

Prot. Acq. 186988/2025

Oggetto

Relazione tecnico-estimativa ai sensi dell'accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate e Università degli Studi di Messina, per la determinazione del valore di costo, all'attualità, del costruendo immobile denominato "Casa dello Studente", che sorge sul terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Messina col foglio 141, part. 28, sito in Via Consolare Valeria (Policlinico).



Richiedente

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI MESSINA - Piazza Pugliatti 1, 98122 Messina – CF: 80004070837 – tel. 0906761 - PEC: protocollo@pec.unime.it

INDICE

MARS - Moduli Applicativi per la Redazione delle Stime v. 2025/21

1. PREMESSA	4
1.1 Oggetto della relazione di stima	4
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima	4
1.3 Finalità della valutazione	4
1.4 Sopralluogo	6
1.5 Documentazione esaminata	6
2. DESCRIZIONE GENERALE	7
2.1 Notizie di carattere generale	7
2.2 Bene in corso di costruzione, sito in MESSINA - VIA CONSOLARE VALERIA, SNC	8
2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare	8
2.2.2 Utilizzo attuale	10
2.2.3 Identificazione catastale	10
2.2.4 Consistenza	11
3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE	11
3.1 Quadro normativo vigente	11
3.2 Urbanistica	11
3.2.1 Inquadramento generale	11
3.2.2 Destinazione urbanistica	12
3.2.3 Vincoli ex-lege	14
3.2.4 Potenzialità edificatoria	14
3.2.5 Titoli urbanistici	15
3.3 Risultati analisi tecnico-legale	15
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	16

4.1 Criteri e metodologie estimative	16
4.2 Scopo della stima	16
4.3 Analisi generale del mercato	19
4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI C5 / "POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE - ZONA FALCATA", del Comune di MESSINA (ME)	20
4.4.1 Analisi di Mercato relativa al Bene in Corso di Costruzione	20
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	21
5.1 Determinazione valore di mercato tramite il procedimento del costo di produzione oggetto della stima: In Corso di Costruzione sito in MESSINA VIA CONSOLARE VALERIA, SNC	21
5.1.1 Consistenza del bene oggetto di stima	22
5.1.2 Tempistica dell'operazione immobiliare	23
5.1.3 Costi diretti e indiretti di acquisto dell'area	28
5.1.4 Oneri finanziari	30
5.1.5 Utile del promotore	31
5.1.6 Determinazione del valore con il procedimento del costo di produzione	31
6. CONCLUSIONI	32
ALLEGATI	35

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della relazione di stima

L'Università degli Studi di Messina, di seguito denominata "Università", con nota acquisita al protocollo dello scrivente Ufficio con numero 125857 del 26/06/2025, ha presentato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio della Direzione Provinciale di Messina, una richiesta di perizia di stima del più probabile valore di mercato relativo al costruendo immobile denominato "Casa dello Studente" e sito in Via Consolare Valeria (pressi stadio G. Celeste), Messina. In data 06/08/2025, a seguito di precisazioni da parte di codesto Ufficio in merito alla ricadenza urbanistica del costruendo immobile e alla "commerciabilità" dello stesso, l'Università ha riformulato la richiesta originaria e ha chiesto una perizia di stima del "valore del costo" relativo al costruendo immobile. Dunque, con atto del 25/09/2025 avente protocollo n. 186988, l'Università ha stipulato con l'Agenzia delle Entrate un accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa per la determinazione del "valore del costo" del suddetto costruendo immobile che sorge sul terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Messina (ME) al foglio 141, particella 28. La presente valutazione, alla luce della finalità per cui è richiesta, verrà riferita all'attualità.

1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

L'immobile in corso di costruzione oggetto della presente valutazione immobiliare risulta attualmente intestato alla seguente ditta catastale:

- *UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI MESSINA (CF 80004070837) sede in MESSINA (ME) Diritto di: Proprietà per 1000/1000 [VOLTURA D'UFFICIO del 31/07/2024 - Rettifica dati anagrafici Voltura n. 199.1/2024 - Pratica n. ME0184311 in atti dal 03/09/2024]*

1.3 Finalità della valutazione

La finalità della presente valutazione consiste nella determinazione del più probabile valore di costo di un bene immobile in corso di costruzione ricadente nel Comune di Messina identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 141, particella 28, da porre in valorizzazione ed eventuale alienazione, con riferimento all'attualità (ottobre 2025), così come richiesto dall'Università degli Studi di Messina con le note richiamate in premessa.

Nella richiesta di valutazione pervenuta erano inclusi documenti quali tavole grafiche relative al "Progetto per la costruzione di un edificio da adibire a "residenze per studenti universitari" annesso al Policlinico "G. Martino" in località Gazzi del Comune di Messina. CUP: J49H0000070006 - CIG: 56151242E9" datate luglio 2019; il computo metrico estimativo di variante datato luglio 2019; il computo riferito allo stato finale dei lavori asseverato datato 28/11/2022. Successivamente, in data 06/11/2025, sono stati ricevuti i seguenti ulteriori documenti: tavola di inquadramento territoriale con informazioni di carattere urbanistico e un'attestazione di conformità agli strumenti urbanistici datato 21/01/2010 a firma del Dirigente

di Dipartimento Attività Edilizio e Repressione Abusivismo di Messina, Ing. G. Caminiti, nonché una precisazione da parte del Referente dell'Università con la quale comunicava che, nell'ambito della concessione edificatoria, l'Ateneo non ha dovuto provvedere al pagamento degli oneri concessori ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del D.P.R. 380/2001. Nella suddetta richiesta non erano forniti ulteriori documenti specifici; pertanto, ai fini estimali, si ipotizzerà, nel rispetto del punto 4.10 dell'art. 4 del vigente Accordo di collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e l'Università, che "l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, nonché in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica, ambientale".

Questa valutazione è stata elaborata conformemente all'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e l'Università in data 25/09/2025 ed acquisito al protocollo n. 186988. L'oggetto di tale accordo è l'attività di valutazione immobiliare finalizzata alla redazione di perizie di stima strumentali alla compravendita o trasferimento di diritti reali.

Preso atto della richiesta avanzata, considerata la ricadenza urbanistica e le potenzialità d'uso originarie del bene, minacciate dalla realizzazione in corso di molti più alloggi per studenti in uno dei padiglioni ospedalieri limitrofi alla particella oggetto di stima, dopo aver eseguito le opportune indagini di mercato, si è stabilito di procedere, come anticipato, alla determinazione del costo dell'immobile allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo. A tal riguardo, acquisite le principali informazioni di carattere tecnico-economico utili alla valutazione, in data 22/10/2025 è stato condotto un sopralluogo sia esterno che interno alla presenza del Referente dell'Università, il perito edile Gianluca Barbaro. L'obiettivo del sopralluogo è stato quello di acquisire tutte le informazioni necessarie per la verifica dello stato di fatto dell'immobile in valutazione. In particolare, sono state confermate le lavorazioni effettuate fino alla data del sopralluogo così come asseverate dal perito edile stesso nello Stato Finale dei lavori del 2022. Durante questa visita, è stato effettuato un rilievo fotografico dettagliato; le immagini più significative, selezionate per la loro rilevanza, sono state inserite a corredo del presente elaborato.

Per l'elaborazione della stima, questo Ufficio ha avviato le operazioni peritali, analizzando sia la documentazione fornita dal Referente dell'Università, 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. Avendo esaminato la documentazione disponibile, i dati ricavati dagli archivi di questo Ufficio e le osservazioni rilevate durante il sopralluogo, ed espletate le opportune indagini di mercato finalizzate ad acquisire i parametri economici da assumere a riferimento nei conteggi estimali, si procede di seguito all'analisi, descrizione ed individuazione del bene per il quale viene redatta la presente valutazione.

