

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
*PRIMA SEZIONE CIVILE*

**G.I. dott. Viviana Cusolito**

*Custodia giudiziaria* [REDACTED] [REDACTED]  
*n° 1998/1979 R.G.*

*Consulenza Tecnica d'Ufficio*

**Consulente Tecnico d'Ufficio:**

**ing. Pietro Morgante**

Via Nicola Fabrizi, 31 - isol. 194 - 98123 Messina (ME) - tel. 090 696461  
email: studiomorgante@virgilio.it - pec: pietro.morgante@ingpec.eu



## TRIBUNALE DI MESSINA

### PRIMA SEZIONE CIVILE

G.I. dott. Viviana Cusolito

Custodia giudiziaria eredi [REDACTED]

o o o o o o o o o o o o

### INCARICO

Con ordinanza del 27 Gennaio 2020, depositata il 30 Gennaio 2020, il sig. G.I. dott. Viviana Cusolito del Tribunale di Messina nominava il sottoscritto, ing. Pietro Morgante, quale C.T.U. nella causa promossa dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] disponendo consulenza tecnica al fine di procedere all'aggiornamento della stima dei beni immobili oggetto del procedimento.

Preliminarmente occorre precisare che l'incarico, sulla scorta della perizia redatta dall'ing. G. Graffeo e dell'avviso di vendita senza incanto emesso dal Notaio delegato – dott. S. Magno – ha permesso di aggiornare le valutazioni dei singoli cespiti, oltre ad approfondire e risolvere alcune problematiche di natura catastale.

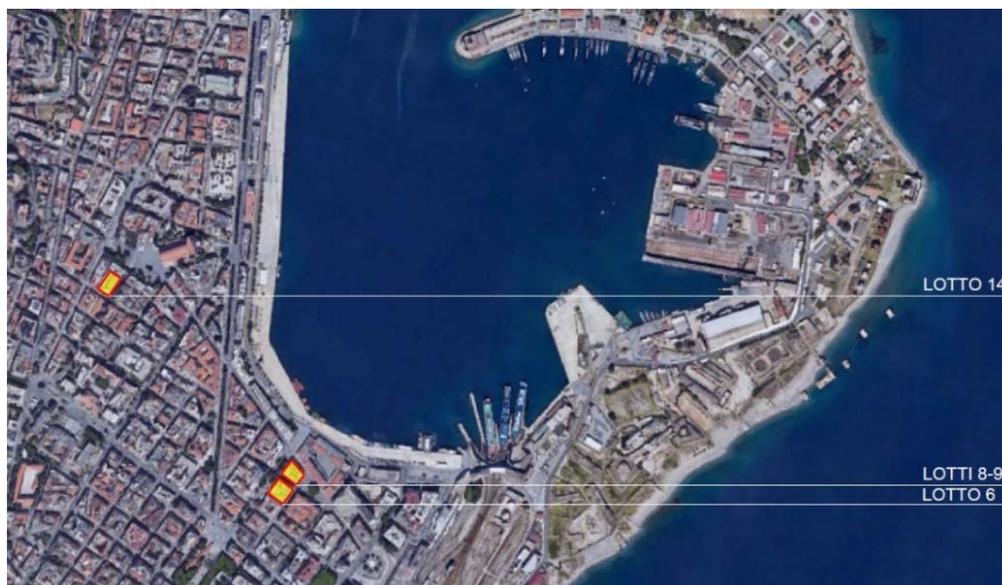
### INDIVIDUAZIONE DEI LUOGHI OGGETTO DELLA PERIZIA

I luoghi oggetto di causa risultano localizzati in Messina e sono individuati, nell'Avviso di vendita senza incanto – Sezione seconda del Tribunale di Messina, in numero 9 lotti, dal numero 6 al numero 14, di cui il numero 7 risulta escluso da tale perizia in quanto già precedentemente venduto. Nello specifico:

- 1) **LOTTO 6:** unità immobiliare adibita a bottega sita in Viale S. Martino n. 19 is. 287;  
..... pag. 4
- 2) **LOTTO 8:** unità immobiliare adibita a bottega sita in Via S.M. Alemanna n. 14 is. 299, di fatto unificato con l'unità immobiliare formante il lotto 9;  
..... pag. 9
- 3) **LOTTO 9:** unità immobiliare adibita a bottega sita in Via S.M. Alemanna n. 12 is. 299, di fatto unificato con l'unità immobiliare formante il lotto 8;  
..... Pag. 14



- 4) **LOTTO 10**: unità immobiliare adibita a villa padronale con limitrofi caseggiati, fondo rustico e cappella con diritto a pozzo ricadente su terreno demaniale, siti in Messina Villaggio Spartà c/da Piano Rocca in parte a monte della S.S. 113 e parte a valle in una zona che si estende verso valle verso il sottostante torrente Corsari o San Nicola ricadente in località Acqualadroni;  
..... pag. 17
- 5) **LOTTO 11**: fondo rustico, vecchio fabbricato ad una elevazione f.t. con in aderenza un forno ed un locale deposito chiuso oltre un corpo non accatastato adibito a deposito attrezzi, siti in c/da Calamona Vill. Spartà in una zona a monte della S.S. 113 poco prima del Vill. S. Saba;  
..... pag. 31
- 6) **LOTTO 12**: fondo rustico sito in c/da Pietro, a monte della c/da Piano Rocca;  
..... pag. 35
- 7) **LOTTO 13**: fondo rustico sito in c/da due Mulini o Mulinazzo, a monte della c/da Pietro;  
..... pag. 37
- 8) **LOTTO 14**: unità immobiliare adibita a deposito sita in Via della Zecca accessibile dal corpo scala del fabbricato di cui fa parte in Vico Stradicò.  
..... pag. 40





### SOPRALLUOGHI

In esito all'incarico conferitogli, io sottoscritto Pietro Morgante mi sono recato sui luoghi oggetto di causa siti in Messina per eseguire le dovute indagini ai fini della redazione della presente perizia tecnico – estimativa, nei seguenti giorni:

- il giorno sei del mese di marzo dell'anno duemilaventi (06.03.2020) presso la Villa Padronale ed i caseggiati limitrofi nonché il giardino circostante siti presso il Villaggio Spartà, di cui al lotto 10;
- il giorno ventidue del mese di maggio dell'anno duemilaventi (22.05.2020) presso: la bottega di cui al lotto 6 sita sul Viale San Martino; la bottega di cui al lotto 8 e al lotto 9, sita in Via S. M. Alemanna n. 14; il locale cantinato sito in Via della Zecca di cui al lotto 14;
- il giorno sette del mese di marzo dell'anno duemilaventitre (07.03.2023) presso: il fondo rustico ed il fabbricato, nonché altri corpi non accatastati siti in c/da Calamona Villaggio Spartà di cui al lotto 11; il fondo rustico sito in c/da Pietro a monte della c/da Piano Rocca; il fondo rustico ed il fabbricato non accatastato siti in c/da due Mulini o Mulinazzo di cui al lotto 13.



## **LOTTO 6**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN MESSINA, VIALE S. MARTINO  
N. 19**



### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

#### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

<b>ZONA:</b>	zona A1 del P.R.G. del Comune di Messina – Immobili di interesse storico, monumentale o ambientale; è dotata di ottime caratteristiche di raggiungibilità e accessibilità
<b>DENSITÀ EDILIZIA:</b>	alta, di tipo misto (residenziale-terziario-commerciale), in quanto limitrofa al comprensorio di Piazza Cairoli, nel Centro Storico e monumentale di Messina
<b>SERVIZI INFRASTRUTTURALI:</b>	urbanizzata (infrastrutture primarie e secondarie)
<b>RUMOROSITÀ:</b>	strada secondaria, ridotto livello acustico, traffico stradale locale

### **DESCRIZIONE DEL CORPO DI FABBRICA**

#### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICO - DISTRIBUTIVE**

<b>TIPOLOGIA:</b>	fabbricato di edilizia civile e commerciale, avente dal punto di vista tipologico aggregativo caratteristiche assimilabili al fabbricato accorpato. Le unità site al piano terra godono di accesso diretto lungo il Viale San Martino, mentre le unità abitative site ai piani soprastanti hanno accesso dalla Via Santa Maria Alemanna.
<b>NUMERO PIANI:</b>	due (tre elev. f.t.) con copertura parte a tetto e parte piana – lastrico solare
<b>NUMERO UNITÀ PER PIANO:</b>	varie unità a piano terra, varie unità a piano primo, varie unità a piano secondo
<b>DISTRIBUZIONE VERTICALE:</b>	vano scale

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



**DISTRIBUZIONE ORIZZONTALE:** ballatoio di piano

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

**STRUTTURA PORTANTE:** struttura portante in muratura con muri di notevole spessore

**SOLAI:** sia di interpiano che di copertura, tradizionali, struttura mista in c.a. e laterizi di alleggerimento

**OPERE DI FINITURA DEL CORPO DI FABBRICA**

**PROSPETTI:** intonaco decorativo in malta bastarda cementizia e tinteggiatura per esterni, e cornici e stipiti ornamentali nella parte relativa agli infissi esterni

**INFISSI E IMBOTTI:** infissi in alluminio

**PARAPETTI PER L’AFFACCIO:** ringhiera con corrimano metallico al piano primo; parapetto in muratura al piano secondo.

**EPOCA DI COSTRUZIONE E REGOLARITÀ URBANISTICA**

**ANNO DI ULTIMAZIONE:** entro la fine degli anni trenta

**CONCESSIONE EDILIZIA:** /

**LICENZE DI VARIANTE:** /

**CERTIFICATO DI CONFORMITÀ:** /

**CERTIFICATO DI ABITABILITÀ:** /

**SANATORIA:** /

**CONFORMITÀ:** /

**NOTE:** /

**STATO DI CONSERVAZIONE**

**ESTERNO:** il prospetto su Via Terranova e parte del prospetto su Viale San Martino mostrano elementi di finitura e decorativi in buone condizioni; la restante parte del prospetto su Viale San Martino e il prospetto su Via S. M. Alemanna sono in stato discreto, con alcuni effetti di degrado quali distacchi, depositi, croste nere ed efflorescenze lievi

**INTERNO:** /

**CONDIZIONI STATICHE**

**STRUTTURE ESTERNE E INTERNE:** buone; da un sommario esame, non si rilevano problemi e/o danni strutturali

**LOTTO 6: UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA**

**DATI CATASTALI**

L’unità immobiliare, regolarmente censita al N.C.E.U. risulta riportata al:

**FOGLIO:** n. 226 del Comune di Messina

**PARTICELLA:** n. 9

**SUBALTERNO:** n. 2

**CATEGORIA:** C/1 (negozi)

**CLASSE:** 13

**CONSISTENZA:** 31 mq

**RENDITA:** € 1.935,63

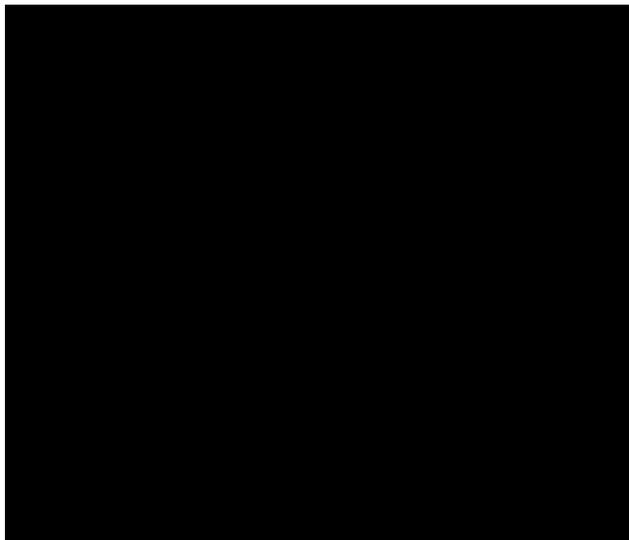
**UBICAZIONE:** viale San Martino, n°19 piano T

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



**INTESTATARI:**



**TITOLARITÀ:**

**TITOLO DI PROPRIETÀ**

Testamenti e Successioni

**DISPONIBILITÀ ALL'USO**

L'unità immobiliare, in atto, è nella disponibilità della custodia.

