Ist. n. 145 dep. 10/02/2026

Arch.Michele Musolino, studio in Via Antonio Martino n°78 is.129, 98123 Messina–P.IVA.03394500833 cell.3475564379
Pec :michelemusolino@archiworldpec.it mail: michelemusolino@gmail.com

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE SITO IN VIA SAN GIOVANNI, 103, MILAZZO, MESSINA.

Il sottoscritto consulente tecnico Architetto Michele Musolino, iscritto all'Ordine degli Architetti di Messina, al nr.2037 con studio in Messina,Via Antonio Martino n°78 is. n°129 Piano II°, veniva incaricato dall' Avv. Maria di Renzo, giusto provvedimento del Giudice delegato del 22.04.2024, nella sua qualita' di Curatore della Liquidazione Giudiziale della , di procedere alla stima dell'immobile sito a Milazzo (Me), Via S. Giovanni, 103, piano terra ricadente nel F. 6 Part. 862 Sub.8 in oggetto, nonche' di accertare gli aspetti tecnico amministrativi e catastali riguardanti l'immobile sopradetto.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni di verifica documentale presso I vari enti, il sottoscritto e' ora in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

premesso

- Che, in particolare il bene da stimare e' un immobile posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.
- Che, al momento del primo sopralluogo eseguito il 14.02.2024 e successive richieste presso l'ufficio tecnico del Comune si e' provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali atte alla corretta stesura della perizia:
    1. Sopralluogo all'immobile per constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza;
    2. presa visione dell'autorizzazione edilizia n°213/2007 prat. edil. n°12557, relativa al frazionamento di un immobile in n°3 unità immobiliari.
    3. Accesso presso il Catasto di Messina per visure sulle

Firmato Da: MUSOLINO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43c75b

Ist. n. 145 dep. 10/02/2026

Arch.Michele Musolino, studio in Via Antonio Martino n°78 is.129, 98123 Messina–P.IVA.03394500833 cell.3475564379
Pec :michelemusolino@archiworldpec.it mail: michelemusolino@gmail.com

mappe catastali e richiesta delle planimetrie ivi depositate.

4. Ricerca di mercato, finalizzata alla corretta valutazione del bene di proprietà, su immobili con simili caratteristiche tipologiche e funzionali.

****

SITUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare che compone la proprietà risulta censita al Catasto di Messina, sezione comunale di Milazzo, come segue:

- Foglio 6 Part.lla 862 Sub.8, Piano Terra, Cat.C/2, Classe 6, Consistenza 14 mq.

L'immobile situato al Foglio 6, Part.lla 862, Sub.8, dalla visura catastale effettuata e dalle planimetrie reperite presso l'Agenzia del Territorio di Messina, la proprietà risulta correttamente intestate e non sussistono difformità nel raffronto tra gli elaborati e lo stato dei luoghi.

L'immobile inizialmente identificato al Foglio 6, Part.lla 862, Sub.1, è stato oggetto di frazionamento per il quale è stata presentata pratica di DOCFA n. ME0279687 in atti dal 11/09/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

****

CONSISTENZA – DESCRIZIONE – STATO OCCUPAZIONE

La proprietà insiste su una particella a forma regolare, è confinante a Sud con la Via Tenente Minniti, ad Est con altra Ditta, ad Ovest con la Via San Giovanni e a Nord con altra Ditta.

L'impianto del manufatto originario, è stato edificato in data antecedente al 1967, nel suo complesso è composto da un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra.

L'immobile internamente è così suddiviso:

- Superficie commerciale di circa 22,45 mq, di cui 14,25 mq circa di superficie utile composto da:

Ingresso dal vano scala direttamente al locale magazzino attraverso la

Firmato Da: MUSOLINO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44c75b

Ist. n. 145 dep. 10/02/2026

realizzazione n°3 gradini che permettono di superare la differenza di quota tra il vano scala ed il locale magazzino il cui piano di calpestio è più basso di circa 60 cm.

Del frazionamento sopra citato, è stata presentata giusta pratica edilizia acquisita al protocollo del Dipartimento al n. 6744 del 04.06.2007, integrata in ultimo in data 12.07.2007 prot. n. 8330, per la quale successivamente è stata rilasciata autorizzazione edilizia n.123/2007, pratica edilizia n. 12557.

L'ambiente risulta privo di illuminazione naturale proveniente dall'esterno in quanto confinante con altri vani su tutti e quattro lati, motivo per cui non è possibile ottenere ricambi d'aria in maniera naturale.

****

REGOLARITA' TECNICO AMMINISTRATIVA

L'intero fabbricato in cui insiste il locale magazzino è stato realizzato nel 1963 a seguito della concessione edilizia rilasciata dal comune di Milazzo in data 05/12/1961 e successiva variante. Originariamente l'immobile faceva parte di un'unica unità immobiliare con gli immobili attualmente individuati catastalmente al Sub.6 e Sub.7 (ex Sub.1), successivamente è stata presentata una pratica edilizia con autorizzazione n.213/2007 del 05/09/2007 di divisione delle stesse, di cui ad oggi, l'immobile identificato con Foglio 6, Part.lla 862, Sub. 8, risulta conforme a tale titolo edilizio.

