

OGGETTO

PERIZIA DI STIMA RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO, CON RIFERIMENTO ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MESSINA, IN VIA ROMAGNOSI 9 E CENSITO CATASTALMENTE AL FOGLIO 220, PARTICELLA 69, SUBALTERNO 17

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA



INDICE

PREMESSA	3
PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	6
1.1 OGGETTO DELLA STIMA	6
1.2 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE E INQUADRAMENTO TERRITORIALE ..	6
1.3 CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE	10
1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	28
1.5 CONSISTENZA.....	30
PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE	31
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE	31
2.2 DESCRIZIONE URBANISTICA	32
2.2.1 GENERALITA'	32
2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA	32
2.2.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE	33
2.2.4 VINCOLI URBANISTICI	33
2.3 POTENZIALITA' EDIFICATORIE RESIDUE	34
2.4 TITOLI ABILITATIVI E CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ.....	34
2.5 CONTRATTI DI LOCAZIONE, SERVITU' ED ALTRI DIRITTI REALI	37
2.6 LIMITAZIONI ED ESCLUSIONI.....	37
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE	39
3.1 SCOPO DELLA STIMA.....	39
3.2 CRITERI DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE	39
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	42
3.3.1 IL MERCATO IMMOBILIARE NAZIONALE	43
3.3.2 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO	46
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	50
3.4.1 PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO (MCA).....	51
3.4.2 STIMA U.I.U. F. 220, PART. 69 SUB. 17.....	54
3.4.2.1 INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI IMMOBILI DI CONFRONTO (COMPARABLES).....	54
3.4.2.2 TABELLA DELLE CARATTERISTICHE	61
3.4.2.3 TABELLA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE	66
3.4.2.4 TABELLA TEST DI AMMISSIBILITA'	68
3.4.2.5 TABELLA DEI DATI	71
3.4.2.6 PREZZI MARGINALI	73
3.4.2.7 SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	79
CONCLUSIONI	82



Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità dell'immobile sito nel Comune di Messina, in Via Romagnosi 9 e censito catastalmente al Foglio 220, Part. 69, Sub. 17

PREMESSA

L'Istituto Nazionale Previdenza Sociale (di seguito "INPS") - Gestione Risorse, Patrimonio e Strutture Sociali, con PEC registrata al protocollo di questa Agenzia al n. 7656 del 16/01/2025, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Messina l'espletamento di una perizia di stima volta alla determinazione del valore di mercato dell'immobile situato in Messina, Via Romagnosi n. 9. L'immobile, utilizzato fino ad almeno 10 anni fa come sede INPS, è all'attualità in disuso. La valutazione dell'immobile è stata richiesta in vista di una possibile acquisizione da parte della Città Metropolitana di Messina, a seguito di una manifestazione di interesse presentata dallo stesso.

Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Messina l'immobile risulta identificato come segue:

- **Foglio 220, P.IIa 69 sub. 17**

ed è censito in categoria B/4 "Uffici pubblici" con una rendita catastale di € 4.936,31.

L'unità immobiliare risulta attualmente intestata catastalmente a:

- **ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE**

(Sede in Roma - C.F. 80078750587) - Diritto di Proprietà per 1/1.

Con la nota prot. 9994 del 21/01/2025, l'Ufficio Provinciale Territorio di Messina trasmetteva alla Direzione Regionale INPS lo schema di accordo di collaborazione per l'affidamento dell'incarico estimale. Successivamente, il 07/02/2025, l'INPS restituiva l'accordo, debitamente firmato in formato digitale dal Direttore Regionale INPS Sicilia, Sergio Saltalamacchia, mediante nota prot. INPS.5580.07/02/2025.0002483. L'accordo veniva infine acquisito da questo Ufficio **con prot. 23724 del 10/02/2025**. In seguito alla formalizzazione dell'accordo, veniva ufficialmente affidato l'incarico di procedere alla valutazione del bene sopra indicato (incarico n. 2025/4).

La presente relazione di stima, redatta in esito alla suddetta richiesta, ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, riferito all'attualità. Per l'elaborazione della stima, questo Ufficio ha avviato le

operazioni peritali, analizzando sia la documentazione fornita dalla Committenza, sia quella reperita attraverso consultazioni presso la banca dati catastale e i registri di pubblicità immobiliare. Sono state inoltre acquisite informazioni attraverso fonti web, relative alla situazione urbanistica e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

Nella richiesta di valutazione erano inclusi i seguenti documenti già in possesso di questo Ufficio:

- visura catastale storica;
- planimetrie catastali.

Successivamente, con una mail acquisita da questo Ufficio il 19/03/2025, un referente della Direzione Regionale INPS, in risposta a una specifica richiesta di documentazione tecnica utile, ha trasmesso ulteriore documentazione relativa all'immobile comprendente:

- D.D.G. n. 3233 del 17/07/2019 a firma del Dirigente Generale Sergio Alessandro attestante per l'immobile in oggetto il suo "interesse culturale" da sottoporre a tutela ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm. e ii., con allegata relazione storico-artistica a cura dell'Arch. Michelangelo Alicata e controfirmata dal soprintendente Arch. Orazio Micali;
- Certificazioni del Genio Civile comprovanti inizio e ultimazione dei lavori per l'immobile in oggetto datata 06/05/1931 e varie altre comunicazioni riportate più nel dettaglio al paragrafo TITOLI ABILITATIVI E CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ;
- Dichiarazioni di conformità degli impianti a regola d'arte D.M. 20/02/1992 G.U. n. 49 del 28/02/1992, Art. 9 della Legge n. 46 del 5 marzo 1990, a firma di Andrea Ingrassia titolare dell'impresa omonima operante nel settore degli impianti tecnologici e iscritta nel registro delle ditte (R.D. 30/09/1934 n. 2011) della C.C.I.A.A. di Palermo con n. 118925;
- Dichiarazioni di rispondenza alla norma di prodotto per quadro elettrico di bassa tensione e prove di tenuta dell'impianto a gas, a cura del tecnico verificatore Ing. Pietro Romano, datate 2014 e 2015;



Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità dell'immobile sito nel Comune di Messina, in Via Romagnosi 9 e censito catastalmente al Foglio 220, Part. 69, Sub. 17

- Documentazione catastale: Visura storica per immobile del 26/02/2021 e planimetria del 11/03/2021.

In data 26/02/2025, alla presenza del referente responsabile INPS, è stato effettuato un sopralluogo sia interno che esterno, con l'obiettivo di raccogliere tutte le informazioni necessarie sullo stato dei luoghi ed acquisire cognizione circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di perizia, nonché la sua attuale utilizzazione. Nel corso dell'attività ispettiva, sono state analizzate nel dettaglio le condizioni di conservazione dell'immobile, unitamente alle caratteristiche generali dell'area circostante. Sono state inoltre effettuate riprese fotografiche al fine di ottenere una rappresentazione accurata e oggettiva delle condizioni fisiche del bene. Le immagini più significative, selezionate per la loro rilevanza, sono state inserite all'interno del presente elaborato a corredo della relazione tecnica.

Dopo un'attenta analisi della documentazione disponibile, dei dati ricavati dagli archivi di questo Ufficio e delle osservazioni rilevate durante il sopralluogo, sono stati acquisiti e valutati elementi tecnico-economici significativi ai fini della stima. Inoltre, sono state condotte opportune indagini di mercato sui parametri estimativi di riferimento. Sulla base di queste informazioni è stata redatta la presente perizia estimativa, che sarà esposta in dettaglio nei paragrafi seguenti.



PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 OGGETTO DELLA STIMA

L'edificio oggetto della richiesta di valutazione si trova nel Comune di Messina, Via Romagnosi 9, ed è destinato a uso uffici. È censito catastalmente nella categoria B/4, specifica per immobili adibiti a uffici pubblici. Attualmente l'immobile risulta inutilizzato, in stato di abbandono. Come comunicato dal referente responsabile INPS durante il sopralluogo, l'ultimo impiego dell'immobile risale ad almeno dieci anni fa quando ospitava uffici dell'INPS ora ubicati in Via Garibaldi.

L'identificativo catastale e i dati censuari dell'unità immobiliare sono dettagliatamente riportati nel successivo paragrafo 1.4.

Dal punto di vista estimativo, il quesito riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

1.2 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE E INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Messina, capoluogo dell'omonima Città Metropolitana (Figura 1). Messina è una città situata sulla punta nord-orientale della Sicilia, affacciata sullo Stretto di Messina. La città è collegata alla rete autostradale tramite l'autostrada A20 che permette il collegamento con Palermo e l'autostrada A18 che permette il collegamento con Catania. È collegata inoltre dalla SS113, un'importante arteria viaria che segue la costa tirrenica della Sicilia, garantendo collegamenti agevoli verso le località situate a nord. Inoltre, la SS114 costeggia la costa jonica dell'isola, fornendo ulteriori opzioni di collegamento verso la città. La città è servita dalla linea ferroviaria che offre una modalità di trasporto efficace per gli spostamenti con altre città italiane e località dell'isola, contribuendo alla connettività della città con il resto della regione e del Paese. Messina è anche sede di uno dei porti con maggior traffico a livello nazionale, la cui posizione strategica lo rende cruciale per i collegamenti tra la Sicilia e la terraferma.

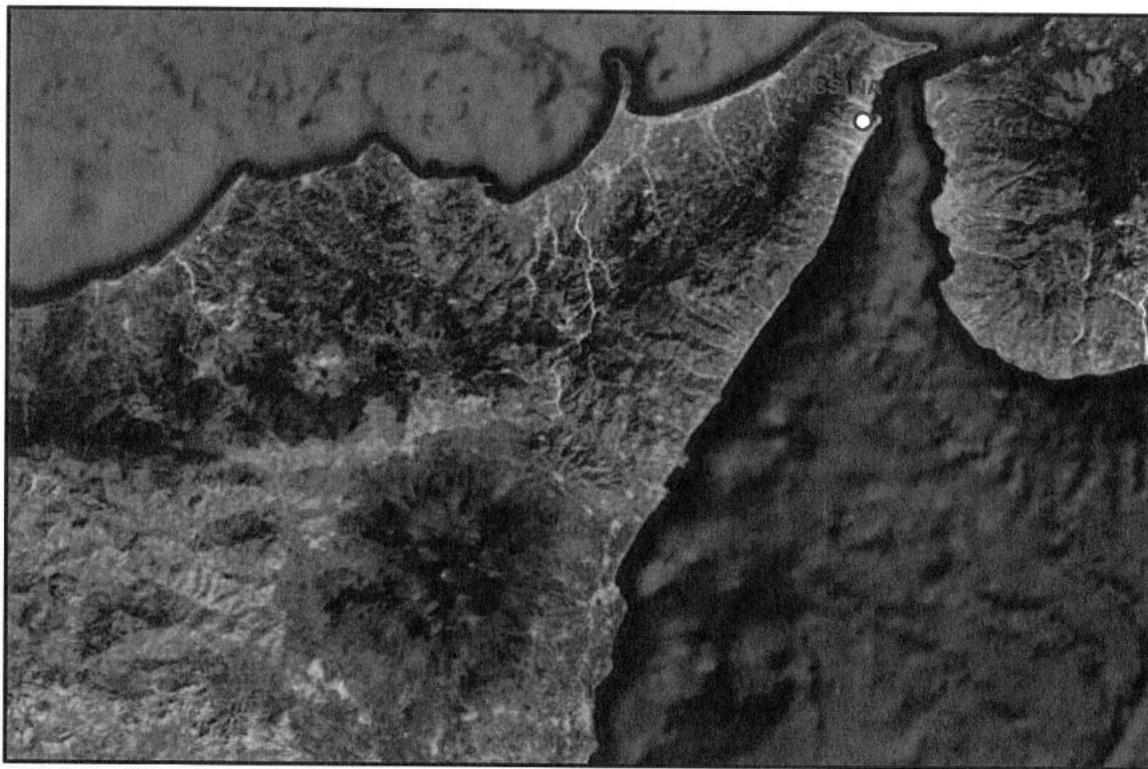


Figura 1- Inquadramento territoriale Città Metropolitana di Messina (Google Earth)

Il fabbricato oggetto di valutazione si trova in un contesto urbano ben servito e centrale, caratterizzato da un mix di edifici residenziali, commerciali e amministrativi. La zona è facilmente accessibile sia in auto che con i mezzi pubblici, grazie alla vicinanza delle fermate di autobus e tram che collegano l'area al resto della città. Si trova in una posizione strategica, a diretto contatto con il Viale Bocchetta, nelle vicinanze della linea tramviaria, a circa 400 metri dalla prima fermata disponibile, e dell'area portuale, a circa 1,4 km dall'attracco degli aliscafi, e poche centinaia di metri in più dalla stazione ferroviaria. Questa collocazione lo rende facilmente raggiungibile per chi arriva in città con il treno o via mare. La stazione ferroviaria di Messina Centrale dista circa 20 minuti a piedi offrendo collegamenti diretti con altre città siciliane e con il continente, grazie anche al servizio di traghettamento dei treni. L'area di attracco degli aliscafi dista a piedi qualche minuto meno, mentre il servizio di traghettamento gestito da *Caronte & Tourist*, punto di partenza e arrivo di traghetti verso Villa San Giovanni e altre

località dista 26 minuti a piedi o 18 minuti utilizzando anche il tram, per una distanza di circa 1,8 km, in direzione Nord. Questa prossimità con tali snodi di trasporto rende l'immobile particolarmente comodo sia per i dipendenti che per l'utenza. La zona in cui è ubicato l'immobile è facilmente raggiungibile dagli svincoli autostradali che collegano alla A18 Messina-Catania e alla A20 Messina-Palermo. Tra questi, lo svincolo di "Messina Bocchetta", situato a circa 700 m, risulta il più agevole per raggiungere la zona. In particolare, per raggiungere l'edificio dallo svincolo autostradale di Messina Bocchetta, si percorre tutto il Viale Bocchetta, una delle principali arterie cittadine (Figura 2), giunti quasi al termine del viale, si svolta a destra (in direzione sud) lungo Via Romagnosi, e si percorrono circa 150 m. Questo tratto conduce direttamente alla zona in cui si trova l'immobile (Figura 3).

Figura 2 - Inquadramento territoriale - Percorso da seguire per raggiungere la zona (Google Earth)

La zona in trattazione è caratterizzata da un elevato livello di urbanizzazione, tipico delle aree centrali delle città. Essa beneficia di una rete infrastrutturale ben sviluppata, che include le principali arterie viarie di accesso alla zona come il Viale Bocchetta e la Via Vittorio Emanuele II. Nei pressi dell'edificio sono presenti infrastrutture pubbliche di rilievo, come scuole di ogni ordine e grado, farmacie, uffici postali, banche, la stazione dei Carabinieri, la sede INAIL, la sede INPS centro medico legale, l'UPT dell'Agenzia delle Entrate, la sede del Comune col Corpo di Guardia dei Vigili Urbani. Non mancano luoghi di culto e attività commerciali come negozi, bar e ristoranti, ma anche strutture ricettive, studi professionali e laboratori di analisi. Buona è anche la presenza di spazi verdi pubblici e luoghi per la cultura, infatti, nelle immediate vicinanze dell'immobile vi sono importanti punti di riferimento urbani: la Villa Comunale Giuseppe Mazzini, il *PalaCultura*, il Teatro Vittorio Emanuele II, la Galleria Vittorio Emanuele III e Piazza Unione Europea. Villa Mazzini, situata a 300 metri dall'immobile, è uno storico giardino pubblico noto per i suoi spazi verdi, attrazioni per bambini e l'acquario. Il *PalaCultura*, distante anch'esso pochi minuti a piedi dall'immobile, è un centro polifunzionale della città con area parking sotterraneo su due livelli, che ospita una grande



Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità dell'immobile sito nel Comune di Messina, in Via Romagnosi 9 e censito catastalmente al Foglio 220, Part. 69, Sub. 17

biblioteca cittadina, la Galleria di Arte Moderna di Messina (GAMM), un teatro moderno da circa 850 posti, un auditorium per la musica all'aperto e sale per conferenze. Il Teatro Vittorio Emanuele II, teatro storico della città realizzato nella seconda metà dell'800, propone annualmente ricchi e variegati palinsesti tra rappresentazioni teatrali messe in scena da compagnie anche di spicco internazionale, intrattenimento per bambini e concerti di vario genere, dall'opera lirica alla musica contemporanea. La Galleria Vittorio Emanuele III, esempio di stile eclettico-liberty anni '20 nel cuore storico della città, è stata in passato sede di uffici mentre è oggi sede di ristoranti e cocktail bar. Piazza Unione Europea è un grande spazio aperto attrezzato a zone verdi e sedute, sul quale si affaccia la sede municipale della città, luogo strategico di transizione per chi arriva dal mare. L'area oggetto di indagine è dotata di parcheggi liberi su strada, mentre spostandosi lungo le vie parallele verso il mare, Corso Cavour e traverse, si trovano parcheggi su strada a tariffa oraria. La zona presenta anche una certa attrattività turistico commerciale in virtù della presenza di edifici e siti di interesse



storico culturale sopravvissuti al terremoto del 1908.

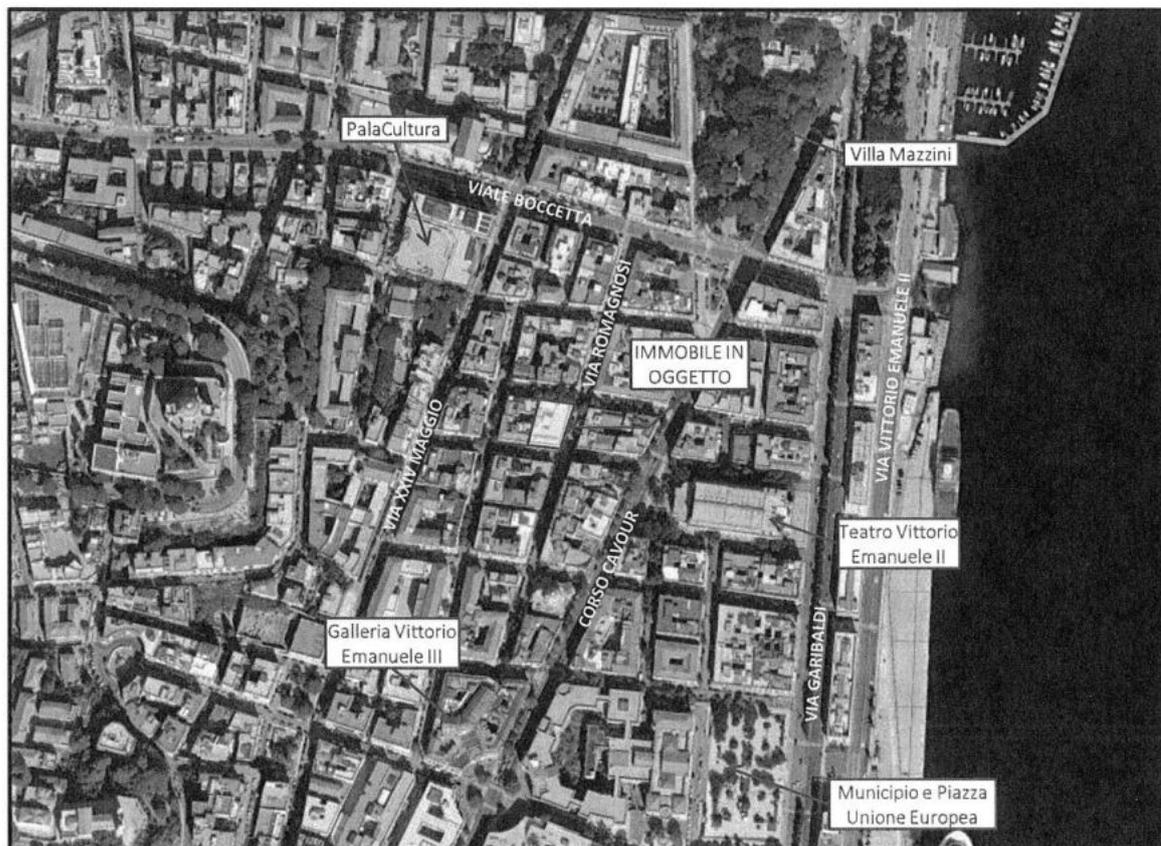


Figura 3 - Inquadramento territoriale della zona di interesse

1.3 CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE

La presente relazione tecnico-estimativa riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, di un fabbricato ubicato nel Comune di Messina. In particolare, la suddetta unità immobiliare, come già anticipato in premessa, è:

- **Fabbricato adibito ad uffici pubblici** posto sui piani: terra rialzato, primo, secondo, terzo con terrazza, piani tutti tra loro collegati da scala interna e ascensore (fino al livello secondo), individuato al Catasto Fabbricati col Foglio 220, particella 69, subalterno 17 (categoria catastale "B/4").

