

## Relazione di Stima



*Immagine satellitare*

PROCEDURA FALLIMENTARE N.10/2023 R.G.F.

**GIUDICE DELEGATO:** DR.SSA MARIA CARMELA D'ANGELO

**CURATORE FALLIMENTARE:** AVV. GIUSEPPE PRINCIOTTA

**IMPRESA:** P.I. EFFE

*Studio tecnico*

*Ingegnere Belviso Ilenia Rubina*

*Ordine degli Ingegneri di Messina n.3669*

*Contrada Terreforti, 63i*

*98076 Sant'Agata di Militello (ME)*

*☎ cell.349.4051032*

*@email: [ing.belviso@gmail.com](mailto:ing.belviso@gmail.com)*

*@PEC: [ileniarubina.belviso@ingpec.eu](mailto:ileniarubina.belviso@ingpec.eu)*

*Sant'Agata di Militello, 24/02/2024*

## SOMMARIO

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>3</b>
2.1 Ubicazione.....	3
2.2 Caratteristiche generali.....	3
2.3 Struttura, finitura e impianti dell'unità immobiliare.....	4
2.4 Stato di possesso.....	4
2.5 Superficie catastale .....	5
2.6 Dati censuari.....	5
<b>3. CRITERI DI STIMA.....</b>	<b>5</b>
3.1 Cenni teorici .....	5
3.2 Analisi pratico-applicativa .....	5
<b>4. VALUTAZIONE DI STIMA.....</b>	<b>6</b>
4.1 Tabelle analitiche di stima – Beni di confronto .....	6
4.2 Tabelle analitiche di stima – Valore OMI .....	7
4.3 Tabella sintetica di stima.....	8
<b>5. CONCLUSIONI .....</b>	<b>8</b>
5.1 Giudizio di stima.....	8

## 1. PREMESSA

Con provvedimento del 11/12/2023, a seguito di istanza presentata dal Curatore della procedura fallimentare n. 10/2023 R.G.F., Avv. Giuseppe PRINCIOTTA, il Giudice Delegato, Dr.ssa Maria Carmela D'ANGELO, autorizzava la nomina di coadiutore, nella persona della sottoscritta Ing. Ilenia Rubina Giuseppina BELVISO, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n°3669, con Studio in Sant'Agata di Militello (ME) C.da Terreforti 63/i, al fine di condurre una dettagliata perizia di stima di un'unità immobiliare e di un posto auto di proprietà della fallita società *P.I.EFFE*.

L'anno 2023 il giorno 20 del mese di dicembre, la sottoscritta, si è recata presso l'edificio interessato - di seguito identificato - al fine di esperire i necessari accertamenti ed indagini del caso. In base all'esito del sopralluogo e dai rilievi effettuati, nonché dall'esame della documentazione acquisita, la scrivente è pervenuta alle determinazioni di seguito riportate.

## 2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### 2.1 Ubicazione

L'immobile, è ubicato nel Comune di Messina, Via Cappellani 11, zona Santissima Annunziata, rione della V circoscrizione del comune, nell'area nord della città.

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo di una palazzina residenziale a cinque elevazioni fuori terra, con struttura portante in c.a. e tamponature in muratura; è composto da un vano letto più cucina-soggiorno, un bagno ed un piccolissimo ripostiglio, oltre balconi. Inoltre, a tale unità abitativa, è annesso un posto auto all'aperto.

L'edificio, è sito in una zona nelle cui immediate vicinanze si trovano le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole di tutti i gradi, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie. La viabilità è agevole e, a circa un chilometro, si trova il collegamento stradale veloce al Viale Giostra, punto d'accesso all'autostrada Messina-Palermo.

Sebbene il palazzo sia posizionato in zona panoramica, l'unità immobiliare in questione non vanta particolari caratteristiche di veduta, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro). Tuttavia, considerato che l'edificio gode di una posizione dominante rispetto alle costruzioni circostanti, che offre un panorama libero da ostacoli e ampio e valutata la prossimità di generosi spazi verdi, l'unità abitativa in oggetto si presenta come un'opzione commercialmente appetibile.

### 2.2 Caratteristiche generali

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito nel 2017, è una palazzina a cinque elevazioni fuori terra e area di parcheggio pertinenziale, ed è inoltre dotata di ascensore. Gli immobili sono ad uso abitativo.