**CONFINI**

**NORD:** unità immobiliare altra ditta, stesso fabbricato

**EST:** cortile interno

**SUD:** unità immobiliare altra ditta, stesso fabbricato

**OVEST:** Viale San Martino

**CARATTERISTICHE GENERALI**

**SUPERFICIE COPERTA:** mq 52,20

**SUP. UTILE:** mq 29,90 (piano terra: negozio, laboratorio, wc)

**SUP. NON RESIDENZIALE (s.n.r.):** mq 20,90 (piano ammezzato: deposito)

**NUMERO DI VANI:** 3

**ALTEZZA:** ml 5,00

ml 2,65 (sotto soppalco)

ml 2,25 (soppalco)

**IMPIANTI:** elettrico ed idraulico sotto traccia

idraulico sotto traccia

**STATO DI CONSERVAZIONE:** l'unità immobiliare si presenta sostanzialmente in buone condizioni di manutenzione

**EFFICIENZA IMPIANTI:** da un sommario esame, gli impianti, sembrano in discreto stato di conservazione ed efficienza

**CARATTERISTICHE DI LUSO:** l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969

**SERVITÙ:** ---

**CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVO - FUNZIONALI**

L'unità immobiliare, avente destinazione commerciale (dal punto di vista catastale), è ubicata al piano terra (prima elev. f.t.) e risulta accessibile direttamente dal Viale San Martino n. 19.

Durante le operazioni di sopralluogo, non è stato possibile accedere direttamente ai locali, pertanto si descrive l'unità immobiliare in ragione della planimetria catastale e di quanto si è potuto vedere dall'esterno.

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



Risulta composta da un vano adibito a negozio, oltre che un vano adibito a laboratorio ed un wc nella zona retrostante; nella zona adiacente l'ingresso è ubicata una scaletta per accedere al soppalco adibito a deposito/ripostiglio che presenta un'altezza di circa ml 2,25.

Il negozio gode di illuminazione e ventilazione diretta tramite la porta di ingresso ed una finestra posizionata nella zona laboratorio, verso il cortile interno dell'edificio.

Non essendo stato possibile accedere ai locali, vista la precedente locazione a somministrazione di alimenti, si suppongono le seguenti caratteristiche ed opere di finitura.

**OPERE DI FINITURA**

<b>PAVIMENTAZIONE:</b>	la pavimentazione è diversificata per ambienti: – negozio: pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura; – Wc: ceramica in piastrelle aventi dimensioni cm 20x20, con annessi lavabo, wc e doccia;
<b>PARETI:</b>	intonaco e tinteggiatura in tutti i vani parziale rivestimento in mattonelle di ceramica circa cm 120;
<b>SOFFITTI:</b>	intonaco e tinteggiatura in tutti i vani
<b>SERRAMENTI:</b>	struttura in metallo, vetro e serranda avvolgibile in metallo
<b>SISTEMA D'OSCURAMENTO:</b>	avvolgibile in metallo
<b>PORTA D'INGRESSO:</b>	alluminio
<b>PORTE INTERNE:</b>	del tipo tamburato in legno (mogano)
<b>RIVESTIMENTI:</b>	– servizio igienico (Bagno): rivestimento in ceramica cm 7,5x7,5 per un'altezza pari a cm 180; – negozio: rivestimento in mattonelle di ceramica cm 20x20 per un'altezza pari a cm 120;
<b>QUALITÀ OPERE DI FINITURA:</b>	livello medio- economico

**LOTTO 6: OPERAZIONI ESTIMATIVE**

Ai fini della valutazione, si procede assumendo come valore del cespite in esame la media di quelli ottenuti applicando due diversi criteri estimativi, ovvero il METODO ANALITICO (in base al reddito) e il METODO SINTETICO (in base al prezzo di mercato).

**METODO ANALITICO**

Il criterio si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che (se opportunamente capitalizzata), ne rispecchia il valore di mercato, visto che la redditività dipende tanto dalla richiesta, quanto dall'apprezzamento reale del mercato.

In termini pratici, da un fitto mensile presunto, si calcola il reddito annuo lordo (R.A.L.) ricavabile.

Il reddito annuo netto (R.A.N.) si determina detraendo dal R.A.L. un'aliquota (valutabile nella misura di ¼ del R.A.L.), che rappresenta le spese di gestione (imposta fabbricati, spese d'amministrazione, manutenzione, assicurazioni nonché per sfiti, inesigibilità, etc.).

Determinato il R.A.N., si procede alla sua capitalizzazione, che consente di attualizzare il valore dei redditi futuri.

Il saggio di capitalizzazione generalmente oscilla fra il 2% e il 6%, per l'immobile oggetto della presente stima si è utilizzato quello più idoneo, in funzione delle caratteristiche obiettive e subiettive del bene e delle condizioni al contorno che possano influire sul reddito da questo retraibile.



**METODO SINTETICO**

Il metodo di stima sintetico, mira a individuare il più probabile prezzo di mercato del bene in funzione delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche (valutate sia oggettivamente che soggettivamente) e in funzione dei prezzi correnti sul mercato per immobili aventi caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame.

Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sia sui luoghi che presso tecnici del settore è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato per metro quadrato di superficie.

- prezzo fitto mensile € /mq 13,50
- prezzo di mercato €/mq 2.500,00

dest./ ubicaz.	stima analitica				stima sintetica							stima: valore mediato tra V e Vm (€)
	R.A.L. (reddito annuale lordo)	R.A.N. (reddito annuale netto)	Sc saggio di capit.	V (€) = R.A.N./Sc	S.c. (mq)	coef	s.n.r (mq)	coef	S.C.= S.c.+snr (mq)	prezzo (€/mq)	Vm (€)	
Commerciale P.T.	8.229,60 €	6.172,20 €	0,04	154.305,00 €	52,2	1	0	0	62,65	2.500,00	156.625,00 €	155.465,00 €
Commerciale- Soppalco					0	0	20,9	0,5				

La media dei due valori determinati, rappresenta il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto che, opportunamente arrotondato è, pertanto, pari a **€155.465,00**.



## **LOTTO 8**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN MESSINA, VIA S.M.  
ALEMANNA N. 14**



### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

#### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

<b>ZONA:</b>	zona A1 del P.R.G. del Comune di Messina – Urbane di interesse ambientale; è dotata di ottime caratteristiche di raggiungibilità e accessibilità
<b>DENSITÀ EDILIZIA:</b>	alta, di tipo misto (residenziale-terziario-commerciale), in quanto limitrofa al comprensorio di Piazza Cairoli, nel Centro Storico e monumentale di Messina
<b>SERVIZI INFRASTRUTTURALI:</b>	urbanizzata (infrastrutture primarie e secondarie)
<b>RUMOROSITÀ:</b>	strada secondaria, ridotto livello acustico, traffico stradale locale

### **DESCRIZIONE DEL CORPO DI FABBRICA**

#### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICO - DISTRIBUTIVE**

<b>TIPOLOGIA:</b>	fabbricato di edilizia civile e commerciale, avente dal punto di vista tipologico aggregativo caratteristiche assimilabili al fabbricato accorpato. Le unità site al piano terra godono di accesso diretto lungo il Viale San Martino, lungo la Via I Settembre, lungo la Via Giordano Bruno e lungo la Via Santa Maria Alemanna, ovvero da tutti e quattro i prospetti costituenti l'edificio; le unità abitative site ai piani soprastanti hanno accesso dalla Via I Settembre.
<b>NUMERO PIANI:</b>	tre (quattro elev. f.t. più piano cantinato) con copertura parte a tetto e parte piana – lastrico solare

#### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



**STRUTTURA PORTANTE:** struttura portante in cemento armato  
**SOLAI:** sia di interpiano che di copertura del tipo misto in latero cemento

**OPERE DI FINITURA DEL CORPO DI FABBRICA**

**PROSPETTI:** intonaco decorativo in malta bastarda cementizia e tinteggiatura per esterni  
**INFISSI E IMBOTTI:** infissi esterni con persiane in legno per la seconda elevazione e in alluminio e avvolgibili per la terza elevazione  
**PARAPETTI PER L'AFFACCIO:** ringhiera con corrimano metallico

**EPOCA DI COSTRUZIONE E REGOLARITÀ URBANISTICA**

**ANNO DI ULTIMAZIONE:** entro la fine degli anni trenta per i primi due piani f.t.; la terza elevazione è stata realizzata in sopralzo in epoca più recente, presumibilmente intorno agli anni sessanta  
**CONCESSIONE EDILIZIA:** /  
**LICENZE DI VARIANTE:** /  
**CERTIFICATO DI CONFORMITÀ:** /  
**CERTIFICATO DI ABITABILITÀ:** /  
**SANATORIA:** /  
**CONFORMITÀ:** /  
**NOTE:** /

**STATO DI CONSERVAZIONE**

**ESTERNO:** i prospetti mostrano elementi di finitura e decorativi in condizioni discrete e parzialmente ammalorate, con alcuni effetti di degrado quali distacchi, depositi, croste nere ed efflorescenze lievi  
**INTERNO:** /

**CONDIZIONI STATICHE**

**STRUTTURE ESTERNE E INTERNE:** buone; da un sommario esame, non si rilevano problemi e/o danni strutturali

**LOTTO 8: UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA**

**DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare, regolarmente censita al N.C.E.U. risulta identificata come di seguito riportato; in particolare, è aggraffata alla part. 8 sub. 47 con la quale costituisce di fatto un'unica unità immobiliare:

**FOGLIO:** n. 226 del Comune di Messina  
**PARTICELLA:** n. 8  
**SUBALTERNO:** n. 46  
**CATEGORIA:** C/1 (negozio)  
**CLASSE:** 11  
**CONSISTENZA:** 21 mq  
**RENDITA:** € 968,51  
**UBICAZIONE:** Via Santa Maria Alemanna, n°14 piano T-S1  
**INTESTATARI:** 



**TITOLARITÀ:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
**TITOLO DI PROPRIETÀ**  
Testamenti e Successioni

**DISPONIBILITÀ ALL'USO**  
L'unità immobiliare, in atto, è nella disponibilità della custodia.

**CONFINI**  
**NORD:** Via Santa Maria Alemanna  
**EST:** unità immobiliare stessa ditta (immobile di cui al lotto 9, aggraffato alla presente unità)  
**SUD:** unità immobiliare altra ditta, stesso fabbricato  
**OVEST:** unità immobiliare altra ditta, stesso fabbricato

**CARATTERISTICHE GENERALI**  
**SUPERFICIE COPERTA:** mq 27,60  
**SUP. UTILE:** mq 14,10 (piano terra: negozio)  
**SUP. NON RESIDENZIALE (s.n.r.):** mq 13,50 (piano ammezzato: deposito)  
**NUMERO DI VANI:** 2  
**ALTEZZA:** ml 4.50 – negozio PT  
ml 3,60 – deposito (PIANO S1)  
**IMPIANTI:** elettrico sotto traccia, con punti luce a soffitto  
idraulico sotto traccia  
**STATO DI CONSERVAZIONE:** l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione per quanto riguarda il piano terra, mentre in scarse condizioni per quanto riguarda il piano seminterrato, che necessita, ai fini di un possibile utilizzo, di operazioni di manutenzione e ristrutturazione  
**EFFICIENZA IMPIANTI:** da un sommario esame, gli impianti, sembrano in discreto stato di conservazione ed efficienza  
**CARATTERISTICHE DI LUSO:** l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969  
**SERVITÙ:** ---

**CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVO - FUNZIONALI**

L'unità immobiliare costituente il lotto 8, avente destinazione commerciale, è ubicata ai piani terra e seminterrato e risulta accessibile dalla Via Santa Maria Alemanna. Essa è aggraffata alla particella 8 sub. 47 che costituisce il lotto 9 di cui alla presente relazione di stima, con accesso dalla Via Santa Maria Alemanna n. 12 e di fatto costituiscono un'unica unità immobiliare.