L'epoca della stima è 22/10/2025

1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	
Esterno	22/10/2025	5424	21/10/2025	Si accerta che lo stato di avanzamento dei lavori corrisponde a quello asseverato in data 28/11/2022 come da computo metrico facente parte della documentazione allegata alla richiesta di prestazione. L'immobile si trova alla data del sopralluogo in fase di costruzione. L'area esterna all'immobile si trova in stato di abbandono, delimitata tra transenne vandalizzate, con materiale accatastato nelle zone libere e vegetazione infestante intorno al fabbricato.
Interno	22/10/2025	5424	21/10/2025	Si accerta che lo stato di avanzamento dei lavori corrisponde a quello asseverato in data 28/11/2022 come da computo metrico facente parte della documentazione allegata alla richiesta di prestazione. L'immobile si trova alla data del sopralluogo in fase di costruzione; sono state realizzate le strutture portanti orizzontali e verticali ed effettuati i collaudi; sono state realizzate solo alcune delle partizioni interne, quelle relative ai servizi igienici; non sono state realizzate le tramezzature che separano gli alloggi tra di loro; è stata avviata ma non conclusa la realizzazione dei cavedi e l'installazione delle cassette di scarico; non si rileva la realizzazione di alcuna altra traccia impiantistica di alcun tipo, nè per quanto riguarda impianto elettrico, nè idraulico, nè tanto meno vi è traccia dell'impianto ascensore; la finitura ultima realizzata sul fabbricato è a rustico, l'unica impermeabilizzazione applicata è relativa alla struttura di fondazione.

1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Documentazione ipo-catastale	Visure catastale attuali e storiche dell'uii oggetto di perizia.
Elaborati tecnico grafici	Tavole grafiche relative al "Progetto per la costruzione di un edificio da adibire a "residenze per studenti universitari" annesso al Policlinico "G. Martino" in località Gazzi del Comune di Messina. CUP: J49H0000070006 - CIG: 56151242E9" datate luglio 2019; il computo metrico estimativo di variante datato luglio 2019; il computo riferito allo stato finale dei lavori asseverato datato 28/11/2022.
Altro (indicare a lato)	Scheda DEI D8 "Edilizia Terziaria - Complesso alberghiero" per il calcolo dei costi di costruzione e percentuali d'incidenza delle lavorazioni adeguati al caso in esame.
Documentazione fotografica	La documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo consta di un rilievo fotografico esterno e interno dell'immobile in oggetto, che limitatamente alle immagini più significative vengono inserite a corredo della presente relazione tecnico-estimativa.

2. DESCRIZIONE GENERALE

2.1 Notizie di carattere generale

L'immobile in corso di costruzione oggetto della richiesta di valutazione è ubicato nel territorio del Comune di Messina, in Via Consolare Valeria. Il costruendo fabbricato sorge su una porzione di territorio in lieve declivio, a ridosso del perimetro esterno, entro i confini, dell'area di proprietà dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico Gaetano Martino, costituita dai padiglioni ospedalieri e le strade di collegamento tra l'uno e l'altro. L'immobile in questione si trova ad una quota superiore rispetto alla Via Consolare Valeria e su questa si affaccia a Est; a Nord, attuale accesso al cantiere, si affaccia sul Viale Gazzi, mentre i restanti due prospetti si rivolgono al padiglione A del Policlinico situato al di là della strada di percorrenza veicolare e pedonale. L'uii oggetto di indagine è censita catastalmente nella categoria F/1 "aree urbane" e il suo stato si rileva tale anche alla data del sopralluogo. Come comunicato dal Referente dell'Università in occasione del sopralluogo, i lavori di costruzione sono iniziati intorno al 2018 ma si sono interrotti nel 2022, lasciando il fabbricato allo stato di rustico, dove solo le strutture principali, senza finiture, sono state messe a punto; dal punto di vista estimativo, il quesito riguarda la determinazione del suo valore di costo all'attualità.

L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Messina, capoluogo dell'omonima Città Metropolitana. Messina è una città situata sulla punta nord-orientale della Sicilia, sulla sponda occidentale dello Stretto di Messina, ad un'altitudine di 3 metri s.l.m., con un'estensione della superficie comunale di 213,75 km² e uno sviluppo costiero di 56 km. Il comune di Messina, che dista 96 km da Catania e 223 km da Palermo, si sviluppa infatti prevalentemente in senso longitudinale lungo la fascia costiera senza soluzione di continuità, estendendosi per 32 km nella fascia jonica da Giampilieri Marina a Capo Peloro e per 24 km nella fascia tirrenica da Capo Peloro a Ponte Gallo. L'area urbana centrale, che può essere racchiusa tra i torrenti Annunziata e San Filippo, è lunga circa 12 km e presenta una scarsa propensione verso ovest dovuta ai contrafforti collinari dei Peloritani, che conferendo una certa pendenza alla porzione occidentale della città, impediscono lo sviluppo di un ampio reticolato urbano geometrico in tale direzione. Il centro urbano è servito per circa 8 km del suo sviluppo longitudinale da una linea tranviaria gestita insieme alla rete di autoservizi urbani dalla società ATM; le principali arterie di collegamento viario verso Catania e Palermo sono l'autostrada A18 Messina-Catania e l'autostrada A20 Messina-Palermo, di cui è parte la tangenziale autostradale di Messina che con i suoi 7 svincoli (Messina Sud Tremestieri - Messina San Filippo - Messina Gazzi - Messina Centro - Messina Bocchetta - Messina Giostra - Annunziata - Messina Nord Villafranca) collega la città di Messina alla rete autostradale. Altre due importanti arterie stradali che partendo dal centro cittadino si snodano lungo la porzione costiera del comune di Messina sono la SS 114 "Orientale Sicula", che sviluppandosi verso sud collega Messina con la costa jonica della Sicilia e la SS113 "Settentrionale Sicula", che correndo invece verso nord costituisce un'asse viario di collegamento tra la città e la costa tirrenica della Sicilia. Le connessioni territoriali della città di Messina sono garantite anche dalla linea ferroviaria che dalle stazioni di Messina Centrale e Messina Marittima permette di spostarsi in treno sia verso le altre località della Sicilia sia verso il resto dell'Italia. Messina, sede

peraltro di Autorità Portuale, possiede il più grande porto naturale attrezzato della Sicilia, che è anche uno dei porti con maggior traffico a livello nazionale data la sua posizione strategica per i collegamenti tra la Sicilia e il continente, garantiti anche con servizi di traghetti e aliscafi per Villa San Giovanni e Reggio Calabria. Il quartiere dove è ubicato il costruendo fabbricato oggetto di stima, è una di quelle aree adiacenti al Viale Gazzi, come appena detto importante arteria cittadina e svincolo autostradale. L'area si trova in una zona semicentrale della città di Messina, che dista circa 3,6 km dal cuore del centro storico della città (rappresentato da Piazza Duomo), e che risulta contraddistinta, oltre che dalla presenza del complesso ospedaliero e dello Stadio Comunale Giovanni Celeste, anche da insediamenti di edilizia privata pressoché di tipo popolare, nonché da piccole e medie attività commerciali. Si tratta, quindi, di una macroarea a destinazione sia residenziale che terziaria-commerciale con normali livelli di standard urbanistici e una normale dotazione comunale di servizi al cittadino. Tra questi, oltre ai già citati Ospedale e Stadio localizzati nelle immediate vicinanze, si trovano plessi scolastici di vario ordine e grado: l'Istituto Tecnico "S. Quasimodo" e il Conservatorio "A. Corelli" a circa 350 metri in linea d'aria in direzione Nord-Ovest, la scuola primaria "M. Trimarchi" a circa 400 metri in linea d'aria in direzione Nord-Est, la scuola media statale "G. Leopardi" a meno di 450 metri in linea d'aria in direzione Sud-Ovest. Non mancano strutture ricettive, farmacie e negozi di vario genere distribuiti principalmente lungo la Strada Statale 114. Gli spazi destinati ai parcheggi sono limitati agli stalli distribuiti lungo la viabilità interna delle aree che circondano il Policlinico; a meno di 300 metri in linea d'aria in direzione Nord-Est si trova, invece, un parcheggio a pagamento. Per raggiungere la prima area attrezzata a verde pubblico bisogna percorrere circa 500 metri in linea d'aria in direzione Nord fino ad arrivare a Villa Dante. L'area urbana in cui si trova l'immobile da stimare, che secondo la perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito da quest'Agenzia, ricade nella zona OMI Semicentrale C5 "POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE - ZONA FALCATA" del Comune di Messina, risulta raggiungibile sia tramite la Strada Statale 114, anche detta Via Uberto Bonino, asse viario che attraversa la città, che dall'autostrada prendendo l'uscita "Gazzi" e raggiungendo direttamente l'area. La macrozona risulta peraltro ben servita anche dai trasporti pubblici quali tram, autobus urbani ed extraurbani che trovano il capolinea (tram) e si radunano (gli autobus) alla fermata "Zir" a circa 260 metri in linea d'aria in direzione Sud-Ovest.