Non esistono particolari riconducibili a successive ristrutturazioni sia dell'edificio che dell'unità immobiliare.

### 2.3 Struttura, finitura e impianti dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, posta al secondo piano, è servita da una scala e da un ascensore.

I vani che la costituiscono sono i seguenti: cucina/soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e un unico vano letto. Completano le superfici disponibili due balconate, una di maggiori dimensioni, accessibile dal vano letto e dalla cucina e rivolto verso Via Cappellani; l'altra, su facciata laterale, accessibile dalla zona bagno.

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti, tranne che nel bagno, sono realizzati in gres porcellanato effetto legno grigio.

I servizi igienici presentano accessori di sufficiente qualità ed il loro stato di conservazione è buono, analogamente allo stato dei pavimenti e dei rivestimenti di tutto l'appartamento.

Gli infissi interni sono in PVC, i serramenti esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica e i muri sono finiti a intonaco civile tinteggiato.

Il portoncino d'ingresso al piano è blindato.

Le porte interne sono di tipo industriale.

Complessivamente l'appartamento è in buone condizioni.

L'unità, come tutto il complesso, ha una dotazione standard di impianti tecnologici di seguito elencati:

- impianto idrico: ad adduzione diretta dall'acquedotto pubblico;
- impianto elettrico;
- impianto di condizionamento predisposto all'installazione delle macchine;
- impianto termico integrato con produzione ACS; l'impianto di riscaldamento è a radiatori autonomo con produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia;
- impianto di messa a terra;

Le dotazioni impiantistiche, da esame a vista, appaiono in generale di livello buono e conformi alle normative vigenti all'epoca di costruzione.

Viene riportata, in allegato, ampia documentazione fotografica (*Allegato 1*), finalizzata all'identificazione del bene e ad illustrarne le condizioni.

È inoltre presente un posto auto dislocato in area esterna, anch'esso ben distinguibile attraverso la documentazione fotografica annessa alla presente.

### 2.4 Stato di possesso

Allo stato, l'immobile risulta essere concesso in locazione.

### 2.5 Superficie catastale

<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>
Appartamento	67 mq
Posto auto	11 mq

### 2.6 Dati censuari

L'immobile risulta censito al NCEU del Comune di Messina, al foglio 102 P.lla 3308 sub.44 cat. A/2, mentre il posto auto è distinto al sub.125 cat. C/6 (*Allegato 2 – Risultanze catastali; Allegato 3 – Estratto del foglio di mappa*).

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Descrizione</b>
102	3308	44	Appartamento posto al Piano Secondo – categoria A/2
102	3308	125	Posto auto all'aperto – categoria C/6

## 3. CRITERI DI STIMA

### 3.1 Cenni teorici

Il principale criterio di stima adottato consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato del bene, ossia: identificare preliminarmente beni simili a quello in questione in termini di caratteristiche, condizione ed età, raccogliere informazioni sui loro prezzi di vendita recenti, attraverso diverse fonti (vendite private, vendite all'asta, siti web di annunci, etc.), ed utilizzare tali prezzi di mercato attuali, combinati con i valori di riferimento OMI, per determinare il valore del bene specifico.

Una volta raccolte le informazioni sui prezzi di vendita, è possibile calcolare il valore medio di mercato del bene in questione. Ciò può essere fatto utilizzando una media dei prezzi di vendita dei beni simili.

Tuttavia, è importante tenere presente che il valore di mercato può variare a seconda delle condizioni del mercato e dei fattori specifici del bene. Per questo motivo è importante considerare, grazie all'applicazione di opportuni coefficienti, anche altri fattori come il prezzo di acquisto originale, la posizione geografica, la presenza di eventuali difetti o problemi e la possibilità di eventuali riparazioni o modifiche al bene.

### 3.2 Analisi pratico-applicativa

Il metodo adottato si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che, nel nostro caso, risultano essere i seguenti:

- grandezza dell'immobile;
- divisione interna;

- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale e appetibilità.

A conforto di quanto sopra, il prezzo medio, oltre a essere basato su una ricerca di mercato, viene calcolato anche attraverso le stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Mediante il procedimento comparativo, si è dunque provveduto ad attribuire un valore di mercato al bene, attraverso un'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi. Sono state dunque eseguite indagini presso operatori specializzati e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate, tenendo conto del valore a nuovo dei beni, dell'età, del loro stato e della situazione del mercato in generale, per beni simili.

