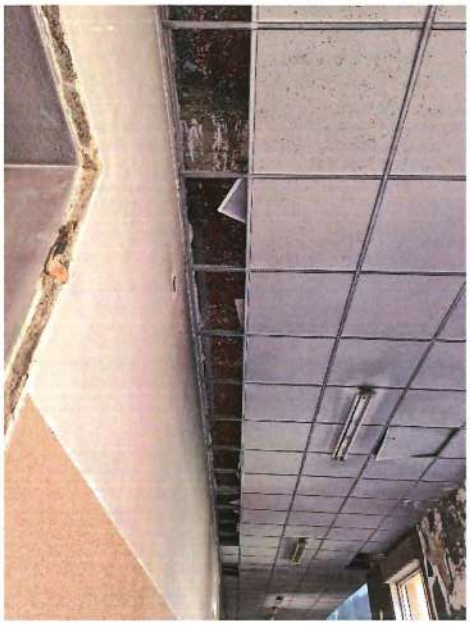


*Vista del prospetto principale del fabbricato A1*



*Vista del prospetto posteriore del fabbricato (corpo scala) A1*





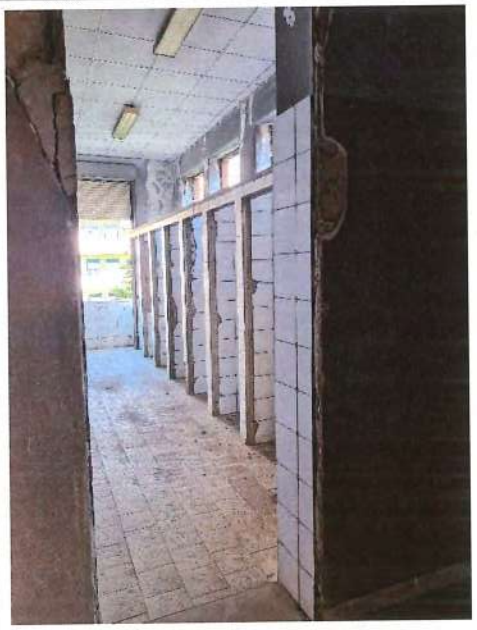
*Vista degli ambienti interni del fabbricato principale A1*





*Vista degli ambienti interni del fabbricato principale A1*





*Vista degli ambienti interni del fabbricato principale A1*



*Vista degli ambienti interni del fabbricato principale A1*



*Vista degli ambienti interni del fabbricato principale A1*



*Vista degli ambienti interni del fabbricato principale A1*



*Vista degli ambienti interni del fabbricato principale A1*




*Vista delle serre A2 e del fabbricato A3*




*Vista dei corpi di fabbrica B1, C1, B3*




*Vista dei corpi di fabbrica B2 e F1*




*Vista dei corpi di fabbrica C2, B3, C1 e B1*




*Vista dei corpi di fabbrica G1, G2 e G3*

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
01009392 00001024 W026Y001
00157545 13/12/2023 17:46:22
4578-00010 CBDBE6898E504061
IDENTIFICATIVO : 01230192147961
0 1 23 019214 796 1




*Vista dei corpi di fabbrica E1*




*Vista del corpo di fabbrica D1*




*Vista dei corpi di fabbrica A4*

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
01009392 00001024 W0Z6Y001
00157546 13/12/2023 17:46:27
4578-00010 547467772ACFEEDB
IDENTIFICATIVO - 01230192147950
0 1 23 019214 795 0

*Allegato n.03*

# MUNICIPIO DI MES

N°22154 Prot. **UFFICIO D'IGIENE E SAN**

GF/DG




## IL SINDACO

Vista l'istanza del Sig. Giuseppe L'ABBATE,sub-Commissario Prefettizio dell'op( Pia " NINO SCANDURRA ";
in data 24/8/1967, tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità dell'immobile oltre descritto;

Visto il progetto approvato dalla Commissione Edilizia, nella seduta del giorno 21/9/1967;

Visto il verbale di ispezione dell'Ufficiale Sanitario, in data 8/5/1969;

Visto l'art. 221 del T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto,in copia conforme,il certif.rilasc.dal Genio C.,in data 2/1/1969-N°10238

Vista la circolare N. 200900 del 28 agosto 1937 del Ministero dell'Interno - Alto Commissariato per l'Igiene e la Sanità;

in fotocopia autenticata,
Vista la licenza d'uso rilasciata dalla Prefettura di Messina in data 23/4/1969 N. 1570 Div. 4^;

Visto il certif.rilasc.dallo Assessorato LL.PP.-5^Ripart.-Div.Urbanistica,in
Ritenuto che non sussistono cause di insalubrità; ( data 18/1/1969- N°20509/cr;

## DICHIARA

che con decorrenza dal 8/5/1969, l'immobile di proprietà della Sig.
OPERA PIA " NINO SCANDURRA "
sito in questo Comune, Villaggio Contesse
e composto da UN fabbricato di nuova costruzione a tre elevazioni fuori terra così costituito: a 1^ elevazione da ingresso,corridoio,5 vani,3 saloni, cucina con dispensa,2 stanzini deposito,2 ambienti latrine con docce; a 2^ elevazione da corridoio,4 saloni,8 vani, 2 stanzini deposito e 2 ambienti latrine con docce; a 3^ elevazione da corridoio,4 saloni,8 vani,stanzino deposito,bagno e 2 ambienti latrine con docce==========

È ABITABILE AI SOLI FINI IGIENICI ED URBANISTICI.