2.2 Bene in corso di costruzione, sito in MESSINA - VIA CONSOLARE VALERIA, SNC

2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in corso di costruzione oggetto di valutazione è ubicata nel Comune di Messina, Via Consolare Valeria, e rappresenta il risultato incompleto del progetto per la costruzione di un edificio da adibire a residenze per studenti universitari annesso al Policlinico "G. Martino". Pensato per ospitare 42 alloggi, il fabbricato allo stato attuale di rustico si sviluppa su cinque elevazioni fuori terra, compreso la terrazza parzialmente coperta, oltre piano sottostrada.

• Stato di fatto

Stato di fatto

Categoria Elemento Costruttivo	Tipologia	Stato di fatto
Strutture portanti orizzontali	Latero cemento	Allo stato attuale le strutture portanti orizzontali risultano allo stato rustico.
Strutture portanti verticali	c.a	Allo stato attuale le strutture portanti verticali risultano allo stato rustico.
Copertura	A terrazza praticabile	Allo stato attuale la copertura risulta allo stato rustico.
Tamponature	Muratura	Allo stato attuale le tamponature risultano allo stato rustico.
Altro (indicare nello stato di fatto)	-	Allo stato attuale non risultano eseguite altre lavorazioni oltre le suddette.

Come specificato in premessa ai fini della valutazione tecnico-economica in trattazione è stato effettuato un sopralluogo sia esterno che interno, in occasione del quale, è stato rilevato che allo stato attuale l'edificio in questione risulta nel complesso incompleto, in stato di rustico: le facciate, non presentano alcuno strato di finitura né alcun serramento; la copertura a terrazza praticabile non è stata impermeabilizzata; non vi sono tracce di impianti, né è stata avviata alcuna predisposizione per l'installazione degli ascensori. L'area esterna, recintata provvisoriamente per limitare l'accesso indesiderato, si presenta in stato di cantiere in abbandono, con materiale edile accatastato e vegetazione lasciata alla crescita spontanea. Il fabbricato in costruzione si trova sul bordo dell'area di proprietà del Policlinico, che affianca il Viale Gazzi a Nord e la Via Consolare Valeria a Est. Al di là del complesso ospedaliero, si tratta di un'area urbana che presenta agglomerati di fabbricati appartenenti alla tipologia di "abitazione popolare"; la sua localizzazione di dettaglio si può definire normale vista la presenza di molti servizi; i collegamenti viari risultano ottimi vista la posizione del fabbricato prossima sia all'uscita autostradale, sia al punto di ritrovo di tram e autobus; l'accesso al fabbricato è normale dal punto di vista logistico, sebbene dipenda molto dai momenti di afflusso giornaliero di chi visita il complesso ospedaliero. Da progetto, vedrebbe il suo ingresso principale a Ovest, affacciandosi sulla strada interna al complesso ospedaliero e sui padiglioni stessi, e un ingresso secondario a Est, affacciandosi su una porzione di terreno a un livello inferiore a quello stradale. L'unità immobiliare in trattazione è attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Messina in qualità di "area urbana" identificata con il foglio 141, part. 28. Da progetto presenta un'area di sedime pari a circa 600 mq e una superficie lorda complessiva di circa 3200 mq distribuita sui vari livelli, con una altezza interna media di 3,30 m, per un volume totale di circa 10.560 mc. La qualità distributiva degli alloggi e degli ambienti comuni è da ritenersi normale per la tipologia delle residenze universitarie. La distribuzione degli ambienti, tratta dalle planimetrie progettuali, è la seguente:

- Al piano seminterrato si trovano: ingresso, corridoio, locale palestra, locale quadri elettrici, locale antincendio, locale autoclave, spogliatoio uomini e spogliatoio donne con docce e antibagni, wc, ripostiglio, deposito, lavanderia, sala giochi, vani scala e ascensore;
- Al piano terra è presente l'ingresso principale, l'accettazione, la portineria, ufficio amministrazione con bagno e ripostiglio, la caffetteria, laboratorio con spogliatoio, sala TV, bagni uomini e donne con antibagni, sala studio, locale tecnico, locale fotocopie, sala riunioni,

sala internet, corridoi, oltre vani scala e ascensore;

- Ai piani primo, secondo e terzo si trovano per ciascuno: hall di piano, corridoio, 14 alloggi per studenti con bagno in camera e balcone, oltre vani scala e ascensore;
- Al piano quarto si trova la terrazza praticabile parzialmente coperta (un terzo della superficie totale) in corrispondenza dei vani scala e ascensore, del camminamento tra i due e dei locali serbatoio e accumulo acqua calda.

Infissi e tramezzature interne sono assenti a meno di quelle relative ai servizi igienici, mentre le finiture e i rivestimenti lapidei sono del tutto assenti, così come gli impianti, sebbene siano stati realizzati alcuni cavedi e installate poche cassette di scarico nei bagni.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare nello stato in cui si trova alla data del sopralluogo, apprezzate nel processo di valutazione, sono state, dunque, ponderate sulla base delle planimetrie di progetto, nonché dall'analisi esterna e interna effettuata in sede di sopralluogo. Ai fini estimativi, conformemente al progetto presentato, si prenderà in considerazione la realizzazione di una residenza per studenti capace di ospitare 42 utenti, la cui localizzazione di dettaglio è normale, la tipologia architettonica dell'edificio è da definirsi civile, la qualità distributiva è considerata normale, il numero di affacci è quattro, l'orientamento prevalente è Est-Ovest e la qualità dell'affaccio prevalente è da ritenersi normale.

Si rimanda al rilievo fotografico e a due tavole di progetto (planimetrie e prospetti) presenti in allegato.

2.2.2 Utilizzo attuale

L'immobile oggetto di indagine è all'attualità incompleto e non utilizzato.

2.2.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Classe	Rendita (€)
Messina	Urbano	-	141	28	-	F/1	0,00

L'immobile in corso di costruzione oggetto della presente valutazione immobiliare risulta attualmente intestato alla seguente ditta catastale:

- *UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI MESSINA (CF 80004070837) sede in MESSINA (ME) Diritto di: Proprietà per 1000/1000 [VOLTURA D'UFFICIO del 31/07/2024 - Rettifica dati anagrafici Voltura n. 199.1/2024 - Pratica n. ME0184311 in atti dal 03/09/2024]*

2.2.4 Consistenza

Determinazione della consistenza

Bene immobiliare o sua porzione	Fonte	Consistenza
Piano Seminterrato	Misurazione da elaborato grafico	600,00
Piano Terra	Misurazione da elaborato grafico	600,00
Piano Primo	Misurazione da elaborato grafico	600,00
Piano Secondo	Misurazione da elaborato grafico	600,00
Piano Terzo	Misurazione da elaborato grafico	600,00
Terrazza: porzione coperta	Misurazione da elaborato grafico	200,00
TOTALE (m ²)		3.200,00

La superficie lorda dell'immobile in costruzione è stata determinata sulla scorta delle planimetrie di progetto trasmesse a questo Ufficio. La superficie totale dell'unità risulterebbe, quindi, pari a circa 3.200 m² e tale è il dato che sarà posto alla base dei conteggi estimali ai fini della determinazione del valore di costo del bene oggetto di stima. La superficie censuaria dell'intero lotto, estratta dalla Banca Dati Catastale, risulta essere pari a 1.230 m²; sottraendo a questa l'area di sedime del fabbricato pari a 600 m², si ottiene una superficie di 630 m² considerata area esterna da sistemare.