Infine è stato effettuato un raffronto con i valori OMI.

#### 4. VALUTAZIONE DI STIMA

##### 4.1 Tabelle analitiche di stima – Beni di confronto

<b>BENE N.1</b>	
Prezzo di vendita	245.000,00 €
Superficie	147m <sup>2</sup>
Stato Conservativo	Normale
Coefficiente correttivo (Ubicazione+età)	+ 15%
Coefficiente correttivo (Assenza posto auto)	- 5%
Prezzo unitario €/m <sup>2</sup>	1.820,83
Superficie immobile da stimare m <sup>2</sup>	67
Valore immobile a parità di caratteristiche	<b>121.995,83 €</b>
Valore immobile a parità di caratteristiche – IVA esclusa	<b>99.996,58 €</b>

<b>BENE N.2</b>	
Prezzo di vendita	195.000,00 €
Superficie	130m <sup>2</sup>
Stato Conservativo	Normale
Coefficiente correttivo (Ubicazione edificio+età)	+15%
Prezzo unitario €/m <sup>2</sup>	1.725,00
Superficie immobile da stimare m <sup>2</sup>	67
Valore immobile a parità di caratteristiche	<b>115.575,00 €</b>
Valore immobile a parità di caratteristiche - IVA esclusa	<b>94.733,61 €</b>

<b>BENE N.3</b>	
Prezzo di vendita	139.000,00 €
Superficie	100m <sup>2</sup>
Stato Conservativo	Normale
Coefficiente correttivo (Ubicazione edificio+età)	+15%
Prezzo unitario €/m <sup>2</sup>	1.598,50
Superficie immobile da stimare m <sup>2</sup>	67
Valore immobile a parità di caratteristiche	<b>107.099,50 €</b>
Valore immobile a parità di caratteristiche - IVA esclusa	<b>87.786,48 €</b>

Si fa presente che i coefficienti correttivi sono stati utilizzati al fine di rendere gli immobili confrontabili e che, ove non indicato, ognuno di questi immobili è dotato di posto auto.

#### 4.2 Tabelle analitiche di stima – Valore OMI

Al fine di estrapolare il valore di stima OMI, sono stati presi in considerazione i parametri riguardanti la zona in cui sono ubicati gli immobili e pubblicati sul sito dell’Agenzia delle entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare (*Allegato 4*), ed eseguite le opportune correzioni secondo quanto indicato nelle tabelle seguenti.

<b>BENE OGGETTO DI STIMA – Abitazione civile - Categoria catastale A/2</b>	
SUPERFICIE	67 m <sup>2</sup>
STATO CONSERVATIVO	OTTIMO
TIPOLOGIA EDILIZIA OMI	ABITAZIONI CIVILI

Valore OMI max	1.600,00 €
Valore OMI min	1.050,00 €
K1 (Taglio Superficie)	0,8
K2 (Livello di Piano)	0,5
$K = (k1 + 3 * k2) / 4$	0,575
Valore normale Unitario €/m <sup>2</sup>	1.366,25 €
Correzione	1
Valore normale Unitario €/m <sup>2</sup>	1.366,25 €
Valore immobile stato NORMALE	<b>91.538,75 €</b>
Coefficiente di valutazione per stato OTTIMO di conservazione	1,2
Valore immobile stato OTTIMO	<b>109.846,50 €</b>

<b>BENE OGGETTO DI STIMA – Posto auto scoperto - Categoria catastale C/6</b>	
SUPERFICIE	11 m <sup>2</sup>
STATO CONSERVATIVO	OTTIMO
TIPOLOGIA EDILIZIA OMI	BOX

Valore OMI max	1.200,00 €
Valore OMI min	820,00 €
K1 (Taglio Superficie)	1

<i>K2 (Livello di Piano)</i>	0,2
$K = (k1 + 3 * k2) / 4$	0,4
Valore normale Unitario €/m <sup>2</sup>	972,00 €
Correzione	1,44
Valore normale Unitario €/m <sup>2</sup>	675,00 €
Valore immobile stato <b>NORMALE</b>	<b>7.425,00 €</b>
Coefficiente di valutazione per stato <b>OTTIMO</b> di conservazione	<b>1,2</b>
Valore immobile stato <b>OTTIMO</b>	<b>8.910 €</b>

La stima OMI è stata calcolata seguendo le indicazioni dell'Allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge finanziaria 2007)". Poiché non sono disponibili quotazioni per immobili in stato di conservazione classificato come "OTTIMO" (ma solo per lo stato "NORMALE"), è stato necessario introdurre un apposito coefficiente moltiplicativo per adeguare la valutazione.