****

DIFFORMITA' EDILIZIE

Non sussistono difformità edilizie, in quanto lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme all'autorizzazione edilizia n.213/2007 del 05/09/2007.

****

Firmato Da: MUSOLINO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44c75b

Ist. n. 145 dep. 10/02/2026

Arch.Michele Musolino, studio in Via Antonio Martino n°78 is.129, 98123 Messina–P.IVA.03394500833 cell.3475564379
Pec :michelemusolino@archiworldpec.it mail: michelemusolino@gmail.com

DOTAZIONE IMPIANTI

L'immobile non è dotato di impianto idrico nè di impianto per la climatizzazione estiva ed invernale, vi è la presenza del solo impianto elettrico, che necessita di una verifica globale in quanto, privo del relativo certificato di conformità, rilasciato ai sensi dell'art. 1comma 2 del D.M 37/08 ex 46/90.

L' illuminazione dell' ambiente avviene tramite unico punto luce, di inadeguata potenza.

Si segnala la presenza di pozzetto di ispezione del picchetto per la messa a terra dell' impianto elettrico condominiale, e la presenza di pozzetto d'ispezione per impianto di deflusso di acque condominiali.

Entrambi i pozzetti dovranno essere raggiungibili da eventuali operatori, in caso di interventi per guasti alla condotte o per interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

****

AGIBILITA'

In riferimento all'agibilità, documento che attesta la doppia conformità Urbanistico/Catastale, alle norme di sicurezza dei locali e degli impianti, di igiene, salubrità e risparmio energetico, dell'intero fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Milazzo in data 13.02.1963.

Successivamente al progetto di frazionamento del sub.1, giusta pratica edilizia n.213/2007 del 05/09/2007, che ha generato le tre unità immobiliari contraddistinte al catasto fabbricati al F. 1, Part.lla 862, Sub.6-7-8, è stata ottenuta nuova agibilità n°68 /2007 del 08/10/2007 a seguito di Perizia Giurata redatta ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31.05.1994 n°17 e depositata presso il Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 04.10.2007.

L'immobile al **Foglio 1, Part.lla 862, Sub.8** che ad oggi è conforme al titolo edilizio sopra citato, è dotato di agibilità rilasciata dal Comune di Milazzo n.68/2007 del 08/10/2007.

****

MATERIALI COSTRUTTIVI DI FINITURA, CONSERVATIVI

L'intero fabbricato ha una struttura portante in muratura ordinaria con cordoli di

Firmato Da: MUSOLINO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43c75b

Ist. n. 145 dep. 10/02/2026

Arch.Michele Musolino, studio in Via Antonio Martino n°78 is.129, 98123 Messina–P.IVA.03394500833 cell.3475564379
Pec :michelemusolino@archiworldpec.it mail: michelemusolino@gmail.com

piano e solai in c.a. e travi continue in fondazione. Esso è costituito da due elevazioni fuori terra destinate ad abitazione (I° e II° piano) oltre a quello piano commerciale di cui all'oggetto.

Le facciate dell'edificio sono in buone condizioni tranne alcune parti del prospetto esposto a Sud-Ovest che ha bisogno d'interventi di ripristino degli intonaci sui balconi e sui parapetti della terrazzo.

L'immobile in oggetto non è in buono stato di conservazione, in quanto privo dei materiali di finitura, quali pavimentazione, intonaco di finitura, nonchè della necessaria stuccatura per l'applicazione della pitturazione.

Le finestre presenti lungo la parete a confine con altra ditta, che dovranno stare chiuse per motivi di ordine civilistico, e la mancaza di ricambia d'aria, determina la presenza di aria maleodorante che andrebbe ricambiata attraverso sistemi meccanici, per possano rendere più salubre l'ambiente in questione, anche in relazione alla conservazione dei materiali che andranno ad essere depositati in tale spazio.

****

METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO PER GLI IMMOBILI

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

E' fondamentale conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile.

Il bene oggetto di valutazione viene "comparato" ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.

Nello svolgimento delle operazioni di stima, il sottoscritto si atterrà al principio dell' ordinarietà che esclude situazioni particolari e *considerazioni soggettive.*

I criteri estimative da adottare possono essere differenti, per essere poi paragonati e messi a confronto addivenendo ad una più corretta determinazione del valore commerciale.

Come accennato in premessa a questo capitolo, per determinare il valore della

Firmato Da: MUSOLINO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43c75b

Arch.Michele Musolino, studio in Via Antonio Martino n°78 is.129, 98123 Messina–P.IVA.03394500833 cell.3475564379
Pec :michelemusolino@archiworldpec.it mail: michelemusolino@gmail.com

proprietà si è ritenuto di applicare il piu' corrente e maggiormente usato mediandolo con il **metodo di comparazione o confronto**, idonei e comunemente adottati nelle stime di immobili.

Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti sui siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare ed alberghiero operanti nella zona, ed ai contenuti dell' osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee e dal periodo di affitto.

Per il metodo valutativo sono state calcolate le superfici complessive compresi tutti gli impianti tecnologici al servizio dell' immobile. Fatte le necessarie premesse si procede alla valutazione del bene formulando il giudizio di stima o giudizio di valore come segue.

****

METODO DEL VALORE DI COMPARAZIONE – DI CONFRONTO

Per determinare il valore venale dell'immobile si è potuto procedere ad adottare il criterio di valutazione sintetico comparativo, sia a quanto riportato dalla società Borsino immobiliare che tiene conto degli atti di compravendita recentemente stipulati, ed infine alla banca dati delle quotazioni immobiliari riguardante il II° Semestre del 2024 fornito dall'agenzia delle entrate.

I VALORI DI RIFERIMENTO SONO I SEGUENTI:

Foglio 6, Part.lla 862, Sub. 8 cat. C/2 (Magazzino)

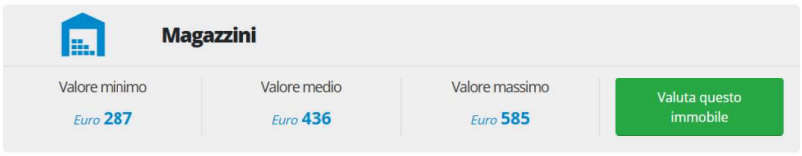
Per determinare il valore venale dell'immobile non si è potuto tener conto di comparabili nella zona, in quanto non vi sono ad oggi immobili in vendita che richiamano le stesse caratteristiche, si sono quindi presi in considerazione le quotazioni di mercato correnti nella località considerata riportate dalla società Borsino immobiliare e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate.

Firmato Da: MUSOLINO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43c75b

Ist. n. 145 dep. 10/02/2026

Arch.Michele Musolino, studio in Via Antonio Martino n°78 is.129, 98123 Messina–P.IVA.03394500833 cell.3475564379
Pec :michelemusolino@archiworldpec.it mail: michelemusolino@gmail.com

Fonte borsino immobiliare



Fonte agenzia delle entrate

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	390	580
Negozi	NORMALE	1150	1700

Tenuto conto della posizione dell'immobile e del suo stato di consevazione, si considera il valore minimo:

- Fonte Borsino immobiliare : € 287,00
- Fonte agenzia delle entrate : € 390,00

Valore medio per magazzino : 287,00 +390,00/2 = 338,50 €/mq

In base a quanto sopra detto, si è deciso di adottare un valore prudenziale

di € 338,50 al mq

Superficie commerciale mq. 22,45 x 338,50 €/mq= **€ 7.599,32**

Valore totale immobile = €.7.599,32

****

CONSIDERAZIONI FINALI

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare il valore basato sul metodo comparativo, e vista la conformità dell'immobile urbanistica/catastale, il sottoscritto ritiene che al valore su indicato non si debba tener conto di alcuna spesa aggiuntiva legata alla sua regolarizzazione.

****

Firmato Da: MUSOLINO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43c75b

Ist. n. 145 dep. 10/02/2026

Arch.Michele Musolino, studio in Via Antonio Martino n°78 is.129, 98123 Messina–P.IVA.03394500833 cell.3475564379
Pec :michelemusolino@archiworldpec.it mail: michelemusolino@gmail.com

QUADRO DI SINTESI

- **PRATICHE EDILIZIA E SITUAZIONE URBANISTICA**

Fabbricato antecedente al 1967, realizzato nel 1963 con concessione edilizia rilasciata dal comune di Milazzo in data 05/12/1961 e successiva variante.

****

- **GIUDIZIODI CONFORMITA'**

URBANISTICA

- L'immobile catastalmente indivuato al Foglio 6, Part.lla 862, Sub. 8 risulta conforme all' ultimo titolo edilizio agli atti, giusta autorizzazione n.213/2007 del 05/09/2007.

CATASTALE

- La planimetria presente in catasto dell' immobile al Foglio 6, Part.lla 862, sub 8 è conforme allo stato dei luoghi.

DOCUMENTALE

- L'immobile al Foglio 6, Part.lla 862, Sub.8 è dotato di agibilità lasciata dal Comune di Milazzo n.68/2007 del 08/10/2007.

CONSIDERAZIONIFINALI

E' doveroso precisare che il sopra indicato prezzo complessivo non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore discambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Firmato Da: MUSOLINO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43c75b

Ist. n. 145 dep. 10/02/2026

Arch.Michele Musolino, studio in Via Antonio Martino n°78 is.129, 98123 Messina–P.IVA.03394500833 cell.3475564379
Pec :michelemusolino@archiworldpec.it mail: michelemusolino@gmail.com

Con osservanza

Milazzo lì, 19 .11.2025

(Arch.Michele Musolino)

Allegati:

a) Estratto di mappa;
b) Visura Catastale;
c) Planimetria catastale ;
d) Planimetria immobile;
e) Documentazione fotografica;

Firmato Da: MUSOLINO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43c75b