L'immobile è posto su terreno in pendio e ubicato tra la via Enrico Martinez, la via

Romagnosi e Via Santa Caterina dei Bottegai. Esso si trova in un contesto urbano ben servito e centrale, caratterizzato da un mix di edifici residenziali, commerciali e amministrativi (Figura 4).

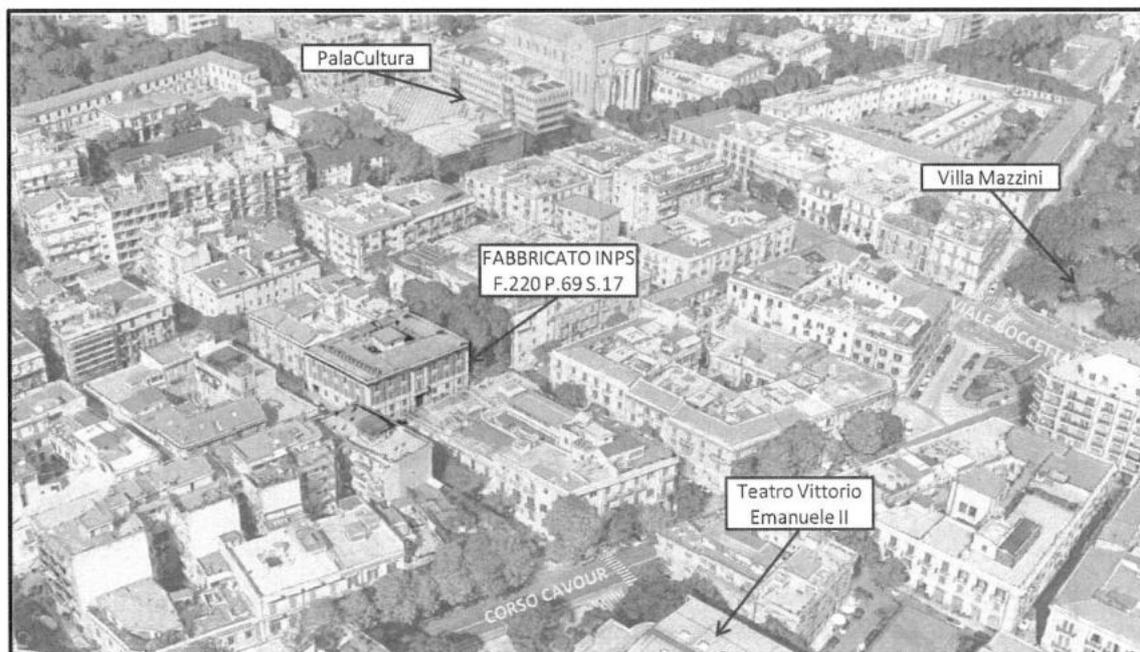


Figura 4 - Vista tridimensionale (google earth) dell'ambito territoriale

La zona OMI di appartenenza (Figura 5), rientrante nella fascia centrale del Comune di Messina, è la "B4" denominata "PIAZZA CAIROLI - TEATRO VITT. EMANUELE - DUOMO - PIAZZA DEL POPOLO - TRIBUNALE" (fino al semestre 2024/II l'immobile rientrava nella zona OMI "B2" denominata "MUSEO - V.LE LIBERTA' - COLLEREALE - ZONA FALCATA - VIA INDUSTRIALE")¹.

Come già detto, all'attualità si trova in disuso e l'ultimo impiego sembra risalire ad almeno dieci anni fa, quando era sede di uffici dell'INPS ora trasferitisi in Via Garibaldi.

¹ La zona "B4" in questione si riferisce alla nomenclatura delle zone successiva alla "Revisione decennale delle zone OMI 2024" svoltasi alla fine del 2024. L'immobile oggetto di indagine ricade all'attualità nella zona "B4 - PIAZZA CAIROLI - TEATRO VITT. EMANUELE - DUOMO - PIAZZA DEL POPOLO - TRIBUNALE". Precedentemente, lo stesso ricadeva nella zona "B2 - MUSEO - V.LE LIBERTA' - COLLEREALE - ZONA FALCATA - VIA INDUSTRIALE".



Figura 5 - Stralcio zonizzazione OMI di Messina con evidenziata l'area in oggetto - Zona Centrale B4 (PIAZZA CAIROLI - TEATRO VITT.EMANUELE - DUOMO - PIAZZA DEL POPOLO - TRIBUNALE

Per raggiungere il fabbricato situato in via Romagnosi 9 a Messina, vi sono diverse alternative. Per chi proviene dall'autostrada, il percorso più agevole prevede la percorrenza del viale Bocchetta e una svolta in via Romagnosi, per poi trovare l'immobile al terzo isolato sulla destra. Per chi proviene, invece, da Sud, da Via Garibaldi può svoltare a sinistra verso Via Loggia dei Mercanti e poi Via Argentieri, percorrere Via Sant'Agostino e immettersi sulla via Oratorio della Pace o su Via XXIV Maggio fino a raggiungere, Via San Paolo dei Disciplinanti, una parallela al viale Bocchetta, e poi svoltare come sopra descritto. Per chi proviene da Nord può percorrere il Corso Cavour attraversando il viale Bocchetta fino a svoltare su Via Santa Caterina del Bottegai e ritrovarsi dopo pochi metri in corrispondenza del fabbricato, visibile sulla sinistra in direzione sud-ovest. (Figura 6 **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** - Figura 7 e Foto da 1 a 4).



Figura 6 - Vista satellitare (Google Earth) con evidenziato il percorso di accesso provenendo dall'autostrada (giallo), da Sud (arancione) e da Nord (blu).

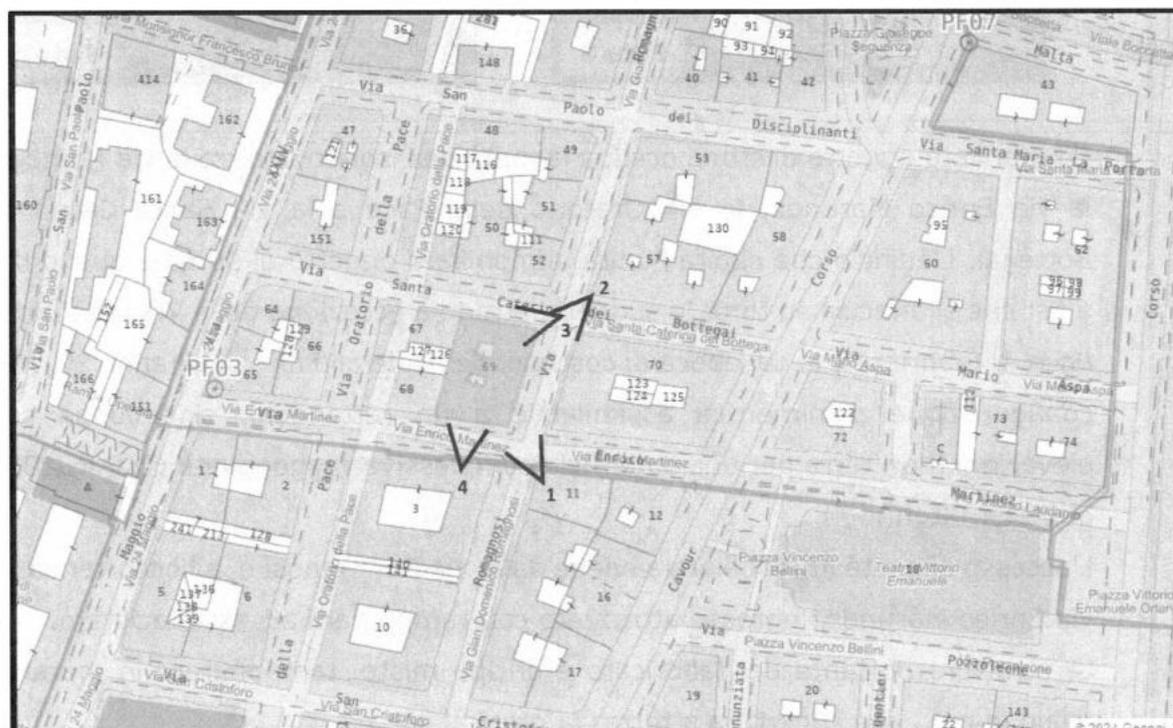


Figura 7 - Planimetria con indicazione dei punti di ripresa fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Il fabbricato oggetto di stima occupa la metà dell'isolato sito tra la via Romagnosi, la via Enrico Martinez, la via Oratorio della Pace e la via Santa Caterina dei Bottegai. L'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di stima è quello rivolto a Est che si affaccia su tutte le suddette strade a eccezione della Via Oratorio della Pace. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale alla fine degli anni '20, ha una configurazione planimetrica assimilabile a un rettangolo, si sviluppa su tre elevazioni fuori terra per una superficie complessiva ragguagliata (D.P.R. 138/98) di 2.164,00 m².

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla via Romagnosi e, all'occorrenza, dalla via Enrico Martinez, ingresso attrezzato con rampa per l'accesso facilitato.

La struttura portante del fabbricato è di tipo misto, tamponature in muratura e telaio in c.a., con copertura a terrazza praticabile.

Come confermato anche dalla relazione storico-artistica del 17/07/2019 a cura dell'Arch. Michelangelo Alicata funzionario della Soprintendenza per i Beni Culturali

e Ambientali Di Messina, trasmessa a questo Ufficio con mail del 19/03/2025, l'immobile *"ha mantenuto la distribuzione planimetrica, la sagoma ed i volumi originari e non si rilevano superfetazioni o tracce di interventi invasivi; i prospetti esterni e l'impianto distributivo risultano sostanzialmente immutati. [...] conserva i caratteri peculiari di quell'architettura detta "della ricostruzione" che ha caratterizzato la riedificazione di Messina dopo il terremoto del 1908, questa Soprintendenza ritiene che il bene costituisca memoria storica di interesse culturale da mantenere e tutelare, secondo quanto previsto dall'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm. e ii. [...]"*.

I prospetti presentano dettagli tipici dell'epoca in cui è stato realizzato. Partendo dal livello terreno è presente in facciata il tipico zoccolo al di sopra del quale si trova uno strato di superficie bugnata che giunge fin sopra il portone di ingresso in legno. Al di sopra della parte bugnata si trova una fascia, comprensiva di pannelli di basamento e un balconcino soprastante il portone, compresa tra le cornici marcapiano e marca davanzale. Delle lesene affiancano il portone di ingresso e si estendono in altezza fino alla fascia sottostante il cornicione. Le facciate dei livelli primo e secondo sono rivestite da mattoncini in laterizio. Le finestre del livello primo presentano timpani decorativi. Tutte le modanature e i decori che completano la facciata sono realizzati in cassaforma di cemento. La finitura, quella della superficie non in laterizio, è in intonaco e tinteggiatura. Gli infissi esterni sono in legno con persiane. L'immobile è dotato di due corti interne, una delle quali ospita l'ascensore. Le due piccole corti sono delimitate dalle facciate interne dell'edificio, che presentano infissi in alluminio e vetrocamera.

L'edificio è al momento inutilizzato e, da quanto emerso in fase di sopralluogo, sarebbe stato utilizzato fino ad almeno dieci anni fa come sede di uffici INPS che all'attualità si trovano in via Garibaldi.

Il **piano terra**, rialzato sul lato Est secondo il pendio stradale, ha un'altezza di 3,05 metri, ridotta a 2,88 metri per la presenza di un controsoffitto modulare. Il piano terra è costituito da due ingressi, di cui quello principale su Via Romagnosi e quello secondario con rampa di accesso per disabili su Via Enrico Martinez;



presenta inoltre: n. 14 locali principali, n. 1 deposito/archivio, n. 10 wc con antibagni, n. 4 locali tecnici per deposito idrico, autoclave e quadro elettrico, n. 2 ripostigli, vano scala e vano ascensore, n. 3 corridoi e n. 1 disimpegno.

Il **piano primo** ha un'altezza di 3,60 metri, anche questa ridotta a 2,88 metri per la presenza di un controsoffitto modulare, ed è costituito da n. 15 locali principali, n. 5 depositi/archivi, n. 9 wc con antibagni, n. 1 locale tecnico per centrale telefonica, n. 1 ripostiglio, vano scala e vano ascensore, n. 2 corti, n. 1 corridoio, n. 1 disimpegno e n. 1 balcone che prospetta sulla via Romagnosi.

Il **piano secondo** ha un'altezza di 3,60 metri, anche questa ridotta a 2,88 metri per la presenza di un controsoffitto modulare, ed è costituito da n. 15 locali principali, n. 5 depositi/archivi, n. 9 wc con antibagni, n. 2 ripostigli, vano scala e vano ascensore, n. 1 corridoio.

Al **piano terzo** si trovano dei ballatoi intorno alla scala interna e la terrazza, dove si colloca la centrale termica e le macchine per la climatizzazione dei locali interni. La terrazza è raggiungibile solo tramite la scala interna poiché l'ascensore garantisce il collegamento dei piani fino al secondo livello.

In data 26/02/2025, si è proceduto ad effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie per la verifica dello stato di fatto dell'immobile in valutazione. Il sopralluogo è stato eseguito con l'assistenza del referente incaricato dalla *Romeo Gestioni*, società che gestisce gli immobili per conto dell'INPS, Dott. Daniele Re Callegaris.

Lo stato manutentivo del fabbricato è da considerarsi complessivamente normale. Nonostante lo stato di abbandono e la vetustà dell'edificio, le facciate esterne e i locali interni si presentano in uno stato accettabile. Esternamente l'immobile si presenta pressoché integro nelle sue parti (rivestimenti, ornamenti, infissi e sistemi di scolo delle acque meteoriche); internamente, i rivestimenti in marmo del vano scala e della pavimentazione dei piani primo e secondo, i rivestimenti in piastrelle ceramiche dei servizi igienici, le soglie dei davanzali e i battiscopa in pietra sono quasi tutti presenti (eccezion fatta per quelli a piano terra dei quali si



parlerà a breve); il controsoffitto in cui alloggia il sistema di canalizzazione degli impianti per il trattamento dell'aria e per l'illuminazione è in buono stato, integro in quasi ogni sua parte; ringhiere e corrimano interni sono in stato normale, così come gli infissi in alluminio e vetro prospicienti le corti interne, quelli presenti nella hall di ingresso principale e quella all'ingresso secondario, nonché le porte interne. Tuttavia, non mancano evidenze di una necessità di operare con interventi di manutenzione ordinaria considerati alcuni indicatori di degrado, quali: l'alterazione cromatica, il deposito superficiale e il distacco puntuale della zoccolatura di facciata, causato da azioni antropiche, dalla naturale esposizione agli agenti atmosferici ma anche da un certo grado di umidità di risalita. Questo ultimo aspetto interessa notevolmente anche alcuni dei rivestimenti e delle pareti del piano terra, dove efflorescenze e macchie manifestano la necessità di revisionare la stratigrafia sottopavimento. Alghe e distacchi interessano, invece, porzioni delle pareti esterne prospettanti le corti interne, presumibilmente interessate da perdite localizzate, forte umidità delle pareti stesse e/o esposizione diretta alle piogge. Gli infissi esterni in legno con persiane annesse presentano anch'essi la necessità di essere restaurati e/o sostituiti totalmente o in parte a causa del naturale invecchiamento del legno e di alcune parti distaccatesi nel tempo per mancanza di una regolare manutenzione. La crescita di vegetazione spontanea incontrollata sulla terrazza è un ulteriore aspetto sul quale intervenire al fine di garantire uno stato manutentivo ottimale.

Nel complesso, considerata l'età dell'immobile, le sue dimensioni, la destinazione d'uso alla quale è stato adibito prima dell'abbandono (più di dieci anni fa) e il numero limitato di alterazioni rispetto a quello che avrebbe potuto manifestare, si ritiene opportuno considerare ai fini estimativi lo stato manutentivo, in combinazione con il livello di finiture, accettabile e dunque "normale". Per quanto esposto precedentemente, si considerano, invece, le caratteristiche architettoniche del fabbricato "di pregio". Si considera la localizzazione di dettaglio "ricercata" nell'ambito della zona OMI di appartenenza (B4, ex B2). Tuttavia, si

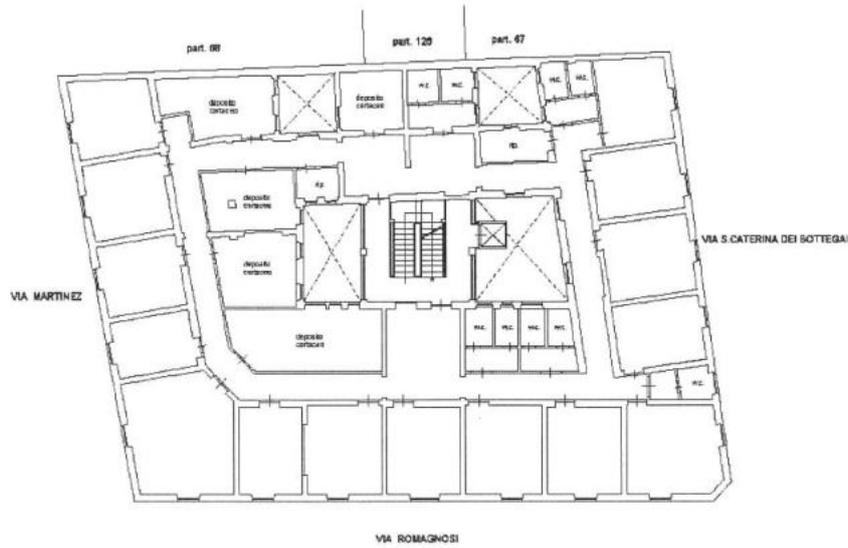


considera "scarsa" la dotazione impianti dal momento che il tempo di disuso trascorso è determinante per lo stato in cui versano macchine, elementi di distribuzione e terminali, che di norma, specialmente per locali a uso "ufficio", necessitano di frequenti revisioni e una costante manutenzione (ad esempio, alcune delle macchine per la climatizzazione, collocate sulla terrazza, presentano la componentistica elettronica esposta e completamente fusa, presumibilmente a seguito di almeno un cortocircuito). La qualità distributiva e la luminosità e aerazione vengono considerate, invece, nella norma.