Si evidenzia il rapporto di stima appartamento/posto auto, pari a 12,33.

#### 4.3 Tabella sintetica di stima

	Valore di STIMA
<b>BENE N.1</b>	<b>€ 99.996,58</b>
<b>BENE N.2</b>	<b>€ 94.733,61</b>
<b>BENE N.3</b>	<b>€ 87.786,48</b>
<b>OMI (Stima appartamento + Stima posto auto)</b>	<b>€ 118.756,50</b>
<b>VALORE di STIMA – Lotto unico</b>	<b>€ 100.318,29</b>

## 5. CONCLUSIONI

### 5.1 Giudizio di stima

**Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido**, pertanto esso è stato formulato secondo il principio dell'ordinarietà, attribuendo a ordinario il significato statistico di "più frequente". L'oggettività del confronto è stata perseguita scegliendo quei beni le cui caratteristiche influiscono maggiormente sullo scopo della stima: alla base della comparazione è stata posta un'opportuna serie di parametri, comuni a tutti i beni confrontati, che qualificano in misura sufficiente ciascuno dei beni relativamente allo scopo della stima stessa.

**Auspiciando la vendita in un unico lotto**, vista l'analisi di mercato, i relativi calcoli e la tabella sintetica di stima (§ 4.3), il bene oggetto della presente perizia tecnico-estimativa, viene valutato per un totale complessivo, oltre IVA ove dovuta, di **Euro 100.318,29** (Centomilatrecentodiciotto/29).

Qualora si dovesse procedere alla vendita in lotti separati, la valutazione sarà effettuata secondo il rapporto evidenziato al paragrafo 4.2 e applicando un fattore correttivo del 3% che tenga in considerazione la maggiore appetibilità della vendita in lotto unico:



VALORE di STIMA (oltre IVA ove dovuta) – Lotti separati	
Appartamento	€ 90.088,99
Posto Auto	€ 7.307,41

Si allegano:

1. Documentazione fotografica;
2. Risultanze catastali;
3. Estratto del foglio di mappa;
4. Quotazioni immobiliari OMI;
5. Planimetria catastale.

Sant'Agata di Militello, 24/02/2024

Il tecnico

(Ing. Belviso Ilenia Rubina Giuseppina)

































WELCOME











Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/12/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **102** Particella **3308** Subalterno **44**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 162,68**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **10**, Consistenza **3,5 vani**

**Indirizzo:** VIA S. CAPPELLANI n. 11 Scala B Interno 4 Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **67 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **61 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/02/2017 Pratica n. ME0032465 in atti dal 10/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16683.1/2017)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **102** Particella **3308** Subalterno **44**

COSTITUZIONE del 10/02/2016 Pratica n. ME0015032  
in atti dal 10/02/2016 COSTITUZIONE (n. 245.1/2016)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **102** Particella **3308**

> **Indirizzo**

VIA S. CAPPELLANI n. 11 Scala B Interno 4 Piano  
2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/06/2016  
Pratica n. ME0096012 in atti dal 21/06/2016  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30986.1/2016)

Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

#### > Dati di classamento

Rendita: **Euro 162,68**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **10**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/02/2017  
Pratica n. ME0032465 in atti dal 10/02/2017  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16683.1/2017)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

#### > Dati di superficie

Totale: **67 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **61 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/06/2016  
Pratica n. ME0096012 in atti dal 21/06/2016 Protocollo  
NSD n. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.  
30986.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
10/02/2016, prot. n. ME0015032

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

> **1. P.I. EFFE HOUSE S.R.L. (CF 05075670876)**  
sede in MESSINA (ME)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 07/06/2017 Pubblico ufficiale ZUCCARELLO  
MARCOLINI ANDR Sede TERME VIGLIATORE (ME)  
Repertorio n. 1913 - COMPRAVENDITA Nota  
presentata con Modello Unico n. 11310.1/2017 Reparto  
PI di MESSINA in atti dal 21/06/2017