Si rilascia il presente su carta bollata per uso ove convenga.=

*Dalla Sede Municipale, addì*

IL SINDACO

Tip. Pantano - Messina - ord. 44 del 26-9-63 c, 10.000 - Comm. 3165

*Allegato n.04*

N.1570/4ª

PREFETTURA DI MESSINA

IL PREFETTO

Vista l'istanza presentata dall'Opera Pia "Nino Scandurra" allo scopo di ottenere la licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio eseguite dalla ditta predetta nel fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Messina -Villaggio Contesse - da adibire ad uso collegio;

Visto l'atto di collaudo in data IO/4/I969 a firma dell'ing. Giovanni Rotondo relativo alle opere suddette;

Vista la relazione dell'Ing.Bartolo Mondello incaricato da questa Prefettura di eseguire visita ispettiva alle opere indicate;

Visto il certificato rilasciato dal Genio Civile di Messina in data 2/I/I969,n.I0238 attestante che l'opera eseguita non da luogo ad osservazioni in relazione alle norme tecniche di edilizia antisismica di cui alla legge 25/II/I962,n.I684;

Visto l'art.4 della legge I6/II/I939,n.2229;

C O N C E D E

la licenza d'uso-per le opere di cui avanti è cennoda valere ai soli effetti dell'applicazione della surrichiamata legge concernente le opere in conglomerato cementizio.-

./.

Messina, 23/4/I969

IL PREFETTO

*Allegato n.05*

# CORPO DEL GENIO CIVILE

## UFFICIO DI MESSINA

IL SOTTOSCRITTO INGEGNERE CAPO DEL GENIO CIVILE - MESSINA -

VISTA la domanda I° maggio I968 presentata dall'Opera Pia "Nino Scandura" di Messina, proprietaria dell'edificio sito nel villaggio di Contesse, ai sensi e per gli effetti dell'art.37 della Legge 25/II/I962 n.I684-;
VISTO l'esito degli accertamenti sopraluogo effettuati dal funzionario di questo Ufficio a tal uopo incaricato;
VISTE le autorizzazioni per l'inizio dei lavori rilasciate da questo Ufficio in data 27/II/I954 n.42950 e 9/8/I967 n.I4I83;
Considerato che il progetto è stato approvato dal C.T.A. del Provveditora alle Opere Pubbliche di Palermo dell'adunanza 8/I/I960;
che la direzione dei lavori è stata affidata all'Ufficio Tecnico Comunale di Messina;
che le opere già ultimate al momento dell'accertamento risultano essere eseguite in conformità dei progetti vistati da questo Ufficio-

C E R T I F I C A

che le opere per la costruzione del p.t., I° e 2° piano eseguite nel Villaggio Contesse, di proprietà dell'Opera Pia 'Nino Scandura' sono stati regolarmente eseguiti in ordine alle prescrizioni di cui alle norme tecniche di edilizia a suo tempo vigenti e non danno luogo ad osservazioni ai sensi dell'art.37 di cui alla vigente legge 25/II/I962 n.I684-

N. 10238 Messina, li .....

L'INGEGNERE CAPO
(Carlo Catalano)



*Allegato n.06*

Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANCESCO FILIPPO TIGANO

Vis. tel.(0.90 euro)

7-Nov-2022 8:53:43 Protocollo pratica T15478/2022

Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (ME) MESSINA Foglio: 144







N=43100

E=47800

*Allegato n.07*

Agenzia Entrate

**Direzione Provinciale di Messina**
**Ufficio Provinciale - Territorio**
**Servizi Catastali**

Data: **19/07/2023**
Ora: **08:58:07**
Numero Pratica: **T20499/2023**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

# Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **19/07/2023**

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/07/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **MESSINA (F158) (ME)**
Foglio **144** Particella **938**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 11.232,92**
Zona censuaria **2**,
Categoria **B/1**[a], Classe **3**, Consistenza **8.700 m³**

**Indirizzo:** VIA STAZIONE Piano T-1 - 2

**Dati di superficie:** Totale: **887 m²**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 05/08/2015 Pratica n. ME0127439 in atti dal 05/08/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 40217.1/2015)

## › Dati identificativi

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**
Foglio **144** Particella **938**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 24/10/2004 in atti dal 24/10/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1784/2004)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **MESSINA (F158 ) (ME)**
Foglio **144** Particella **914**

## › Indirizzo

VIA STAZIONE Piano T-1 - 2

VARIAZIONE del 05/08/2015 Pratica n. ME0127439 in atti dal 05/08/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 40217.1/2015)



Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **19/07/2023**
Ora: **08:58:07**
Numero Pratica: **T20499/2023**
Pag: **2 - Fine**

## > Dati di classamento

Rendita: **Euro 11.232,92**
Zona censuaria **2**,
Categoria **B/1**[a)], Classe **3**, Consistenza **8.700 m³**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 24/10/2004 in atti dal 24/10/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1784/2004)

## > Dati di superficie

Totale: **887 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/10/1967, prot. n. 10939

## > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

### > 1. FONDAZIONE CONSERVATORI E SCANDURRA RIUNITI (CF 97060010838)

Sede in MESSINA (ME)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 30/10/1998 Pubblico ufficiale REGIONE SICILIANA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 330 - RETT.D'INT.-DECRETO RECL.206925/04 Voltura n. 1067.1/2005 - Pratica n. ME0014967 in atti dal 19/01/2005

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

*a) B/1: Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*

ata presentazione: 26/10/1967 - Data: 19/07/2023 - n. T22336 - Richiedente: RMNGPP75A21F158O

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

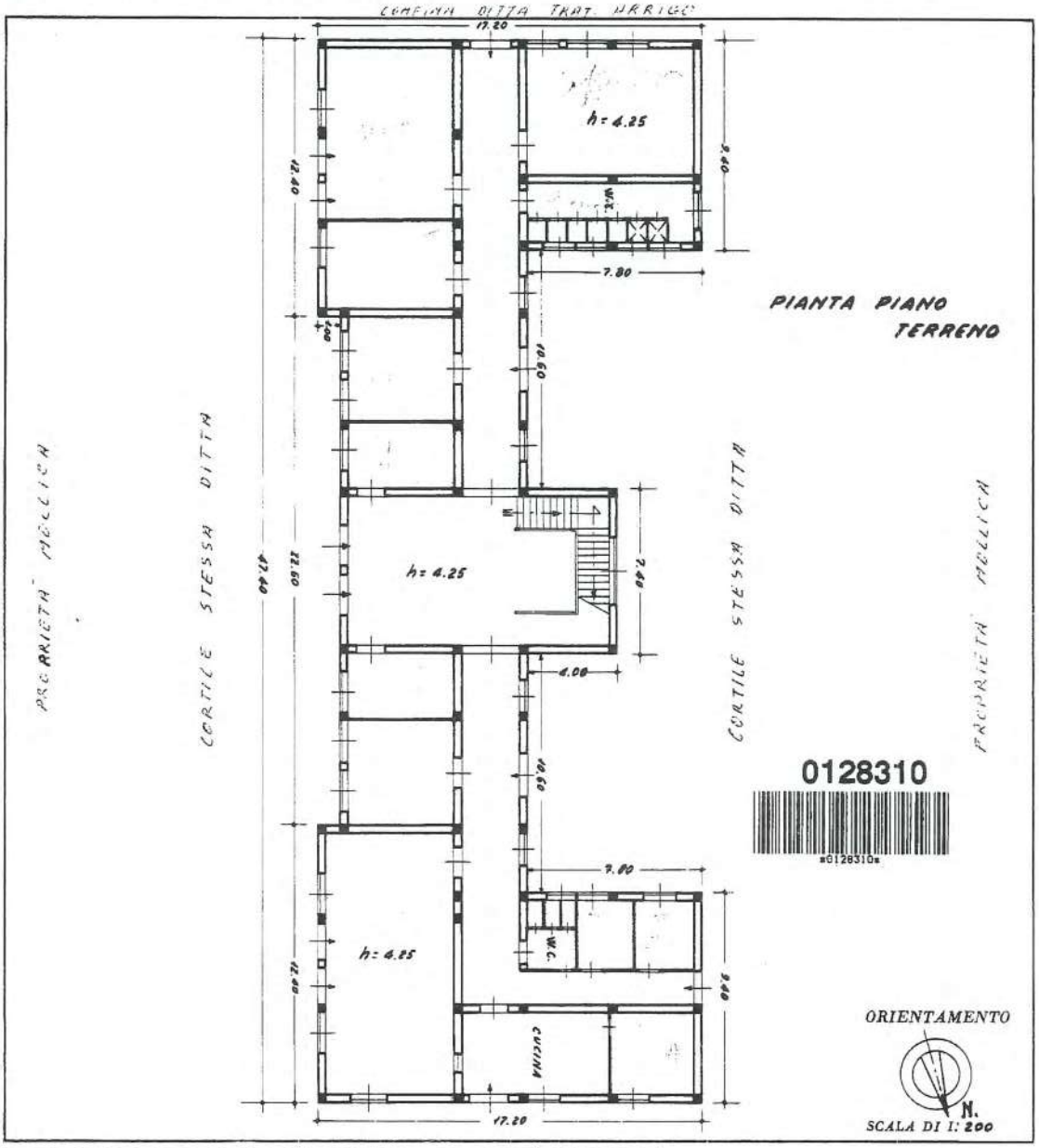
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di* MESSINA *Via* STAZIONE VILLAGGIO CONTESSE

*Ditta* OPERA PIA "NINO SCANDURRA"

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




SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 26-10-67

PROT. N° 10939

Compilata dal Geom. GIROLAMO VANCHERI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di MESSINA

DATA

Firma: Geom. Girolamo Vancheri

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2023 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 144 - Particella 938 - Subalterno >
10 metri
VIA STAZIONE Piano T-1 - 2

Visura planimetria in atti

Data presentazione: 26/10/1967 - Data: 19/07/2023 - n. T22336 - Richiedente: RMNGPP75A21F158O
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 26/10/1967 - Data: 19/07/2023 - n. T22336 - Richiedente: RMNGPP75A21F158O