Dal punto di vista distributivo, è composta al piano terra da un unico ambiente adibito a negozio per un totale di circa 19 mq di superficie coperta, ed al piano seminterrato da un unico ambiente adibito a deposito. Al piano cantinato si accede tramite una scala interna in

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



acciaio collocata all'interno del sub.47, ed è provvisto di una apertura a bocca di lupo sul lato nord del fabbricato. Pertanto, di fatto, il piano terra con il deposito sottostante non è direttamente collegato.

L'apertura sulla Via Santa Maria Alemanna è provvista di serranda metallica.

**OPERE DI FINITURA**

<b>PAVIMENTAZIONE:</b>	la pavimentazione è diversificata per ambienti: – negozio: pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura cm 30x60 – Deposito piano seminterrato: assente
<b>PARETI:</b>	intonaco e tinteggiatura in tutti i vani
<b>SOFFITTI:</b>	intonaco e tinteggiatura in tutti i vani
<b>SERRAMENTI:</b>	struttura in metallo, vetro e serranda avvolgibile in metallo
<b>SISTEMA D'OSCURAMENTO:</b>	avvolgibile in metallo
<b>PORTA D'INGRESSO:</b>	alluminio
<b>PORTE INTERNE:</b>	l'immobile non è attualmente dotato di porte interne
<b>RIVESTIMENTI:</b>	servizio igienico: rivestimento in ceramica cm 20x20 per un'altezza pari a cm 140;
<b>CONTROSOFFITTO:</b>	/
<b>QUALITÀ OPERE DI FINITURA:</b>	livello medio- economico

**LOTTO 8: OPERAZIONI ESTIMATIVE**

Ai fini della valutazione, si procede assumendo come valore del cespite in esame la media di quelli ottenuti applicando due diversi criteri estimativi, ovvero il METODO ANALITICO (in base al reddito) e il METODO SINTETICO (in base al prezzo di mercato).

**METODO ANALITICO**

Il criterio si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che (se opportunamente capitalizzata), ne rispecchia il valore di mercato, visto che la redditività dipende tanto dalla richiesta, quanto dall'apprezzamento reale del mercato.

In termini pratici, da un fitto mensile presunto, si calcola il reddito annuo lordo (R.A.L.) ricavabile.

Il reddito annuo netto (R.A.N.) si determina detraendo dal R.A.L. un'aliquota (valutabile nella misura di  $\frac{1}{4}$  del R.A.L.), che rappresenta le spese di gestione (imposta fabbricati, spese d'amministrazione, manutenzione, assicurazioni nonché per sfiti, inesigibilità, etc.).

Determinato il R.A.N., si procede alla sua capitalizzazione, che consente di attualizzare il valore dei redditi futuri.

Il saggio di capitalizzazione generalmente oscilla fra il 2% e il 6%, per l'immobile oggetto della presente stima si è utilizzato quello più idoneo, in funzione delle caratteristiche obiettive e subietive del bene e delle condizioni al contorno che possano influire sul reddito da questo retraibile.

**METODO SINTETICO**

Il metodo di stima sintetico, mira a individuare il più probabile prezzo di mercato del bene in funzione delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche (valutate sia oggettivamente che soggettivamente) e in funzione dei prezzi correnti sul mercato per immobili aventi caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame.

Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sia sui luoghi che presso tecnici del settore è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato per metro quadrato di superficie.

- prezzo fitto mensile € /mq 12,00

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



- prezzo di mercato €/mq 2.500,00

dest./ ubicaz.	stima analitica				stima sintetica							stima: valore mediato tra V e Vm (€)
	R.A.L. (reddito annuale lordo)	R.A.N. (reddito annuale netto)	Sc saggio di capit.	V (€) = R.A.N./Sc	S.c. (mq)	coef	s.n.r (mq)	coef	S.C.= S.c.+snr (mq)	prezzo (€/mq)	Vm (€)	
Commerciale/ P.T.	3.974,40 €	2.980,80 €	0,04	74.520,00 €	20,15	1	0	0	32,24	2.500,00	80.600,00 €	77.560,00 €
Commerciale/ Piano Cantinato					0	0	20,15	0,6				

La media dei due valori determinati, rappresenta il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto che, opportunamente arrotondato è, pertanto, pari a **€ 77.560,00**.



**LOTTO 9**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN MESSINA, VIA S.M.  
ALEMANNA N. 12**

Trattasi di unità immobiliare aggraffata alla particella 8 sub. 46 che costituisce il lotto 8 della presente perizia di stima. Per l'inquadramento territoriale, le caratteristiche della zona e la descrizione del corpo di fabbrica si rimanda al LOTTO precedente, individuato con il numero 8.

**LOTTO 9: UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA****DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare, regolarmente censita al N.C.E.U. risulta identificata come di seguito riportato; in particolare, è aggraffata alla part. 9 sub. 46 con la quale costituisce di fatto un'unica unità immobiliare:

**FOGLIO:** n. 226 del Comune di Messina  
**PARTICELLA:** n. 8  
**SUBALTERNO:** n. 47  
**CATEGORIA:** C/1 (negozio)  
**CLASSE:** 11  
**CONSISTENZA:** 63 mq  
**RENDITA:** € 2.905,53  
**UBICAZIONE:** Via Santa Maria Alemanna, n°12 piano S1  
**INTESTATARI:**

[REDACTED]

**TITOLO DI PROPRIETÀ**

**TITOLARITÀ:** Testamenti e successioni

**DISPONIBILITÀ ALL'USO**

L'unità immobiliare, in atto, è nella disponibilità della custodia.

**CONFINI**

**NORD:** Via Santa Maria Alemanna  
**EST:** unità immobiliare stessa ditta (immobile di cui al lotto 8, aggraffato alla presente unità)  
**SUD:** cortile interno  
**OVEST:** unità immobiliare altra ditta, stesso fabbricato

**CARATTERISTICHE GENERALI**

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



<b>SUPERFICIE COPERTA:</b>	mq	45,00
<b>SUP. UTILE:</b>	mq	92,00
<b>SUP. NON RESIDENZIALE (s.n.r.):</b>	mq	68,00 (deposito piano S1+deposito sul soppalco)
<b>NUMERO DI VANI:</b>		4
<b>ALTEZZA:</b>		ml 4.50 – negozio ml 2,50 – laboratorio e wc sotto piano ammezzato ml 1,80 – deposito soppalco ml 3,60 – deposito PS1
<b>IMPIANTI:</b>		elettrico parzialmente sotto traccia, con punti luce a soffitto e a parete idraulico sotto traccia
<b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b>		l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione per quanto riguarda il piano terra, mentre in scarse condizioni per quanto riguarda il piano seminterrato, che necessita, ai fini di un possibile utilizzo, di operazioni di manutenzione e ristrutturazione
<b>EFFICIENZA IMPIANTI:</b>		da un sommario esame, gli impianti, sembrano in discreto stato di conservazione ed efficienza
<b>CARATTERISTICHE DI LUSO:</b>		l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
<b>SERVITÙ:</b>		---

#### CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVO – FUNZIONALI

L'unità immobiliare costituente il lotto 9, avente destinazione commerciale, è ubicata ai piani terra e seminterrato e risulta accessibile dalla Via Santa Maria Alemanna n. 12. Essa è aggraffata alla particella 8 sub. 46 che costituisce il lotto 8 di cui alla presente relazione di stima, con accesso dalla Via Santa Maria Alemanna n. 14. Le due unità immobiliari attualmente risultano collegate mediante un varco di apertura a piano terra.

Dal punto di vista distributivo, risulta composta al piano terra da un ambiente adibito a negozio e da una zona adibita a laboratorio con annessi un piccolo vano w.c. con antibagno, per un totale di circa 45,00 mq coperti e con altezza utile pari a ml 4,50 nella zona adibita a negozio, ml 2,50 nella zona retrostante, dove è presente una scala in acciaio che conduce ad un piano soppalcato adibito a deposito per una superficie di mq 18,00.

Il locale al piano cantinato ha accesso tramite una scala interna in acciaio ed è provvisto di una apertura a bocca di lupo sul lato nord del fabbricato.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Santa Maria Alemanna n. 12 tramite serranda metallica.

Il negozio gode di illuminazione e ventilazione diretta tramite la porta di ingresso e una finestra prospiciente il cortile interno.

#### OPERE DI FINITURA

<b>PAVIMENTAZIONE:</b>	la pavimentazione è diversificata per ambienti: – negozio: pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura cm 30x60 – Deposito piano seminterrato: assente
<b>PARETI:</b>	intonaco e tinteggiatura in tutti i vani
<b>SOFFITTI:</b>	intonaco e tinteggiatura in tutti i vani
<b>SERRAMENTI:</b>	struttura in metallo, vetro e serranda avvolgibile in metallo
<b>SISTEMA D'OSCURAMENTO:</b>	avvolgibile in metallo
<b>PORTA D'INGRESSO:</b>	alluminio

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



PORTE INTERNE:	l'immobile non è attualmente dotato di porte interne
RIVESTIMENTI:	servizio igienico: rivestimento in ceramica cm 20x20 per un'altezza pari a cm 140;
CONTROSOFFITTO:	/
QUALITÀ OPERE DI FINITURA:	livello medio- economico

**LOTTO 9: OPERAZIONI ESTIMATIVE**

Ai fini della valutazione, si procede assumendo come valore del cespite in esame la media di quelli ottenuti applicando due diversi criteri estimativi, ovvero il METODO ANALITICO (in base al reddito) e il METODO SINTETICO (in base al prezzo di mercato).

**METODO ANALITICO**

Il criterio si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che (se opportunamente capitalizzata), ne rispecchia il valore di mercato, visto che la redditività dipende tanto dalla richiesta, quanto dall'apprezzamento reale del mercato.

In termini pratici, da un fitto mensile presunto, si calcola il reddito annuo lordo (R.A.L.) ricavabile.

Il reddito annuo netto (R.A.N.) si determina detraendo dal R.A.L. un'aliquota (valutabile nella misura di ¼ del R.A.L.), che rappresenta le spese di gestione (imposta fabbricati, spese d'amministrazione, manutenzione, assicurazioni nonché per sfritti, inesigibilità, etc.).

Determinato il R.A.N., si procede alla sua capitalizzazione, che consente di attualizzare il valore dei redditi futuri.

Il saggio di capitalizzazione generalmente oscilla fra il 2% e il 6%, per l'immobile oggetto della presente stima si è utilizzato quello più idoneo, in funzione delle caratteristiche obiettive e subiettive del bene e delle condizioni al contorno che possano influire sul reddito da questo retraibile.

**METODO SINTETICO**

Il metodo di stima sintetico, mira a individuare il più probabile prezzo di mercato del bene in funzione delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche (valutate sia oggettivamente che soggettivamente) e in funzione dei prezzi correnti sul mercato per immobili aventi caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame.

Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sia sui luoghi che presso tecnici del settore è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato per metro quadrato di superficie.