3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

3.1 Quadro normativo vigente

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Infatti, le norme in vigore determinano le condizioni tecniche e giuridiche a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

3.2 Urbanistica

3.2.1 Inquadramento generale

Strumenti e zone urbanistiche

Strumento urbanistico	Stato	Estremi			Note esplicative
		Atto	N.	Data	
Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale N° 29/C del 06/04/1998 e approvato con D.D.R. N° 686 del 02/09/2002 dell'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente.	Vigente	D.D.R.	686	02/09/2002	-

3.2.2 Destinazione urbanistica

Zone e parametri urbanistici

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
F1g	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E GENERALE - F1g: Attrezzature sanitarie (ospedali)	Art. 54 - Zone "F1" - Servizi territoriali di progetto	Indice fondiario	• indice di fabbricabilità territoriale, altezze e distanze: in funzione delle specifiche norme di settore. • in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68	Foglio 141 - Particella 28

In base ai documenti trasmessi a questo Ufficio, la particella in esame, secondo il vigente strumento urbanistico, è integralmente compresa nella zona territoriale omogenea denominata: "Zona Territoriale Omogenea F1 - Servizi territoriali di progetto" e nello specifico "F1g - Attrezzature di interesse comune e generale". La zona territoriale omogenea "F1" è normata dall'articolo 54 delle Norme di Attuazione del P.R.G. del Comune di Messina di cui se ne riporta il contenuto:

ART. 54 Zone "F1" - Servizi territoriali di progetto:

- *F1a: attrezzature scolastiche di ordine superiore all'obbligo (istituti professionali, licei, altre scuole medie superiori); indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,50; in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*
- *F1b: università, istituti di ricerca, laboratori; indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1, 50; in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*
- *F1c: attrezzature sociali e servizi veterinari; indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,20; in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*
- *F1d: residenze collettive, istituti religiosi, case di cura e di riposo, sanatori, gerontocomi, colonie, alberghi per la gioventù e campeggi; indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,75; in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*
- *F1e: carceri, caserme; indice di fabbricabilità territoriale: in funzione delle specifiche norme di settore; in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*
- *F1f: attrezzature per i trasporti pubblici, centri commerciali, parcheggi multipiano, motels, ecc.; indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,75 con eccezione per i parcheggi multipiano o a silos da realizzare ai sensi e per gli effetti della legge "Tognoli"; in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*
- *F1g: attrezzature sanitarie (ospedali); indice di fabbricabilità territoriale, altezze e distanze: in funzione delle specifiche norme di settore; in sede di Piano Esecutivo si definiranno*

altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68

- F1h: attrezzature sportive di interesse urbano, anche a carattere spettacolare; indice di fabbricabilità territoriale: in funzione delle specifiche norme di settore; in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68
- F1i: attrezzature per la cultura e per il tempo libero; indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,40; in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68
- F1l: uffici (di enti pubblici aperti al pubblico) e fiera (quartiere fieristico); indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,50; in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68
- F1m: aree destinate alla fruizione del mare e ad impianti di portualità turistica; indice di fabbricabilità territoriale: in funzione delle specifiche norme di settore; nelle zone demaniali marittime è consentita l'edificazione a seguito di concessione demaniale e nei limiti dell'art. 15 della L.R. n.78/76; in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68;
- F1n: fascia costiera; indice di fabbricabilità territoriale: in funzione delle specifiche norme di settore nelle zone demaniali marittime è consentita l'edificazione a seguito di concessione demaniale e nei limiti dell'art. 15 della L.R. n.78/76; in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68.

La delimitazione delle sottozone può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, sempre nell'ambito delle zone F1. Sono ammesse deroghe all'indice volumetrico esclusivamente per edifici pubblici o di interesse pubblico. In tutte le zone F1, ad eccezione delle sottozone F1b, F1e, ed F1l, è ammesso l'intervento dei privati, nel rispetto delle prescrizioni di appositi Piani Particolareggiati di iniziativa comunale. In zona F1f, per insediamenti a carattere commerciale, l'intervento è consentito con Piano esecutivo di iniziativa privata, nel rispetto degli indici previsti. I Piani-quadro di cui al precedente art. 20 possono essere predisposti anche su proposta di privati proprietari di terreni la cui estensione non sia inferiore almeno ai lotti funzionali previsti dalle normative relative agli specifici servizi da realizzare. Nell'ambito dei Piani-quadro di cui al precedente comma l'Amministrazione può consentire la formazione di Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore ai lotti funzionali previsti dalle normative relative agli specifici servizi da realizzare. In sede di formazione e attuazione dei Piani Esecutivi dovrà essere preventivamente curata la rilevazione e la tutela delle alberature e, in generale, della vegetazione di pregio esistente, che dovrà essere adeguatamente incrementata. Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76. Gli interventi su complessi sanitari pubblici esistenti sono consentiti direttamente previo rilascio di concessione o autorizzazione edilizia. È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter delle presenti norme.

3.2.3 Vincoli ex-lege

Tipo	Note
Assenti	In merito all'esistenza di vincoli, nel lotto di terreno oggetto di valutazione, non ricorrono vincoli di Piano e vincoli tutori ed inibitori non imposti dal P.R.G.

3.2.4 Potenzialità edificatoria

Il fabbricato in corso di costruzione oggetto di valutazione ricade in Zona "F1 - Servizi territoriali di progetto" del vigente strumento urbanistico generale. Tale zona è destinata, in linea teorica, all'esecuzione di interventi su complessi sanitari pubblici previo rilascio di concessione o autorizzazione edilizia. Tale autorizzazione è stata concessa il 21/01/2010 dal Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 31/03/1972, n. 19 così come modificato dall'art. 154 della L.R. n. 25 del 01/09/1993, e dall'art. 4 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.D.R. 686 del 02/09/2002, per la costruzione di un edificio da adibire a residenze per studenti universitari annesso al Policlinico "G. Martino" oggetto della presente analisi. L'Università degli Studi di Messina non ha dovuto provvedere al pagamento degli oneri concessori ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del D.P.R. 380/2001. In base alle considerazioni appena esposte, nella tabella seguente sono riassunti i dati relativi alla potenzialità edificatoria esprimibile, indicandone la destinazione d'uso, la superficie territoriale e la superficie edificabile. Quest'ultima è distinta nella potenzialità complessiva ammessa dallo strumento urbanistico, in quella eventualmente già realizzata e in quella residua, ancora da esprimere e rilevante ai fini della valutazione.

In base alle considerazioni appena esposte, nella tabella seguente sono riassunti i dati relativi alla potenzialità edificatoria esprimibile, indicandone la destinazione d'uso, la superficie territoriale e la superficie edificabile. Quest'ultima è distinta nella potenzialità complessiva ammessa dallo strumento urbanistico, in quella eventualmente già realizzata e in quella residua, ancora da esprimere e rilevante ai fini della valutazione.

Potenzialità edificatoria

Destinazione d'uso	Superficie territoriale [m ²]	Superficie edificabile [m ²]		
		Ammesso	Realizzato	Residuo
Non residenziale - Speciale	1230	Superficie edificabile: 600 m ² Volumetria massima realizzabile: 10.560 m ³	Superficie edificata: 600 m ² Volumetria edificata: 10.560 m ³	Superficie edificabile residua: 0 m ² Volumetria realizzabile residua: 0 m ³

3.2.5 Titoli urbanistici

Tipologia	Prot.	Data	Efficacia	Contenuto del titolo autorizzativo
Attestazione di conformità agli strumenti urbanistici	1/6651 - Fasc. n. 4325/9	21/01/2010	Efficace	"[...] Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 31/03/1972, n. 19 così come modificato dall'art. 154 della L.R. n. 25 del 01/09/1993, e dell'art. 4 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.D.R. 686 del 02/09/2002, il progetto per la costruzione di un edificio da adibire a residenze per studenti universitari annesso al Policlinico "G. Martino" sito in località Gazzi del Comune di Messina, è conforme agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi e d'igiene vigenti nel Comune di Messina. [...]"