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

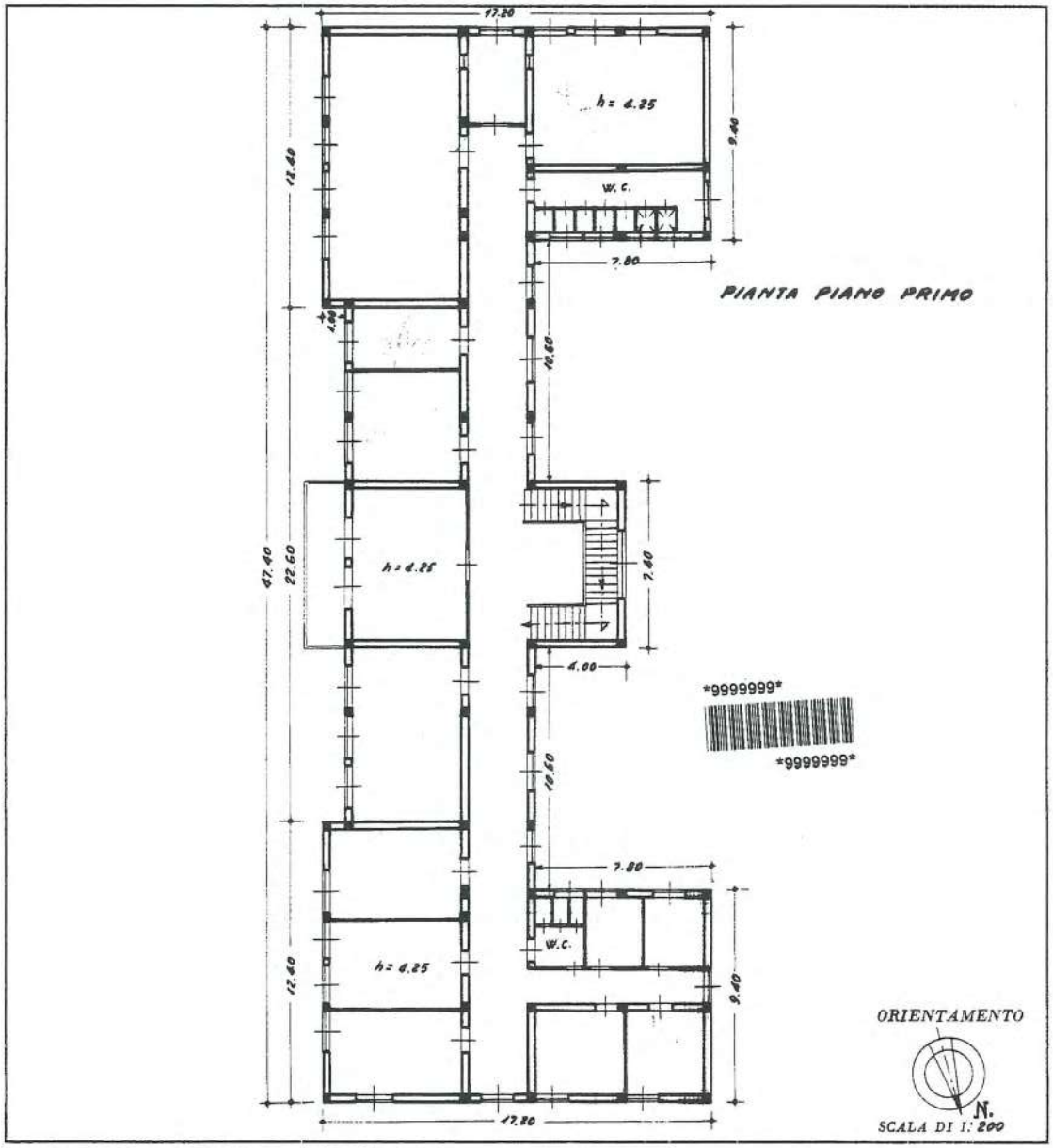
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di* MESSINA *Via* STAZIONE VILLAGGIO CONTESSE

*Ditta* OPERA PIA "NINO SCANDURRA"

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA




SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 26-10-67

PROT. N° 46934

Compilata dal Geom. GIROLAMO (Titolo, nome e cognome del tecnico) VANCHERI

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di MESSINA

DATA

Firma: Geom. Girolamo Vancheri

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2023 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 144 - Particella 938 - Subalterno > VIA STAZIONE Piano T-1 - 2

Prima planimetria in atti

Data presentazione: 26/10/1967 - Data: 19/07/2023 - n. T22336 - Richiedente: RMNGPP75A21F158O

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ata presentazione: 26/10/1967 - Data: 19/07/2023 - n. T22336 - Richiedente: RMNGPP75A21F158O

