



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Complesso Città Giardino Salita Tremonti 34 - Scala A lotto I



INDICE

PREMESSA INCARICO	pag.2
OPERAZIONI PERITALI	pag.2
OGGETTO DELLA PERIZIA	pag.2
DESCRIZIONE ANALITICA	pag.3
CONFORMITA' URBANISTICA	pag.3
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	pag.4
VALUTAZIONE	pag.5

Allegati:

Allegato A: Planimetria Attuale

Allegato B: Visura Catastale

Allegato C: Doc Fotografica

INCARICO

In riferimento all'oggetto, su incarico del dott. Franco Cambria, si procede alla valutazione di stima immobiliare.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo indagini di carattere generale degli elementi necessari e utili al fine della valutazione, si procede all'identificazione dell'immobile oggetto di stima, con il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il rilievo fotografico (Allegato C) e la consultazione OMI Istituto presso l'Agenzia delle Entrate.

OGGETTO DELLA PERIZIA

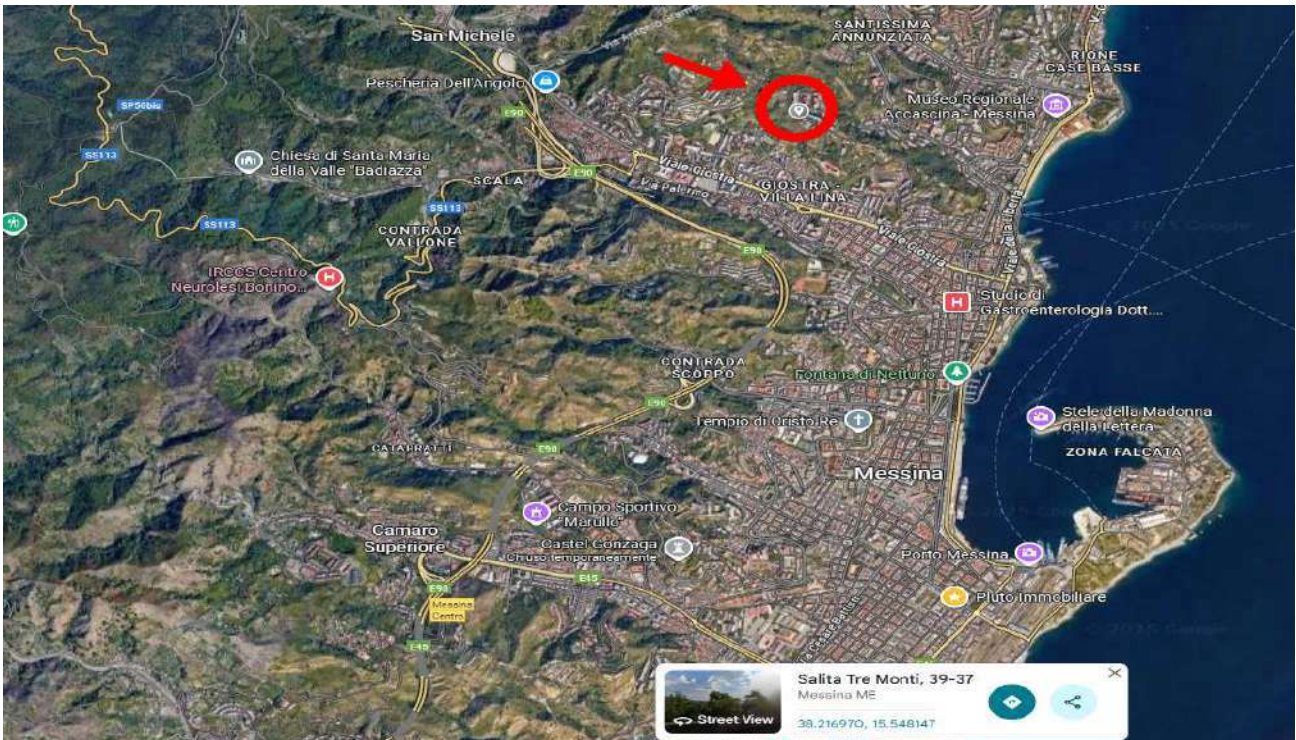
Fatte tali premesse, si provvede alla redazione della presente relazione descrittivo-estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

L'immobile risulta più precisamente, come da visura catastale allegata (Allegato B):

**Foglio: 100, Particella, 1689, Subalterno 32, Cat. A/3, Classe 12, Vani 10,5
Superficie Catastale 231mq - escluse aree scoperte 203 mq, R.C. € 677,85**

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità in oggetto considerando, fattori tipologici dell'immobile, il contesto in cui si trova, le dotazioni impiantistiche e le condizioni generali della stessa.