Per l'area sulla quale sorge il fabbricato in corso di costruzione oggetto di stima, è presente un'attestazione di conformità agli strumenti urbanistici a firma del Dirigente del Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo, datata 21/01/2010, prot. n. 1/6651, fasc. n. 4325/9, il cui estratto è contenuto nella tabella soprastante.

3.3 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di informazioni essenziali per il successivo processo di valutazione, che sono di seguito riassunti e contestualizzati.

La presente relazione viene redatta sulla base della documentazione fornita dall'Università, ritenendo le informazioni ivi contenute veritiere e idonee alla formulazione del giudizio di stima; ulteriori elementi conoscitivi sono stati acquisiti durante il sopralluogo effettuato il 22/10/2025. Di conseguenza, la redazione della presente relazione si fonda sui seguenti presupposti:

- la documentazione trasmessa dall'Università è stata assunta come attendibile da un punto di vista dimensionale, anche alla luce della verifica fatta in sopralluogo, in data 22/10/2025, durante il quale è stata riscontrata la corrispondenza a quanto presente nelle tavole progettuali;
- il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze di quanto realizzato fino alla data del sopralluogo sono stati desunti esclusivamente sulla base delle tavole progettuali e del computo metrico relativo allo Stato finale dei lavori asseverato alla data del 28/11/2022, trasmessi a questo Ufficio dall'Università;
- l'immobile si considera esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, nonché in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica, ambientale.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4.2 Scopo della stima

La presente valutazione viene redatta su incarico conferito a questo Ufficio dall'Università degli Studi di Messina, a seguito delle note richiamate in premessa e della formalizzazione dell'accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare. L'attività estimativa si inserisce nel procedimento avviato dall'Università per la valorizzazione del fabbricato in corso di costruzione (sospesa dal 2022) il cui originario scopo era quello di essere adibito a residenze per studenti universitari, individuato nella particella 28 del Foglio 141 del Catasto Urbano. Lo scopo della relazione è fornire all'Ente richiedente un giudizio tecnico indipendente e motivato, basato su metodologie estimative riconosciute, che consenta di individuare il valore di costo del bene oggetto di valutazione fin dove realizzato. Tale giudizio sarà formulato con riferimento all'attualità, in coerenza con i dati di mercato e con il quadro urbanistico-legale, e nel rispetto degli standard valutativi nazionali ed internazionali. In conformità ai principi internazionali di valutazione (cfr. IVS 2024 (1-3)), per "valore di mercato" si intende *"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"*. Nel caso in trattazione l'attività di marketing si intende esclusa, in quanto nel contesto urbanistico in esame le aree ricadenti più in generale nelle zone "F1" dello strumento urbanistico sono, di norma, destinate ad uso pubblico, conseguentemente l'aspetto economico secondo cui riguardare la valutazione in trattazione si identifica con l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico di cui si parlerà più avanti). Questo metodo di stima consente di determinare il valore del bene considerando i costi per sostituirlo o riprodurlo ed è comunemente usato per valutare proprietà immobiliari o beni di capitali, calcolando i costi di costruzione o di trasformazione del bene. Pertanto, lo scopo della presente stima è quello di redigere una relazione di stima del valore di costo all'attualità (ottobre 2025) dell'unità in corso di costruzione sopra citata.

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.

Diverso è il caso attinente la valutazione di quegli immobili per i quali dall'analisi del mercato del segmento immobiliare riguardante unità immobiliari con caratteristiche e destinazione d'uso similari è emersa la carenza di idonei elementi di confronto e l'assenza di compravendite o locazioni in epoca prossima a quella di stima; questo impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi. Pertanto, in assenza

di informazioni economiche legate al mercato immobiliare, considerate le caratteristiche peculiari dell'immobile, per le quali non esistono specifiche espressioni di mercato né in termini di prezzi di compravendita né in termini di canoni locativi, si sceglie di pervenire alla determinazione del valore di mercato applicando il procedimento del "costo di produzione" o "costo di riproduzione deprezzato". Nel caso in questione, considerata l'opera in esame di nuova costruzione, si adotta il procedimento estimativo del "costo di produzione".

4.3 Analisi generale del mercato

A conferma di quanto sia necessario applicare il procedimento del costo di costruzione per la determinazione del valore di mercato dell'unità oggetto di stima è stato preliminarmente analizzato l'andamento del mercato immobiliare, valutando il contesto economico generale e le dinamiche locali che incidono sulla formazione dei valori.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto ricorso ai dati pubblicati dall'Ufficio Studi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia (Statistiche trimestrali) relativi all'intero ambito nazionale. Dal momento che il costruendo fabbricato oggetto di stima sorge su un terreno destinato a uso pubblico, nello specifico a servizio della struttura ospedaliera, e dal momento che per questa porzione di territorio è stata autorizzata la realizzazione di un fabbricato destinato a residenze per studenti universitari, l'analisi del mercato deve necessariamente considerare il mercato immobiliare non residenziale, quale riferimento diretto per la valutazione.

Questo approccio ha consentito di tener conto dei principali fattori che incidono sulla formazione dei valori: il livello della domanda e dell'offerta di immobili non residenziali nella zona, le tendenze generali del mercato non residenziale, i prezzi di vendita recenti di unità immobiliari simili e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono influenzare l'attrattività complessiva dell'area.

IL MERCATO IMMOBILIARE NAZIONALE

Non Residenziale

Come si evince dalle "Statistiche II trimestre 2025 – Non Residenziale", pubblicate l'11 settembre 2025 dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il mercato degli immobili non residenziali ha mostrato un andamento in crescita. Nel secondo trimestre del 2025, a livello nazionale, sono stati compravenduti circa 64 mila immobili appartenenti a questa categoria, con un incremento dell'5% rispetto allo stesso periodo del 2024 (pari a circa 3 mila unità in più). Il settore terziario-commerciale registra oltre la metà degli scambi, con una variazione tendenziale del 6,2%, dovuta in particolare all'aumento del NTN nel comparto dei depositi commerciali, +5,1% e dei negozi, +6,1%. La crescita dei volumi investe anche il mercato degli uffici che arresta, così, la tendenza negativa osservata negli ultimi due trimestri. Per lo stesso comparto terziario-commerciale si segnala, inoltre, l'incremento delle compravendite di immobili delle categorie B/4, D/2, D/5, D/8, prossimo al 25%. In rialzo anche il NTN nel settore agricolo e gli scambi di immobili classificati in Altro (che comprende unità immobiliari censite in larga maggioranza nelle categorie catastali del gruppo F, oltre unità censite nelle categorie C/4, C/5, D/3, D/4, D/6, D/9, del gruppo B - tra cui le B/1 "Collegi e convitti,

educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme - tranne B/4, e del gruppo E), rispettivamente +9,5% e +4,1% sull'omologo trimestre del 2024; l'unica flessione che si rileva nel periodo riguarda le transazioni di unità immobiliari nel settore produttivo, in calo dell'1,6% tendenziale.