Tutte le superfici commerciali sono state desunte dalle visure catastali depositate agli atti di questo Ufficio. Il Committente non ha fornito alcuna documentazione in merito alla destinazione urbanistica; ha fornito, invece, delle attestazioni del Ministero dei LL.PP. in cui si evince che lo stesso ha approvato la realizzazione dell'immobile oggetto di valutazione. È stata fornita della documentazione inerente i certificati di conformità degli impianti datata fino al 2015. Tuttavia, vista l'impossibilità di effettuare delle verifiche a campione in fase di sopralluogo per mancanza di collegamento con le fonti di alimentazione (elettrica, idrica e gas), non risulta possibile presumere siano funzionanti e conformi alla normativa vigente. Potendo eseguire il sopralluogo all'interno è stato possibile accertare la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria depositata agli atti di questo Ufficio. Si riportano di seguito le planimetrie catastali presenti in Banca dati Catastale di cui alla denuncia di variazione DOCFA n. ME0111249 in atti dal 15/05/2013 (Figura 8):

PIANO SECONDO

h = 3,80



PIANO TERZO

h = 2,35

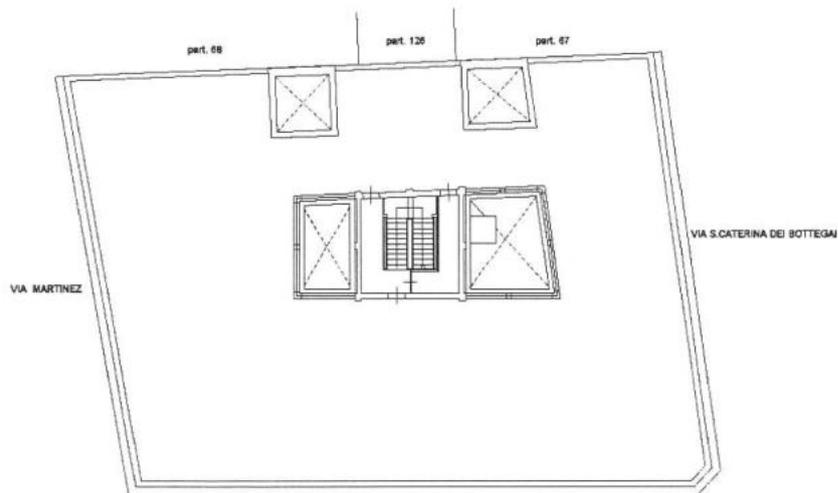


Figura 8 - Planimetrie dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al Foglio 220 Part.69 sub.17

Di seguito sono riportate alcune immagini scattate durante il sopralluogo (Foto da 1 a 32):



Foto 1 - Vista d'insieme del fabbricato



Foto 2 - Vista del prospetto su Via Enrico Martinez

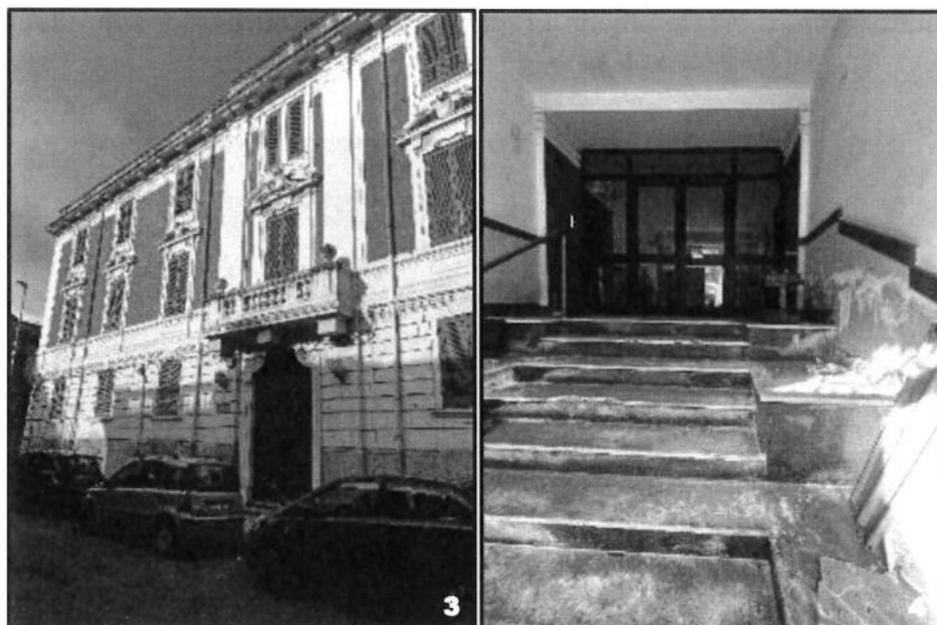


Foto 3 e 4 - Ingresso da Via Romagnosi: esterno (sinistra) e interno (destra)

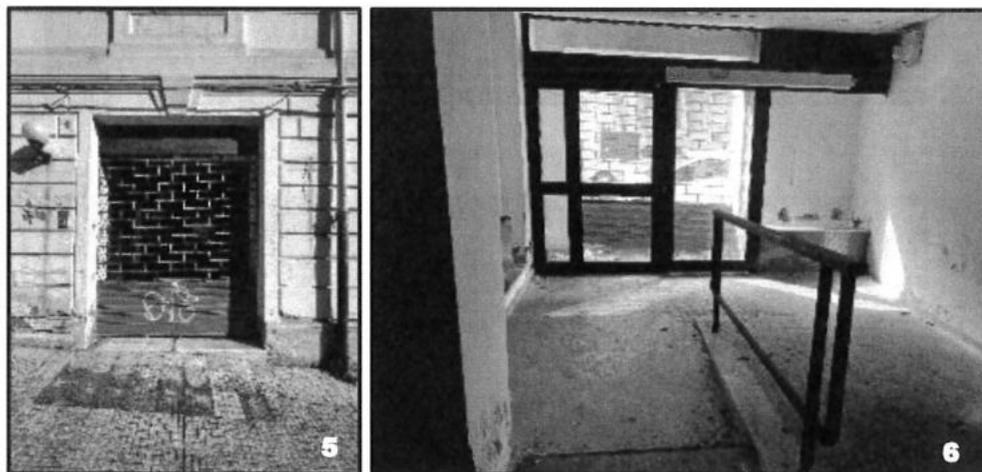


Foto 5 e 6 - Ingresso da E. Martinez: esterno (sinistra) e interno (destra)

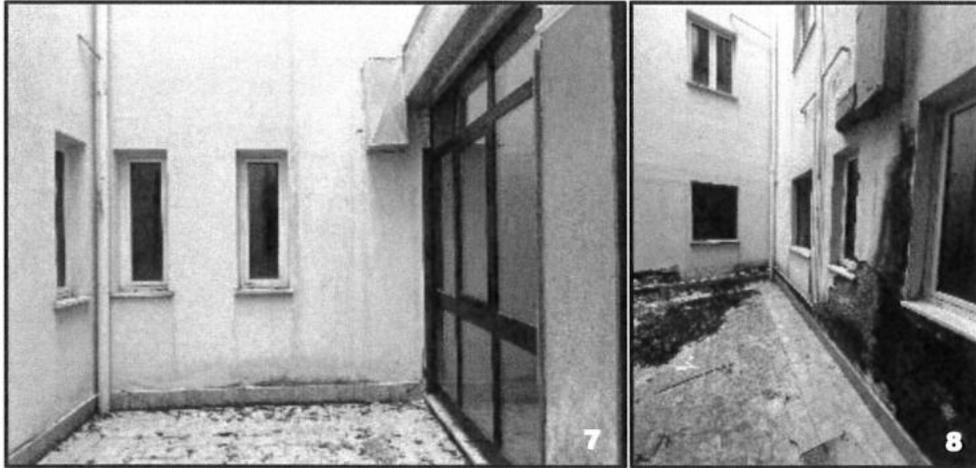


Foto 7 e 8 - Vista parziale prospetti dal cortile interno e dettaglio degrado parete



Foto 9 e 10 - Dettaglio cortile interno con ascensore



Foto 11 e 12 - Piano terra rialzato: scala interna (sinistra) e dettaglio degrado parete (destra)

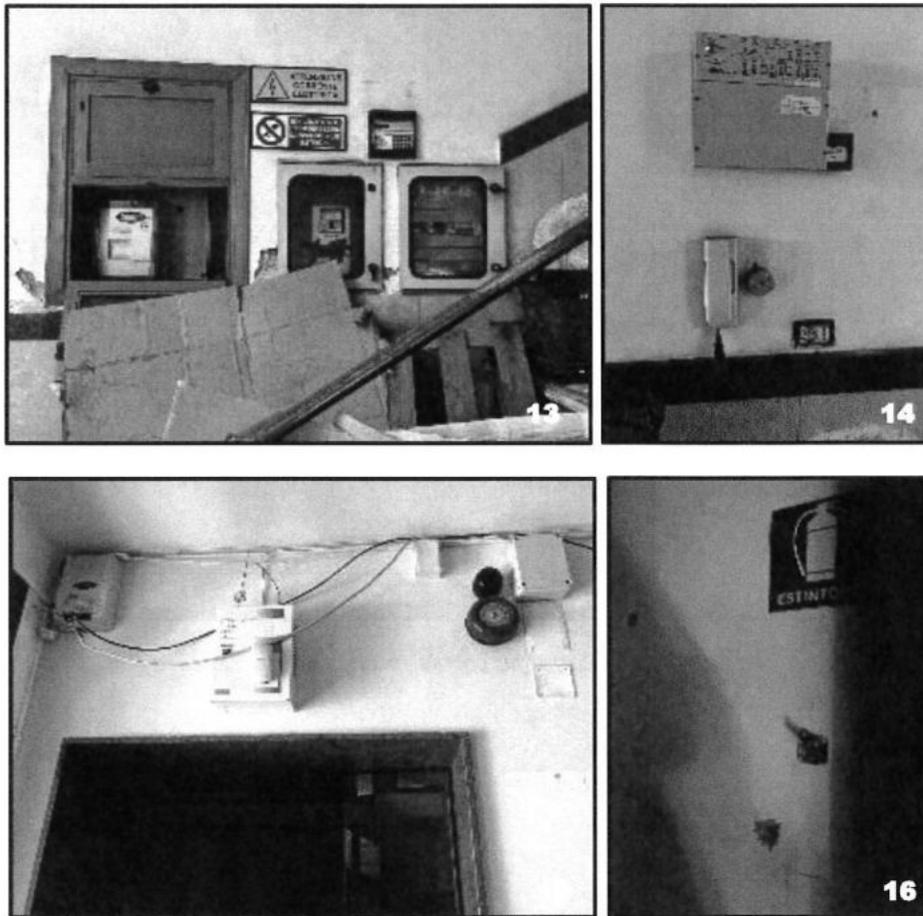


Foto da 13 a 16 - Piano terra rialzato: quadri elettrici, centrale sistema antincendio e dispositivi vari

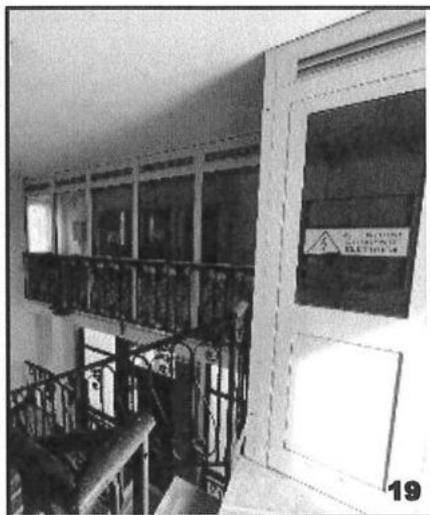


Foto da 17 a 19 - Sala server, armadi rack quadri elettrici ai vari livelli (ballatoio a destra)



Foto da 20 a 22 - Bagno tipo, corpo riscaldante bagni e ventilconvettore tipo altri locali



Foto 23 e 24 - Dettaglio corpi illuminanti in controsoffitto (piano tipo) e su vano scala

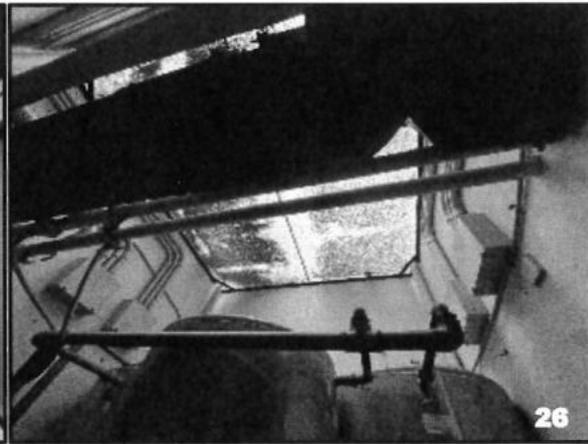
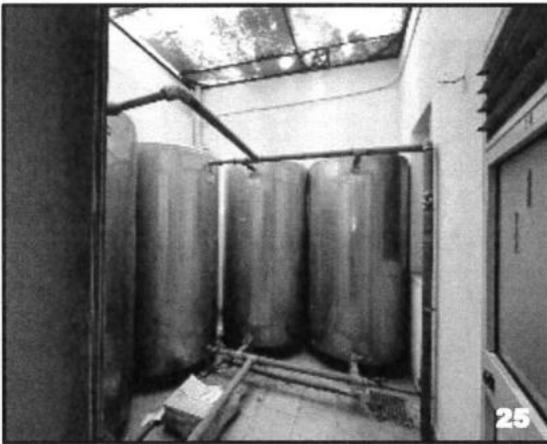


Foto 25 e 26 - Piano primo: centrale idrica

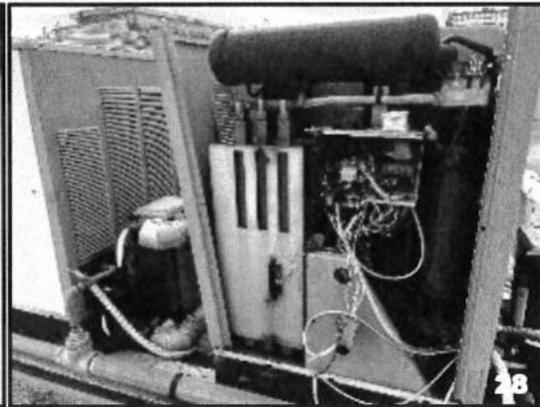


Foto 27 e 28 - Terrazza: macchine condizionamento climatico e dettaglio stato manutentivo di una

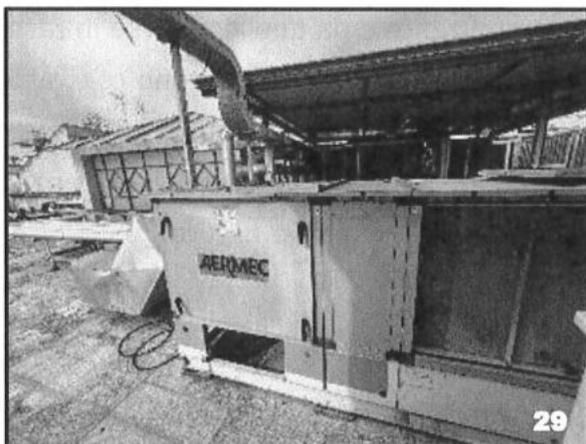


Foto 29 e 30 - Terrazza: Centrale trattamento dell'aria (sinistra) e centrale termica (destra)



Foto 31 e 32 - Terrazza: corte interna con vano ascensore e lucernario (sinistra), stato (destra)

In base alle informazioni trasmesse dal committente e da quelle emerse in fase di sopralluogo in presenza del rappresentante della parte non sussistono contratti di locazione in essere dell'immobile in valutazione, pertanto si considera lo stesso libero da obblighi contrattuali nei confronti di terzi e/o riguardo l'esistenza di eventuali pesi, oneri, servitù e gravami di qualsiasi genere e natura.

1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare urbana oggetto della presente perizia è stata indicata dal committente (*INPS - istituto nazionale Previdenza Sociale*) con il seguente identificativo catastale e relativi dati censuari del Catasto Fabbricati di Messina (Tabella 1):

F.gl.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza (m ³)	Rendita (€)	indirizzo	piano
220	69	17	1	B/4	3	7.965	4.936,31	Via Romagnosi 9	T-2

Tabella 1 - Catasto Fabbricati Comune di Messina

I suddetti dati sono stati validamente riscontrati nella Banca Dati Catastale del Catasto dei Fabbricati del Comune di Messina.

L'unità immobiliare di che trattasi risulta intestata catastalmente, all'attualità, alla ditta seguente:

- **ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE**

(Sede in Roma - C.F. 80078750587) - Diritto di Proprietà per 1/1.

Qui di seguito vengono allegati due stralci di mappa (fuori scala), rispettivamente catastale (Figura 9) e di sovrapposizione catasto/ortofoto (Figura 10), relativamente allo specifico ambito territoriale in cui ricade il bene immobiliare in argomento:

1.5 CONSISTENZA

La consistenza dell'unità immobiliare oggetto d'interesse è stata calcolata sulla scorta della documentazione catastale in possesso dell'Ufficio. In particolare, i dati metrici sono stati estrapolati dalla denuncia di variazione DOCFA n. ME0111249 in atti dal 15/05/2013.

La superficie commerciale dell'edificio oggetto di valutazione, da assumere a base dei conteggi estimali, è stata determinata secondo quanto prescritto dal D.P.R. 138/98 relativamente al calcolo della superficie catastale². Si rappresenta che l'immobile in argomento per le proprie caratteristiche viene assimilato per tipologia ad "ufficio strutturato", pertanto, la consistenza commerciale è stata determinata sulla base delle indicazioni fornite dal M.O.S.I. (Manuale Operativo delle Stime Immobiliari), edito da questa Agenzia, che recepisce le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98.

I dati di consistenza, come già detto, sono stati estratti dalla denuncia DOCFA n. ME0111249 in atti dal 15/05/2013 ed in particolare dai poligoni associati alle planimetrie catastali dei singoli piani, accertata, come detto, la corrispondenza tra quest'ultime e lo stato di fatto riscontrato nel corso del sopralluogo interno del 26/02/2025.

Applicando dunque quanto previsto dal D.P.R. n.138/98, "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari" ed in particolare dal suo allegato "C", la superficie commerciale, assunta pari alla superficie catastale del cespite immobiliare oggetto di stima è riassunta nella tabella che segue.

² Criteri per il gruppo "T - unità immobiliari a destinazione terziaria"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento.

Piano	Destinazione d'uso	Consistenza catastale (superficie lorda)		Coefficiente ragguglio DPR 380/98	Superficie commerciale raggugliata DPR 138/98 (m ²)
		Fonte	m ²		
T	Vani principali	Poligoni DOCFA n. ME0111249	705,75	1,00	705,75
1	Vani principali	Poligoni DOCFA n. ME0111249	689,44	1,00	689,44
1	Balconi comunicanti	Poligoni DOCFA n. ME0111249	4,18	0,10	0,418
2	Vani principali	Poligoni DOCFA n. ME0111249	689,44	1,00	689,44
3	Vani principali	Poligoni DOCFA n. ME0111249	15,83	1,00	15,83
3	Terrazza	Poligoni DOCFA n. ME0111249	631,76	0,10	63,176
Totale superficie in c.t.					2.164,00

Tabella 2 - Superficie commerciale raggugliata dell'immobile oggetto di stima

La superficie esposta nella sopra riportata Tabella 2, arrotondata in c.t. a 2.164,00 m², è stata raggugliata ai fini dell'applicazione nella presente relazione del procedimento estimativo derivato dall'MCA e sarà posta a base dei successivi conteggi estimali. Tale superficie non corrisponde alla consistenza rilevabile dalla visura catastale in atti (m² 2.179,00) in quanto quest'ultima è viziata da un'imprecisione nel calcolo. Questa differenza deriva dall'errata poligonazione di alcuni vani al piano secondo e terrazza.

PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE

Dal punto di vista urbanistico l'area su cui insite il fabbricato e dove è ubicato il bene in trattazione, è assoggettata allo strumento urbanistico vigente denominato "Variante Generale al vigente Piano Regolatore di Messina, approvata con D.D.R. n.686/2002 così come modificato con D.D.G. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013, D.D.G. 99/2014".

2.2 DESCRIZIONE URBANISTICA

2.2.1 GENERALITA'

Il territorio del comune di Messina è suddiviso in zone territoriali omogenee ai fini della regolamentazione degli interventi edilizi e di trasformazione territoriale.