- prezzo fitto mensile €/mq 10,50
- prezzo di mercato €/mq 2.500,00

dest./ ubicaz.	stima analitica				stima sintetica							stima: valore mediato tra V e Vm (€)
	R.A.L. (reddito annuale lordo)	R.A.N. (reddito annuale netto)	Sc saggio di capit.	V (€) = R.A.N./Sc	S.c. (mq)	coef	s.n.r (mq)	coef	S.C.= S.c.+snr (mq)	prezzo (€/mq)	Vm (€)	
Commerciale/ P.T.	11.466,00 €	8.599,50 €	0,04	214.987,50 €	45,6	1	0	0	86,76	2.500,00	216.900,00	215.943,75 €
Commerciale/ Soppalco					0	0	23	0,6				
Commerciale/ Piano Cantinato					0	0	45,6	0,6				

La media dei due valori determinati, rappresenta il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto che, opportunamente arrotondato è, pertanto, pari a € **215.940,00**.

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



## **LOTTO 10**

**VILLA PADRONALE CON LIMITROFI CASEGGATI, FONDO RUSTICO E CAPPELLA CON DIRITTO A POZZO RICADENTE SU TERRENO DEMANIALE SITI IN MESSINA, VILLAGGIO SPARTÀ C/DA PIANO ROCCA**



INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

IN ROSSO I TERRENI; IN BLU LE PARTICELLE CON FABBRICATI.

### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

**ZONA:**

zona suburbana sul litorale tirrenico (Villaggio Spartà, c/da Piano Rocca); è dotata di scarse caratteristiche di raggiungibilità e accessibilità

rientra nell'area di rispetto della battaglia ai sensi dell'art. 15 LR 78-76 (500 m)

all'interno del P.R.G. del Comune di Messina le particelle ricadono nelle seguenti zone:

-partt. 238-642-236: zona A1 – Immobili di interesse storico, monumentale o ambientale

-partt. 239-274: zona A1p - pertinenza zona A1

-partt. 321-322-237-267-553: zona E1 – verde agricolo

-partt. 266-235: parte in zona E1 – verde agricolo

parte in zona E2 – verde ambientale

-partt. 234: parte in zona E1 – verde agricolo

parte in zona E2 – verde ambientale

parte in zona A1p – pertinenza zona A1

-partt. 825-230-232-734-733-223-222-732: zona E2 – verde ambientale

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



**DENSITÀ EDILIZIA:** bassa, di tipo residenziale  
**SERVIZI INFRASTRUTTURALI:** urbanizzata (infrastrutture primarie)  
**RUMOROSITÀ:** strada periferica, scarsi livello acustico e traffico stradale locale

**DESCRIZIONE DELLA VILLA PADRONALE**

**CARATTERISTICHE TIPOLOGICO - DISTRIBUTIVE**

**TIPOLOGIA:** villa padronale di edilizia civile con piccola corte annessa, a cui si accede da un cancello prospiciente la S.S.113 sul lato di valle  
**NUMERO PIANI:** un corpo a due elev. f.t. più un corpo adiacente ad una elev. f.t.; copertura a tetto  
**NUMERO UNITÀ PER PIANO:** la villa costituisce un'unica unità immobiliare  
**DISTRIBUZIONE VERTICALE:** vano scala

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

**STRUTTURA PORTANTE:** struttura portante in muratura  
**SOLAI:** solaio di interpiano crollato  
solaio di copertura in legno con copertura a tegole, parzialmente crollato

**OPERE DI FINITURA DEL CORPO DI FABBRICA**

**PROSPETTI:** muratura a vista con parziale presenza di intonaco e tinteggiatura per esterni;  
**INFISSI E IMBOTTI:** non presenti; si riscontrano solo alcuni resti di infissi in legno  
**PARAPETTI PER L'AFFACCIO:** non presenti.

**EPOCA DI COSTRUZIONE E REGOLARITÀ URBANISTICA**

**ANNO DI ULTIMAZIONE:** anni 30  
**CONCESSIONE EDILIZIA:** /  
**LICENZE DI VARIANTE:** /  
**CERTIFICATO DI CONFORMITÀ:** /  
**CERTIFICATO DI ABITABILITÀ:** /  
**SANATORIA:** /  
**CONFORMITÀ:** /  
**NOTE:** /

**STATO DI CONSERVAZIONE**

**ESTERNO:** tutti i prospetti sono in condizioni fatiscenti, con evidenti segni di degrado e necessitano di un intervento di restauro  
**INTERNO:** interni non agibili, in quanto risultano mancanti i solai del primo piano e parzialmente crollati anche i solai di copertura.

**CONDIZIONI STATICHE**

**STRUTTURE ESTERNE E INTERNE:** l'immobile nel complesso risulta in totale stato di abbandono e semi diruto, per cui interamente da consolidare e ristrutturare, sia per quel che riguarda la



muratura esterna che per quel che riguarda le strutture interne, per via del crollo del solaio del piano primo e del crollo parziale della copertura.

**DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare, regolarmente censita al N.C.E.U. risulta riportata al:

**FOGLIO:** n. 2 del Comune di Messina  
**PARTICELLA:** n. 238  
**SUBALTERNO:** n. 2  
**CATEGORIA:** A/7 (villa)  
**CLASSE:** 5  
**CONSISTENZA:** 12 vani  
**RENDITA:** € 359,45  
**UBICAZIONE:** Contrada Piano Rocca, piano T-1

**INTESTATARI:**

[REDACTED]

**TITOLO DI PROPRIETÀ**

**TITOLARITÀ:** Testamenti e successioni

**DISPONIBILITÀ ALL'USO**

L'unità immobiliare, in atto, è nella disponibilità della custodia.

**CONFINI**

**NORD:** terreno stessa ditta (particella 239)  
**EST:** corte di pertinenza della villa  
**SUD:** corte di pertinenza della villa prospiciente la S.S.113  
**OVEST:** terreno altra ditta (particella 1428)

**CARATTERISTICHE GENERALI**

**SUPERFICIE COPERTA:** mq 173,00 circa  
**SUP. UTILE:** mq 232,60 circa (mq 125,50 circa al piano terra e mq 107,10 circa al piano primo)  
**S.N.R.:** mq 243,00 circa (terreno di pertinenza)  
**NUMERO DI VANI:** 12  
**ALTEZZA:** ml 3,50 al piano terra  
ml 3,20 al piano primo  
**IMPIANTI:** assenti

**CARATTERISTICHE DI LUSO:** l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969.

**SERVITÙ:** ---



**CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVO - FUNZIONALI**

L'edificio residenziale si sviluppa su due piani, e dal punto di vista distributivo è costituito al piano terra, di altezza utile ml 3,50, da un corridoio/disimpegno, da tre camere, due ripostigli, una cucina, due wc di cui uno accessibile dall'esterno, e da un vano scala di collegamento con piano superiore; al piano primo, di altezza utile ml 3,30, dal vano scala/disimpegno da un corridoio, da cinque camere ed un wc.

**OPERE DI FINITURA**

PAVIMENTAZIONE: ---  
PARETI: ---  
SOFFITTI: ---  
SERRAMENTI: ---  
SISTEMA D'OSCURAMENTO: ---  
PORTA D'INGRESSO: ---  
PORTE INTERNE: ---  
RIVESTIMENTI: ---  
CONTROSOFFITTO: ---  
QUALITÀ OPERE DI FINITURA: ---

**DESCRIZIONE DEI CASEGGIATI LIMITROFI LA VILLA PADRONALE**

**CARATTERISTICHE TIPOLOGICO - DISTRIBUTIVE**

TIPOLOGIA: trattasi di tre corpi di fabbrica adiacenti di vecchia costruzione, in muratura, adibiti a deposito, a cui si accede dalla particella 238 (corte di pertinenza della villa padronale) mediante un cancello prospiciente la S.S.113, e dalla particella di terreno retrostante num. 1602 (ex part. 234)  
NUMERO PIANI: una elev. f.t. con copertura a falde  
NUMERO UNITÀ PER PIANO: i corpi di fabbrica costituiscono un'unica unità adibita interamente a deposito  
DISTRIBUZIONE VERTICALE: ---

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

STRUTTURA PORTANTE: struttura portante in muratura di mattoni pieni  
COPERTURA: a doppia falda, in legno e tegole, parzialmente crollato

**OPERE DI FINITURA DEL CORPO DI FABBRICA**

PROSPETTI: muratura di mattoni a vista con residui di vecchio intonaco parzialmente distaccato;  
INFISSI E IMBOTTI: ---  
PARAPETTI PER L'AFFACCIO: ---

**EPOCA DI COSTRUZIONE E REGOLARITÀ URBANISTICA**

ANNO DI ULTIMAZIONE: anni '20  
CONCESSIONE EDILIZIA: /  
LICENZE DI VARIANTE: /

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



CERTIFICATO DI CONFORMITÀ: /  
CERTIFICATO DI ABITABILITÀ: /  
SANATORIA: /  
CONFORMITÀ: /  
NOTE: /

**STATO DI CONSERVAZIONE**

**ESTERNO:** tutti i prospetti sono in condizioni fatiscenti, con evidenti segni di degrado; necessitano di un importante intervento di restauro.  
**INTERNO:** interni in condizioni degradate e in stato di totale abbandono; necessitano importante recupero.

**CONDIZIONI STATICHE**

**STRUTTURE ESTERNE E INTERNE:** l'immobile nel complesso risulta in totale stato di abbandono e semi diruto, per cui interamente da consolidare e ristrutturare, sia per quel che riguarda la muratura esterna sia per le strutture interne, a causa del crollo parziale della copertura.

**DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare, regolarmente censita al N.C.E.U. risulta riportata al:

**FOGLIO:** n. 2 del Comune di Messina  
**PARTICELLA:** n. 642  
**SUBALTERNO:** n. 3 (ex sub. 1 e sub. 2)  
**CATEGORIA:** C/2 (deposito)  
**CLASSE:** 2  
**CONSISTENZA:** 112 mq  
**RENDITA:** € 173,53  
**UBICAZIONE:** Contrada Piano Rocca snc, piano T

**INTESTATARI:**

[REDACTED]

**TITOLO DI PROPRIETÀ**

**TITOLARITÀ:** Testamenti e Successioni

**DISPONIBILITÀ ALL'USO**

L'unità immobiliare in atto è in stato di disponibilità.

**CONFINI**

**NORD:** terreno stessa ditta (particella 1602, ex 234)  
**EST:** terreno stessa ditta (particella 1602, ex 234)



SUD: S.S.113  
OVEST: corte di pertinenza della villa

**CARATTERISTICHE GENERALI**

SUPERFICIE COPERTA: mq 164,00 circa  
SUP. UTILE: mq 127,00 circa  
S.N.R.: ---  
NUMERO DI VANI: 8  
ALTEZZA: ml 3,00 in media  
IMPIANTI: assenti  
CARATTERISTICHE DI LUSO: l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969  
SERVITÙ: ---

**CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVO - FUNZIONALI**

L'edificio si sviluppa su un piano, ha tetto a falde ed altezza media pari a ml 3,00. Dal punto di vista distributivo è costituito da numero 8 vani adibiti a deposito tutti comunicanti tra di loro, eccetto un vano che ha accesso indipendente.

L'accesso avviene dal terreno adiacente appartenente alla stessa ditta (part. 1602, ex part. 234) al quale si accede dalla S.S. 113 attraverso la corte di pertinenza della villa padronale (part. 238).