Come rileva il "Rapporto Immobiliare 2025 Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva" realizzato congiuntamente dall'Agenzia e dall'Associazione nazionale delle società di leasing (ASSILEA), pubblicato il 29 maggio 2025 e relativo all'anno 2024, nel 2024 il settore non residenziale riprende la dinamica espansiva interrotta l'anno precedente riprendendo così la crescita che, con l'unica eccezione del 2020 per gli effetti della pandemia sulla vita sociale ed economica del paese, accompagna il comparto dal 2014. La serie storica dell'indice NTN nazionale dal 2004 evidenzia un incremento degli scambi in tutti i settori, con un tasso più accentuato nel comparto "Altre destinazioni" (le stesse accennate precedentemente). Le unità non residenziali dei segmenti uffici, negozi e produttivo tornano in positivo e segnano un rialzo complessivo degli scambi del 5,1%. Tuttavia, si evidenziano livelli di quotazione più bassi in tutte le aree per gli immobili non residenziali, con un peggioramento dei valori su scala nazionale dello 0,5% per il produttivo e un lieve incremento per gli uffici dello 0,4%; la quotazione media dei negozi, invece, si attesta a 1.422 €/m², in lieve calo dello 0,3% rispetto al 2023. In generale, l'indice delle quotazioni OMI conferma come la tendenza di segno negativo sia ormai più che decennale; i negozi hanno registrato la maggior perdita di valore, il 23% dal 2011, mentre gli uffici il calo complessivo è del 16% nonostante la leggera inversione dell'anno analizzato.

4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI C5 / "POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE - ZONA FALCATA", del Comune di MESSINA (ME)

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
ME	MESSINA	C5	POLICLINICO - PISTUNINA - TREMESTIERI - PROVINCIALE - ZONA FALCATA

4.4.1 Analisi di Mercato relativa al Bene in Corso di Costruzione

• Segmento del mercato immobiliare del prodotto finito n. 1 - Ricettivo

Ambito territoriale di riferimento: Zona OMI

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, assenza delle compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una lieve diminuzione dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, scarsamente dinamico sia per le compravendite che per le locazioni.

Note:

Per la valutazione in esame, è stata condotta un'indagine di mercato basata sulla ricerca di beni dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quanto più simili possibile al bene oggetto di stima, che siano stati compravenduti o locati in un intervallo prossimo, nel caso in esame, a quello di realizzazione dello stesso. Tale indagine ha evidenziato la non dinamicità del mercato di riferimento in epoca prossima a quella della valutazione (sia per le compravendite che per le locazioni) e ha, quindi, dato come risultato che non esistono beni comparabili al costruendo fabbricato da stimare.

Metodologia estimativa adottata: Approccio del Costo

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi. In base agli strumenti urbanistici vigenti non è inoltre ipotizzabile una trasformazione dell'immobile in beni apprezzabili sul mercato. Pertanto, in assenza di informazioni economiche legate al mercato immobiliare, per determinare il valore di mercato del bene è necessario ricorrere al procedimento indiretto dell'approccio del costo.

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

5.1 Determinazione valore di mercato tramite il procedimento del costo di produzione oggetto della stima: In Corso di Costruzione sito in MESSINA VIA CONSOLARE VALERIA, SNC

Il costo di produzione è determinato sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrre il bene da stimare (suolo, fabbricato, sistemazioni esterne, oneri indiretti, utile del promotore).

Per la valutazione del suolo, a seguito di approfondite ricerche estese anche a comuni limitrofi della provincia aventi caratteristiche economiche similari, si è rilevato che non si dispone di dati economici attendibili di riferimento che consentano di dedurre tale valore attraverso procedimenti di comparazione diretta con altre aree ad analoga destinazione urbanistica e di prezzo noto.

Pertanto, il valore del suolo verrà determinato in via prudenziale mediante il rapporto di complementarietà con il valore del fabbricato. Tale rapporto di complementarietà è stato individuato sulla base della generale conoscenza di mercato della zona in cui è inserito l'immobile. L'algoritmo da utilizzare per esprimere il valore di mercato (V_m) come costo di produzione è il seguente:

$$V_m = C_A + C_C + O_F + U_P$$

Ove i termini indicati assumono i seguenti significati:

- (C_A) costo dell'area;
- (C_C) costi di costruzione diretti e indiretti;
- (O_F) oneri finanziari;
- (U_P) utile del promotore.

La formulazione più completa è la seguente:

$$V_m = [C_{AA} + O_{AA}] + [(O_{UPS} + O_{CC}) + (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (C_{AL} + S_G + S_C + O_P)] + [O_{FA} + O_{FC}] + U_P$$

dove i termini assumono il seguente significato:

Valore di Mercato		V_m	Stimato con il procedimento del costo di produzione
C_C Costi di Costruzione diretti e indiretti	C_{TC} Costo Tecnico di Costruzione	C_{OI}	Costo delle opere di idoneizzazione dell'Area
		C_{SC}	Costo di costruzione superfici coperte
		C_{SE}	Costo di sistemazione delle superfici esterne
	C_{IC} Costi Indiretti di Costruzione	O_{UPS}	Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria
		O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione
		O_P	Onorari professionali
		C_{AL}	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi
		S_G	Spese generali
		S_C	Spese di commercializzazione
			O_U Oneri di Urbanizzazione
			C_G Costi di Gestione dell'operazione
C_A Costi dell'area diretti e indiretti		C_{AA}	Costo di acquisto dell'area
		O_{AA}	Oneri di acquisto area
O_F Oneri finanziari		O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area
		O_{FC}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione
U_P Utile del Promotore		U_{PA}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari
		U_{PC}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari

5.1.1 Consistenza del bene oggetto di stima

La consistenza del bene oggetto di stima è calcolata nel seguente modo:

Bene immobiliare o sua porzione	Fonte	Consistenza lorda (m ²)
Fabbricato progettato per ospitare 42 alloggi per studenti universitari annesso al complesso ospedaliero Policlinico "G. Martino": stato rustico	Misurazione da elaborato grafico	3.200,00
TOTALE		3.200,00

Pertanto la consistenza lorda del bene è pari a m²
3.200,00

5.1.2 Tempistica dell'operazione immobiliare

Le fasi dell'operazione immobiliare s'ipotizzano articolate secondo l'andamento evidenziato nella seguente tabella:

Fasi	Tempistica (mesi)	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n_1	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	24
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n_3	0
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE $n = n_1 + n_2 + n_3$	n	30

Sulla base delle informazioni acquisite è stato possibile ipotizzare una tempistica n_1 , relativa al procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione, pari a 6 mesi. Tenute in considerazione le informazioni acquisite in fase di sopralluogo in merito all'approntamento del cantiere e alle operazioni effettuate sino all'interruzione dei lavori, è stata determinata una durata n_2 dei lavori fino alla "consegna" pari a 24 mesi. Per quel che riguarda la durata n_3 del periodo di commercializzazione dell'immobile, si suppone che trattandosi di un'operazione per una specifica destinazione non ordinaria, il promotore agisca solo in base ad uno studio di fattibilità ed a sicura committenza, pertanto senza tempi e spese di commercializzazione; per tale motivo la durata n_3 è posta pari a 0.

• Costo tecnico di costruzione (C_{TC})

Sono costituiti dai Costi delle opere di idoneizzazione dell'area(C_{OI}), di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}) e sistemazione delle superfici esterne(C_{SE}). Sono stimati attraverso un procedimento comparativo, utilizzando i costi parametrici rilevati statisticamente da specifiche pubblicazioni di mercato. I costi unitari sono omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto territoriale (centro storico, periferia, zona di montagna, ecc), dell'epoca di riferimento, della consistenza, e in riferimento alle specifiche categorie d'opera necessarie per la realizzazione del bene oggetto di valutazione. Nella tabella che segue si riporta il computo effettuato.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE				VALUTAZIONE				
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Stato di avanzamento Lavori (%)	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (C _{SC})	DEI - Prezzario delle Tipologie edilizie del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	D8 - Complesso Alberghiero	Nord Italia	31/12/2023	15.000,00	16,00	44.470,00	19	114.289,00	0,90	1,02	1,05	0,86	0,83	94.740,32	42,00	39,00%	1.551.846,50

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE						
Idoneizzazione dell'area (C _{OI})	Tipologia dei costi	Maggiori - Costi parametrici indice per tipologie edilizie	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Stato di avanzamento Lavori (%)	Costo (€)	
	-		-	-	-	-	-	-	-	-	35,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	35,00	630,00	100,00%	22.050,00	
	COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE - C _{TC} (€)										1.573.896,50										
	Costo di costruzione dell edificio finito - C _{D FIN} (€)										4.001.143,44										

Il costo di costruzione delle superfici coperte (CSC) è costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare l'edificio da adibire a residenze per studenti universitari annesso al Policlinico "G. Martino" oggetto di stima, allo stato di avanzamento dei lavori all'attualità (sospeso dal 2022), e calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture ed impianti. Viene stimato attraverso un procedimento comparativo, utilizzando i costi parametrici rilevati statisticamente da specifiche pubblicazioni di mercato. Si è fatto riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" ed. DEI, anno 2024 redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano. Si tratta di costi sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali, attualizzati al momento della stima e rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile di impresa.