DESCRIZIONE ANALITICA



L'immobile si trova nella zona centro – nord della città di Messina, in salita Tre Monti, complesso Città Giardino 34, scala A, Lotto I. La zona è caratterizzata da alcuni complessi edilizi e da singole abitazioni. Non risulta particolarmente servita da attività di primaria importanza, scuole e uffici pubblici. Il fabbricato di cui fa parte è stato ultimato alla fine degli anni '80.

Ubicato al primo piano, con tripla esposizione, di cui la principale a sud est su area condominiale. Il retro e la parte laterale dell'immobile, risultano di fatto essere a piano terra, poiché adagiati su un terrapieno.

La superficie lorda interna, comprensiva di muri perimetrali e pareti divisorie interne è pari a circa 203/mq metri quadrati. Pertinenza dell'abitazione è la corte esterna a livello di circa 180/mq. La finitura degli interni è di tipo intonaco tradizionale con rivestimenti e pavimenti in ceramica, porte in materiale ligneo con inserti in vetro; imbotti esterni sono in lamiera zincata, mentre gli infissi sono in alluminio non di ultima generazione con vetro singolo. E' presente l'impianto di riscaldamento. Gli esterni sono in parte pavimentati su soletta in conglomerato cementizio, in parte pavimentati con lastre di cemento poggiate su terra.

Dal sopralluogo effettuato emergono particolari criticità di infiltrazioni di acqua e umidità di risalita persistenti sull'intera superficie dell'immobile, sia sulle pareti esterne, sia su quelle interne e divisorie, pavimenti in parte saltati e scollati, imbotti danneggiati e altre criticità derivanti dalle predette infiltrazioni, tali da rendere l'immobile insalubre e ai limiti della vivibilità (come può evincersi dalla documentazione fotografica).

Le parti condominiali e i prospetti esterni risentono della vetusta di costruzione (quasi 40 anni).

CONFORMITA' URBANISTICA E PROVENIENZA

Per quanto attiene la parte urbanistica/catastale e la provenienza del bene, non abbiamo effettuato alcun esame della documentazione, non essendo oggetto del presente incarico.

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

CONSIDERAZIONI:

Come conseguenza della corrente crisi economico/finanziaria generale e in particolare del meridione, il settore immobiliare del territorio messinese, per effetto della crisi verificatasi, in particolare negli ultimi anni, versa in condizioni di difficoltà, con un netto calo del numero delle transazioni di compravendita, con tempi medi di trattativa molto allungati rispetto al passato e con offerta nettamente superiore alla domanda, specie nelle zone esterne al centro città e con pochi servizi presenti.

E' stata fatta una valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

E' stato utilizzato il criterio di stima comparativo, che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima a beni analoghi di valore noto, oggetto di compravendita negli ultimi periodi e a quelli attualmente in vendita nella stessa zona con caratteristiche simili.

Si è pertanto determinato il valore al metro quadro, tenuto conto dei valori espressi da immobili attualmente in vendita in zona e dei valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riferita agli immobili oggetto di compravendita nel primo semestre 2025, sempre in zona e con caratteristiche simili, secondo quanto riportato nella tabella in calce:

The screenshot shows the Agenzia delle Entrate website interface. At the top, there are navigation links for social media and language options (ITA, ENG, DEU). Below the logo, there is a search bar and a navigation menu with categories like Cittadini, Imprese, Professionisti, etc. The main content area displays the search results for real estate market data.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Semicerchio/ANNUNZIATA - VIA DEL FANTE - TREMONTI - TORRENTE TRAPANI ALTO - GIOSTRA - V.LE REGINA ELENA - V.LE REGINA MARGHERITA