**OPERE DI FINITURA**

PAVIMENTAZIONE: ---  
PARETI: ---  
SOFFITTI: ---  
SERRAMENTI: ---  
SISTEMA D'OSCURAMENTO: ---  
PORTA D'INGRESSO: ---  
PORTE INTERNE: ---  
RIVESTIMENTI: ---  
CONTROSOFFITTO: ---  
QUALITÀ OPERE DI FINITURA: ---

**DESCRIZIONE DELLA CAPPELLA**

**CARATTERISTICHE TIPOLOGICO - DISTRIBUTIVE**

TIPOLOGIA: cappella con terreno annesso  
NUMERO PIANI: una elevazione f.t.  
NUMERO UNITÀ PER PIANO:  
DISTRIBUZIONE VERTICALE: ---

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

STRUTTURA PORTANTE: struttura portante in muratura di mattoni pieni  
COPERTURA: a doppia falda in legno e tegole

**OPERE DI FINITURA DEL CORPO DI FABBRICA**



**PROSPETTI:** la facciata principale è in muratura di mattoni a faccia vista, mentre a partire dagli spigoli e fino alle facciate laterali i prospetti sono provvisti di intonaco

**INFISSI E IMBOTTI:** legno

**PARAPETTI PER L’AFFACCIO:** ---

**EPOCA DI COSTRUZIONE E REGOLARITÀ URBANISTICA**

**ANNO DI ULTIMAZIONE:** anni 20

**CONCESSIONE EDILIZIA:** /

**LICENZE DI VARIANTE:** /

**CERTIFICATO DI CONFORMITÀ:** /

**CERTIFICATO DI ABITABILITÀ:** /

**SANATORIA:** /

**CONFORMITÀ:** /

**NOTE:** /

**STATO DI CONSERVAZIONE**

**ESTERNO:** i prospetti sono in discrete condizioni di manutenzione

**INTERNO:** interni in condizioni sufficienti.

**CONDIZIONI STATICHE**

**STRUTTURE ESTERNE E INTERNE:** l’immobile nel complesso risulta in sufficiente stato di conservazione.

**DATI CATASTALI**

L’unità immobiliare adibita a cappella, regolarmente censita al N.C.E.U., risulta riportata al:

**FOGLIO:** n. 2 del Comune di Messina

**PARTICELLA:** n. 322

**SUBALTERNO:** ---

**CATEGORIA:** E/7 (fabbricati destinati all’esercizio pubblico di culti)

**CLASSE:** ---

**CONSISTENZA:** ---

**RENDITA:** € 818,07

**UBICAZIONE:** Contrada Piano Rocca, piano T.  
L’unità si trova al km 20,400 della S.S.113 ed è frontistante la villa padronale.

**INTESTATARI:**



**TITOLO DI PROPRIETÀ**

**TITOLARITÀ:** Testamenti e Successioni

**DISPONIBILITÀ ALL’USO**

L’unità immobiliare, in atto, è concessa per l’uso a titolo gratuito alla Parrocchia del Sacro Cuore di Gesù in Spartà.

**CONFINI**

**NORD:** terreno di pertinenza stessa ditta (particella 321)

**EST:** terreno di pertinenza stessa ditta (particella 321)

**SUD:** terreno di pertinenza stessa ditta (particella 321)

**OVEST:** terreno di pertinenza stessa ditta (particella 321)



**CARATTERISTICHE GENERALI**

<b>SUPERFICIE COPERTA:</b>	mq	127,00 circa
<b>SUP. UTILE:</b>	mq	100,00 circa
<b>S.N.R.:</b>	---	
<b>NUMERO DI VANI:</b>	2	
<b>ALTEZZA:</b>	ml 5,32	
	ml 2,37 per un piccolo vano attiguo	
<b>IMPIANTI:</b>	elettrico e idraulico sottotraccia	
<b>CARATTERISTICHE DI LUSO:</b>	l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969	
<b>SERVITÙ:</b>	---	

**CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVO - FUNZIONALI**

La cappella è circondata da terreno libero a cui si accede dalla S.S.113. Dal punto di vista distributivo è costituita da un unico grande ambiente esteso circa 82,80 e da un piccolo vano attiguo esteso circa 8,19.

**OPERE DI FINITURA**

<b>PAVIMENTAZIONE:</b>	quadroni di cemento
<b>PARETI:</b>	---
<b>SOFFITTI:</b>	---
<b>SERRAMENTI:</b>	legno
<b>SISTEMA D'OSCURAMENTO:</b>	---
<b>PORTA D'INGRESSO:</b>	legno
<b>PORTE INTERNE:</b>	---
<b>QUALITÀ OPERE DI FINITURA:</b>	---
<b>ALTRO:</b>	scala di ingresso in marmo, altare in marmo e piastrelle; sono presenti inoltre: un altare fisso in muratura, un altare in legno e metallo, una statua di S. Giuseppe (in vetrina in legno), una statua dell'Immacolata (in vetrina in legno), un Crocefisso grande in legno, un Crocefisso piccolo in bronzo, un quadro di S. Giuseppe, una statua del Sacro Cuore di Gesù, una statua della Madonna del Carmine, una statuetta di Gesù Risorto, uno stendardo di S. Giuseppe, un leggìo, panche e sedie in legno, ecc.

**DESCRIZIONE DEL TERRENO CIRCOSTANTE LA CAPPELLA**

**DATI CATASTALI**

Il terreno, regolarmente censito al N.C.T., risulta come di seguito identificato:

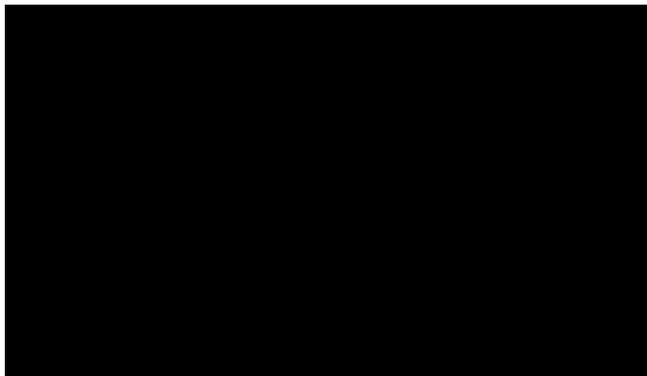
<b>FOGLIO:</b>	n. 2 del Comune di Messina
<b>PARTICELLA:</b>	n. 321
<b>QUALITÀ:</b>	Sem. irr. arborato
<b>CLASSE:</b>	1
<b>SUPERFICIE:</b>	mq 1400
<b>R.D.:</b>	€ 37,60
<b>R.A.:</b>	€ 13,38
<b>UBICAZIONE:</b>	Contrada Piano Rocca

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



**INTESTATARI:**



**TITOLARITÀ:**

**TITOLO DI PROPRIETÀ**

Testamenti e Successioni

**DISPONIBILITÀ ALL'USO**

Il terreno, in atto, nella disponibilità della Custodia, è circostante la cappella che risulta attualmente concessa in uso gratuito alla Parrocchia del Sacro Cuore di Gesù in Spartà.

**DESCRIZIONE**

Il terreno allo stato attuale si presenta incolto ed abbandonato.

**DESCRIZIONE DEL FONDO RUSTICO CON FABBRICATO RURALE E POZZO**

**DATI CATASTALI**

I terreni, regolarmente censiti al N.C.T., risultano come di seguito identificati:

**GRUPPO 1/4**

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
2	239	Uliveto	1	mq 3600	€ 22,31	€ 20,45
2	232	Uliveto	2	mq 6450	€ 31,65	€ 29,98
2	223	Uliveto	3	mq 2850	€ 10,30	€ 11,78
2	734	Uliveto	2	mq 380	€ 1,86	€ 1,77
2	733	Uliveto	3	mq 1370	€ 4,95	€ 5,66
2	222	Pascolo	1	mq 1080	€ 1,00	€ 0,28
2	732	Pascolo	1	mq 770	€ 0,72	€ 0,20
2	230	Pascolo arb.	2	mq 6160	€ 7,95	€ 1,59
2	825	Pascolo arb.	1	mq 3410	€ 6,16	€ 1,76
2	266	Agrumeto	4	mq 3260	€ 79,97	€ 53,03
2	274	Seminativo arb.	2	mq 1420	€ 7,33	€ 3,30
2	267	Seminativo arb.	3	mq 7150	€ 29,54	€ 12,92
2	235	Seminativo	2	mq 5260	€ 17,66	€ 8,15
2	237	Vigneto	4	mq 2060	€ 10,11	€ 5,85

**UBICAZIONE:**

Contrada Piano Rocca

**INTESTATARI:**



Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



[REDACTED]

**TITOLARITÀ:**  
TITOLO DI PROPRIETÀ  
Testamenti e Successioni  
DISPONIBILITÀ ALL'USO

L'unità immobiliare, in atto, è nella disponibilità della custodia.

**DESCRIZIONE**  
I terreni allo stato attuale si presentano incolti ed abbandonati.

**GRUPPO 2/4**

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
2	553	Agrumeto	2	mq 100	€ 5,04	€ 2,40

**INTESTATARI:**  
[REDACTED]

**TITOLARITÀ:**  
TITOLO DI PROPRIETÀ  
Testamenti e Successioni  
DISPONIBILITÀ ALL'USO

Il terreno in atto è attualmente in stato di disponibilità.

**DESCRIZIONE**  
Il terreno allo stato attuale si presenta incolti ed abbandonati.

**GRUPPO 3/4**

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
2	236	Fabbricato diruto	---	mq 290	---	---

**INTESTATARI:**  
[REDACTED]

**TITOLARITÀ:**  
TITOLO DI PROPRIETÀ  
Testamenti e Successioni  
DISPONIBILITÀ ALL'USO

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



Le unità immobiliare, in atto, sono nella disponibilità della custodia.

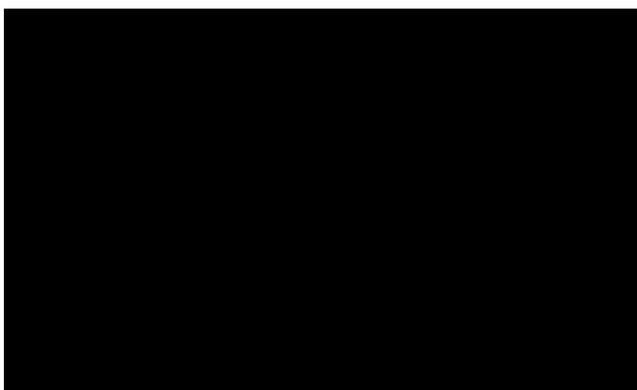
**DESCRIZIONE**

Il fabbricato rurale, destinato a ricovero animali, è costituito da un corpo di fabbrica ad una elevazione f.t. in muratura ordinaria, avente una superficie coperta di circa mq 204,25. Risulta di pertinenza di un terreno avente superficie di circa mq 78,00.

**GRUPPO 4/4**

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
2	1602 (ex 234)	Uliveto	2	mq 14398	€ 70,64	€ 66,92

**INTESTATARI:**



**TITOLARITÀ:**

**TITOLO DI PROPRIETÀ**

Testamenti e Successioni

**DISPONIBILITÀ ALL'USO**

L'unità immobiliare, in atto, è nella disponibilità della custodia.

**DESCRIZIONE**

I terreni allo stato attuale si presentano incolti ed abbandonati.

**LOTTO 10: OPERAZIONI ESTIMATIVE**

**VILLA PADRONALE**

Ai fini della valutazione, si procede assumendo come valore del cespite in esame la media di quelli ottenuti applicando due diversi criteri estimativi, ovvero il METODO ANALITICO (in base al reddito) e il METODO SINTETICO (in base al prezzo di mercato).

**METODO ANALITICO**

Il criterio si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che (se opportunamente capitalizzata), ne rispecchia il valore di mercato, visto che la redditività dipende tanto dalla richiesta, quanto dall'apprezzamento reale del mercato.

In termini pratici, da un fitto mensile presunto, si calcola il reddito annuo lordo (R.A.L.) ricavabile.

Il reddito annuo netto (R.A.N.) si determina detraendo dal R.A.L. un'aliquota (valutabile nella misura di ¼ del R.A.L.), che rappresenta le spese di gestione (imposta fabbricati, spese d'amministrazione, manutenzione, assicurazioni nonché per sffitti, inesigibilità, etc.).