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

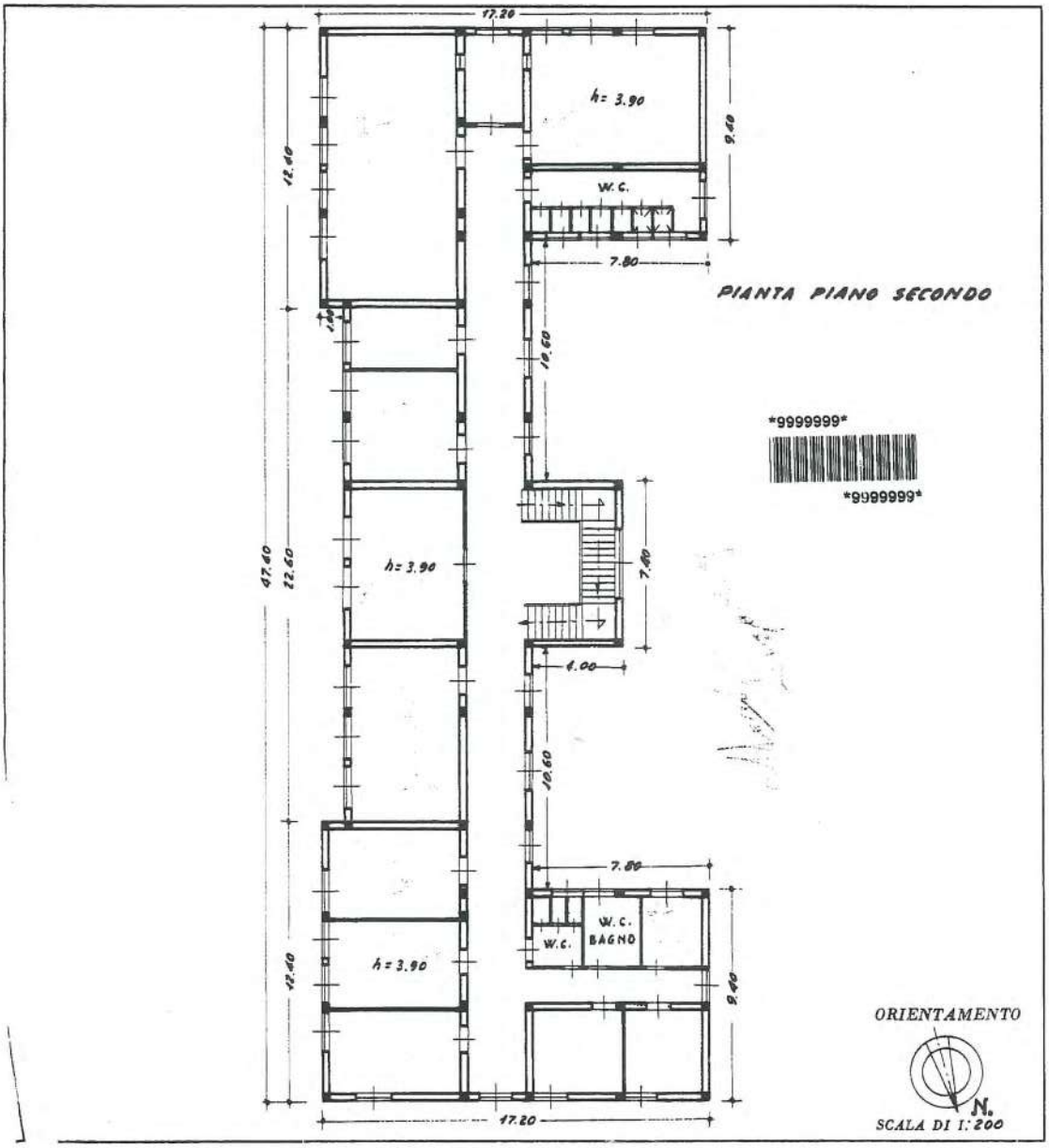
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di* MESSINA *Via* STAZIONE VILLAGGIO CONTESSE

*Ditta* OPERA PIA "NINO SCANDURRA"

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA




SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

26-12-67

N° 10939

LIRE 300

*Compilata dal* Geom. GIROLAMO VANCHERI

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

*Iscritto all'Albo dei* Geometri

*della Provincia di* MESSINA

*DATA* /

*Firma:* geom. Girolamo Vancheri

10 mctri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2023 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 144 - Particella 938 - Subalterno >
VIA STAZIONE Piano T-1 - 2

ltima planimetria in atti

ata presentazione: 26/10/1967 - Data: 19/07/2023 - n. T22336 - Richiedente: RMNGPP75A21F158O
otale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

*Allegato n.08*

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile
## Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

Data: 30/10/2023 Ora: 9.48.40 Segue

Visura n.: T49968 Pag: 1

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di MESSINA (Codice:F158)** |
| | **Provincia di MESSINA** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 144 Particella: 415** |

**Area di enti urbani e promiscui dal 25/11/2005**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| 1 | 144 | 415 | | - | ENTE URBANO | 00 06 | | | | VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/11/2005 Pratica n. ME0197790 in atti dal 25/11/2005 (n. 23976.1/2005) |
| Notifica | | | | | Partita | 1 | | | | |
| Annotazioni | di immobile: VAM -- VARIA DI DESTINAZIONE PER COLLEGAMENTO C. E. U. | | | | | | | | | |

**Mappali Fabbricati Correlati**
Codice Comune F158 - Foglio 144 - Particella 415/

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| 1 | 144 | 415 | | - | FABB RURALE | 00 06 | | | | Impianto meccanografico del 02/11/1977 |
| Notifica | | | | | Partita | 37989 | | | | |

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023



**Situazione degli intestati dal 30/10/1998**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | FONDAZIONE CONSERVATORI E SCANDURRA RIUNITIsede in MESSINA (ME) | 97060010838* | (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 25/11/2005 |
| DATI DERIVANTI DA | VOLTURA D'UFFICIO del 30/10/1998 Pubblico ufficiale REGIONE SICILIANA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 330 - RETT.D'INT.-DECRETO RECL.206925/04 Voltura n. 1206.1/2005 - Pratica n. ME0016982 in atti dal 20/01/2005 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | OPERA PIA NINO SCANDURRA | | (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/10/1998 |
| DATI DERIVANTI DA | Impianto meccanografico del 02/11/1977 | | |