Per la valutazione dello studentato, assimilabile ad una struttura ricettiva, si ritiene di prendere come riferimento la tipologia DEI, tabella "D8 - Edilizia terziaria - Complesso alberghiero". Si tratta di un fabbricato tipo preso a riferimento con ubicazione al Nord Italia della superficie di circa 15.000 m² e volume di 44.470 m³. Si riporta a seguire la relativa Tabella Riassuntiva dei Costi e Percentuali d'incidenza della tipologia D8 del DEI, con riferimento alle lavorazioni eseguite sul fabbricato oggetto della presente analisi.

D8 - Complesso Alberghiero				Fabbricato in corso di costruzione "Residenza per studenti universitari" annesso al Policlinico di Messina
Corpo 4 stelle		Tempi	Costo a camera 4 stelle	
168 camere		19 mesi	114.289,00 €	
TABELLE RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA (CORPO 4 STELLE)				SAL 22/10/2025
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%	Percentuale opere completate
1	Movimenti di terra	93.594,00 €	0,49%	100%
2	Opere in c.a.	3.143.676,00 €	16,37%	100%
3	Sottofondi	149.530,00 €	0,78%	100%
4	Murature e tamponamenti	434.899,00 €	2,27%	100%
5	Coperture	1.083.346,00 €	5,64%	100%
6	Intonaci interni ed esterni	74.579,00 €	0,39%	0%
7	Isolamenti e impermeabilizzazioni	156.508,00 €	0,82%	25%
8	Rivestimento in pietra facciate *	2.421.570,00 €	12,61%	0%
9	Opere in acciaio e cristallo **	1.063.415,00 €	5,54%	0%
10	Opere in ferro	92.950,00 €	0,48%	0%
11	Opere varie	62.550,00 €	0,33%	0%
12	Lucernari e copertura portico **	403.855,00 €	2,10%	0%
13	Finiture interne	3.489.209,00 €	18,17%	0%
14	Opere esterne	170.286,00 €	0,89%	0%
15	Piscina**	108.014,00 €	0,56%	0%
16	Impianti	5.652.133,00 €	29,44%	5%
17	Assistenza agli impianti	600.503,00 €	3,13%	0%
Costo Totale		19.200.617,00 €	100%	39%
*	Lavorazione da considerarsi al 50% nel caso in esame come da progetto			Percentuale delle lavorazioni effettuate sul totale previsto dalla Scheda (deducendo le lavorazioni non previste **)
**	Lavorazione da considerarsi allo 0% nel caso in esame come da progetto			

Si evidenzia che la scelta è ricaduta su questa tipologia costruttiva in quanto la più affine tra le strutture ricettive indagate viste le caratteristiche planimetriche delle camere tipo, le dimensioni e la destinazione d'uso dell'intero fabbricato, progettato infatti per il ricovero temporaneo di studenti in alloggi dotati ciascuno del proprio servizio igienico, con disponibilità di spazi comuni, caffetteria, lavanderia, palestra e altri locali come descritti al par. 2.2.1. Precisamente, la camera tipo presa a riferimento dalla scheda "D8 - corpo 4 stelle" del prezzoario DEI, ha una superficie pari a circa 23 mq ed è dotata di bagno in camera e balcone; paragonabilmente, la camera tipo dello studentato in corso di costruzione presenta una superficie media di circa 25 mq (la camera più piccola rilevata ha superficie di circa 23 mq e la più grande ha superficie di circa 28 mq) ed è dotata ciascuna di proprio balcone, garantito dalla distribuzione perimetrale delle stanze ai vari piani. Conseguentemente, il costo unitario riferibile alla tipologia edilizia di riferimento, riportato nella soprastante tabella (costo di costruzione per ogni camera di un albergo a 4 stelle), è stato opportunamente omogenizzato tramite quattro coefficienti, per tenere conto delle differenze riscontrabili tra l'opera a cui è riferito tale costo e il prodotto edilizio realizzabile dalla costruzione oggetto di stima. Tali coefficienti di ragguaglio impiegati, sono scelti in funzione della localizzazione geografica, del contesto territoriale, dell'epoca di riferimento, della consistenza e del livello qualitativo.

- Il coefficiente di ubicazione e contesto è stato considerato pari a 0,90, riduttivo per tenere conto delle differenze socio-economiche e dunque dei costi medi tra Messina, contesto territoriale in cui è ubicato l'immobile in valutazione ed il Nord Italia ove è ubicato l'immobile di riferimento, tenendo quindi in considerazione la maggior incidenza dei costi di costruzione relativi alle aree del Nord Italia;
- Il coefficiente di aggiornamento temporale tiene conto dell'aggiornamento Istat dall'anno di pubblicazione del DEI al periodo a cui fa riferimento la presente valutazione e dunque vale 1,02, così come desunto in base agli indici ISTAT dei Costi di Costruzione (ultimo

aggiornamento: Settembre 2025) considerando la data di riferimento iniziale relativa alla pubblicazione DEI del 31/12/2023 (indice ISTAT Dicembre 2023 pari a 114,2) e la data di riferimento della presente valutazione del 22/10/2025 (indice ISTAT Settembre 2025 pari a 116,5);

- Il coefficiente di consistenza per lo studentato è stato considerato pari ad 1,05, amplificativo per tenere conto dell'aumento dei costi unitari in caso di minore consistenza del bene rispetto a quello proposto nel prezzario DEI (nel caso di specie l'immobile di riferimento del Nord Italia ha un volume di 44.470 m^3 mentre quello oggetto di stima ha un volume di circa 10.560 m^3);
- Infine, il coefficiente di livello qualitativo è stato posto per tutti i fabbricati oggetto di stima pari a 0,86, in quanto le qualità delle finiture dei fabbricati tipo del Nord Italia descritte nella pubblicazione DEI sono paragonabili alle finiture standard pensate per le costruzioni oggetto di stima ma, come precisato nella Tabella (**) alcune lavorazioni presenti nella tipologia della Scheda DEI D8 non sono previste dal progetto e, dunque, se ne tiene conto in fase di omogeneizzazione.

Sebbene non sia oggetto della presente stima, al solo fine di determinare il costo dell'area, posto quanto riportato precedentemente, si riporta a seguire il valore del fabbricato nell'ipotesi di costruzione ultimata.

Il costo unitario omogeneizzato è ottenuto moltiplicando il costo unitario rilevato del fabbricato tipo, per i quattro coefficienti di omogeneizzazione: $\text{€ } 114.289,00 \times 0,90 \times 1,02 \times 1,05 \times 0,86 = 94.740,32 \text{ €}$. Moltiplicando quest'ultimo per le camere usufruibili dagli studenti (numericamente ipotizzate identiche a quelle di progetto), si ottiene il costo di costruzione delle superfici coperte: Superfici coperte studentato Foglio 141 particella 28: $\text{€ } 94.740,09/\text{camera} \times 42 \text{ camere} = 3.979.093,60 \text{ €}$

A questa somma vanno aggiunti i costi per l'idoneizzazione dell'area consistenti nelle seguenti lavorazioni, come desunto dal computo metrico relativo allo Stato Finale Asseverato dei Lavori datato 28/11/2022 e trasmesso a questo Ufficio:

- demolizioni di fabbricati o residui di fabbricati
- demolizioni parziali per lavori stradali
- scavi di sbancamento
- reinterri/ricolmi degli scavi

Si considera idoneo, a seguito di ricerche economiche presso operatori commerciali locali, un valore unitario pari ad $\text{€ } 35,00/\text{m}^2$ che, moltiplicato per la superficie di circa 630 m^2 (ottenuto sottraendo la superficie di base del fabbricato di 600 m^2 alla superficie censuaria registrata in Banca Dati Catastale pari a 1.230 m^2), fornisce un importo di $35 \times 630 = 22.050,00 \text{ €}$

Il costo tecnico di costruzione è dunque ottenuto come la somma dei due prezzi suddetti:
 $\text{€ } 3.979.093,60 + 22.050,00 = \text{€ } 4.001.143,60$

Tale valore, ai fini di questa stima, è da considerarsi solo strumentale alla determinazione del costo dell'area.