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

#### Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/12/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **102** Particella **3308** Subalterno **125**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 11,93**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **11 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA S. CAPPELLANI n. 13/A Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **11 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2017 Pratica n. ME0101022 in atti dal 29/06/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29327.1/2017)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **102** Particella **3308** Subalterno **125**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **102** Particella **3308**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 28/06/2016 Pratica n. ME0103413 in atti dal 29/06/2016 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1363.1/2016)

> **Indirizzo**

VIA S. CAPPELLANI n. 13/A Piano T

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 28/06/2016 Pratica n. ME0103413 in atti dal 29/06/2016 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1363.1/2016)

### > Dati di classamento

Rendita: **Euro 11,93**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **11 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2017  
Pratica n. ME0101022 in atti dal 29/06/2017  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29327.1/2017)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

### > Dati di superficie

Totale: **11 m<sup>2</sup>**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE  
del 28/06/2016 Pratica n. ME0103413 in atti dal  
29/06/2016 Protocollo NSD n. UNITA AFFERENTI  
EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1363.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
29/06/2016, prot. n. ME0103413

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

> **1. P.I. EFFE HOUSE S.R.L. (CF 05075670876)**  
sede in MESSINA (ME)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

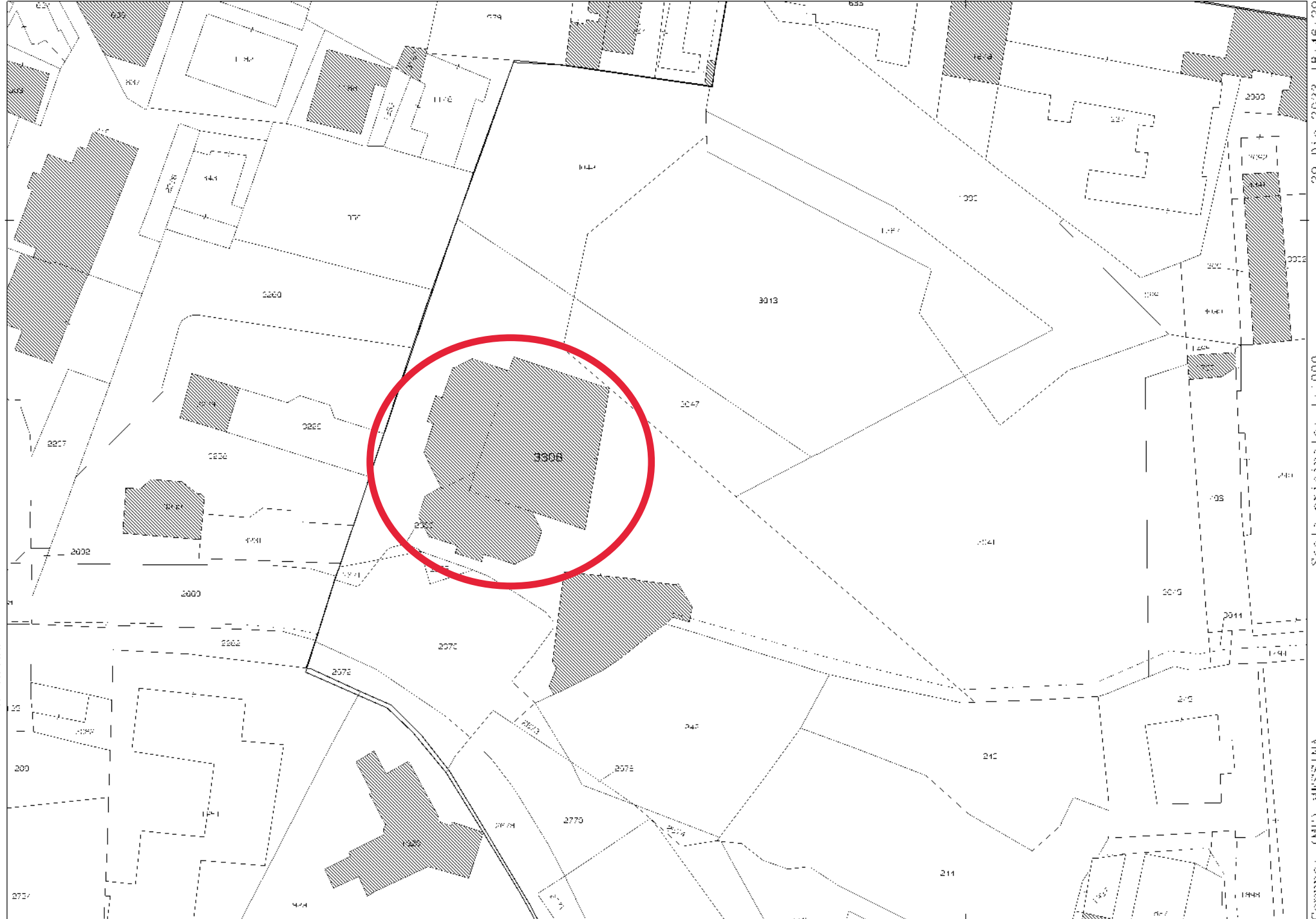
1. Atto del 07/06/2017 Pubblico ufficiale ZUCCARELLO  
MARCOLINI ANDR Sede TERME VIGLIATORE (ME)  
Repertorio n. 1913 - COMPRAVENDITA Nota  
presentata con Modello Unico n. 11310.1/2017 Reparto  
PI di MESSINA in atti dal 21/06/2017