Determinato il R.A.N., si procede alla sua capitalizzazione, che consente di attualizzare il valore dei redditi futuri.

Il saggio di capitalizzazione generalmente oscilla fra il 2% e il 6%, per l'immobile oggetto della presente stima si è utilizzato quello più idoneo, in funzione delle caratteristiche obiettive e subiettive del bene e delle condizioni al contorno che possano influire sul reddito da questo retraibile.

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



**METODO SINTETICO**

Il metodo di stima sintetico, mira a individuare il più probabile prezzo di mercato del bene in funzione delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche (valutate sia oggettivamente che soggettivamente) e in funzione dei prezzi correnti sul mercato per immobili aventi caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame.

Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sia sui luoghi che presso tecnici del settore è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato per metro quadrato di superficie.

- prezzo fitto mensile € /mq 3,00
- prezzo di mercato €/mq 800,00

dest./ ubicaz.	stima analitica				stima sintetica						stima: valore mediato tra V e Vm (€)	
	R.A.L. (reddito annuale lordo)	R.A.N. (reddito annuale netto)	Sc saggio di capit.	V (€) = R.A.N./Sc	S.c. (mq)	coef	s.n.r (mq)	coef	S.C.= S.c.+snr (mq)	prezzo (€/mq)		Vm (€)
Residenziale/ P.T.e P1	8.373,60	6.280,20	0,04	157.005,00	178	1	0	0	202,3	800,00	161.840,00	159.422,50 €
					0	0	243	0,1				
					142	0	0	0				

La media dei due valori determinati, rappresenta il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto che, opportunamente arrotondato è, pertanto, pari a **€159.420,00**.

**CASEGGIATI LIMITROFI ALLA VILLA PADRONALE**

Ai fini della valutazione, si procede assumendo come valore del cespite in esame la media di quelli ottenuti applicando due diversi criteri estimativi, ovvero il METODO ANALITICO (in base al reddito) e il METODO SINTETICO (in base al prezzo di mercato).

**METODO ANALITICO**

Il criterio si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che (se opportunamente capitalizzata), ne rispecchia il valore di mercato, visto che la redditività dipende tanto dalla richiesta, quanto dall'apprezzamento reale del mercato.

In termini pratici, da un fitto mensile presunto, si calcola il reddito annuo lordo (R.A.L.) ricavabile.

Il reddito annuo netto (R.A.N.) si determina detraendo dal R.A.L. un'aliquota (valutabile nella misura di ¼ del R.A.L.), che rappresenta le spese di gestione (imposta fabbricati, spese d'amministrazione, manutenzione, assicurazioni nonché per sfitti, inesigibilità, etc.).

Determinato il R.A.N., si procede alla sua capitalizzazione, che consente di attualizzare il valore dei redditi futuri.

Il saggio di capitalizzazione generalmente oscilla fra il 2% e il 6%, per l'immobile oggetto della presente stima si è utilizzato quello più idoneo, in funzione delle caratteristiche obiettive e subietive del bene e delle condizioni al contorno che possano influire sul reddito da questo retraibile.

**METODO SINTETICO**

Il metodo di stima sintetico, mira a individuare il più probabile prezzo di mercato del bene in funzione delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche (valutate sia oggettivamente che soggettivamente) e in funzione dei prezzi correnti sul mercato per immobili aventi caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame.



Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sia sui luoghi che presso tecnici del settore è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato per metro quadrato di superficie.

- prezzo fitto mensile € /mq 3050
- prezzo di mercato €/mq 550,00

dest./ ubicaz.	stima analitica				stima sintetica							stima: valore mediato tra V e Vm (€)
	R.A.L. (reddito annuale lordo)	R.A.N. (reddito annuale netto)	Sc saggio di capit.	V (€) = R.A.N./Sc	S.c. (mq)	coef	s.n.r (mq)	coef	S.C.= S.c.+snr (mq)	prezzo (€/mq)	Vm (€)	
Deposito/PT	4.572,00 €	3.429,00 €	0,04	85.725,00 €	164	1	0	0	164	550,00 €	90.200,00 €	87.962,50 €
					0	0	0	0				
					0	0	0	0				

La media dei due valori determinati, rappresenta il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto che, opportunamente arrotondato è, pertanto, pari a **€87.960,00.**

### CAPPELLA

Alla Cappella, trattandosi di un immobile a destinazione speciale, e quindi privo di valore commerciale, può essere attribuito un valore pari a quello catastale, maggiorato del 10% per tenere conto dell'arredo interno. Il valore venale assunto per l'immobile risulta pertanto

Rendita	Moltiplicatore catastale	Valore
€ 818,07	42,84	35.046,11

Il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, opportunamente arrotondato è, pertanto, pari a **€ 35.000,00.**

### TERRENO CIRCOSTANTE LA CAPPELLA

Per la valutazione del terreno, non risultando tecnicamente applicabile il metodo di stima a reddito, si procede con il metodo sintetico comparativo in base al prezzo di mercato per metro quadrato, tenendo conto della situazione dal punto di vista edificatorio, desunta dal Piano Regolatore Generale, dal punto di vista dell'accessibilità e dello stato di manutenzione degli stessi.

Per il terreno in oggetto, limitrofo alla strada, per le sue caratteristiche può essere assegnato il valore unitario di euro/mq 18,00.

Pertanto il valore assunto per il terreno alla data odierna è pari a:

Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
1400,00	18,00	25.200,00

Il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, opportunamente arrotondato è, pertanto, pari a **€ 25.200,00.**

### FONDO RUSTICO CON FABBRICATO RURALE E POZZO

Per la valutazione dei terreni, non risultando tecnicamente applicabile il metodo di stima a reddito, si procede con il metodo sintetico comparativo in base al prezzo di mercato per metro quadrato, tenendo conto della situazione dal punto di vista edificatorio, desunta dal

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



Piano Regolatore Generale, dal punto di vista dell'accessibilità e dello stato di manutenzione degli stessi.

Il fondo in oggetto, escluso il fabbricato rurale, copre una superficie complessiva di mq 59.718. La destinazione prevalente è quella di uliveto, per la quale il valore agricolo medio al metro quadro è di circa € 15,00

Pertanto il valore assunto per il fondo alla data odierna è pari a:

Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
59.718,00	15,00	895.770,00

Il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, opportunamente arrotondato è, pertanto, pari a **€ 895.770,00.**

Il fabbricato rurale ha una superficie coperta di mq circa 204 mq ed una corte di pertinenza di circa mq 78,00.

Tenuto conto delle condizioni del rudere, si opera nel modo seguente:

dest./ ubicaz.	S.c. (mq)	coef	s.n.r (mq)	coef	S.C.= S.c.+snr (mq)	prezzo (€/mq)	Vm (€)
Fabbricato rurale e corte/ P.T.	204	1	78	0,1	211,8	150,00	31.700,00

Pertanto il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, opportunamente arrotondato è pari a € 31.770,00; sommando, il totale valore del fondo è pari a **€ 927.470,00.**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 10	
Villa padronale	159.420,00 €
Caseggiati limitrofi	87.960,00 €
Cappella	35.000,00 €
Terreno circostante alla cappella	25.200,00 €
Fondo rustico con fabbricato rurale e pozzo	927.470,00 €
<b>TOT.</b>	<b>1.235.050,00 €</b>



**LOTTO 11**

**FONDO RUSTICO E FABBRICATO SITI IN MESSINA,  
C/DA CALAMONA VILL. SPARTÀ**



INQUADRAMENTO TERRITORIALE. IN ROSSO IL FONDO RUSTICO, IN BLU IL FABBRICATO.

**CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

**ZONA:** zona suburbana sul litorale tirrenico, poco prima del Villaggio S. Saba, a monte della S.S.113; è dotata di scarse caratteristiche di raggiungibilità e accessibilità; all'interno del P.R.G. del Comune di Messina le particelle ricadono nella zona E1 – verde agricolo. Una porzione della particella 30 rientra nell'area di rispetto della battigia ai sensi dell'art. 15 LR 78-76 (1000 m).

**DENSITÀ EDILIZIA:** bassa, di tipo residenziale

**SERVIZI INFRASTRUTTURALI:** urbanizzata (infrastrutture primarie)

**RUMOROSITÀ:** strada periferica, scarsi livello acustico e traffico stradale locale

**DESCRIZIONE DEL FONDO RUSTICO****DATI CATASTALI**

I terreni, regolarmente censiti al N.C.T., risultano come di seguito identificati:

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
12	63	Uliveto	3	mq 670	€ 2,42	€ 2,77
12	29	Semin arb.	2	mq 880	€ 4,54	€ 2,05
12	650	Agrumeto	4	mq 12530	€ 307,21	€ 203,73
<b>Totale</b>				<b>mq 14.080</b>		

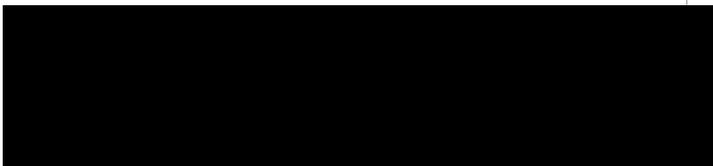
Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



**UBICAZIONE:** Contrada Calamona

**INTESTATARI:**



**TITOLARITÀ:** TITOLO DI PROPRIETÀ  
Testamenti e Successioni

**DISPONIBILITÀ ALL'USO**

Le unità immobiliari, in atto, sono nella disponibilità della custodia.

**DESCRIZIONE**

I terreni allo stato attuale si presentano incolti ed abbandonati.

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

**CARATTERISTICHE TIPOLOGICO - DISTRIBUTIVE**

**TIPOLOGIA:** trattasi di rudere in muratura mista di mattoni e pietrame

**NUMERO PIANI:** una elev. f.t. senza copertura

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

**STRUTTURA PORTANTE:** struttura portante in muratura

**SOLAI:** assente

**OPERE DI FINITURA DEL CORPO DI FABBRICA**

**PROSPETTI:** muratura a faccia vista

**INFISSI E IMBOTTI:** assente

**PARAPETTI PER L'AFFACCIO:** ---

**EPOCA DI COSTRUZIONE E REGOLARITÀ URBANISTICA**

**ANNO DI ULTIMAZIONE:** presumibilmente anni '30

**CONCESSIONE EDILIZIA:** /

**CERTIFICATO DI CONFORMITÀ:** /

**CERTIFICATO DI ABITABILITÀ:** /

**SANATORIA:** /

**CONFORMITÀ:** /

**NOTE:** /

**STATO DI CONSERVAZIONE**

**ESTERNO:** tutti i prospetti sono in condizioni fatiscenti, con evidenti segni di degrado; necessitano di un intervento di restauro;

**INTERNO:** interni assenti e in condizioni degradate; necessitano di ristrutturazione.

**CONDIZIONI STATICHE**

**STRUTTURE ESTERNE E INTERNE:** l'immobile nel complesso risulta in totale stato di degrado e abbandono, per cui interamente da consolidare e



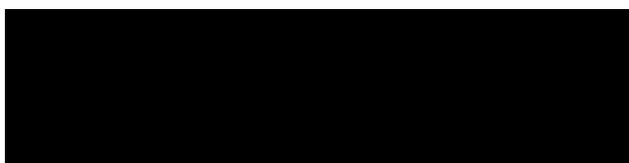
ristrutturare, sia per quel che riguarda la muratura esterna che per quel che riguarda le strutture interne.

**DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare, regolarmente censita al N.C.E.U. risulta riportata al:

FOGLIO	PART.	CATEGORIA	CONSISTENZA	UBICAZIONE
12	651	F/2	20 mq	Via di Mezzo, Contrada Calamona (ME)
12	652	F/2	200 mq	Via di Mezzo, Contrada Calamona (ME)

**INTESTATARI:**



**TITOLO DI PROPRIETÀ**

**TITOLARITÀ:**

Testamenti e Successioni

**DISPONIBILITÀ ALL'USO**

Le unità immobiliari, in atto, sono nella disponibilità della custodia.

**CONFINI**

**NORD:** terreno stessa ditta (particella 650)  
**EST:** terreno stessa ditta (particella 650)  
**SUD:** strada comunale  
**OVEST:** strada comunale

**CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVO - FUNZIONALI**

Entrambi gli immobili, nel complesso risultano in totale stato di abbandono, sia per quel che riguarda le murature esterne sia per le strutture interne, per cui interamente da consolidare e ristrutturare.

**LOTTO 11: OPERAZIONI ESTIMATIVE**

Per la valutazione dei terreni, non risultando tecnicamente applicabile il metodo di stima a reddito, si procede con il metodo sintetico comparativo in base al prezzo di mercato per metro quadrato, tenendo conto della situazione dal punto di vista edificatorio, desunta dal Piano Regolatore Generale, dal punto di vista dell'accessibilità e dello stato di manutenzione degli stessi.

Il fondo in oggetto, escluso il fabbricato, copre una superficie complessiva di mq 14.080. La destinazione prevalente è quella di agrumeto, per la quale il valore agricolo medio al metro quadro è di circa € 5,00.



Pertanto il valore assunto per il fondo alla data odierna è pari a:

Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
14.080	5,00	70.400,00

Il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, opportunamente arrotondato è, pertanto, pari a **€ 70.400,00**.

Tenuto conto delle condizioni di ruderi, si opera nel modo seguente:

fg	Part.	dest./ ubicaz.	S.c. (mq)	coef	prezzo (€/mq)	Vm (€)
12	652	Fabbricato rurale/ P.T.	200	1	200,00	40.000,00
12	651	Fabbricato rurale/ P.T.	20	0.5	50	500,00

Pertanto il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, opportunamente arrotondato è pari a **€ 40.500,00**.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 11	
Terreno	€ 70.400,00
Fabbricati rurali	€ 40.500,00
<b>TOT.</b>	<b>€ 110.900,00</b>



## LOTTO 12

**FONDO RUSTICO SITO IN MESSINA, C/DA PIETRO DEL VILL.  
SPARTA'**



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

- ZONA:** zona suburbana sul litorale tirrenico (c/da Pietro a monte della c/da Piano Rocca); è dotata di scarse caratteristiche di raggiungibilità e accessibilità  
all'interno del P.R.G. del Comune di Messina le particelle ricadono  
-parte nella zona E1-verde agricolo (part. 30-31-32-39)  
-parte nella zona E2-verde ambientale (part. 49-50-77)  
Le particelle 30-31-32-39-50-77 ricadono inoltre nell'area di rispetto della battigia ai sensi dell'art. 15 LR 78-76 (1000 m).
- DENSITÀ EDILIZIA:** bassa, di tipo residenziale
- SERVIZI INFRASTRUTTURALI:** urbanizzata (infrastrutture primarie)
- RUMOROSITÀ:** strada periferica, scarsi livello acustico e traffico stradale locale

### DESCRIZIONE DEL FONDO RUSTICO

#### DATI CATASTALI

I terreni, regolarmente censiti al N.C.T., risultano come di seguito identificati:

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
9	77	Sem.irr.arb.	1	mq 1010	€ 27,91	€ 9,65

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



9	30	Vigneto	3	mq 3350	€ 32,87	€ 11,25
9	31	Uliveto	3	mq 3780	€ 13,67	€ 15,62
9	32	Vigneto	3	mq 550	€ 5,40	€ 1,85
9	39	Pascolo arb	2	mq 6130	€ 7,91	€ 1,58
9	49	Pascolo	1	mq 14950	€ 13,90	€ 3,86
9	50	Sem. arbor.	4	mq 5920	€ 12,23	€ 7,64

**UBICAZIONE:** Contrada Pietro a monte della contrada Piano Rocca

**INTESTATARI:**

**TITOLO DI PROPRIETÀ**

**TITOLARITÀ:** Testamenti e Successioni

**DISPONIBILITÀ ALL'USO**

Le unità immobiliari, in atto, sono nella disponibilità della custodia.

**DESCRIZIONE**

Alla c/da Pietro si arriva attraverso una stradella ubicata ai margini del torrente Corsaro o S. Nicola, la quale si diparte dalla sottostante S.S.113 in c/da Piano Rocca. I terreni allo stato attuale si presentano incolti ed abbandonati.

### **LOTTO 12: OPERAZIONI ESTIMATIVE**

Per la valutazione dei terreni, non risultando tecnicamente applicabile il metodo di stima a reddito, si procede con il metodo sintetico comparativo in base al prezzo di mercato per metro quadrato, tenendo conto della situazione dal punto di vista edificatorio, desunta dal Piano Regolatore Generale, dal punto di vista dell'accessibilità e dello stato di manutenzione degli stessi.

Il fondo in oggetto, escluso il fabbricato rurale, copre una superficie complessiva di mq 35.690. La destinazione prevalente è quella di pascolo, per la quale il valore agricolo medio al metro quadro è di circa € 3,50.

Pertanto il valore assunto per il fondo alla data odierna è pari a:

Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
35.690,00	3,50	€ 124.915,00

Il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, opportunamente arrotondato è, pertanto, pari a **€ 124.915,00**.



## LOTTO 13

FONDO RUSTICO SITO IN MESSINA, C/DA DUE MULINI O  
MULINAZZO



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

<b>ZONA:</b>	zona suburbana sul litorale tirrenico (c/da due Mulini o Mulinazzo a monte della c/da Pietro); è dotata di scarse caratteristiche di raggiungibilità e accessibilità all'interno del P.R.G. del Comune di Messina le particelle ricadono -parte nella zona E1-verde agricolo (part. 478) -parte nella zona E2-verde ambientale (part. 131-134-335-132-133)
<b>DENSITÀ EDILIZIA:</b>	scarsa
<b>SERVIZI INFRASTRUTTURALI:</b>	urbanizzata (infrastrutture primarie)
<b>RUMOROSITÀ:</b>	strada periferica, scarsi livello acustico e traffico stradale locale



**DESCRIZIONE DEL FONDO RUSTICO**

**DATI CATASTALI**

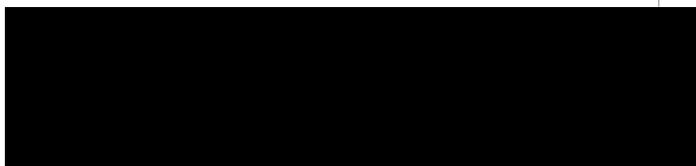
I terreni, regolarmente censiti al N.C.T., risultano come di seguito identificati:

**GRUPPO 1/2**

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
8	131	Frutt. irrig.	U	mq 1210	€ 27,50	€ 8,44
8	335	Pascolo	2	mq 1840	€ 1,24	€ 0,48
8	478	Incolt.prod.	U	mq 160	€ 0,02	€ 0,02

**UBICAZIONE:** Contrada due Mulini o Mulinazzo a monte della contrada Pietro

**INTESTATARI:**



**TITOLO DI PROPRIETÀ**

**TITOLARITÀ:** Testamenti e Successioni

**DISPONIBILITÀ ALL'USO**

Le unità immobiliari, in atto, sono nella disponibilità della custodia.

**DESCRIZIONE**

I terreni allo stato attuale si presentano incolti ed abbandonati.

**GRUPPO 2/2**

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
8	132	Ente Urbano	---	mq 170	---	---
8	133	Ente Urbano	---	mq 36	---	---

**UBICAZIONE:** Contrada due Mulini o Mulinazzo a monte della contrada Pietro

**INTESTATARI:**



**TITOLO DI PROPRIETÀ**

**TITOLARITÀ:** Testamenti e Successioni

**DISPONIBILITÀ ALL'USO**

I due corpi di fabbrica sono attualmente in stato di disponibilità.

**DESCRIZIONE**

Trattasi di due fabbricati rurali delle consistenze di circa mq 170 e mq 36.

In adiacenza al rudere identificato con la part. 132 è ubicata una galleria filtrante.

Alla contrada due Mulini o Mulinazzo, ubicata a monte della c/da Pietro, si arriva attraverso un tracciato che corre ai margini del torrente Corsaro o San Nicola, il quale si diparte dalla sottostante S.S.113 in contrada Piano Rocca.



**LOTTO 13: OPERAZIONI ESTIMATIVE**

Per la valutazione dei terreni, non risultando tecnicamente applicabile il metodo di stima a reddito, si procede con il metodo sintetico comparativo in base al prezzo di mercato per metro quadrato, tenendo conto della situazione dal punto di vista edificatorio, desunta dal Piano Regolatore Generale, dal punto di vista dell'accessibilità e dello stato di manutenzione degli stessi.

Il fondo in oggetto, escluso il fabbricato rurale, copre una superficie complessiva di mq 3.210. La destinazione prevalente è quella di pascolo, per la quale il valore agricolo medio al metro quadro è di circa € 3,50

Pertanto il valore assunto per il fondo alla data odierna è pari a:

Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
3.210,00	3,50	11.235,00

Il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, opportunamente arrotondato è, pertanto, pari a **€11.235,00**.

Tenuto conto delle condizioni del rudere, si opera nel modo seguente:

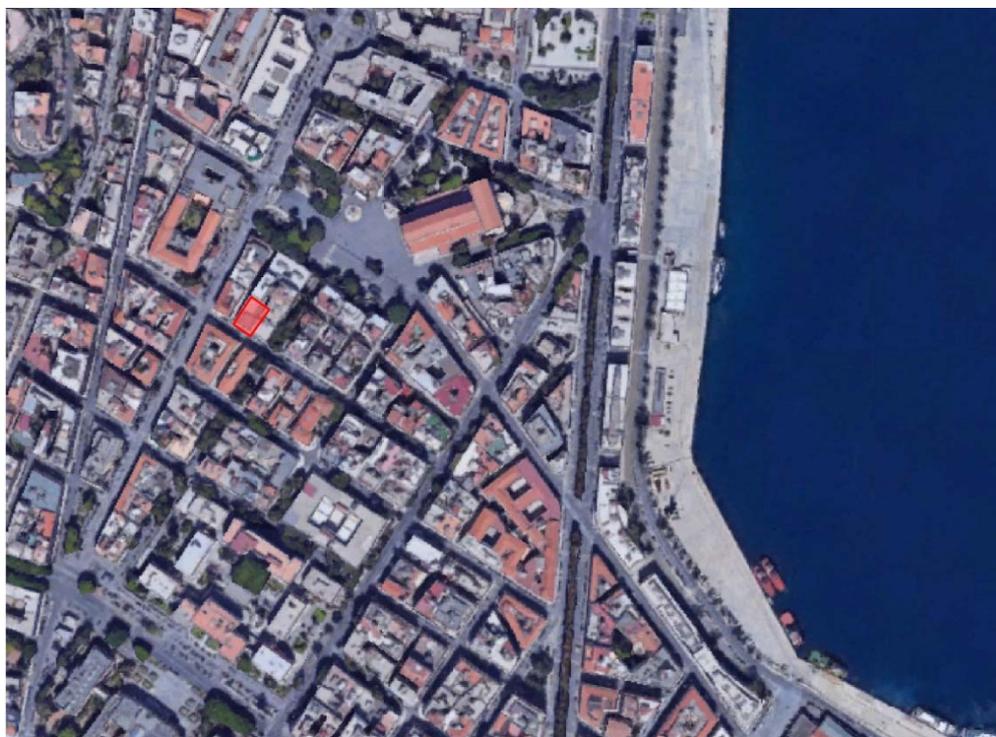
dest./ ubicaz.	S.c. (mq)	coef	prezzo (€/mq)	Vm (€)
Fabbricato rurale/ P.T.	170	1	70,00	11.900,00
Fabbricato rurale/ P.T.	36	1	70,00	2.520,00
				<b>€ 14.420,00</b>

Pertanto il valore di stima dell'intero lotto in oggetto, opportunamente arrotondato è pari a **€ 25.655,00**.