2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Committente non ha fornito alcuna documentazione relativa alla destinazione urbanistica dell'area in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione. Tuttavia, le verifiche effettuate utilizzando le risorse disponibili presso questo ufficio e consultando il sito internet ufficiale del Comune di Messina hanno permesso di accertare, con ragionevole certezza, che il bene in esame rientra integralmente nell'area territoriale omogenea denominata:

- **"A1 - Immobili di interesse storico, monumentale o ambientale", di cui all'art. 32 delle Norme di Attuazione (Figura 11);**

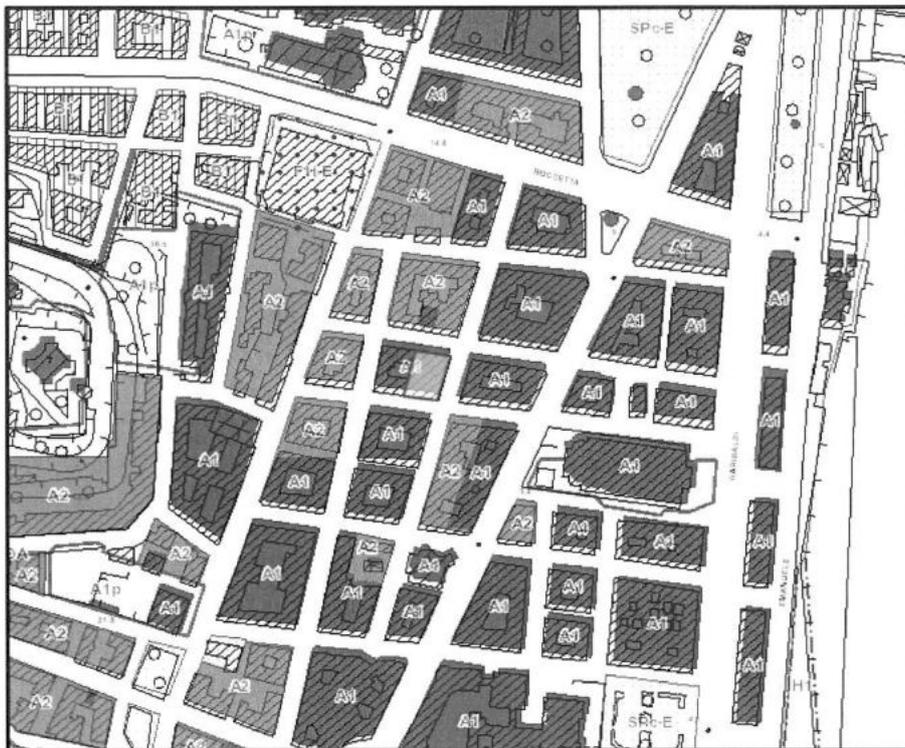


Figura 11 - Stralcio PRG vigente del Comune di Messina con evidenziata l'area in oggetto

2.2.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE

La Zona "A1" è normata dall'articolo 32 delle Norme di Attuazione del PRG del Comune di Messina di cui di seguito se ne riporta il testo:

art.32 – Zone "A1" – immobili di interesse storico, monumentale o ambientale

Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione.

Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura.

Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza B.C.A., parere favorevole della Commissione Edilizia e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale.

Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 33, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA..

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

La destinazione "A1" degli immobili di interesse storico, monumentale o ambientale, così come individuati nelle tavole delle serie "A6b" e "B2a", si intende mantenuta anche negli strumenti esecutivi, nella cui normativa si intende inserito il presente articolo.

2.2.4 VINCOLI URBANISTICI

In merito all'esistenza di vincoli, nell'area oggetto di valutazione, non ricorre in alcun vincolo di Piano, ma è gravata comunque dai seguenti vincoli tutori ed inibitori non imposti dal P.R.G.:

- **Vincolo paesaggistico-ambientale** - D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 Codice dei beni culturali e del paesaggio Art.142 lett. m) "zone di interesse archeologico";

In particolare, la particella in questione ricade all'interno del Piano Paesaggistico riguardante l'intero territorio dell'Ambito 9 ricadente nella Provincia di Messina (Figura 12), approvato con Decreto assessoriale n° 6682 del 29/12/2016, riadottato con D.A. n° 90 del 23/10/2019. L'ambito

paesaggistico è il Paesaggio Locale 1 "Stretto di Messina" nell'area con Livello di Tutela 1 (prescrizione 1a. *Paesaggio del centro urbano di Messina*). In questa area gli interventi e le prescrizioni sono orientati "alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio paesaggistico".



Figura 12 - Stralcio Piano Paesaggistico Ambito 9 - Messina (www.sitr.regione.sicilia.it)

2.3 POTENZIALITA' EDIFICATORIE RESIDUE

Dall'analisi delle prescrizioni urbanistiche e del regime vincolistico per l'area in esame emerge assenza di potenziale edificatorio residuo, rendendo pertanto impossibile qualsiasi forma di ampliamento e/o sovrapposizione del fabbricato oggetto di stima. Tutti gli interventi previsti si attuano per Piani Esecutivi estesi all'intera zona.

2.4 TITOLI ABILITATIVI E CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

Dalla documentazione fornita dal Committente si evince che il fabbricato è stato interessato dai seguenti titoli edilizi ed autorizzazioni:

- Certificazione del Ministero dei Lavori Pubblici, Ispettorato Generale Servizi

Speciali, datata 28/07/1927, attestante che il Consiglio Superiore dei LL.PP. nell'adunanza del 27/06/1927, con voto n. 1730, ha espresso parere favorevole alla realizzazione del fabbricato in oggetto e che, in accoglimento del suddetto voto, il Ministro dei LL.PP. ne concede la costruzione ai sensi dell'art. 5 del R.D. 13/03/1927 n. 1431;

- Certificazioni del Genio Civile comprovanti inizio e ultimazione dei lavori per l'immobile in oggetto datata 06/05/1931 e varie altre comunicazioni attestanti:
 - la realizzazione dello stesso tra marzo 1927 e ottobre 1928;
 - l'avvenuto collaudo;
 - la realizzazione del fabbricato così fatta "*[...] in muratura di laterizi - per lo scantinato di pietrame listato a mattoni, per il piano terreno di mattoni pieni, per i piani primo e secondo di mattoni vuoti - armata da telaio completo in cemento armato, oltreché da una seconda armatura costituita da cordoli e stipiti, dei quali però non si tiene calcolo ai fini della resistenza. I solai sono in cemento armato - a copertura dello scantinato e dell'ultimo piano saranno di getto, mentre i solai intermedi saranno a tavelloni del tipo Miozzo Salerni - e la copertura è pur essa a terrazzo. [...] I muri perimetrali nella parte interrata verranno rivestiti d'intonaco grezzo ricoperto da uno strato di asfalto dello spessore di mm 15 e avranno a ridosso una intercapedine di pietrame a secco posato a mano che garantisce l'isolamento dell'edificio dall'umidità del terreno. [...] La platea sarà coperta con voltine...formanti il vespaio. [...]*";
 - calcoli di stabilità e preventivi di spesa;
 - autorizzazione alla costruzione ai sensi dell'art. 5 del Regio Decreto 23 Ottobre 1924 n° 2089;
 - conformità alle Norme Tecniche ed igieniche di edilizia.

In merito al rispetto delle normative vigenti riguardanti la parte impiantistica il Committente ha fornito le seguenti certificazioni di conformità:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte D.M. 20/02/1992 G.U. n. 49 del 28/02/1992, Art. 9 della Legge n. 46 del 5 marzo 1990, a firma di Andrea Ingrassia titolare dell'impresa omonima operante nel settore degli impianti tecnologici e iscritta nel registro delle ditte (R.D. 30/09/1934 n. 2011) della C.C.I.A.A. di Palermo con n. 118925, esecutrice dei seguenti impianti:
 - Posa di canali elettrici in metallo-tubazioni elettriche in materiale plastico, posa di conduttori elettrici unipolari e multipolari, posa di apparecchi di utilizzazione e comando, posa di corpi illuminanti, posa di quadri elettrici di piano e generale, posa di pozzetti per messa a terradichiarazione datata 21/09/1999;
- Dichiarazione della stessa ditta esecutrice anche dei seguenti impianti:
 - Realizzazione impianto di condizionamento, riscaldamento, sanitario, trattamento dell'aria, a mezzo di: refrigeratori d'acqua a gas, caldaia a gas, ventilconvettori, unità di ventilazione e trattamento dell'aria, relative condotte d'aria in lamiera zincata isolata, circuito idraulico, centrale frigorifera e distribuzionedichiarazione datata 10/12/1999;
- Dichiarazione di rispondenza alla norma di prodotto per quadro elettrico di bassa tensione, a cura del tecnico verificatore Ing. Pietro Romano, datata marzo 2014 e 2015;
- Prove di tenuta dell'impianto a gas (ai sensi del D.M. 12/04/1996 - punto 5.6), verbale di collaudo a cura del tecnico verificatore Ing. Pietro Romano, datato 19/02/2015.

Relativamente agli impianti di cui non è stata fornita alcuna certificazione, poiché l'edificio è attualmente inutilizzato da almeno dieci anni (precedentemente era usato come sede di uffici pubblici statali), non si può presupporre che gli stessi siano ancora conformi alle normative vigenti. Questo vale anche in considerazione del sopralluogo effettuato il 26/02/2025, durante il quale sono stati visionati gli



Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità dell'immobile sito nel Comune di Messina, in Via Romagnosi 9 e censito catastalmente al Foglio 220, Part. 69, Sub. 17

impianti nel loro stato di conservazione ma non è stato possibile verificarne il funzionamento e pertanto accertarne la conformità rispetto alle normative in vigore.

Conseguentemente la dotazione impiantistica del fabbricato si ritiene non conforme alle normative vigenti quindi ai fini estimativi nella procedura di valutazione, alla caratteristica "dotazione impianti" si attribuisce il nomenclatore "scadente".

2.5 CONTRATTI DI LOCAZIONE, SERVITU' ED ALTRI DIRITTI REALI

Per l'immobile oggetto della presente stima, il "Committente" non ha fornito alcuna documentazione relativa all'esistenza o meno di contratti di locazione, servitù e/o altri diritti reali né ha fornito indicazioni in merito.

Pertanto, per le finalità perseguite con il presente elaborato, i beni oggetto della presente perizia saranno considerati liberi da oneri reali di qualsiasi tipo, pesi, canoni, censi o livelli, obblighi contrattuali nei confronti di terzi, servitù sia attive che passive, e/o gravami di qualsiasi genere e natura, nonché da liti pendenti, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

2.6 LIMITAZIONI ED ESCLUSIONI

La presente relazione viene redatta sulla base della documentazione fornita dalla Committenza, ritenendo le informazioni ivi contenute veritiere e idonee alla formulazione del giudizio di stima; ulteriori dettagli sono stati acquisiti durante il sopralluogo esterno effettuato il 26/02/2025.

La valutazione è stata effettuata sulla base dei seguenti presupposti estimativi:

- la documentazione depositata nella Banca Dati dell'UP-T di Messina è stata assunta come attendibile da un punto di vista dimensionale, anche alla luce della verifica fatta in sopralluogo, in data 26/02/2025, durante la quale si è potuta verificare la sostanziale conformità catastale dell'unità immobiliare;
- il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze dell'esistente sono stati desunti esclusivamente sulla base della documentazione depositata agli atti dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Messina;



Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità dell'immobile sito nel Comune di Messina, in Via Romagnosi 9 e censito catastalmente al Foglio 220, Part. 69, Sub. 17

- il compendio è legittimo formalmente e sostanzialmente in ordine ai titoli di provenienza;
- lo stato di fatto attuale è legittimo dal punto di vista urbanistico-edilizio;
- il compendio non è interessato da abusi edilizi;
- gli impianti non si possono definire conformi alle normative di settore così come gli immobili non si possono ritenere adeguati alle norme in materia di sicurezza e di prevenzione incendi;
- le unità immobiliari si trovano in una condizione di ordinarietà in assenza di elementi ostativi.

Va inoltre evidenziato che:

- l'Agenzia non ha eseguito verifiche di eventuali documentazioni prodotte presso altri Enti competenti (autorizzazioni relative a pratiche di natura edilizia-urbanistica, condoni, Ufficio Igiene, Genio Civile, ecc.) e, pertanto, non si assume alcuna responsabilità in ordine a tali eventuali documentazioni in fase di valutazione del compendio in oggetto.

PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 SCOPO DELLA STIMA

Con la nota acquisita in entrata presso questo Ufficio al n. 7656 del 16/01/2025, L'INPS, ha chiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Messina, la perizia di stima per un bene immobile ricadente nel Comune di Messina identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 220, particella 69 subalterno 17 ai fini della manifestazione di interesse all'acquisizione dell'immobile da parte della Città Metropolitana di Messina. Pertanto, lo scopo della presente stima, è quello di redigere una relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile sopra citato.

Secondo i principi internazionali di valutazione il *valore di mercato* è "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (cfr. IVS 2024(1-3)).

3.2 CRITERI DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La definizione della natura del bene da stimare è un passo fondamentale nel processo di stima e valutazione. Una volta identificato il bene, è necessario selezionare i criteri di stima che offrono maggiore attendibilità per raggiungere gli obiettivi della valutazione. La scelta dei criteri dipende dalla tipologia del bene e dalla finalità della stima stessa.

Nella pratica dell'estimo, le situazioni che richiedono la valutazione di un bene possono essere ricondotte principalmente a tre approcci principali:

- Approccio basato al confronto di mercato: Questo è uno dei metodi più comuni ed è utilizzato soprattutto per la valutazione di beni immobili. Si basa sulla comparazione dei prezzi di beni simili recentemente venduti nella stessa area geografica. Questo approccio è efficace quando esistono sufficienti transazioni di mercato comparabili;

- Approccio basato sui costi (approccio di tipo tecnico): Questo metodo stima il valore del bene considerando i costi per sostituirlo o riprodurlo. È comunemente usato per valutare proprietà immobiliari o beni di capitali, calcolando i costi di costruzione o di trasformazione del bene;
- Approccio basato sul reddito (o finanziario): Questo metodo è utilizzato soprattutto per valutare beni generatori di reddito, come gli immobili affittati. Valuta il valore in base al reddito atteso o generato dal bene. I flussi di reddito previsti vengono convertiti in un valore attuale. A questo approccio possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Nella teoria, si presume che tutti gli aspetti economici convergano verso il concetto di "valore di mercato" in un contesto di mercato perfetto. Quest'ultimo rappresenta il prezzo al quale beni e servizi dovrebbero essere scambiati, considerando un mercato con molteplici acquirenti e venditori, perfetta informazione e nessuna capacità da parte di nessuno di influenzare i prezzi. Tuttavia, nella pratica, si verificano distorsioni da questo modello ideale. Nonostante queste deviazioni, il concetto di "valore di mercato" rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse nelle valutazioni economiche.

La determinazione del valore di mercato di un bene immobile si avvale principalmente di due tipi di metodologie:

- **Metodologia diretta:** Questo approccio, implementato attraverso procedimenti sintetici, si basa sulla comparazione e si manifesta principalmente attraverso il metodo comparativo. Quest'ultimo può essere attuato con diversi procedimenti, tra cui quelli mono-parametrici, pluri-parametrici, deterministici e probabilistici. In pratica, la metodologia diretta coinvolge il confronto diretto del bene oggetto di stima con altri beni simili presenti sul mercato, utilizzando varie procedure che tengono conto di parametri singoli o multipli.
- **Metodologia indiretta:** Questo approccio si avvale di procedimenti analitici ed è impiegato quando mancano una o più condizioni necessarie all'uso della

metodologia diretta. Le metodologie indirette implicano la ricerca indiretta del valore di mercato attraverso l'utilizzo di altri criteri di stima come procedimento. Questo tipo di procedura non si basa su un confronto diretto con il mercato di riferimento, come nel caso delle compravendite di beni simili. Invece, si avvale di analisi dei fattori produttivi del bene o di relazioni tra diverse grandezze economiche (come reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per stimare il suo valore di mercato.

L'impiego di metodologie indirette si concretizza mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.;

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **costo di riproduzione deprezzato**;



- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

In relazione a tutti quegli immobili per i quali esiste un mercato sufficientemente dinamico e una disponibilità adeguata di prezzi "attendibili" riferiti a beni analoghi, dotati quindi di caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con quelle del bene soggetto a valutazione, è consueto utilizzare procedimenti comparativi diretti ai fini estimali. Questi procedimenti implicano il confronto diretto del bene in questione con altri beni simili presenti sul mercato, i cui prezzi sono considerati affidabili. Tale approccio sfrutta la dinamica del mercato immobiliare per determinare il valore del bene valutato, basandosi sulla premessa che beni con caratteristiche simili dovrebbero avere valori simili. In sostanza, l'analisi dei prezzi di mercato di beni comparabili fornisce una stima del valore del bene in oggetto. Questo metodo è particolarmente efficace quando esiste una consistente attività di compravendita e una buona disponibilità di dati di mercato affidabili e confrontabili.

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Ai fini della ricerca del valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato analizzato l'andamento del mercato immobiliare e sono state valutate tutte le potenzialità economiche e commerciali del bene oggetto di stima. Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento (uffici) si è fatto ricorso ai dati generali pubblicati dall'Ufficio Studi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare di questa Agenzia (Rapporti immobiliari annuali e Statistiche trimestrali) relativi all'intero ambito nazionale; successivamente, per lo specifico

mercato immobiliare "non residenziale" si è fatto ricorso ai dati raccolti per l'OMI tenuto dallo scrivente Ufficio.

3.3.1 IL MERCATO IMMOBILIARE NAZIONALE

Considerata la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di valutazione, si ritiene opportuno presentare i risultati dell'analisi del mercato immobiliare non residenziale per l'anno 2023, basata sul "Rapporto immobiliare 2024 - immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva" pubblicato il 30 maggio 2024 dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare in collaborazione con Assilea. Dal suddetto rapporto emerge che nel 2023 si interrompe la crescita che ha caratterizzato il settore non residenziale dal 2014, fatta eccezione per il calo delle compravendite registrato nel 2020, causato dagli effetti della pandemia sulla vita sociale ed economica del Paese. La Figura 13, che presenta la serie storica dell'indice NTN nazionale dal 2004, mostra una diminuzione dei volumi scambiati anche nel comparto delle "Altre destinazioni", già in calo dall'anno precedente, e, in misura più significativa, nei settori residenziale e delle pertinenze.

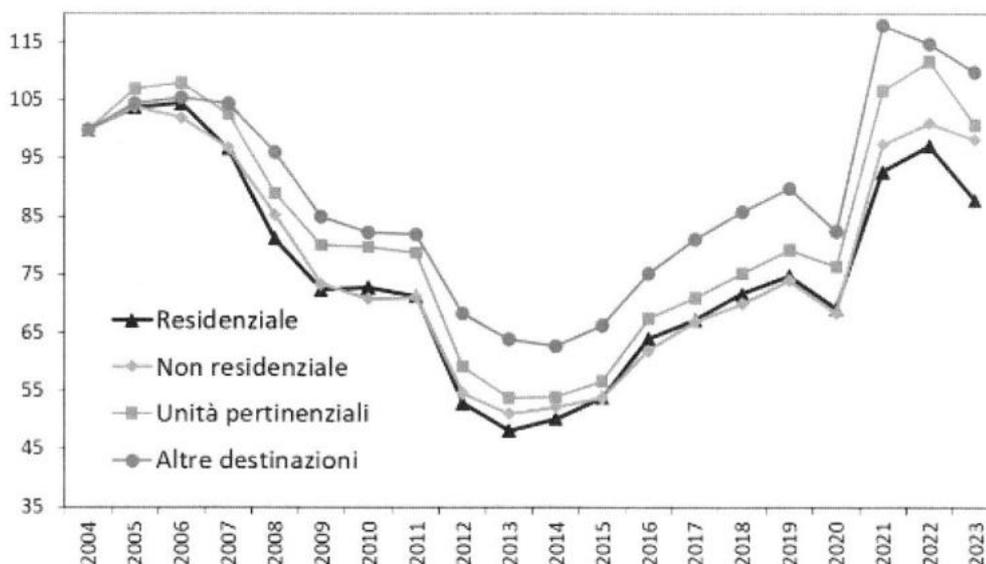


Figura 13 - Serie storica Indice NTN nazionale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni

La Tabella 1 riporta, per ciascun segmento del mercato residenziale e non residenziale, i dati relativi allo stock, al NTN e all'IMI (Indicatore di Intensità del

Mercato Immobiliare, calcolato come rapporto tra NTN e stock). Complessivamente, si registra una contrazione dei volumi di compravendita rispetto al 2022 del -8,7%, concentrato principalmente nel settore residenziale. Nei comparti non residenziali, le variazioni negative sono più contenute, con l'unica eccezione positiva rappresentata dal settore produttivo-agricolo, dove le transazioni crescono del 2,4%. Tuttavia, la ridotta dimensione di questo segmento, pari appena allo 0,2% del totale delle unità scambiate, non è sufficiente a incidere significativamente sull'andamento complessivo del mercato.