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile
## Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2023

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di MESSINA (Codice:F158)** |
| | **Provincia di MESSINA** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 144 Particella: 413** |

**Area di enti urbani e promiscui dal 25/11/2005**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| 1 | 144 | 413 | | - | ENTE URBANO | 00 56 | | | | VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/11/2005 Pratica n. ME0197788 in atti dal 25/11/2005 (n. 23975.1/2005) |
| Notifica | | | | | Partita | 1 | | | | |
| Annotazioni | di immobile: VAM -- VARIA DI DESTINAZIONE PER COLLEGAMENTO C. E. U. | | | | | | | | | |

**Mappali Fabbricati Correlati**
Codice Comune F158 - Foglio 144 - Particella 413/

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| 1 | 144 | 413 | | - | FABB RURALE | 00 56 | | | | Impianto meccanografico del 02/11/1977 |
| Notifica | | | | | Partita | 37989 | | | | |

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

# Visura storica per immobile
## Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2023



**Situazione degli intestati dal 30/10/1998**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | FONDAZIONE CONSERVATORI E SCANDURRA RIUNITIsede in MESSINA (ME) | 97060010838* | (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 25/11/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | VOLTURA D'UFFICIO del 30/10/1998 Pubblico ufficiale REGIONE SICILIANA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 330 - RETT.D'INT.-DECRETO RECL.206925/04 Voltura n. 1206.1/2005 - Pratica n. ME0016982 in atti dal 20/01/2005 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | OPERA PIA NINO SCANDURRA | | (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/10/1998 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 02/11/1977 | | |

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura n.: T69809/2023

# Visura attuale sintetica per soggetto
## Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2023

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | Terreni siti nel comune di MESSINA (F158) provincia MESSINA - Limitata al foglio: 144 |
| **Soggetto individuato** | **FONDAZIONE CONSERVATORI E SCANDURRA RIUNITI sede in MESSINA (ME) (CF: 97060010838)** |

**1. Immobili siti nel Comune di MESSINA (Codice F158) Catasto dei Terreni**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | | Superficie(m²) ha are ca | | | Deduz. | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | 144 | 172 | | - | ORTO IRRIG | 01 | | 03 | 38 | B1 | Euro 14,14 Lire 27.378 | Euro 9,25 Lire 17.914 | Impianto meccanografico del 02/11/1977 | |
| 2 | 144 | 178 | | - | SEM IRR ARB | 01 | | 36 | 78 | B3 | Euro 75,03 | Euro 35,14 | VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/11/2011 Pratica n. ME0371803 in atti dal 23/11/2011 (n. 2448.1/2011) | Annotazione |
| 3 | 144 | 907 | | - | SEM IRR ARB | 01 | | 13 | 90 | B3 | Euro 28,36 Lire 54.905 | Euro 13,28 Lire 25.715 | Impianto meccanografico del 02/11/1977 | Annotazione |
| 4 | 144 | 917 | | - | AREA FAB DM | | | 01 | 00 | | | | VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/08/2018 Pratica n. ME0151276 in atti dal 28/08/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA` 2017 (n. 30468.1/2018) | Annotazione |

**Immobile 2:** **Annotazione:** PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA` ASSUMERE L`IDENTIFICATIVO GIA` UTILIZZATO AL CEU

**Immobile 3:** **Annotazione:** CON DIRITTO AL POZZO E NORIA NUM 179 DEL FOGLIO 194

**Immobile 4:** **Annotazione:** CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI IMMOBILE RURALE

**Totale: Superficie .55.06 Redditi: Dominicale Euro 117,53 Agrario Euro 57,67**

**Intestazione degli immobili indicati al n.1**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | FONDAZIONE CONSERVATORI E SCANDURRA RIUNITI | 97060010838* | (1) Proprieta' 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | VOLTURA D'UFFICIO del 30/10/1998 Pubblico ufficiale REGIONE SICILIANA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 330 - RETT.D'INT.-DECRETO RECL.206925/04 Voltura n. 1209.1/2005 - Pratica n. ME0016997 in atti dal 20/01/2005 | | |

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura attuale sintetica per soggetto
## Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2023

**2. Immobili siti nel Comune di MESSINA (Codice F158) Catasto dei Terreni**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | | Superficie(m²) | | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| | | | | | | | ha | are | ca | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 144 | 914 | | - | SEM IRR ARB | 01 | | 23 | 99 | B3 | Euro 48,94 Lire 94.761 | Euro 22,92 Lire 44.382 | FRAZIONAMENTO del 30/11/1973 in atti dal 01/10/1984 (n. 139184) | Annotazione |
| 2 | 144 | 915 | | - | SEM IRR ARB | 01 | | 03 | 00 | B3 | Euro 6,12 Lire 11.850 | Euro 2,87 Lire 5.550 | Impianto meccanografico del 02/11/1977 | Annotazione |
| 3 | 144 | 918 | | - | ORTO IRRIG | 01 | | 23 | 05 | B1 | Euro 96,43 Lire 186.705 | Euro 63,09 Lire 122.165 | FRAZIONAMENTO del 11/04/1919 in atti dal 16/03/1982 (n. 73982) | |