## **LOTTO 14**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN MESSINA, VIA DELLA ZECCA  
CON ACCESSO DA VICO STRATICÒ**



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

<b>ZONA:</b>	zona A1 del P.R.G. del Comune di Messina – Immobili di interesse storico, monumentale o ambientale. La zona è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici signorili di pregio artistico-architettonico, con destinazione residenziale, è dotata di ottime caratteristiche di raggiungibilità e accessibilità; rientra nell'area di rispetto della battaglia ai sensi dell'art. 15 LR 78-76 (500 m).
<b>DENSITÀ EDILIZIA:</b>	alta, di tipo misto, in quanto limitrofa al comprensorio di Piazza Cairoli, nel Centro Storico e monumentale di Messina
<b>SERVIZI INFRASTRUTTURALI:</b>	urbanizzata (infrastrutture primarie e secondarie)
<b>RUMOROSITÀ:</b>	strada secondaria, ridotto livello acustico, traffico stradale locale

### **DESCRIZIONE DEL CORPO DI FABBRICA**

#### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICO - DISTRIBUTIVE**

<b>TIPOLOGIA:</b>	fabbricato di edilizia civile, avente dal punto di vista tipologico aggregativo caratteristiche assimilabili al fabbricato accorpato. Le unità godono di accesso da vico
-------------------	--

Via Nicola Fabrizi, 31 isol. 194 98123 Messina - tel. 090 696461

Cod. fisc. MRG PTR 64R01 F158W - P. I.V.A.: 01702680834



Stradicò n. 7 e si affacciano, oltre che su tale vico, anche sulla via della Zecca.

**NUMERO PIANI:** tre elev. f.t. con copertura piana – lastrico solare oltre piano seminterrato

**NUMERO UNITÀ PER PIANO:** una unità al piano seminterrato destinata a locale di deposito, tre unità a piano terra destinate anch'esse a locali di deposito, due unità a piano primo e due unità al piano secondo adibite a civile abitazione, di cui una annessa ad un'altra porzione di seminterrato

**DISTRIBUZIONE VERTICALE:** vano scale

**DISTRIBUZIONE ORIZZONTALE:** ballatoio di piano

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

**STRUTTURA PORTANTE:** struttura portante in cemento armato, murature esterne e tramezzature interne in mattoni pieni e malta cementizia

**SOLAI:** solai del tipo misto in latero cemento

**OPERE DI FINITURA DEL CORPO DI FABBRICA**

**PROSPETTI:** intonaco decorativo in malta bastarda cementizia e tinteggiatura per esterni

**INFISSI E IMBOTTI:** infissi esterni con persiane in alluminio;  
portone di ingresso in legno

**PARAPETTI PER L'AFFACCIO:** ringhiera con corrimano metallico al piano primo;  
parapetto in muratura al piano secondo.

**EPOCA DI COSTRUZIONE E REGOLARITÀ URBANISTICA**

**ANNO DI ULTIMAZIONE:** tra il 1920 ed il 1930

**CONCESSIONE EDILIZIA:** /

**LICENZE DI VARIANTE:** /

**CERTIFICATO DI CONFORMITÀ:** /

**CERTIFICATO DI ABITABILITÀ:** /

**SANATORIA:** /

**CONFORMITÀ:** /

**NOTE:** /

**STATO DI CONSERVAZIONE**

**ESTERNO:** entrambi i prospetti, quello su Via della Zecca e quello sul Largo Stradicò, mostrano elementi di finitura e decorativi in parziale stato di degrado, dovuto alla presenza di distacchi, depositi, efflorescenze.

**INTERNO:** buone, con finiture medio-economiche; androne di ingresso con pavimento in marmette di graniglia, scale in marmo.

**CONDIZIONI STATICHE**

**STRUTTURE ESTERNE E INTERNE:** buone; da un sommario esame, non si rilevano problemi e/o danni strutturali



**LOTTO 14: UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA****DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare, regolarmente censita al N.C.E.U. risulta riportata al:

**FOGLIO:** n. 222 del Comune di Messina  
**PARTICELLA:** n. 87  
**SUBALTERNO:** n. 2  
**CATEGORIA:** C/2 (locale di deposito)  
**CLASSE:** 5  
**CONSISTENZA:** 115 mq  
**RENDITA:** € 439,50  
**UBICAZIONE:** Largo Straticò, n°7 piano S1

**INTESTATARI:**

[REDACTED]

**TITOLO DI PROPRIETÀ**

**TITOLARITÀ:** Testamenti e Successioni

**DISPONIBILITÀ ALL'USO**

L'unità immobiliare, in atto, è nella disponibilità della custodia.

**CONFINI**

**NORD:** unità immobiliare altra ditta, vano scala, cortile  
**EST:** unità immobiliare altra ditta  
**SUD:** Via della Zecca  
**OVEST:** Vico Straticò

**CARATTERISTICHE GENERALI**

**SUPERFICIE COPERTA:** mq 171,70 circa  
**SUP. UTILE:** mq 118,70  
**SUP. NON RESIDENZIALE (s.n.r.):** ---  
**NUMERO DI VANI:** 5  
**ALTEZZA:** ml 2,70  
**IMPIANTI:** ---  
**EFFICIENZA IMPIANTI:** ---  
**STATO DI CONSERVAZIONE:** l'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni di manutenzione dovute alla presenza di muffa, presenza di



umidità da risalita e gravi distacchi di intonaco ed efflorescenze

**CARATTERISTICHE DI LUSO:** l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969

**SERVITÙ:** ---

**CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVO - FUNZIONALI**

L'unità immobiliare avente destinazione locale di deposito è ubicata al piano seminterrato e risulta accessibile dal vano scala a cui si accede dal Vico Straticò n.7.

Risulta composta da numero cinque vani adibiti a locale di deposito che presentano un'altezza di circa ml 2,70. Essi godono di illuminazione e ventilazione tramite finestre a bocca di lupo.

I locali sono attraversati in varie zone, sul soffitto, dalle condotte fognarie a servizio dei piani soprastanti.

**OPERE DI FINITURA**

**PAVIMENTAZIONE:** ---

**PARETI:** parzialmente intonacate e tinteggiate, in pessimo stato di conservazione

**SOFFITTI:** parzialmente intonacate e tinteggiate, in pessimo stato di conservazione

**SERRAMENTI:** ---

**SISTEMA D'OSCURAMENTO:** ---

**PORTA D'INGRESSO:** alluminio

**PORTE INTERNE:** ---

**RIVESTIMENTI:** ---

**CONTROSOFFITTO:** ---

**QUALITÀ OPERE DI FINITURA:** livello economico

**LOTTO 14: OPERAZIONI ESTIMATIVE**

Ai fini della valutazione, si procede assumendo come valore del cespite in esame la media di quelli ottenuti applicando due diversi criteri estimativi, ovvero il METODO ANALITICO (in base al reddito) e il METODO SINTETICO (in base al prezzo di mercato).

**METODO ANALITICO**

Il criterio si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che (se opportunamente capitalizzata), ne rispecchia il valore di mercato, visto che la redditività dipende tanto dalla richiesta, quanto dall'apprezzamento reale del mercato.

In termini pratici, da un fitto mensile presunto, si calcola il reddito annuo lordo (R.A.L.) ricavabile.

Il reddito annuo netto (R.A.N.) si determina detraendo dal R.A.L. un'aliquota (valutabile nella misura di  $\frac{1}{4}$  del R.A.L.), che rappresenta le spese di gestione (imposta fabbricati, spese d'amministrazione, manutenzione, assicurazioni nonché per sfitti, inesigibilità, etc.).

Determinato il R.A.N., si procede alla sua capitalizzazione, che consente di attualizzare il valore dei redditi futuri.



Il saggio di capitalizzazione generalmente oscilla fra il 2% e il 6%, per l'immobile oggetto della presente stima si è utilizzato quello più idoneo, in funzione delle caratteristiche obiettive e subietive del bene e delle condizioni al contorno che possano influire sul reddito da questo retraibile.

**METODO SINTETICO**

Il metodo di stima sintetico, mira a individuare il più probabile prezzo di mercato del bene in funzione delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche (valutate sia oggettivamente che soggettivamente) e in funzione dei prezzi correnti sul mercato per immobili aventi caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame.

Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sia sui luoghi che presso tecnici del settore è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato per metro quadrato di superficie.

dest./ ubicaz.	stima analitica				stima sintetica							stima: valore mediato tra V e Vm (€)
	R.A.L. (reddito annuale lordo)	R.A.N. (reddito annuale netto)	Sc saggio di capit.	V (€) = R.A.N./Sc	S.c. (mq)	coef	s.n.r (mq)	coef	S.C.= S.c.+snr (mq)	prezzo (€/mq)	Vm (€)	
Locale di deposito/ P.T.	2400	1800	0,035	51.428,57	172	1	0	0	172	300,00	51.600,00	51.514,29 €

La media dei due valori determinati, rappresenta il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto che, opportunamente arrotondato è, pertanto, pari a **€ 51.514,00.**

Il sottoscritto dichiara, inoltre, che tutti i dati contenuti nella presente perizia tecnico – estimativa (*dati catastali, titolo di proprietà, regolarità urbanistica etc.*) corrispondono alla reale situazione di fatto, per come desumibile dalla documentazione fornita al sottoscritto contestualmente all'incarico e dagli accertamenti in situ.



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**CUSTODIA GIUDIZIARIA**

**Lotto 6**

- **Bene N°1** - unità immobiliare adibita a bottega sita in Viale S. Martino n. 19 is. 287.  
**Valutazione del bene: €155.465,00.**

**Lotto 8**

- **Bene N° 2** - unità immobiliare adibita a bottega sita in Via S.M. Alemanna n. 14 is. 299, di fatto unito con l'unità immobiliare formante il lotto 9.  
**Valutazione del bene: € 77.560,00.**

**Lotto 9**

- **Bene N° 3** - unità immobiliare adibita a bottega sita in Via S.M. Alemanna n. 12 is. 299, di fatto unificato con l'unità immobiliare formante il lotto 8.  
**Valutazione del bene: € 215.940,00.**

**Lotto 10**

- **Bene N° 4** - unità immobiliare adibita a villa padronale con limitrofi caseggiati, fondo rustico e cappella con diritto a pozzo ricadente su terreno demaniale, siti in Messina Villaggio Spartà c/da Piano Rocca in parte a monte della S.S. 113 e parte a valle in una zona che si estende verso valle verso il sottostante torrente Corsari o San Nicola ricadente in località Acqualadroni.  
**Valutazione del bene: € 1.235.050,00.**

**Lotto 11**

- **Bene N° 5** - fondo rustico, vecchio fabbricato ad una elevazione f.t. con in aderenza un forno ed un locale deposito chiuso oltre un corpo non accatastato adibito a deposito attrezzi, siti in c/da Calamona Vill. Spartà in una zona a monte della S.S. 113 poco prima del Vill. S. Saba.  
**Valutazione del bene: € 110.900,00.**

**Lotto 12**

- **Bene N° 6** - fondo rustico sito in c/da Pietro, a monte della c/da Piano Rocca.  
**Valutazione del bene: € 124.915,00.**

**Lotto 13**

- **Bene N° 7** - fondo rustico sito in c/da due Mulini o Mulinazzo, a monte della c/da Pietro.  
**Valutazione del bene: € 25.655,00.**