Destinazione	Stock 2023	Quota % Stock	NTN 2023	Var. % NTN 2023/2022	Quota % NTN	IMI 2023
Residenziale	34.635.933	50,0%	709.591	-9,7%	47,6%	2,05%
Depositi pertinenziali	4.525.604	6,5%	143.216	-7,0%	9,6%	3,16%
Box e posti auto	16.060.806	23,2%	402.473	-10,7%	27,0%	2,51%
Terziario-commerciale	8.662.317	12,5%	139.153	-2,8%	9,3%	1,61%
Produttivo	821.708	1,2%	15.671	-3,8%	1,1%	1,91%
Produttivo agricolo	420.706	0,6%	3.357	2,4%	0,2%	0,80%
Altre destinazioni	4.111.518	5,9%	77.049	-4,1%	5,2%	1,87%
Totale	69.238.592	100,0%	1.490.509	-8,7%	100,0%	2,15%

Tabella 3 - Stock, NTN, IMI 2023 e variazioni per settore

Nella Tabella 4 sono riportati i dati nazionali e per area territoriale del 2023 relativi all'NTN delle tipologie edilizie appartenenti al mercato immobiliare non residenziale. Per completare il quadro delle tipologie edilizie non residenziali, sono inoltre inclusi i dati relativi alle unità immobiliari destinate a depositi commerciali, uffici pubblici, istituti di credito, edifici commerciali, alberghi e comparto agricolo.

NTN	Terziario - Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord Ovest	4.384	12.438	24.677	22	100	1.768	409	6.084	756	50.638
Nord Est	3.366	7.151	13.859	29	68	1.104	246	4.357	1.293	31.473
Centro	2.690	9.211	14.839	39	42	997	280	2.650	595	31.344
Sud	1.899	8.105	16.741	29	48	925	201	1.918	318	30.184
Isole	925	3.720	8.356	21	21	341	101	662	395	14.542
ITALIA	13.263	40.625	78.472	140	279	5.136	1.238	15.671	3.357	158.180

Tabella 4 - NTN anno 2023 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

Nel 2023, nell'area territoriale delle Isole, il segmento di mercato degli uffici pubblici, a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, ha registrato un totale

di 21 NTN, segnando un incremento straordinario del +700,0% rispetto al 2022, quando si contavano solo 3 transazioni³. Tale variazione, pur rilevante in termini percentuali, va interpretata considerando il valore assoluto di partenza molto basso. Questo incremento potrebbe essere attribuito a specifiche dinamiche locali, come investimenti pubblici o cambiamenti normativi. Parallelamente, gli immobili classificati nella categoria catastale A/10 (uffici privati) hanno registrato un aumento del 10% a livello nazionale (842 NTN nel 2022), indicando un generale rinnovato interesse per il segmento degli uffici.

Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2023 e pesandole sullo *stock* immobiliare di ciascun comune. I dati nazionali e per area territoriale (Tabella 5), evidenziano una riduzione generalizzata delle quotazioni per gli immobili destinati a uffici e a uso produttivo in tutte le aree del Paese, con un calo medio a livello nazionale di circa l'1% per entrambi i segmenti. Al contrario, le quotazioni medie degli immobili commerciali (negozi), segnano una leggera variazione positiva dello 0,6%. Questo andamento sottolinea la resilienza del settore commerciale rispetto agli altri comparti analizzati.

Area	Quotazione media Uffici 2023 (€/m ²)	Var % 2023/2022	Quotazione media Negozi 2023 (€/m ²)	Var % 2023/2022	Quotazione media Capannoni 2023 (€/m ²)	Var % 2023/2022
Nord Ovest	1.543	-0,6%	1.611	2,3%	476	-0,8%
Nord Est	1.305	-2,1%	1.534	0,4%	449	-0,4%
Centro	1.415	-1,8%	1.525	-1,1%	479	-2,7%
Sud	1.034	-0,7%	1.234	1,0%	391	-0,5%
Isole	977	-2,5%	1.147	-0,8%	398	-2,0%
ITALIA	1.311	-1,3%	1.426	0,6%	450	-1,0%

Tabella 5 - Quotazione media 2023 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Nell'area territoriale delle Isole, il segmento di mercato degli uffici registra una quotazione media di 977,00 €/m² nel 2023. Rispetto al 2022, si osserva una

³ Fonte: "Rapporto immobiliare 2023 - immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva" pubblicato il 30 maggio 2023 dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare in collaborazione con Assilea, con riferimento all'anno 2022

flessione del -2,5%, evidenziando una lieve contrazione dei valori in linea con le dinamiche di mercato locali per questo specifico settore.

L'indice delle quotazioni OMI, in Figura 14, conferma come la tendenza di segno negativo sia ormai più che decennale; i negozi sono il segmento del non residenziale con la maggior perdita di valore, superiore al 25% nel confronto con il 2008.

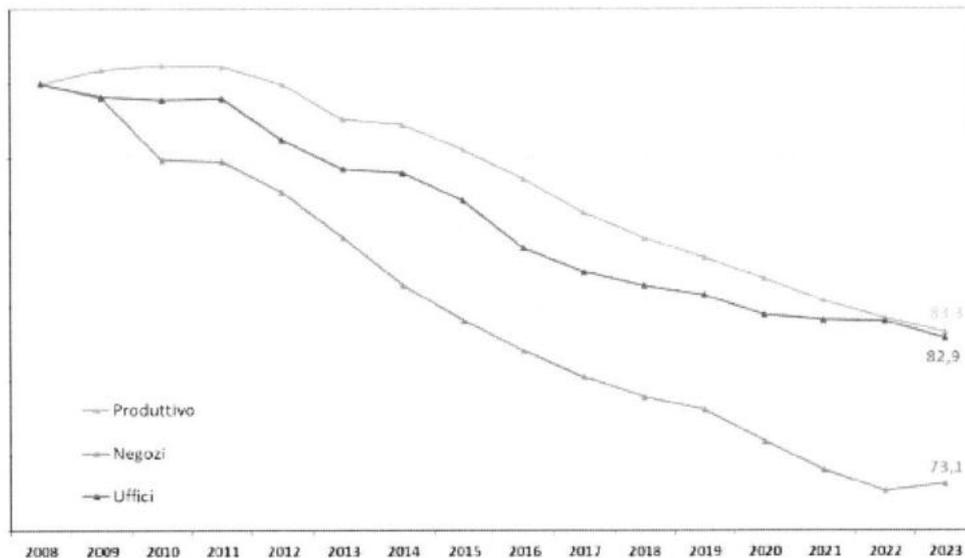


Figura 14 - Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2008 per il settore non residenziale nazionale

3.3.2 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO

Nel 2023, il patrimonio immobiliare destinato a uso ufficio è rappresentato da oltre 628 mila unità censite nella categoria catastale A/10 (uffici e studi privati). Tuttavia, questa classificazione non riflette pienamente lo stock immobiliare effettivamente destinato a tale utilizzo. In molti casi, infatti, le unità residenziali vengono adibite a uffici senza variazione della categoria catastale, mentre gli uffici strutturati, come quello oggetto di stima, sono generalmente censiti nella categoria B/4 o nelle categorie del gruppo D. Tale sottostima rende difficoltosa una valutazione precisa del numero di immobili realmente utilizzati a scopo direzionale o amministrativo.

La Tabella 6 fornisce un approfondimento dettagliato sul mercato delle unità immobiliari destinate a uffici nelle 12 città italiane con una popolazione superiore ai 250.000 abitanti, prendendo in considerazione vari parametri come NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale. Tuttavia, è importante notare che Messina, dove è situato l'immobile oggetto di stima, non è inclusa in questa analisi, poiché la città ha una popolazione inferiore a 250.000 abitanti, limite che esclude Messina dalla selezione delle città analizzate nella Tabella.

Comuni	NTN 2023	Var. % NTN 2023/2022	IMI 2023	Diff IMI 2023/22	Quotazione media Uffici 2023 (€/m ²)	Var. % quotazione 2023/2022	Indice territoriale
BARI	89	-7,2%	1,90%	-0,14	1.774	-0,9%	100,3
BOLOGNA	196	-13,1%	2,32%	-0,31	2.413	0,4%	136,4
CATANIA	51	18,4%	2,13%	0,33	1.330	-1,1%	75,2
FIRENZE	184	9,5%	2,47%	0,24	2.289	-0,4%	129,4
GENOVA	156	-34,6%	2,21%	-1,14	1.779	-1,0%	100,6
MILANO	935	-23,8%	2,53%	-0,74	3.489	6,1%	197,3
NAPOLI	288	14,9%	2,90%	0,44	2.364	1,9%	133,6
PALERMO	201	-2,3%	2,26%	-0,04	862	0,1%	48,7
ROMA	702	-3,3%	2,50%	-0,04	2.696	-1,9%	152,4
TORINO	253	4,7%	2,13%	0,12	1.423	2,7%	80,4
VENEZIA	127	-22,1%	2,50%	-0,67	3.791	0,0%	214,4
VERONA	131	42,7%	2,71%	0,84	1.629	-0,9%	92,1

Tabella 6 - NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. - uffici

Per quanto riguarda la Sicilia, le due principali città incluse nell'analisi sono Palermo e Catania, che mostrano andamenti differenti nel mercato degli uffici. Nel confronto con il 2022, Palermo registra una variazione negativa del -2,3% nell'NTN, indicando una contrazione moderata nelle compravendite di uffici. Questo dato suggerisce che il mercato palermitano degli uffici potrebbe aver subito una leggera flessione, forse a causa di fattori economici o locali che hanno influenzato l'offerta e la domanda. Al contrario, Catania evidenzia un trend positivo, con un incremento significativo nell'NTN pari al +18,4%, riflettendo un aumento consistente nel numero di transazioni. Questo aumento suggerisce una maggiore vitalità e dinamismo nel mercato degli uffici a Catania, che potrebbe essere il risultato di investimenti, politiche di sviluppo o una domanda crescente per spazi direzionali in città. L'analisi di Palermo e Catania evidenzia chiaramente

la diversità tra i mercati siciliani e la necessità di considerare variabili locali quando si osservano i *trend* immobiliari regionali. Mentre Palermo sembra attraversare una fase di stagnazione o declino, Catania sta beneficiando di un periodo di espansione, il che potrebbe riflettere differenze strutturali, economiche o demografiche tra le due città. Pertanto, l'immobile oggetto di stima a Messina, nonostante non rientri nelle città analizzate nella Tabella, potrebbe essere influenzato da dinamiche simili o differenti, che richiedono una valutazione specifica per quella realtà territoriale.

Per quanto riguarda la città di Messina, al fine di definire la dinamicità del mercato del segmento scelto (uffici) si fa riferimento alla tabella riportata di seguito (Tabella 7), pubblicata dall'Agenzia delle Entrate e disponibile sul portale "Entratel Fisconline", nella quale è riportato il numero delle transazioni normalizzate (NTN). La tabella fa riferimento al periodo compreso tra l'anno 2013 e l'anno 2023, suddividendo gli immobili per destinazione.

In particolare, si osserva che tra il 2013 e il 2023, il numero di transazioni normalizzate (NTN) degli "uffici" a Messina mostra un andamento variabile, con un picco massimo nel 2017 (34,07) e una media complessiva di circa 16,68. Dopo il 2017, i valori si stabilizzano in un intervallo più ridotto (14-18), segnalando una fase di maggiore equilibrio nel mercato immobiliare. Tuttavia, si osserva una lieve flessione nel 2023 rispetto al 2022.

COMMERCIALE									
Anno	NTN Uffici	NTN Negozi Lab	NTN Depositi Commerciali Autorimesse	NTN Uffici pubblici	NTN Alberghi e pensioni	NTN Istituti di credito, cambio ed assicurazione	NTN Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale	NTN PRO	NTN AGR
2023	14.21	125.76	191.04	1.00	1.00	1.00	9.30	9.00	0.00
2022	18.03	123.10	173.64	0.00	0.00	0.00	7.00	3.21	0.00
2021	16.06	114.73	172.12	0.00	0.00	2.00	5.00	12.04	0.00
2020	14.54	90.32	133.48	0.00	0.00	3.00	5.00	9.05	0.00
2019	15.45	108.99	122.86	0.00	0.00	0.00	5.00	6.06	0.00
2018	15.10	98.84	147.10	0.00	1.00	0.00	4.00	12.23	0.00
2017	34.07	98.15	115.02	0.00	0.00	2.00	4.00	13.23	0.00
2016	14.57	89.09	112.03	0.00	0.50	1.00	3.00	16.04	0.00
2015	16.74	88.66	114.34	1.00	0.00	2.00	4.00	5.02	0.00
2014	14.55	69.14	87.10	0.00	0.65	0.00	3.00	13.06	0.00
2013	10.00	67.47	124.81	0.00	0.00	2.00	6.00	6.00	0.00

Tabella 7 - NTN Comune di Messina del segmento di mercato Commerciale - (Entratel-Fisconline)

Per quanto riguarda il mercato degli "uffici pubblici" a Messina tra il 2013 e il 2023 appare estremamente limitato, con transazioni normalizzate (NTN) sporadiche e valori pari a zero per la maggior parte degli anni.

Si fa inoltre riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che questo Ufficio aggiorna semestralmente per i propri compiti istituzionali, con riferimento ai dati relativi al periodo dal 2016/I al 2024/I del Comune di Messina (ultimo disponibile per tale analisi), riferiti alla zona OMI in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente valutazione (Tabella 8). Precisamente si tratta della Zona centrale "B1 - PIAZZA CAIROLI - TEATRO VITT.EMANUELE - DUOMO - PIAZZA DEL POPOLO"⁴, la quale per la tipologia edilizia "Uffici", in normale stato manutentivo, indica valori unitari medi che sono passati da un importo di 1.875 €/m² nel semestre 2016/I all'importo di 1.425 €/m² nel semestre 2024/I con una variazione percentuale di -31,6%.

Per quanto concerne i valori di locazione si è passati da un importo di 7.50 €/m² mese nel semestre 2016/I all'importo di 7.35 €/m² mese nel semestre 2024/I con una variazione percentuale di circa -2,0%.

Semestre	Codice catastale	Zona	Destinazione	Tipologia	Stato	Compravendita				Locazione			
						Valore minimo di compravendita (€/mq)	Valore massimo di compravendita (€/mq)	Valore medio di compravendita (€/mq)	Variazione rispetto al semestre precedente	Valore minimo di locazione (€/mq mese)	Valore massimo di locazione (€/mq mese)	Valore medio di locazione (€/mq mese)	Variazione rispetto al semestre precedente
2024/I	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1150	1700	1425	-5%	6,1	8,6	7,35	10%
2023/II	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1200	1800	1500	0%	5,4	8	6,7	5%
2023/I	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1200	1800	1500	0%	5,2	7,6	6,4	0%
2022/II	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1200	1800	1500	0%	5,2	7,6	6,4	0%
2022/I	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1200	1800	1500	0%	5,2	7,6	6,4	0%
2021/II	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1200	1800	1500	-3%	5,2	7,6	6,4	0%
2021/I	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1300	1800	1550	-5%	5,2	7,6	6,4	0%
2020/II	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1350	1900	1625	0%	5,2	7,6	6,4	0%
2020/I	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1350	1900	1625	-4%	5,2	7,6	6,4	-5%
2019/II	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1400	2000	1700	0%	5,5	8	6,75	0%
2019/I	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1400	2000	1700	0%	5,5	8	6,75	0%
2018/II	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1400	2000	1700	1%	5,5	8	6,75	0%
2018/I	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1350	2000	1675	-4%	5,5	8	6,75	0%
2017/II	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1500	2000	1750	0%	5,5	8	6,75	0%
2017/I	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1500	2000	1750	0%	5,5	8	6,75	0%
2016/II	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1500	2000	1750	-7%	5,5	8	6,75	-10%
2016/I	F158	B1	Terziaria	Uffici	NORMALE	1500	2250	1875	-	6	9	7,5	-

Tabella 8 - Intervalli valori OMI zona B1 Comune di Messina - (2016/I - 2024/I)

Appare comunque opportuno considerare che l'immobile oggetto della presente

⁴ Come precisato nella nota 1 del paragrafo 1.3, i dati di questa analisi di mercato vengono estratti nella zona "B1" riferita alla zonizzazione del semestre I del 2024 (ultimo dato disponibile per questa indagine) in quanto l'attuale zona "B4 - PIAZZA CAIROLI - TEATRO VITT. EMANUELE - DUOMO - PIAZZA DEL POPOLO - TRIBUNALE", creata con la ripermetrazione inclusa nel progetto di "Revisione decennale delle zone OMI 2024", è assimilabile alla precedente zona "B1 - PIAZZA CAIROLI - TEATRO VITT. EMANUELE - DUOMO - PIAZZA DEL POPOLO".



valutazione, considerata la notevole consistenza, appartiene ad un segmento di mercato ristretto; tuttavia, per quanto riguarda il procedimento di valutazione adottato (M.C.A.), di cui si dirà più avanti, è stato possibile reperire un numero sufficiente di atti di compravendita ed offerte di vendita relativi ad immobili, da porre in comparazione (*comparables*), assimilabili all'immobile in stima. In altre parole, dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio ed offerte di vendita relative a beni analoghi a quello in stima. Di conseguenza, si osservano le condizioni per sviluppare una scala di valori di mercato "ordinario" soddisfacente. Questo supporta ulteriormente l'applicabilità del criterio del **valore di mercato**, per il quale verrà impiegato opportunamente un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'M.C.A. (Market Comparison Approach). La ricerca si è inizialmente focalizzata alla zona OMI centrale di Messina per poi estendersi all'intero territorio comunale al fine di individuare immobili con caratteristiche il più possibile simili al *subject*. Sono stati considerati anche immobili di diversa consistenza, privilegiando quelli più rappresentativi del mercato. In particolare, sono stati selezionati immobili con consistenze inferiori nella maggior parte dei casi ma con prezzi unitari significativi e attendibili secondo le indagini di mercato, ritenendo irrilevanti le differenze di consistenza ai fini della valutazione.

3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Come già precedentemente accennato, per quanto concerne la valutazione del bene in oggetto, esiste un mercato immobiliare tangibile e attivo di riferimento. Quindi, considerando l'obiettivo della valutazione e i presupposti derivanti dall'analisi del settore di mercato in cui può essere collocata l'unità immobiliare in questione (ufficio pubblico), si ravvisano le condizioni per la stesura di una scala di valori di mercato "ordinario" e quindi ai fini dell'applicabilità del criterio del valore di mercato relativo all'unità immobiliare, per la ricerca del quale verrà adottato il *procedimento comparativo pluriparametrico*. In altre parole, è possibile utilizzare il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA considerata la sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi

all'unità immobiliare.

3.4.1 PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO (MCA)

Questo metodo di valutazione consente di determinare il valore di mercato di un immobile confrontandolo con un campione di immobili simili al bene da stimare e di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo. L'impiego di un approccio comparativo pluriparametrico diventa essenziale quando le indagini di mercato forniscono un campione di prezzi o valori associati a immobili non completamente omogenei rispetto all'oggetto di stima, sia per le caratteristiche intrinseche che per quelle estrinseche.

In queste circostanze è opportuno utilizzare il procedimento pluriparametrico derivato dal **Market Comparison Approach (M.C.A.)**, che si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. In questo modo, è possibile omogeneizzare, in termini di valore, gli immobili comparati con quello oggetto di stima, considerando ciascuna caratteristica rilevante.

Successivamente, si calcola il valore desiderato mediando i prezzi di riferimento, adeguati attraverso i parametri di comparazione.

Il procedimento comparativo pluriparametrico nella stima immobiliare consiste nel confrontare il bene da valutare (*subject*), le cui caratteristiche influenti sul prezzo sono conosciute, con un campione di beni simili (*comparables*). Questi beni comparabili devono avere noti sia il prezzo di vendita che l'epoca della transazione, insieme alle stesse caratteristiche considerate per il *subject*.