**Immobile 1: Annotazione:** CON DIRITTO AL POZZO CON NORIA NUM

**Immobile 2: Annotazione:** CON DIRITTO AL POZZO CON NORIA NUM

**Totale: Superficie .50.04 Redditi: Dominicale Euro 151,49 Agrario Euro 88,88**

**Intestazione degli immobili indicati al n.2**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | FONDAZIONE CONSERVATORI E SCANDURRA RIUNITI | 97060010838* | (1) Proprieta' 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | VOLTURA D'UFFICIO del 30/10/1998 Pubblico ufficiale REGIONE SICILIANA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 330 - RETT.D'INT.-DECRETO RECL.206925/04 Voltura n. 1211.1/2005 - Pratica n. ME0017006 in atti dal 20/01/2005 | | |

**3. Immobili siti nel Comune di MESSINA (Codice F158) Catasto dei Terreni**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | | Superficie(m²) | | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| | | | | | | | ha | are | ca | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 144 | 175 | | - | FABB DIRUTO | | | 01 | 46 | | | | VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/06/2018 Pratica n. ME0120939 in atti dal 21/06/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA` 2017 (n. 26952.1/2018) | Annotazione |
| 2 | 144 | 177 | | - | FABB DIRUTO | | | 02 | 16 | | | | VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/06/2018 Pratica n. ME0120940 in atti dal 21/06/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA` 2017 (n. 26953.1/2018) | Annotazione |
| 3 | 144 | 916 | | - | AREA URBANA | | | 00 | 24 | | | | VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/05/2012 Pratica n. ME0119466 in atti dal 15/05/2012 (n. 4040.1/2012) | Annotazione |

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura attuale sintetica per soggetto
## Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2023

**Immobile 1:** **Annotazione:** CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI IMMOBILE RURALE

**Immobile 2:** **Annotazione:** CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI IMMOBILE RURALE

**Immobile 3:** **Annotazione:** RETTIFICA DELLA DESTINAZIONE PROPEDEUTICA ALLA COSTITUZIONE DEL CATASTO FABBRICATI

**Totale: Superficie .03.86**

**Intestazione degli immobili indicati al n.3**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | FONDAZIONE CONSERVATORI E SCANDURRA RIUNITI | 97060010838* | (1) Proprieta' 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | VOLTURA D'UFFICIO del 30/10/1998 Pubblico ufficiale REGIONE SICILIANA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 330 - RETT.D'INT.-DECRETO RECL.206925/04 Voltura n. 1206.1/2005 - Pratica n. ME0016982 in atti dal 20/01/2005 | | |

**Totale Generale: Superficie 1.08.96 Redditi: Dominicale Euro 269,02 Agrario Euro 146,55**

Unità immobiliari n. 10

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

*Allegato n.09*

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile
## Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2022

Data: 07/11/2022 Ora: 8.56.54 Fine

Visura n.: T16662 Pag: 1

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di MESSINA (Codice:F158)** |
| | **Provincia di MESSINA** |
| **Catasto Fabbricati** | **Foglio: 144 Particella: 1653 Sub.: 1** |

**INTESTATO**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | FONDAZIONE CONSERVATORI E SCANDURRA RIUNITI Sede in MESSINA (ME) | 97060010838* | (1) Proprieta' 1000/1000 |

**Unità immobiliare dal 23/11/2011**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **144** | **1653** | **1** | **2** | | **C/2** | **4** | **80 m²** | | **Euro 177,66** | COSTITUZIONE del 23/11/2011 Pratica n. ME0371804 in atti dal 23/11/2011 COSTITUZIONE (n. 11815.1/2011) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA MARCHETTA Piano T | | | | |
| **Notifica** | Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n.ME0061118 del 2012) | **Partita** | | **Mod.58** | |
| **Annotazioni** | di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010 | | | | |

**Mappali Terreni Correlati**
Codice Comune F158 - Foglio 144 - Particella 178

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 23/11/2011**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | FONDAZIONE CONSERVATORI E SCANDURRA RIUNITISede in MESSINA (ME) | 97060010838* | (1) Proprieta' 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 23/11/2011 Pratica n. ME0371804 in atti dal 23/11/2011 COSTITUZIONE (n. 11815.1/2011) | | |

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ME0371804 23/11/2011

Planimetria assente – attribuzione di RC presunta

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2022 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 144 - Particella 1653 - Subalterno 1 >
VIA MARCHETTA Piano T

10 metri

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile
## Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2022

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di MESSINA (Codice:F158)** |
| | **Provincia di MESSINA** |
| **Catasto Fabbricati** | **Foglio: 144 Particella: 1653 Sub.: 2** |

**INTESTATO**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | FONDAZIONE CONSERVATORI E SCANDURRA RIUNITI Sede in MESSINA (ME) | 97060010838* | (1) Proprieta' 1000/1000 |

**Unità immobiliare dal 23/11/2011**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **144** | **1653** | **2** | **2** | | **C/2** | **4** | **30 m²** | | **Euro 66,62** | COSTITUZIONE del 23/11/2011 Pratica n. ME0371804 in atti dal 23/11/2011 COSTITUZIONE (n. 11815.1/2011) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA MARCHETTA Piano T | | | | |
| **Notifica** | Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n.ME0061118 del 2012) | **Partita** | | **Mod.58** | |
| **Annotazioni** | di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010 | | | | |