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



Commune: (MI) MESSINA  
Foglio: 102 A11 C  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Protocollo pratica T216-12/2023  
29-Dic-2023 18:46:29





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

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

**Provincia:** MESSINA

**Comune:** MESSINA

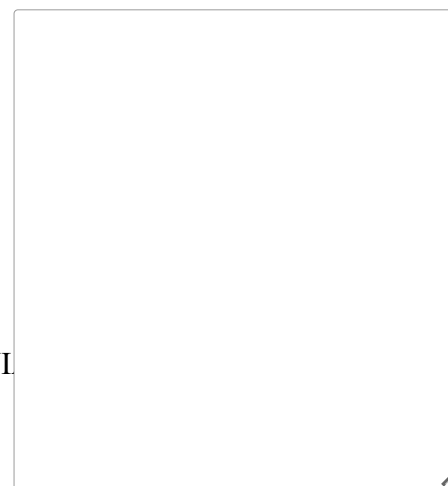
**Fascia/zona:** Centrale/MUSEO - V.LE LIBERTA' - COLLEREALE - ZONA FALCATA - VI

**Codice zona:** INDUSTRIALE B2

**Microzona:** 27

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	4,7	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	970	1450	L	3,7	5,2	N
Box	Normale	820	1200	L	2,8	4,2	N
Ville e Villini	Normale	1300	1950	L	4,8	7	N



Legenda

Stampa

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0015032 del 10/02/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Olimpia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 102

Particella: 3308

Subalterno: 44

Compilata da:

Spadaro Carmelo Antonio

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Messina

N. 2362

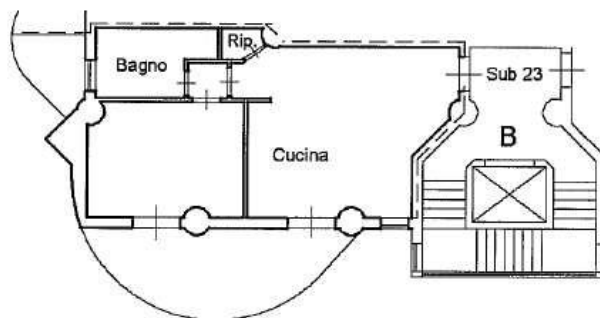
Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO SECONDO

h cm. 280

Altra u.i.u.



Ultima planimetria in atti

Data: 05/05/2017 - n. T287422 - Richiedente: ZCCNDR80D02F158X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2017 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 102 - Particella: 3308 - Subalterno: 44 >  
VIA S. CAPPELLANI n. 11 piano: 2 interno: 4 scala: B;

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0103413 del 29/06/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via S. Cappellani

civ. 13/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 102

Particella: 3308

Subalterno: 125

Compilata da:

Spadaro Carmelo Antonio

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Messina

N. 2362

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO TERRA

Sub 88

Sub 124

Posto  
auto

Sub 88

Sub 106



Ultima planimetria in atti

Data: 05/05/2017 - n. T287423 - Richiedente: ZCCNDR80D02F158X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Simazione al 05/05/2017 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 102 - Particella: 3308 - Subalterno: 125 >  
VIA S. CAPPELLANI n. 13/A piano: T;