Una volta definito il campione, le fasi in cui si articola il procedimento comparativo sono le seguenti:

- **redazione della tabella del test di ammissibilità.** In questa fase, vengono raccolti e analizzati i dati relativi al campione di beni comparabili. La tabella

del test di ammissibilità è uno strumento utilizzato per valutare la coerenza e la rilevanza delle caratteristiche dei *comparables* rispetto al bene oggetto della valutazione (*subject*). L'obiettivo è selezionare un campione omogeneo e significativo, che presenti caratteristiche simili o confrontabili con il bene in esame e che soddisfi i requisiti del Metodo di Confronto di Mercato (M.C.A.);

- **redazione della tabella dei dati.** Nella fase di compilazione della tabella dati, si raccolgono informazioni dettagliate su caratteristiche importanti del *subject* e dei *comparables*. Ogni caratteristica viene valutata o misurata (dimensioni, condizioni, posizione, ecc..) e inserita in tabella per confrontare in modo chiaro le differenze e somiglianze tra i vari beni immobiliari. Questa fase è cruciale per ottenere una stima accurata del valore, fornendo una base di confronto solida tra il bene da valutare e altri simili presenti sul mercato;
- **redazione della tabella dei prezzi impliciti.** La creazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche consiste nel quantificare la somma di denaro che l'acquirente ordinario è disposto a pagare al venditore per ciascun livello o unità di una specifica caratteristica. Questo strumento offre una visione dettagliata di quanto il mercato valuti ogni aspetto dell'immobile;
- **redazione della tabella di valutazione.** È la tabella di calcolo in cui, per ogni caratteristica e per ciascun *comparable*, sono evidenziate due colonne con i seguenti valori:
 1. la differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica posseduta dell'immobile in stima e la quantità/punteggio dell'analogo caratteristica posseduta dall'immobile di confronto;
 2. il prodotto della precedente differenza (di quantità/punteggi) per il prezzo implicito relativo alla caratteristica considerata ed all'immobile di confronto.

Questo risultato indica la correzione del prezzo che è necessario apportare all'immobile di confronto per renderlo simile all'immobile oggetto di stima in relazione alla caratteristica presa in considerazione.

$$\text{Variazione di prezzo del comparabile} = \text{prezzo marginale della caratteristica} \times \text{differenza di quantità o di punteggio rispetto al subject}$$

Nella parte inferiore della tabella, infine, per ciascun immobile oggetto di confronto, viene calcolata la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma\Delta P_i$), viene riportato il relativo prezzo iniziale complessivo (P'_C) e da ultimo viene effettuata la somma algebrica tra i due importi suddetti, ottenendo così il cosiddetto "Prezzo Corretto" di ciascun *comparable*.

$$P_{C \text{ corretto}} = P'_C + \Sigma\Delta P_i$$

In sostanza, l'operazione consiste nel modificare il prezzo del comparabile considerando che ogni sua caratteristica vari fino a raggiungere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) posseduto dal *subject* in esame. Al termine di questo processo, si otterrà, per ciascun comparabile, il prezzo teorico al quale sarebbe stato venduto o valutato se avesse condiviso le medesime caratteristiche del soggetto.

A questo punto, si esamina attentamente ciascun valore unitario corretto ottenuto, al fine di determinare l'unico valore finale da attribuire al *subject* in questione. È evidente che se tutti i valori finali corretti dei *comparables*, derivanti dai rispettivi prezzi/valori iniziali, fossero coincidenti o sostanzialmente simili, otterremmo immediatamente il valore del *subject*.

Tuttavia, a causa delle imperfezioni naturali del mercato, delle limitazioni intrinseche nel processo di comparazione e, infine, della natura stessa dei *comparables* identificati e della non completa conoscenza di tutte le loro caratteristiche "sensibili", persistono sempre delle differenze tra i rispettivi valori finali corretti.

Per ridurre l'effetto distorto dato da tale dispersione dei valori corretti, si procede, pertanto, alla sintesi valutativa, mediante:

- il calcolo del valore medio dei singoli valori corretti e dello scostamento percentuale $\Delta\%$ di questi ultimi dal valore medio;
- l'eliminazione dei *comparables* che eventualmente presentino uno scostamento $\Delta\%$ dalla media maggiore del 10%;

I prezzi corretti unitari finali, così determinati, sono sottoposti a un processo di "sintesi valutativa" finale. Questa sintesi valutativa viene ottenuta attraverso il calcolo di una media aritmetica, seguita dall'analisi degli scostamenti percentuali rispetto a tale media ($\Delta\%$). Si procede, quindi, all'eventuale esclusione dei *comparables* che presentano scostamenti $\Delta\%$ eccessivi rispetto alla media di una percentuale imposta. Questa fase conclusiva fornisce il valore di mercato più probabile per l'immobile oggetto di stima (*subject*).

3.4.2 STIMA U.I.U. F. 220, PART. 69 SUB. 17

3.4.2.1 INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI IMMOBILI DI CONFRONTO (COMPARABLES)

L'indagine di mercato effettuata per costituire il campione di immobili da confrontare con il bene da stimare è stata condotta ricercando atti di compravendita rogati per beni immobili aventi caratteristiche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima (*subject*), ricadenti nel Comune di Messina. In particolare, sono state ricercate le compravendite di immobili appartenenti al segmento terziario (uffici), che presentavano condizioni di conservazione e manutenzione normali. Si ritiene opportuno sottolineare, come già evidenziato, che il mercato delle compravendite a Messina, in particolare per gli uffici di grande consistenza, non è attualmente molto dinamico. Tuttavia, nel contesto del procedimento di valutazione adottato, "M.C.A.", la ricerca è stata estesa anche a immobili con consistenza diversa, data la scarsità di atti di trasferimento riguardanti immobili con consistenza analoga. Questa scelta ha permesso di considerare gli immobili più rappresentativi del mercato, selezionando in particolare quelli che, pur avendo consistenze inferiori, presentano prezzi unitari giudicati attendibili sulla base delle indagini di mercato effettuate. Di conseguenza, eventuali differenze di consistenza sono state ritenute irrilevanti ai fini della determinazione del prezzo nella presente valutazione. Questo approccio ha permesso di reperire un numero sufficiente di compravendite relative ad immobili (*comparables*) da utilizzare per il confronto con l'immobile in valutazione.

Il processo può essere sintetizzato nei seguenti passaggi:



Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità dell'immobile sito nel Comune di Messina, in Via Romagnosi 9 e censito catastalmente al Foglio 220, Part. 69, Sub. 17

1. **Scopo dell'indagine di mercato:** L'obiettivo primario è ottenere dati accurati e rilevanti per stimare il valore dell'ufficio considerato come riferimento essenziale ai fini del processo di valutazione.
2. **Metodologia di ricerca:** L'indagine si è concentrata sulla ricerca di atti di compravendita⁵ relativi a immobili con caratteristiche analoghe/assimilabili a quello oggetto di stima. Si sono considerati gli immobili privi di vincoli tecnici ed amministrativi che potrebbero influire sulla proprietà e/o sull'uso. La ricerca è stata estesa alle offerte di vendita di uffici di grande consistenza presenti nel Comune di Messina ma i valori rilevati non sono stati considerati sufficientemente attendibili per le finalità della valutazione in trattazione. I prezzi di compravendita, pur riferendosi a immobili di consistenze diverse, sono stati giudicati più rappresentativi del mercato, in quanto basati su transazioni effettivamente concluse e quindi più affidabili ai fini della valutazione.
3. **Caratteristiche degli immobili ricercati:** Si sono presi in considerazione immobili a destinazione "uffici" pubblici e privati, che potrebbero trovarsi in uno stato normale o che probabilmente richiedono interventi di ristrutturazione a causa di condizioni di manutenzione almeno medie.
4. **Area geografica di interesse:** L'attenzione è stata focalizzata sulla zona centrale del Comune di Messina e successivamente estesa all'intero territorio comunale, al fine di individuare immobili con caratteristiche il più possibile simili al *subject*. In particolare, si ricorda che il *subject* ricade nella zona O.M.I. "**B4 - PIAZZA CAIROLI - TEATRO VITT.EMANUELE - DUOMO - PIAZZA DEL POPOLO - TRIBUNALE**". Dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° semestre del 2024⁶ - si rilevano per la tipologia edilizia "Uffici", con riferimento alla zona "B4" Centrale, i seguenti valori unitari di mercato per immobili considerati in "normale" stato di conservazione e di manutenzione.

⁵ visionati mediante la consultazione della banca dati del servizio di pubblicità immobiliare.

⁶ il semestre II/2024 risulta essere l'ultimo periodo pubblicato in banca dati OMI



Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità dell'immobile sito nel Comune di Messina, in Via Romagnosi 9 e censito catastalmente al Foglio 220, Part. 69, Sub. 17

$$V_{\min} = \text{€/m}^2 \text{ 1.200,00}$$

$$V_{\max} = \text{€/m}^2 \text{ 1.800,00}$$

5. **Periodo temporale:** La ricerca è stata condotta in un periodo temporale entro i tre anni precedenti alla data di riferimento della stima, dunque i tre anni antecedenti all'attualità. In particolare, nel nostro caso specifico, gli immobili individuati sono stati oggetto di atti di compravendita stipulati in un periodo che va da giugno 2022 a novembre 2023;
6. **Risultati dell'indagine:** Grazie a questo approccio, è stato possibile individuare un campione di cinque immobili comparabili che soddisfano i criteri prestabiliti.

Ciò premesso, si riportano nelle tabelle seguenti, i dati degli immobili assunti a riferimento, costituenti il campione assemblato, raccolti in esito alla ricerca effettuata.

Comparabile C _a		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Repertorio: 44362 / 12050 - Notaio Giuseppe Vicari	
Prezzo (€):	5.509.654,00	
Data dell'atto:	27/06/2022	
Comune:	MESSINA	
Zona OMI:	C5 (ex C1)	
Indirizzo	Toponimo	Via Ing. Giuseppe Franza
	Numero civico	82
Dati catastali	Foglio	143
	Particella	61
	Subalterno	11 - 15 - 16 - 17 - 19 - 22 - 23 - 24 - 36
	Categoria	A/2, A/10, C/1, C/2, C/3, C/6, F/5
 <p>Descrizione ed ulteriori informazioni: Con l'atto in trattazione sono state trasferite 9 unità immobiliari facenti parte di un fabbricato di maggiori dimensioni. Il fabbricato si sviluppa su 4 piani fuori terra oltre piano seminterrato, ha struttura portante in c.a. Al piano seminterrato risulta destinato a magazzino/deposito e parcheggio coperto, al piano terzo a magazzino, al piano terra è presente un negozio ed un laboratorio i rimanenti piani sono destinati ad ufficio. Dalla visione esterna il fabbricato appare un buono/normale stato di manutenzione; La localizzazione di dettaglio, nell'ambito della zona OMI di appartenenza (C5 ex C1) può considerarsi normale. Le caratteristiche architettoniche, il livello delle finiture e stato manutentivo, possono considerarsi normali, la dotazione impianti e la luminosità e aerazione possono considerarsi ottime e la qualità distributiva di pregio. La superficie dell'immobile è stata determinata come somma delle singole superfici catastali (calcolate ai sensi del DPR 138/98) delle unità immobiliari; per le unità a destinazione diversa dagli uffici (cat. C/2, C/6, A/2, C/1) si è preventivamente proceduto ad omogeneizzare tali superfici tramite i rapporti mercantili desunti dalle quotazioni OMI riferite alla zona di ubicazione ed al semestre relativo all'atto di trasferimento. Nel dettaglio sono stati determinati i coeff. di omogeneizzazione ottenuti come rapporto tra i valori centrali (Vm) degli intervalli OMI riferiti alla specifica tipologia e quelli riferiti alla tipologia uffici, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> - negozi (C/1): $Vm \text{ negozi} / Vm \text{ uffici} = \text{€}/mq (910,00/1.275,00) = 0,71$ - magazzini (C/2): $Vm \text{ magazzini} / Vm \text{ uffici} = \text{€}/mq (490,00/1.275,00) = 0,38$ - posti auto cop. (c/6): $Vm \text{ p.a.c.} / Vm \text{ uffici} = \text{€}/mq (593,00/1.275,00) = 0,46$ - abitaz. civili (A/2): $Vm \text{ abitaz. civili} / Vm \text{ uffici} = \text{€}/mq (1.175,00/1.275,00) = 0,92$ <p>Per le unità diverse dagli uffici (cat. C/3 - laboratori) non valorizzata nella zona OMI di ubicazione (C5 precedentemente C1), è stata presa come riferimento una zona OMI confinante (B2 al 2022) per la quale la tipologia edilizia "Laboratori" risulta valorizzata, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Laboratori (C/3): $Vm \text{ lab. (B2)} / Vm \text{ uffici (B2)} = \text{€}/mq (1.050,00/1.425,00) = 0,73$ <p>Per le unità diverse dagli uffici (cat. F/5 - lastrici solari) non essendo valorizzata nella zona OMI "C5 (ex C1)" si assume convenzionalmente che i valori min e max virtuali siano pari al 10% di quelli delle abitazioni civili, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lastrici solari (F/5): $Vm \text{ lastrici solari} / Vm \text{ uffici} = \text{€}/mq (117,5/1.275,00) = 0,09$ 		

Sub.	Cat.	Piano	Sup. DPR 138	Val. Min. OMI (C1)	Val. Max. OMI (C1)	Val. Med. OMI (C1)	Coeff. ragg.	Sup. raggugiata
11	C01	T-1	63	720	1100	910	0,71	44,96
15	C02	S1	499	390	590	490	0,38	191,77
16	A10	2	3804	1050	1500	1275	1,00	3804,00
17	C02	3	166	390	590	490	0,38	63,80
19	F05	3	1345	95	140	118	0,09	123,95
23	C06	S1	442	475	710	593	0,46	205,40
24	C06	S1	826	475	710	593	0,46	383,85
36	A02	T-1	219	950	1400	1175	0,92	201,82

Sub.	Cat.	Piano	Sup. DPR 138	Val. Min. OMI (B2)	Val. Max. OMI (B2)	Val. Med. OMI (B2)	Coeff. ragg.	Sup. raggugiata
22	C03	T-1	196	850	1250	1050	0,73	143,08
Totale								5162,63

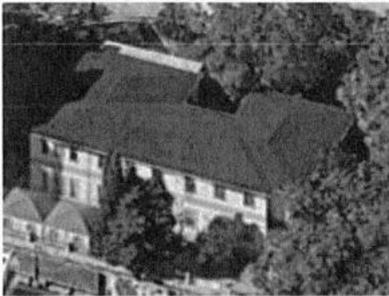
Sup. commerciale raggugiata (D.P.R. n° 138/98): in c.t. m² 5.162,00
Prezzo di vendita unitario: €/m² 1.067,35

Comparabile C _b		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Rep. 4960 / 3605 – Notaio Andrea Zuccarello Marcolini	
Prezzo (€):	415.000,00	
Data dell'atto:	23/10/2023	
Comune:	MESSINA	
Zona OMI:	B4 (ex B1)	
Indirizzo	Toponimo	Via Vittorio Emanuele II
	Numero civico	27
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	25
	Particella	158
	Subalterno	20
	Categoria	A/10
	Descrizione ed ulteriori informazioni: Unità immobiliare urbana destinata ad ufficio, contraddistinta con il numero interno "1" posta al piano primo di un edificio che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra con copertura piana. La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'u.i.u. risale al 1970 esso consta di n.30 unità immobiliari. Il fabbricato è composto principalmente da unità immobiliari a destinazione uffici, e abitazioni con la presenza al piano terra di unità commerciali (C/1) e al piano copertura di piccoli depositi (cat. C/2). Il fabbricato è realizzato in cemento armato, tamponamenti esterni in muratura di mattoni pieni, serramenti esterni in alluminio; le finiture sono di tipo civile; dalla visione esterna l'immobile appare in normale stato manutentivo. La localizzazione di dettaglio può ritenersi ricercata nell'ambito della zona OMI di appartenenza (B4 ex B1).	
	Le caratteristiche architettoniche, il livello delle finiture e stato manutentivo, la dotazione impianti, la qualità distributiva e la luminosità e aerazione possono considerarsi normali.	

	Sup. commerciale ragguagliata (D.P.R. n° 138/98): m ² 415,00 Prezzo di vendita unitario: €/m ² 1.000,00
--	--

Comparabile C _c	
Fonte:	Compravendita
Estremi dell'atto:	Rep. 251 / 157 – Notaio Costanza Occhiochiuso
Prezzo (€):	330.000,00
Data dell'atto:	25/10/2023
Comune:	MESSINA
Zona OMI:	B4 (ex B1)
Indirizzo	Toponimo
	Numero civico
Dati catastali	Sezione
	Foglio
	Particella
	Subalterno
	Categoria
<p>Descrizione ed ulteriori informazioni: Unità immobiliare urbana destinata ad ufficio, posta al piano primo di un edificio che si sviluppa su cinque elevazioni fuori terra oltre al piano interrato con copertura piana.</p> <p>L'unità è composta da ingresso-disimpegno, ampio vano open space ad uso ufficio, tre vani ad uso ufficio, tre ripostigli, due bagni con un antibagno e cucina.</p> <p>La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'u.i.u. consta di n.31 unità immobiliari. Il fabbricato è composto principalmente da unità immobiliari a destinazione uffici, e abitazioni con la presenza al piano terra di unità commerciali (C/1) e al piano interrato di garage (cat. C/6). Il fabbricato è realizzato in cemento armato, tamponamenti esterni in muratura, serramenti esterni in alluminio; le finiture sono di tipo civile; dalla visione esterna l'immobile appare in normale stato manutentivo. La localizzazione di dettaglio può ritenersi ricercata nell'ambito della zona OMI di appartenenza (B4 ex B1).</p> <p>Le caratteristiche architettoniche, il livello delle finiture e stato manutentivo, la dotazione impianti e la luminosità e aerazione possono considerarsi normali. La qualità distributiva può considerarsi ottima.</p> <p>Sup. commerciale ragguagliata (D.P.R. n° 138/98): m² 217,00 Prezzo di vendita unitario: €/m² 1.520,73</p>	
	

Comparabile C _d		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Rep. 2549 / 1791 – Notaio Alessia Marsiglio	
Prezzo (€):	700.000,00	
Data dell'atto:	29/11/2023	
Comune:	MESSINA	
Zona OMI:	B4 ex B1	
Indirizzo	Toponimo	Via Ghibellina
	Numero civico	12
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	225
	Particella	28
	Subalterno	18
	Categoria	A/10
		
<p>Descrizione ed ulteriori informazioni: Unità immobiliare urbana destinata ad ufficio, posta al piano secondo di un edificio che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra con copertura piana.</p> <p>La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'u.i.u. è antecedente al 1967 e consta di n.20 unità immobiliari. Il fabbricato è composto principalmente da unità immobiliari a destinazione uffici, e abitazioni con la presenza al piano terra di unità commerciali (C/1). Il fabbricato è realizzato in cemento armato, tamponamenti esterni in muratura di mattoni pieni, serramenti esterni in legno con persiane; le finiture sono di tipo civile; dalla visione esterna l'immobile appare in normale stato manutentivo. La localizzazione di dettaglio può ritenersi ricercata nell'ambito della zona OMI di appartenenza (B4 ex B1).</p> <p>Le caratteristiche architettoniche di pregio, il livello delle finiture e stato manutentivo, la dotazione impianti, la qualità distributiva e la luminosità e aerazione possono considerarsi normali.</p> <p>Sup. commerciale ragguagliata (D.P.R. n° 138/98): m²345,00</p> <p>Prezzo di vendita unitario: €/m²2.028,98</p>		

Comparabile C _e		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Rep. 37275 / 16304 – Notaio Silverio Magno	
Prezzo (€):	800.000,00	
Data dell'atto:	28/11/2023	
Comune:	MESSINA	
Zona OMI:	B5 ex B2	
Indirizzo	Toponimo	Via Monsignore Francesco Bruno
	Numero civico	22
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	219
	Particella	162
	Subalterno	2 - 3
	Categoria	A/10, B/1
 <p>Descrizione ed ulteriori informazioni: Edificio a due elevazioni fuori terra con copertura a tetto, denominato "PONTI" adibito a Casa di Ospitalità e Asili d'Infanzia. La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'u.i.u. è antecedente al 1967 e consta di un'unità immobiliare al piano terra (B/1), composta da ingresso, sette vani e accessori, e da un'unità al piano primo (A/10), composta da dieci vani con bagno, un locale soggiorno, cucina ed un ripostiglio, con circostante terreno. Il fabbricato è realizzato in muratura; le finiture sono di tipo civile; dalla visione esterna l'immobile appare in normale stato manutentivo. La localizzazione di dettaglio può ritenersi ricercata nell'ambito della zona OMI di appartenenza (B5 ex B2). Le caratteristiche architettoniche, il livello delle finiture e stato manutentivo, la dotazione impianti, la qualità distributiva e la luminosità e aerazione possono considerarsi normali. Sup. commerciale ragguagliata (D.P.R. n° 138/98): m² 792,00 Prezzo di vendita unitario: €/m² 1.010,10</p>		

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

3.4.2.2 TABELLA DELLE CARATTERISTICHE

Le caratteristiche che generalmente intervengono nella formazione del prezzo di un immobile possono essere suddivise in:

- **quantitative:** quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta, mediante una specifica unità di misura corrente

(metri quadri, percentuale, numero);

- qualitative ordinabili: quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili: quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina l'entità del prezzo componente corrispondente, poiché lo stesso è legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo implicito" (altrimenti definito marginale), che, come si vedrà in seguito, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Nella "Tabella delle caratteristiche" che segue, sono indicate le caratteristiche che sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame (uffici). Esse sono state desunte dall'analisi del mercato locale del segmento di riferimento nell'epoca prossima a quella della valutazione.

Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Ufficio Strutturato"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Caratteristiche architettoniche	Normale	0
	Di pregio	1
Livello finiture e stato manutentivo	Scadente	0
	Normale	1
	Elevato	2

Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Dotazione impianti (Uffici)	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Luminosità e aerazione	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2

In particolare, per l'unità immobiliare in trattazione, si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche che nel segmento di mercato di interesse sono state ritenute maggiormente influenti sul prezzo dei fabbricati sulla base di un'attenta analisi del mercato locale di riferimento:

- C₁** - Consistenza ragguagliata
- C₂** - Localizzazione di dettaglio dell'edificio
- C₃** - Caratteristiche architettoniche
- C₄** - Livello finiture e stato manutentivo
- C₅** - Dotazione impianti (Uffici)
- C₆** - Qualità distributiva
- C₇** - Luminosità e areazione

Si riporta di seguito una descrizione (con dettagli/nomenclatori e relativi punteggi) delle specifiche caratteristiche prese in considerazione:

C₁ - Consistenza ragguagliata

È la superficie commerciale determinata dalla omogeneizzazione delle superfici principali ed accessorie elencate e dettagliate secondo le tipologie previste dal citato DPR 138/98.

C₂ - Localizzazione di dettaglio dell'edificio

Questa caratteristica individua, in base alla posizione nell'ambito urbano del

comparable rispetto a quella del *subject*, il diverso apprezzamento del mercato con riferimento alla presenza di attività commerciali e terziarie. Pertanto, rappresenta, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto che il mercato apprezza riguardo la differenza posizionale:

degradata nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito territoriale caratterizzato da una zona degradata e da una ridotta presenza di attività commerciali e terziarie;

normale nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito territoriale caratterizzato da una buona presenza di attività commerciali e terziarie sufficienti per le necessità degli abitanti della zona;

ricercata nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito territoriale caratterizzato da una rilevante presenza di attività commerciali e terziarie in grado di creare un polo di attrazione anche per potenziali utenti provenienti da altre zone.

Il punteggio da associare a ciascuno dei nomenclatori è il seguente:

degradata = 0, normale = 1, ricercata = 2.

C₃ - Caratteristiche architettoniche

Tiene conto delle caratteristiche architettoniche e costruttive dell'edificio ove è compreso l'immobile di cui trattasi. È una caratteristica di tipo qualitativa che è significativa solo se essa è apprezzata dal mercato locale.

Per tale caratteristica sono definiti i seguenti nomenclatori:

normale se il fabbricato non presenta particolari caratteristiche di pregio architettonico;

di pregio se il fabbricato presenta particolari caratteristiche di pregio architettonico eventualmente sottoposto a vincoli artistici o storici.

Il punteggio da associare a ciascuno dei nomenclatori è il seguente:

normale = 0, di pregio = 1.

C₄ - Livello di finiture e stato manutentivo

Tiene conto del complessivo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile considerato e delle sue finiture.

I nomenclatori sono così definiti:

- scadente* nel caso si riscontri un cattivo stato di conservazione e manutenzione;
- normale* nel caso si riscontri un normale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in relazione alla vetustà dello stesso;
- elevato* nel caso si riscontri un ottimo stato di conservazione e manutenzione dell'u.i.u. considerata.

Il punteggio da associare a ciascuno dei nomenclatori è il seguente:

scadente = 0; normale = 1; elevato = 2.

C₅ - Dotazione Impianti (Uffici)

Tiene conto della tipologia degli impianti tecnologici in dotazione all'immobile considerato.

Nel caso in specie, considerata l'elevata consistenza del *subject* e la destinazione d'uso si fa riferimento a quegli impianti ordinariamente posseduti dagli immobili appartenenti al segmento "uffici strutturati"; questo "differenziale impiantistico" si riferisce ad impianti quali antincendio, antintrusione, condizionamento, sistemi di protezione, etc..

Per tale caratteristica sono definiti i seguenti nomenclatori:

- scarsa* nel caso si riscontri una dotazione impiantistica insufficiente per la destinazione dell'immobile;
- normale* nel caso si riscontri una dotazione impiantistica adeguata alla destinazione dell'immobile;
- ottima* nel caso si riscontri una dotazione impiantistica al di sopra degli standard previsti per la tipologia dell'immobile.

Il punteggio da associare a ciascuno dei nomenclatori è il seguente:

scarsa = 0, normale = 1, ottima = 2.

C₆ - Qualità distributiva

Rappresenta la fruibilità degli spazi nell'ambito dell'immobile.

Per tale caratteristica sono definiti i seguenti nomenclatori:

- scadente* nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni che non consente un buon utilizzo degli stessi in relazione alla tipologia in

esame;

normale nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame;

di pregio nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni al di sopra degli standard richiesti per la tipologia in esame.

Il punteggio da associare a ciascuno dei nomenclatori è il seguente:

scadente = 0, normale = 1, di pregio = 2.

C7 - Luminosità e aerazione

Con questa caratteristica si tiene conto dell'apprezzamento del mercato in relazione alla luminosità e aerazione degli ambienti dell'immobile.

Per tale caratteristica sono definiti i seguenti nomenclatori:

scadente nel caso si riscontri una scarsa luminosità e aerazione;

normale nel caso si riscontri una normale luminosità e aerazione;

ottima nel caso si riscontri una ottima luminosità e aerazione.

Il punteggio da associare a ciascuno dei nomenclatori è il seguente:

scadente = 0, normale = 1, di pregio = 2.

Nel prosieguo si riportano le varie fasi attraverso cui si sviluppa il procedimento estimale comparativo pluriparametrico derivato dal M.C.A. applicato all'u.i.u. in considerazione, opportunamente sintetizzate nella Tabella "A" riassuntiva degli immobili in comparazione e di quello in stima, "B" (test di ammissibilità), "C" (dei dati dei *comparables* e dei *subject*), "D" (dei prezzi impliciti) e tabella "E" (di valutazione e sintesi valutativa).

3.4.2.3 TABELLA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Nella Tabella "Immobili in comparazione" (Tabella A), sia per ciascun immobile di confronto, sia per l'immobile oggetto di stima, sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, il prezzo di compravendita, i dati di consistenza, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità, dell'immobile sede della direzione Provinciale di Messina dell'INPS, sito nel Comune di Messina, Via Tommaso Capra n.301/bis e censito catastalmente al Foglio 226 Part. 20 Sub. 6

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S = subject)
Uffici strutturati		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
Estremi		Repertorio: 44362 / 12050 - Notaio Giuseppe Vicari	Repertorio: 4960 / 3605 - Notaio Andrea Zuccarello Marcolini	Rep. 251 / 157 - Notaio Costanza Occhiocruiso	Rep. 2549 / 1791 - Notaio Alessia Marsiglio	Rep. 37275 / 16304 - Notaio Silverio Magno		
Prezzo o valore assunto (€)		5.509.654,00	415.000,00	330.000,00	700.000,00	800.000,00		
Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2022	2°/2023	2°/2023	2°/2023	2°/2023	2°/2024	
Comune		MESSINA	MESSINA	MESSINA	MESSINA	MESSINA	MESSINA	
Indirizzo		Via Ing. Giuseppe Franca	Via Vittorio Emanuele II	Piazza Ludovico Filici, isolato 283	Via Ghibellina	Via Monsignore Francesco Bruno	Via Romagnosi	
Catastrali		82	27	-	12	22	9	
		-	-	-	-	-	-	
		143	225	225	225	219	220	
		61	158	62	28	162	69	
		11 - 15 - 16 - 17 - 19 - 22 - 23 - 24 - 36	20	50	18	2 - 3	17	
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		C5 (ex C1)	B4 (ex B1)	B4 (ex B1)	B4 (ex B1)	B5 (ex B2)	B4 (ex B2)	
Valori all'epoca del comparabile		1.050,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.150,00	Superficie Interna Netta	
Valori all'epoca della stima: 2°/2024		1.000,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.150,00	-	
Consistenza raggiunta		1.500,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.700,00	1.200,00	
Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Superficie in m ² 5.162,00	Superficie in m ² 415,00	Superficie in m ² 217,00	Superficie in m ² 345,00	Superficie in m ² 792,00	Superficie in m ² 2.164,00	
Caratteristiche architettoniche		Normale	Ricerca	Ricerca	Ricerca	Ricerca	Ricerca	
Livello finiture e stato manutentivo		Normale	Normale	Normale	Di pregio	Normale	Di pregio	
Dotazione impianti (Uffici)		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Qualità distributiva		Ottima	Normale	Normale	Normale	Normale	Scarsa	
Luminosità e aerazione		Di pregio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
		Ottima	Normale	Ottima	Normale	Normale	Normale	

3.4.2.4 TABELLA TEST DI AMMISSIBILITA'

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche dell'M.C.A. è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello in stima, di cui siano noti i dati economici, che siano stati oggetto di commercializzazione in epoca nota ed in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima, che appartengano alla stessa zona omogenea di mercato e posseggano superfici principali, per quanto possibile, appartenenti alla stessa classe di consistenza. Operativamente non sempre è possibile costituire un campione di immobili di riferimento ideale. Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei *comparables* e quelle del *subject* non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si rende necessario, dopo aver effettuato la comparazione, filtrare il campione selezionato, rispetto alle caratteristiche rappresentate da natura del dato (offerta o contratto), epoca del dato, localizzazione urbana generale e classe di consistenza, al fine di eliminare quei dati che, per la loro natura, potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento. Per quanto concerne le caratteristiche epoca del dato e localizzazione urbana generale, si farà riferimento ai valori centrali⁷ dell'intervallo delle quotazioni OMI per la tipologia considerata. Si deve procedere, quindi, ad una omogeneizzazione del campione rispetto all'epoca del dato ed alla zona di ubicazione mediante le seguenti operazioni:

- omogeneizzazione relativa all'epoca del dato: i prezzi unitari dei *comparables* vengono riallineati cronologicamente mediante un coefficiente (K_e) dato dal rapporto tra valore medio OMI di zona riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del *comparable*;
- omogeneizzazione relativa alla localizzazione: i prezzi unitari degli immobili situati in zone OMI diverse da quelli del *subject* vengono riallineati mediante un coefficiente (K_l) dato dal rapporto tra il valore medio OMI della zona del

⁷ per valore centrale dell'intervallo OMI si intende la media aritmetica dei valori massimo e minimo relativi alla tipologia considerata.

subject ed il valore medio OMI della zona del *comparable* (entrambi riferiti all'epoca della stima).

Il prezzo unitario (p_c) dei singoli comparables viene quindi corretto in funzione dei suddetti coefficienti K_e e K_i , ottenendo così il prezzo unitario omogeneizzato (p'_c), che dovrà essere sottoposto al cosiddetto "Test di Ammissibilità", tramite cui si verifica che tale valore unitario parzialmente corretto ricada nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso il *subject*.

Poiché l'intervallo O.M.I. si riferisce ad immobili in stato manutentivo "normale", il range dovrà essere opportunamente ampliato⁸ per tener conto dell'eventuale presenza tra i *comparables* di immobili in stato "ottimo" o "scadente". A tal scopo ciascuno degli estremi dell'intervallo OMI del *subject* all'epoca della stima viene incrementato/diminuito della metà dei costi di ristrutturazione, che sulla base delle indagini condotte presso tecnici e imprenditori edili operanti in tale ambito territoriale e dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es: "Prezziario Tipologie Edilizie 2024" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) sono stati assunti pari a 1.200 €/m² ($C'=C''=600$ €/m²).

Pertanto, considerato che nella zona OMI del *subject* (B4 ex B1) è stato registrato per la tipologia in esame un valore minimo di 1.200 €/m² ed un valore massimo di 1.800 €/m², l'intervallo di ammissibilità risultante avrà i seguenti estremi:

$$V_{\min} = \text{€/m}^2 \quad 600,00;$$

$$V_{\max} = \text{€/m}^2 \quad 2.400,00.$$

I comparables che "a valle" del test sono risultati ammissibili continueranno ad essere utilizzati come riferimenti nelle successive operazioni estimali.

Sulla base di questo procedimento, è stata costruita la tabella riassuntiva del *Test di Ammissibilità* riferita al caso in esame (Tabella B) dove, nella fattispecie, tutti i *comparables* da omogeneizzare sono risultati ammissibili.

⁸ a tal fine si procede incrementando il valore max dell'intervallo relativo allo stato normale e decrementando il corrispondente valore min in funzione della tipologia edilizia in esame e dell'ambito territoriale di appartenenza. Nel caso in trattazione si è assunto tale importo unitario pari a €/m² 600,00 necessario per far passare gli immobili dallo stato "scadente" allo stato "normale" (o da quest'ultimo allo stato "ottimo")

Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità, dell'immobile sede della direzione Provinciale di Messina dell'INPS, sito nel Comune di Messina, Via Tommaso Capra n.301/bis e censito catastalmente al Foglio 226 Part. 20 Sub. 6

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	DIVERSA EPOCA SUBJECT						
	LOCALIZZAZIONE SUBJECT						
Zona OMI	C5 (ex C1)	B4 (ex B1)	B4 (ex B1)	B4 (ex B1)	B4 (ex B1)	B5 (ex B2)	B4 (ex B2)
Prezzo rilevato (€)	5.509.654,00	415.000,00	27.000,00	330.000,00	700.000,00	800.000,00	$V_{\text{om min}} = € 1.200,00$
Senza e OMI di riferimento	172022	272023	272023	272023	272023	272023	$V_{\text{om max}} = € 1.600,00$
Valore centrale OMI (€/mq) (zone ed epoca comparabile)	1.275,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.425,00	$C' (\text{€}/\text{m}^2)$ (da normale a normale)
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{\text{om epoca stima}}/V_{\text{om epoca comparabile}}$)	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C'' (\text{€}/\text{m}^2)$ (da normale a abnorm)
Valore centrale OMI (€/mq) (zone comparabile all'epoca stima)	1.250,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.425,00	Epoca stima 272024
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{\text{om zona subject}}/V_{\text{om zona comparabile}}$)	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	Valore centrale OMI = $C'' \times K_l$ (zona ed epoca subject)
Consistenza ragguagliata STa (mq)	5102	415	217	217	345	702	2164
Prezzo unitario p_c (€/mq) (prezzo rilevato/sup. rapp.)	1.067,35	1.000,00	1.000,00	1.530,74	2.026,99	1.010,10	Prezzo min. ammissibile = $C'' \times K_l$ ($V_{\text{om min}} - C'$)
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_c \times K_e \times K_l$ (€/mq)	1.255,70	1.000,00	1.000,00	1.520,74	2.026,99	1.063,26	Prezzo max. ammissibile = $C'' \times K_l$ ($V_{\text{om max}} + C'$)
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_c \times K_e \times K_l \times ST$ (€)	6.481.945,88	415.000,00	217.000,00	330.000,00	700.000,00	842.105,26	$p_c \text{ min} = €$
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

3.4.2.5 TABELLA DEI DATI

Con riferimento a ciascuna delle caratteristiche dell'immobile che il mercato locale riconosce come aventi una significativa influenza nella formazione del prezzo (già dettagliate precedentemente con nomenclatori e relativi punteggi), la tabella dei dati indica l'"entità" o il grado con cui tali caratteristiche sono presenti nell'immobile. Nel caso di caratteristiche *quantitative*, vengono riportati valori numerici corrispondenti al livello di tale caratteristica. Nel caso di caratteristiche *qualitative*, viene indicato il punteggio attribuito al nomenclatore associato a quella specifica caratteristica. Questi dati sono riportati sia per gli immobili di interesse (*subject*) sia per gli immobili di confronto (*comparables*) al fine di consentire una valutazione comparativa tra di essi.

Viene di seguito rappresentata la "Tabella dei Dati" (Tabella "C") che riporta i punteggi e i valori assegnati alle caratteristiche dei *comparables* e del *subject*.

Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità, dell'immobile sede della direzione Provinciale di Messina dell'INPS, sito nel Comune di Messina, Via Tommaso Capra n.301/bis e censito catastalmente al Foglio 226 Part. 20 Sub. 6

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	Quantità o num.	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 5.162,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 415,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 217,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 345,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 752,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 2.164,00	2,00	2,00	2,00
c2	Localizzazione al centro dell'edificio	Normale	Ricercata	Ricercata	Ricercata	Ricercata	Ricercata	2,00	2,00	2,00
c3	Caratteristiche architettoniche	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	0,00	0,00	1,00
c4	Livello finiture e stato manutentivo	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	1,00	1,00	1,00
c5	Dotazione impianti (Jolly)	Optima	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	1,00	1,00	1,00
c6	Qualità costruttiva	Di pregio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	1,00	1,00	1,00
c7	Luminosità e aereazione	Optima	Normale	Optima	Normale	Normale	Normale	1,00	1,00	1,00

3.4.2.6 PREZZI MARGINALI

Una volta definita la tabella dei dati, è necessario procedere al calcolo del prezzo marginale per ciascuna caratteristica. Tale valore rappresenta la variazione del prezzo totale dell'immobile in relazione alle fluttuazioni specifiche della caratteristica considerata.

Comunemente, i prezzi marginali vengono calcolati come percentuale del prezzo totale rilevato/riallineato del relativo *comparable* (P_{Ci}).

Per la caratteristica "consistenza ragguagliata" si fa riferimento al prezzo unitario minimo (riscontrato sull'intero campione) che ha superato il test di ammissibilità (P'_{Cmin}), per le altre caratteristiche il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K_{Ci} (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come di seguito esplicitato. I coefficienti individuali K_{Ci} , associati alla caratteristica *i*-esima, sono stati tratti da un'analisi del mercato locale di riferimento e per alcune caratteristiche anche dallo studio sui prezzi impliciti realizzato da questa Agenzia in alcune realtà territoriali della provincia di Messina. Tali coefficienti sono reperibili nella tabella che segue (Tabella "D") all'interno della colonna corrispondente.