**Mappali Terreni Correlati**
Codice Comune F158 - Foglio 144 - Particella 178

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 23/11/2011**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | FONDAZIONE CONSERVATORI E SCANDURRA RIUNITISede in MESSINA (ME) | 97060010838* | (1) Proprieta' 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 23/11/2011 Pratica n. ME0371804 in atti dal 23/11/2011 COSTITUZIONE (n. 11815.1/2011) | | |

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ME0371804 23/11/2011

Planimetria assente – attribuzione di RC presunta

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2022 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 144 - Particella 1653 - Subalterno 2 >
VIA MARCHETTA Piano T

1 di 1

*Allegato n.10*

FONDAZIONE CONSERVATORI E SCANDURRA RIUNITI

R.D. n. 327 del 11.08.1903
D.P. n. 330 del 30.10.1998
C.F. 97060010838

Via S. Cuore di Gesù isol. 251
98100 MESSINA

Tel.: 090661616
Fax: 090661616
e-mail : fondazionescandurra@virgilio .it

# PATRIMONIO IMMOBILIARE al 31/12/2022

| Fabbricatifferreni | Via - Ubicazione | Partita | Fog. | P.lla | Sub. | VALORE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sede Ente | S.Cuore di Gesù is. 251 (ME) | 6238 | 223 | 57-A | 1-2 | 3.156.000,00 |
| | S.Cuore di Gesù is. 251 (ME) | | 223 | A | | 100.000,00 |
| | 1 Viale P. Umberto | | 223 | 573 | Area Uri | 126.000,00 |
| | Viale P. Umberto | | 223 | 573 | Area Uri | 46.000 ,00 |
| appartamento | G. Parini is. 470 | 41425 | 216 | 148 | 7 | 159.900,00 |
| " | G. Parini is. 470 | 41425 | 216 | 148 | 8 | 166.050,00 |
| " | G. Parini is. 470 | 41425 | 216 | 148 | 9 | 120.900,00 |
| " | G. Parini is. 470 | 41425 | 216 | 148 | 10 | 112.800,00 |
| " | A. Manzoni is. 470 (ME) | 41425 | 216 | 144 | 11 | 147.600,00 |
| " | A. Manzoni is. 470 (ME) | 41425 | 216 | 144 | 12 | 120.900,00 |
| " | A. Manzoni is. 470 (ME) | 41425 | 216 | 144 | 13 | 153.900,00 |
| " | A. Manzoni is. 470 (ME) | 41425 | 216 | 144 | 14 | 80.000,00 |
| " | A. Manzoni is. 470 (ME) | 41425 | 216 | 144 | 15 | 95.000,00 |
| " | A. Manzoni is. 470 (ME) | 41425 | 216 | 144 | 16 | 147.600,00 |
| " | A. Manzoni is. 470 (ME) | 41425 | 216 | 144 | 17 | 120.900,00 |
| " | A. Manzoni is. 470 (ME) | 41425 | 216 | 144 | 18 | 153.900,00 |
| " | A. Manzoni is. 470 (ME) | 41425 | 216 | 144 | 19 | 80.000,00 |
| Contesse | Stazione - Contesse (ME) | 42094 | 144 | 938 | | 1.779.000,00 |
| " | Stazione - Contesse (ME) | | 144 | 1653 | 1 | 16.000,00 |
| " | Stazione - Contesse (ME) | | | 1653 | 2 | 6.000,00 |
| " | Stazione - Contesse (ME) | 37989 | 144 | 172 | | 2.366,00 |
| " | Stazione - Contesse (ME) | 37989 | 144 | 175 | | 43.800 ,00 |
| " | Stazione - Contesse (ME) | 37989 | 144 | 177 | | 64.800,00 |
| Fabbricati/Terreni | Via - Ubicazione | Partita | Fog. | P.lla | Sub. | VALORE |
| Contesse | Stazione - Contesse (ME | 37989 | 144 | 178 | | 25.746,00 |
| " | Stazione - Contesse (ME | 37989 | 144 | 907 | | 9.730,00 |
| " | Stazione - Contesse (ME | 37989 | 144 | 914 | | 16.793,00 |
| " | Stazione - Contesse (ME) | 37989 | 144 | 916 | | 4.800,00 |
| " | Stazione - Contesse (ME) | 37989 | 144 | 917 | | 30.000,00 |
| " | Stazione - Contesse (ME) | 37989 | 144 | 915 | | 2.100,00 |
| " | Stazione - Contesse (ME) | 37989 | 144 | 918 | | 16.135,00 |
| Rometta Sup. (ME) | incolto | 12437 | 16 | 426 | | 18.000,00 |
| Rometta Sup. (ME) | strada | 12437 | 16 | 984 | | ---------- |
| | | | | | | |

Il Segretario
(dott. Massimiliano Mondello)

Il Commissario Straordinario
(Gustavo Lampi)

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
01009092 00001024 WD26Y001
00157552 13/12/2023 17:46:56
4578-00010 6DDFE256D28383F1
IDENTIFICATIVO - 01230192147892
0 1 23 019214 789 2