Codice di zona: C7

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1150	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	3,5	5,2	L
Autorimesse	NORMALE	500	810	L	3,4	5	L
Box	NORMALE	500	740	L	4,4	6,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	480	720	L	3,6	5,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	400	590	L	2,6	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1700	L	5,4	7,7	L

- 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/mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

VALUTAZIONE

I valori riportati nella tabella dell'Agencia delle Entrate, fanno riferimento ad uno stato dell'immobile NORMALE, ovvero in discrete condizioni. Nel nostro caso, tenuto conto di quanto espresso nel precedente punto "DESCRIZIONE ANALITICA", per una corretta determinazione del prezzo, dovrebbe considerarsi il costo dell'intervento di ripristino delle parti ammalorate, che come detto, riguardano complessivamente l'intero immobile.

Secondo la nostra esperienza e il confronto con alcune aziende operanti nel settore dell'edilizia e delle ristrutturazioni, interventi atti a ripristinare uno stato dell'immobile a condizioni NORMALI, si attesta tra i 500 e i 600 €/mq che moltiplicati per i 231 mq totali dell'immobile, rappresentano un importo compreso tra i 115.000 euro e i 138.000 euro.

Partendo dalle precedenti considerazioni, un giusto valore ad un immobile con caratteristiche simili, ricadente nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente valutazione, in stato conservativo NORMALE si attesta intorno ai 935 euro/mq che moltiplicati per la superficie totale pari a 231/mq da un valore pari a **215.985 euro**.

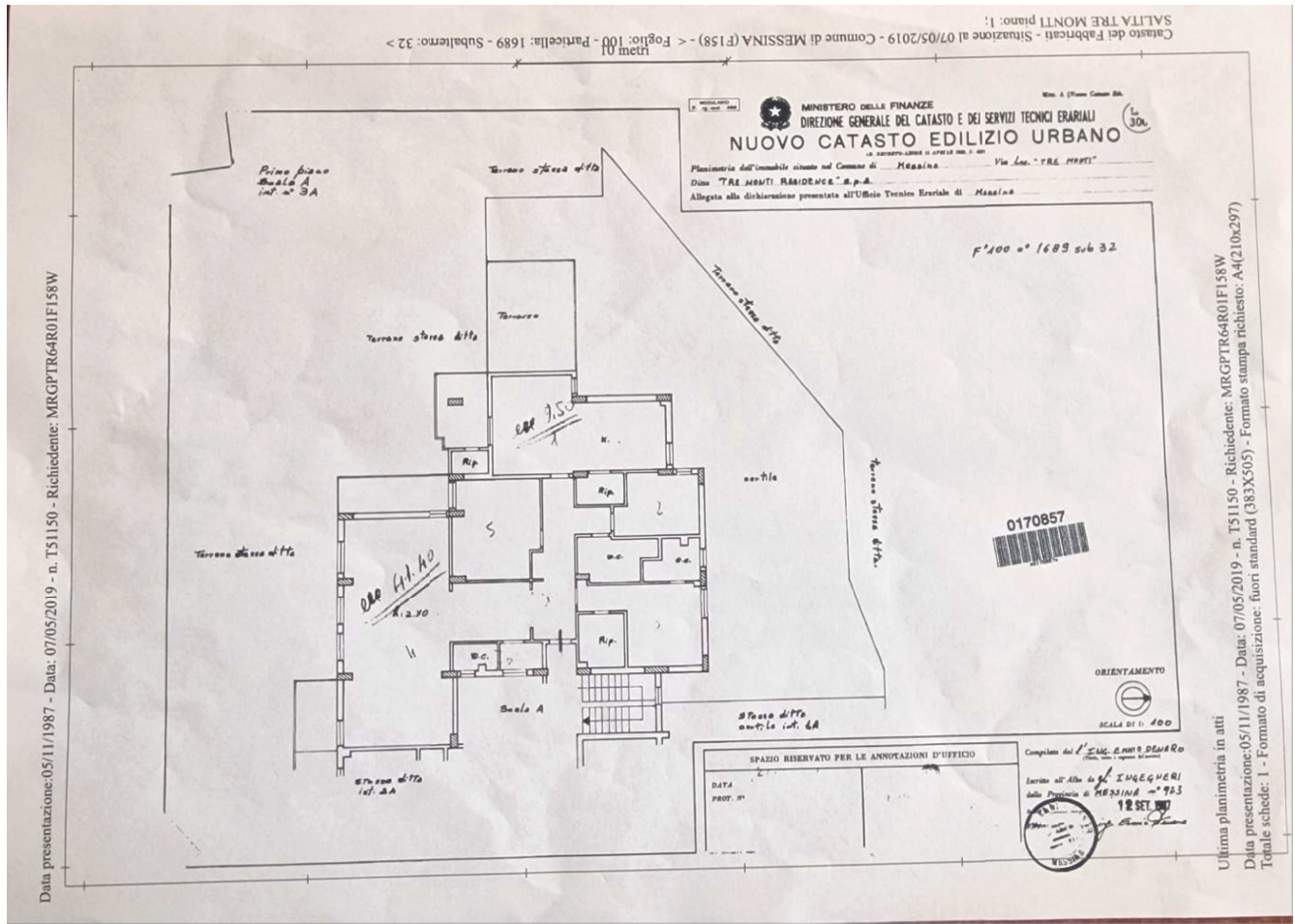
Conclusioni:

Parametro	Valore stimato
Superficie commerciale	231 mq
Valore OMI zona specifica (stato NORMALE)	€ 935/mq
Valore potenziale di mercato (stato normale)	€ 215.985 (231/mq x € 935)
Costo stimato medio lavori di ripristino	€ 127.050 (€ 550/mq)

A nostro giudizio pertanto il valore attuale dell'immobile è pari a:

€ 215.985 (stato normale) - € 127.050 (lavori di ripristino) = € 88.935

ALL.A: PLANIMETRIA CATASTALE



ALL.B: VISURA CATASTALE



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2025

Data: 21/10/2025 Ora: 15.56.12

Segue

Visura n: T300588 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 100 Particella: 1689 Sub.: 32

INTESTATI

1			(99) Da verificare
2			(99) Da verificare

Unità immobiliare dal 27/09/2024

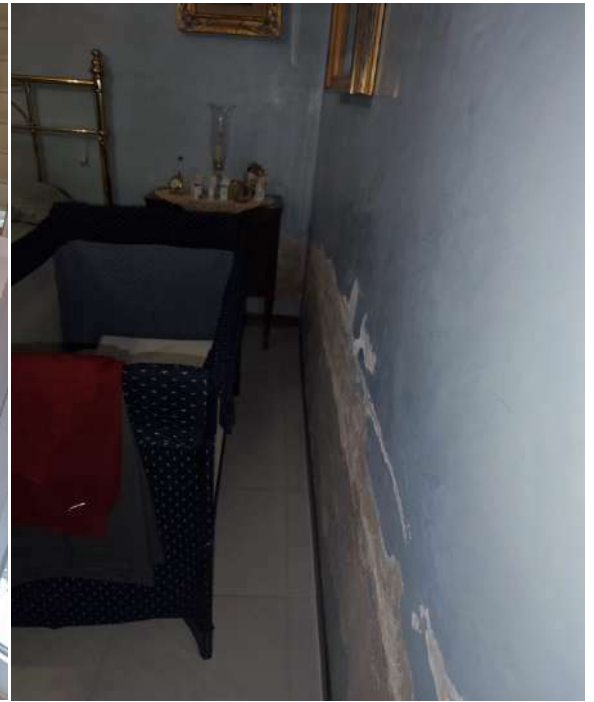
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		100	1689	32	2		A/2	12	10,5 vani	Totale: 231 m² Totale: 203 m² escluse aree scoperte**	Euro 677,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2024 Pratica n. ME0198073 in atti dal 27/09/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 198073.1/2024)
Indirizzo		SALITA TREMONTI n. 34 Piano 1				Partita		Mod.68				
Noafica												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F158 - Foglio 100 - Particella 1689

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		100	1689	32	2		A/2	12	10,5 vani	Totale: 231 m² Totale: 203 m² escluse aree scoperte**	Euro 677,85	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

ALL.B: FOTO





Distinti saluti

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento o informazione.

Cordiali saluti.

Messina 22 Dicembre 2025

L'Amministratore Unico

Il presente documento consta di nr. 8 pagine.