Nel caso specifico, per le caratteristiche prese in considerazione, sono stati utilizzati i seguenti prezzi marginali:

- C_1 - Consistenza ragguagliata
- C_2 - Localizzazione di dettaglio dell'edificio
- C_3 - Caratteristiche architettoniche
- C_4 - Livello finiture e stato manutentivo
- C_5 - Dotazione impianti (Uffici)
- C_6 - Qualità distributiva
- C_7 - Luminosità e areazione

C_1 - consistenza ragguagliata

Il prezzo marginale per tale caratteristica viene assunto pari a P'_{Cmin} che costituisce il minimo tra i prezzi/valori unitari, dopo aver eseguito le correzioni di cui al test

di ammissibilità, di tutti gli immobili di confronto costituenti il campione selezionato (P_{Ci}) che hanno superato il test.

C₂ - localizzazione di dettaglio dell'edificio

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m2} = K_{C2} \times P_{Ci}$$

Il coefficiente K_{C2} rappresenta l'effetto della caratteristica in esame, nel passaggio da un punteggio a quello immediatamente prossimo. Esso individua il diverso apprezzamento che il mercato attribuisce alla *location* del bene considerato rispetto ad una diversa *location* sita anch'essa nell'ambito della stessa zona O.M.I. di riferimento. Per tale ragione il coefficiente K_{C2} dovrà rappresentare, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto percentuale che il mercato apprezza tra una *location* e l'altra.

Per il caso in esame si assume $K_{C2} = 0,09 = 9,0\%$ in funzione dei risultati ottenuti dallo scrivente Ufficio nel corso dell'attività di sperimentazione denominata "Progetto Prezzi Impliciti", riguardante il mercato residenziale. Si è ritenuto che tali risultati possano essere estesi al mercato del settore terziario; inoltre, sebbene i suddetti risultati della sperimentazione riguardassero la zona C2 (fascia OMI "Semicentrale"), in funzione della conoscenza del mercato immobiliare provinciale tali risultati sono stati estesi alla fascia "Centrale" che ricomprende la zona OMI in cui ricade il subject.

C₃ - caratteristiche architettoniche

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m3} = K_{C3} \times P_{Ci}$$

laddove K_{C3} , che rappresenta l'effetto della caratteristica in esame, nel passaggio da un punteggio a quello *immediatamente* prossimo, potrà essere quantificato attraverso un'attenta analisi del mercato locale. L'effetto economico di tale caratteristica, in accordo con le valutazioni effettuate nella sperimentazione sui prezzi impliciti condotta da questo Ufficio per il mercato residenziale, si ritiene che non possa superare, in condizioni ordinarie, il 4,0% del valore complessivo

dell'immobile nel passaggio da un punteggio a quello successivo.

Per il caso in esame si assume $K_{C3} = 0,04 = 4,0\%$ in funzione dei risultati ottenuti dallo scrivente Ufficio nel corso dell'attività di sperimentazione denominata "Progetto Prezzi Impliciti", riguardante il mercato residenziale. Si è ritenuto che tali risultati possano essere estesi al mercato del settore terziario; inoltre sebbene i suddetti risultati della sperimentazione riguardassero la zona C2 (fascia OMI "Semicentrale"), in funzione della conoscenza del mercato immobiliare provinciale tali risultati sono stati estesi alla fascia "Centrale" che ricomprende la zona OMI in cui ricade il subject.

C4 - livello finiture e stato manutentivo dell'edificio

Il prezzo marginale dipendente dallo stato manutentivo e dal livello di finiture dell'edificio si ricava dal costo medio unitario, eventualmente deprezzato, delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi desunti da pubblicazioni specializzate (Prezzario delle Tipologie edilizie anno 2024; etc.) maggiorato per tenere conto dei costi indiretti.

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m4} = K_{C4} \times P_{Ci}$$

dove K_{C4} è il costo medio unitario complessivo delle opere da realizzare maggiorato dei costi indiretti e P_{Ci} è la superficie ragguagliata dell'immobile di stima. Nella fattispecie si assume un valore $K_{C4} = 600,00 \text{ €/m}^2$, che è quello ordinariamente utilizzato nell'attività estimative dell'ufficio, desunto anche da indagini di mercato, pubblicazioni specializzate ("Prezzario Tipologie Edilizie 2024" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) e computi metrici estimativi sommari come illustrato nel precedente paragrafo 3.4.2.4.

C5 - Dotazione impianti (Uffici)

Il prezzo marginale per il livello di piano può essere quantificato come:

$$P_{m5} = K_{C5} \times P_{Ci}$$

Il coefficiente K_{C5} , individua, in base alla dotazione impiantistica del *comparable*



rispetto a quella del *subject*, il diverso apprezzamento del mercato.

Pertanto, il coefficiente K_{C5} rappresenta, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto che il mercato apprezza tra le differenti dotazioni impiantistiche degli immobili.

Nel caso in specie, considerata l'elevata consistenza del *subject* e la destinazione d'uso, si fa riferimento a quegli impianti ordinariamente posseduti dagli immobili appartenenti al segmento "uffici strutturati"; questo "differenziale impiantistico" si riferisce ad impianti quali antincendio, antintrusione, condizionamento, sistemi di protezione, etc.

Per il caso in esame, dalla consultazione di pubblicazioni di settore (es. Prezzario DEI - Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano) e sulla base di specifiche indagini di mercato locali tese ad individuare, in base alla diversa dotazione impiantistica del comparabile rispetto a quello del *subject*, il diverso apprezzamento del mercato, il coefficiente adottato da questo Ufficio è pari a:

$$K_{C5} = 0,10 = 10,0\%$$

C₆ - qualità distributiva

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m6} = K_{C6} \times P_{Ci}$$

Il coefficiente K_{C6} rappresenta, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto percentuale che il mercato apprezza tra differenti qualità distributive degli immobili. Viene pertanto valutato l'apprezzamento del mercato sulla base della distribuzione degli spazi dell'unità immobiliare.

L'effetto economico di tale caratteristica, in analogia con le risultanze ottenute nell'attività di sperimentazione sui prezzi impliciti condotta da questo Ufficio per il mercato residenziale, si ritiene che non possa superare, in condizioni ordinarie, il 5,6% del valore complessivo dell'immobile nel passaggio da un punteggio a quello successivo. Per il caso in esame, si assume $K_{C6} = 0,056 = 5,6\%$ in funzione dei risultati ottenuti dallo scrivente Ufficio nel corso dell'attività di sperimentazione denominata "Progetto Prezzi Impliciti", riguardante il mercato residenziale. Si è



Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità dell'immobile sito nel Comune di Messina, in Via Romagnosi 9 e censito catastalmente al Foglio 220, Part. 69, Sub. 17

ritenuto che tali risultati possano essere estesi al mercato del settore terziario; inoltre sebbene i suddetti risultati della sperimentazione riguardassero la zona C2 (fascia OMI "Semicentrale"), in funzione della conoscenza del mercato immobiliare provinciale tali risultati sono stati estesi alla fascia "Centrale" che ricomprende la zona OMI in cui ricade il subject.

C₇ - luminosità e aerazione

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m7} = K_{C7} \times P_{Ci}$$

laddove K_{C7} rappresenta il diverso apprezzamento del mercato relativamente alla luminosità ed all'aerazione degli ambienti dell'u.i.u.

Per il caso in esame, sulla base di specifiche indagini di mercato locali tese ad individuare, in base alla diversa luminosità e aerazione del comparabile rispetto a quello del subject, il diverso apprezzamento del mercato, il coefficiente adottato da questo Ufficio è pari a $K_{C7} = 0,082 = 8,2\%$.

I risultati dei calcoli inerenti al caso in esame sono stati riassunti nella apposita Tabella D "Prezzi impliciti".

Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità, dell'immobile sede della direzione Provinciale di Messina dell'INPS, sito nel Comune di Messina, Via Tommaso Capra n.301/bis e censito catastalmente al Foglio 226 Part. 20 Sub. 6

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE			Unità di misura	Coeff. Kc1	PREZZI IMPLICITI						
N.ordine	Nome	Simbologia			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	583.375,13	37.350,00	29.700,00	63.000,00	75.789,47			
c3	Caratteristiche architettoniche	Kc3XPci	€	259.277,84	16.600,00	13.200,00	28.000,00	33.684,21			
c4	Livello finiture e stato manufattivo	Kc4XSts	€	1.298.400,00	1.298.400,00	1.298.400,00	1.298.400,00	1.298.400,00			
c5	Dotazione impianti (Uffici)	Kc5XPci	€	648.194,59	41.500,00	33.000,00	70.000,00	84.210,53			
c6	Qualità distributiva	Kc6XPci	€	362.988,97	23.240,00	18.480,00	39.200,00	47.157,89			
c7	Luminosità e aerazione	Kc7XPci	€	531.519,56	34.030,00	27.060,00	57.400,00	69.052,63			

3.4.2.7 SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

Nella tabella di valutazione, vengono eseguiti i calcoli necessari per confrontare, caratteristica per caratteristica, ciascun *comparable* che ha superato il test di ammissibilità con il *subject*. Questa procedura consiste essenzialmente nel "correggere" il prezzo di ciascun *comparable*, ipotizzando che ogni caratteristica vari fino a raggiungere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) posseduto dal *subject*. Al termine del processo, si otterrà il prezzo corretto di ciascun *comparable*, considerando che ha assunto tutte le stesse caratteristiche del *subject*.

La sezione inferiore della tabella rappresenta la "sintesi valutativa", ottenuta attraverso le seguenti fasi operative:

1. Calcolo dei prezzi unitari corretti per ciascun *comparable*;
2. Calcolo del valore medio dei singoli prezzi unitari corretti.
3. Calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei prezzi unitari corretti rispetto al valore medio calcolato.
4. Esclusione dei comparables che presentano uno scostamento $\Delta\%$ superiore al $+10\%^9$.
5. Ricalcolo del valore medio dei prezzi unitari corretti considerando solo i comparables rimanenti, verificando che lo scostamento percentuale $\Delta\%$ rispetto al nuovo valore medio non superi il $+10\%$.
6. Determinazione del valore unitario del *subject*, assunto come il valore medio unitario risultante dal passo precedente (media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei comparables superstiti).
7. Calcolo del valore complessivo del *subject* come prodotto del valore unitario sopra citato per la superficie commerciale del *subject* stesso. Nella Tabella "E" seguente sono riportati tutti i calcoli effettuati per la presente stima.

⁹ tale percentuale di scostamento è funzione della conoscenza (e quindi anche della bontà) dei comparables utilizzati - trattati concettualmente di una percentuale diversa dall'alea estimativa "finale" caratterizzante la valutazione immobiliare (dipendente invece dalla metodologia utilizzata, dal tipo di sopralluogo e dalle informazioni disponibili riguardo il *subject*) -. Nella fattispecie in esame, si è ritenuto di applicare il 10% in quanto ciascuno di essi è stato semplicemente osservato dall'esterno (tramite qualche foto dalla strada reperita dal S.I.T. a disposizione di questo Ufficio), quindi le condizioni di conservazione e manutenzione di tali immobili sono state desunte in modo sommario/indicativo.

Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità, dell'immobile sede della direzione Provinciale di Messina dell'INPS, sito nel Comune di Messina, Via Tommaso Capra n. 301/bis e censito catastalmente al Foglio 226 Part. 20 Sub. 6

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	Ch	CI	CJ		
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza raggugliata	-2.998,00	-2.998.000	1.749,00	1.749.000	1.947,00	1.947.000	1.819,00	1.819.000	1.372,00	1.372.000	1.372,00	1.372.000
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	583.375,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c3	Caratteristiche architettoniche	1,00	259.277,84	1,00	18.600,00	1,00	13.200,00	0,00	0,00	1,00	33.684,21	0,00	0,00
c4	Livello finiture e stato manutentivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c5	Dotazione impianti (Ufficio)	-2,00	-1.296.389	-1,00	-41.500,00	-1,00	-33.000,00	-1,00	-70.000,00	-1,00	-84.210,53	0,00	0,00
c6	Qualità distributiva	-1,00	-362.988,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c7	Luminosità e aereazione	-1,00	-531.519,56	0,00	0,00	-1,00	-27.060,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORREZIONE													
	$\Sigma \Delta P_i$		-4.346.244,74		1.724.100,00		1.900.140,00		1.749.000,00		1.321.473,68		
	$P'c$		6.481.945,88		415.000,00		330.000,00		700.000,00		842.105,26		
	$P'c + \Sigma \Delta P_i$		2.135.701,14		2.139.100,00		2.230.140,00		2.449.000,00		2.163.578,95		
1° SINTESI													
	Pc sintesi		986,92		986,49		1.030,56		1.131,70		999,81		1.027,49
	$\Delta_{mes}\%$		-3,95%		-3,80%		0,30%		10,14%		-2,69%		10%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato
2° SINTESI													
	Pc sintesi		986,92		986,49		1.030,56		1.131,70		999,81		1.001,44
	$\Delta_{mes}\%$		-1,45%		-1,29%		2,91%		-0,16%		-0,16%		10,01%
	Esito 2° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato
	Valore 1° sintesi (€)												2.223.488,36
	Valore 2° sintesi (€)												2.167.116,16



Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità dell'immobile sito nel Comune di Messina, in Via Romagnosi 9 e censito catastalmente al Foglio 220, Part. 69, Sub. 17

Dai dati esposti nella tabella "E", emerge che lo scostamento percentuale dei prezzi unitari corretti (2^ sintesi) di quattro dei cinque comparabili risultati ammissibili è al di sotto della percentuale di scostamento accettato, fissata al $\pm 10\%$. Di conseguenza, i prezzi unitari corretti dei quattro comparabili rimanenti contribuiscono, tramite la loro media aritmetica, a determinare il probabile valore unitario di mercato da assegnare al subject. Tale valore unitario moltiplicato per la corrispondente superficie dell'u.i.u. d'interesse fornisce il seguente più probabile valore di mercato all'attualità del cespite immobiliare in argomento:

$$V_{\text{subject_F.220 part.69 sub.17}} = 1.001,44 \text{ €/m}^2 \times 2.164,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 2.167.116,16 =$$

in c.t. € 2.167.000,00 (euro duemilioni-centosessantasettemila/00).



Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità dell'immobile sito nel Comune di Messina, in Via Romagnosi 9 e censito catastalmente al Foglio 220, Part. 69, Sub. 17

CONCLUSIONI

Come descritto in premessa, l'INPS, con PEC protocollata in entrata da questa Agenzia - Direzione Provinciale di Messina al n. 7656 del 16/01/2025, ha chiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Messina l'espletamento di una perizia di stima volta alla determinazione del valore di mercato dell'immobile situato in Messina, Via Romagnosi 9.

A seguito dell'accordo di collaborazione, acquisito da questo Ufficio con prot. prot. 23724 del 10/02/2025, veniva affidato l'incarico di procedere alla valutazione del bene sopra indicato. La valutazione è finalizzata a una possibile acquisizione da parte della Città Metropolitana di Messina.

Il fabbricato destinato a uffici pubblici, è distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Messina al Foglio 220 particella 69 subalterno 17, ed è censito in categoria B/4 "uffici pubblici" con una rendita catastale di € 4.936,31. L'unità immobiliare risulta attualmente intestata catastalmente a:

▪ ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

(Sede in Roma - C.F. 80078750587) - Diritto di Proprietà per 1/1.

Lo scopo della presente relazione di stima pertanto è stato quello di determinare, con riferimento all'attualità, il valore venale in comune commercio del compendio in oggetto.

Preso atto della richiesta avanzata, considerata la destinazione del bene d'interesse, sono state acquisite le necessarie informazioni di carattere tecnico-economico utili alla valutazione (con effettuazione di sopralluogo anche interno in data 26/02/2025) ed eseguite le opportune indagini di mercato sui parametri estimativi da prendere a riferimento, si è quindi proceduto alla redazione dell'elaborato estimale sopra esposto.

Per determinare il valore di mercato del bene immobiliare in oggetto (un "ufficio strutturato"), è stato impiegato un metodo sintetico-comparativo pluriparametrico attesa la sufficiente disponibilità di dati di mercato di beni analoghi. Questo approccio, con riferimento allo scopo della stima e basato sui presupposti derivati



Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità dell'immobile sito nel Comune di Messina, in Via Romagnosi 9 e censito catastalmente al Foglio 220, Part. 69, Sub. 17

dall'analisi dei vari segmenti di mercato in cui tali immobili possono essere posizionati (nel contesto di un mercato sufficientemente dinamico), prevede l'utilizzo di indagini di mercato per ottenere un campione di prezzi e/o valori relativi a immobili abbastanza omogenei per caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto agli immobili oggetto della stima. Il metodo utilizzato, derivato dall'Approccio di Confronto di Mercato (Market Comparison Approach, M.C.A.), quantifica l'impatto di ciascuna caratteristica rilevante sul prezzo totale dei beni. Questo permette di omogeneizzare, in termini di prezzo, gli immobili comparati con l'immobile oggetto della stima in relazione a ciascuna caratteristica significativa. Successivamente, il valore cercato viene calcolato mediando i prezzi di riferimento, i quali sono corretti utilizzando i parametri di comparazione.

Alla luce delle considerazioni precedentemente esposte, sulla base dei risultati ottenuti con l'applicazione del procedimento estimale adottato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, della sua consistenza, del grado di appetibilità e di effettiva collocabilità dello stesso sul mercato, è stato attribuito all'immobile descritto il più "probabile valore di mercato", ad esso corrispondente. Tale valore è da ritenersi valido nell'ipotesi che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia ambientale ed urbanistica, nello stato di fatto in cui lo stesso si trova e nel presupposto che *"l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù e gravami di qualsiasi genere e natura"*. Lo scrivente Ufficio rappresenta inoltre che la valutazione è stata effettuata sulla base della documentazione fornita dal committente, della documentazione catastale e delle immagini fotografiche (sia aeree che terrestri) reperite in fase di sopralluogo e dal web.

Tutto ciò premesso, il valore di mercato determinato all'attualità da questo Ufficio per l'immobile in argomento è il seguente:

- **F.gl. 220, part. 69 sub. 17** - Categoria catastale B/4 "Uffici pubblici"

$V_M = \text{€ } 2.167.000,00$ (euro duemilioni-centosessantasettemila/00).



Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità dell'immobile sito nel Comune di Messina, in Via Romagnosi 9 e censito catastalmente al Foglio 220, Part. 69, Sub. 17

Il valore unitario stimato risulta inferiore alla quotazione minima OMI di riferimento, in quanto quest'ultima si riferisce a immobili di consistenza ordinaria, generalmente di dimensioni molto inferiori rispetto all'immobile oggetto di valutazione, che presenta una superficie significativa di 2.164,00 m². Le quotazioni OMI, infatti, rappresentano valori medi di mercato per immobili di dimensioni più contenute¹⁰.

È importante sottolineare che la valutazione del valore di mercato di beni immobiliari è un processo intrinsecamente basato sulla probabilità. Questo significa che la stima del valore di un bene si fonda sull'analisi dei dati economici raccolti nel settore specifico del mercato immobiliare, ma rimane sempre soggetta all'incertezza che caratterizza qualsiasi tipo di previsione.

In relazione a quanto detto, è importante notare che nella prassi corrente di stima, l'incertezza comunemente accettata associata a una valutazione come quella in questione è generalmente indicata in una misura di $\pm 10\%$. Di conseguenza, il valore precedentemente determinato dovrebbe essere considerato come il "valore centrale" all'interno di una fascia, con margini fissati nei termini sopra indicati. Questa tolleranza del $\pm 10\%$ riflette la consapevolezza della natura probabilistica delle valutazioni immobiliari e tiene conto della variabilità intrinseca nel processo di stima.

La presente perizia può essere utilizzata esclusivamente per i fini indicati dal Committente, evidenziati in premessa, ed è fatto esplicito diniego di ogni altro tipo di utilizzazione.

Il Responsabile Tecnico

Emilio Nicotina
firmato digitalmente

Il Direttore UPT

Sebastiano Pio Panebianco
firmato digitalmente

¹⁰ A supporto di questa ipotesi, secondo un principio generale di valutazione immobiliare, il valore unitario di un immobile tende a essere inversamente proporzionale alla sua superficie: all'aumentare della consistenza, il valore al metro quadro si riduce, sia per effetto delle economie di scala sia per la minore frazionabilità dell'immobile.