• Costi indiretti di costruzione (C_{IC})

Sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) che dai "Costi di gestione dell'operazione" (C_G).

Gli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) comprendono:

- O_{UPS} Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- O_{CC} Contributo concessorio sul costo di costruzione.

I "Costi di gestione dell'operazione" (C_G) comprendono:

- O_P Onorari Professionali;
- C_{AL} Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (trascurabile);
- S_G Spese Generali
- S_C Spese di commercializzazione.

I costi indiretti di costruzione sono computati nella seguente tabella:

	Tipologia	Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo (€)
(O _U) Oneri di urbanizz.	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - O_{UP}		0,00	-	0,00	0,00
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O_{US}		0,00	-	0,00	0,00
	Monetizzazione degli standards urbanistici		0,00	-	0,00	0,00
	Contributo concessorio sul costo di costruzione (O_{CC})	0,00%	0,00	-	0,00	0,00
(C _G) Costi di gestione	Onorari professionali (O_P)	10,00%		€	1.573.896,50	157.389,65
	Spese generali e Costi per Allacciamenti ($S_G + C_{AL}$)	3,00%		€	1.573.896,50	47.216,90
	Spese di commercializzazione (S_C)	0,00%		€	1.573.896,50	0,00
COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE $C_{IC} = (O_U + C_G)$						204.606,55
Costi indiretti di Costruzione dell'edificio finito $C_{I\ FIN} = (O_U + C_{G\ FIN})$						520.148,65

I "costi indiretti di costruzione" sono dati dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

a) Oneri di urbanizzazione (OU), che comprendono:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (OUPS), che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici in funzione della destinazione prevista dal PRG, del tipo di costruzione, della densità demografica e edilizia. Tali oneri sono stabiliti sulla base di delibere comunali. Per il caso in specie, la Committenza è esonerata dalla corresponsione di tali oneri ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del D. P.R. 380/2001, per tale motivo il valore relativo a tale aliquota in tabella è pari a 0;
- Contributo concessorio sul costo di costruzione (OCC), che consiste nel tributo da versare

al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori stabiliti. Per il caso in specie, la Committenza è esonerata dalla corresponsione di tale contributo ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del D.P.R. 380/2001, per tale motivo il valore relativo a tale aliquota in tabella è pari a 0.

b) Costi di gestione dell'operazione (CG), che comprendono:

- Onorari professionali (OP), che sono gli oneri professionali dovuti per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile su Costo Tecnico di Costruzione sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali. Per il caso in esame, si assume la percentuale del 10,00% in cifra tonda come rilevabile da simulatori di calcolo delle parcelle professionali.
- Costi per allacciamenti ai pubblici servizi (CAL), sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, che vengono calcolati come percentuale del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione. Sulla base di analisi desunte da pubblicazioni del settore e normalmente adottate tali spese vengono stabilite nella misura del 1%;
- Spese generali e di amministrazione (SG), sono riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica ed amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di urbanizzazione. Tali spese in genere vengono stabilite nella misura del 2%;
- Spese di commercializzazione (SC), a beneficio delle agenzie immobiliari, in media venditore e compratore pagano tra il 2% e il 5% del prezzo di vendita. Per il caso in esame, si assumono pari al 0% del prezzo del prodotto finito poichè per la destinazione d'uso dell'immobile si esclude che si ricorrerà alle agenzie immobiliari per una eventuale vendita.

5.1.3 Costi diretti e indiretti di acquisto dell'area

In assenza di dati di mercato relativi ai terreni edificabili, la determinazione del valore dell'area, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato, è stata effettuata individuando il *rapporto di complementarietà* fra il valore del fabbricato e il valore del suolo. In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio finito (V_F) come somma dei Costi di Costruzione diretti e indiretti ($C_{D\ FIN} + C_{I\ FIN}$). Successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo (C_{AA}), determinando dal mercato locale il cosiddetto *rapporto di permuta*, ossia la percentuale "p" del valore di mercato complessivo (V_m) imputabile all'area. Il *rapporto di complementarietà* "c" fra il valore del suolo e il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio potrà essere desunto proprio in funzione della percentuale "p" rapporto di permuta.

Posto $V_m = C_{AA} + V_F$ e $C_{AA} = p\% V_m$ con

- (V_F) valore di riproduzione a nuovo dell'edificio finito come somma dei Costi di Costruzione diretti e indiretti;
- (C_{AA}) Costo di acquisto dell'area;

- (p%) rapporto di permuta/incidenza dell'area;
- (V_m) Valore di Mercato.

$$V_F = V_m - C_{AA} = V_m - (p\% V_m) = V_m(1-p\%) \quad V_m = V_F/(1-p\%) \quad V_m = C_{AA}/p\% \quad V_F/(1-p\%) = C_{AA}/p\%$$

La formula generale per la determinazione del valore dell'area edificabile tramite il rapporto di complementarità è la seguente: $C_{AA} = V_F p\%/(1-p\%) = V_F c\%$ con $c\% = p\%/(1-p\%)$

L'indagine nel mercato della zona in cui ricade il terreno sul quale sorge il fabbricato in corso di costruzione oggetto di stima per l'individuazione dell'entità della percentuale p (incidenza dell'area), ha di fatto definito una percentuale alquanto variabile per i distinti segmenti di mercato, in quanto l'incidenza risulta strettamente correlata alla localizzazione, alla tipologia edificabile, alla forma di mercato e alle condizioni economiche generali. Anche secondo la letteratura in materia, il valore dell'incidenza dell'area appare molto variabile. Nello specifico, si è fatto riferimento alla Banca Dati OMI oltre che a quanto riportato nella pubblicazione "Stima degli immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare" di Graziano Castello (Flaccovio Editore); occorre precisare che i suddetti valori di incidenza dell'area sono riferiti ad interventi di edilizia residenziale privata, mentre nel caso in trattazione il riferimento è relativo ad un intervento di edilizia pubblica, conseguentemente, si è tenuto in debito conto quanto rilevato dai professionisti operanti nel settore specifico relativo, in particolare, al settore inerente le zone destinate a "servizi territoriali". Nella fattispecie si è ritenuto di assumere un valore di incidenza dell'area pari al 10%.

Quindi il rapporto di permuta "p" è pari a 10,00%

• Calcolo del valore dell'area edificabile e degli oneri d'acquisto

Il valore di mercato dell'area edificabile è pari:

Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio (€)	Rapporto di complementarità $c = p/(1-p)$ (%)	C_{AA} - Costo diretto dell'area (€)
4.205.749,99	11,11%	467.305,55

I costi indiretti di acquisto (notarili, di intermediazione e consulenza, oneri fiscali) dell'area sono computati nella seguente tabella:

C_{AA} - Costo diretto dell'area (€)	Aliquota di C_{AA} (%)	O_{AA} - Oneri area (€)
467.305,55	13,00%	60.749,72

I costi indiretti di acquisto (notarili, di intermediazione e consulenza, oneri fiscali) dell'area sono computati nell'aliquota del 13%, che nel seguito si rassegnano in dettaglio:

- Oneri notarili e di intermediazione e consulenza si ipotizza una percentuale del 2% del valore dell'area;
- Oneri fiscali si ipotizza una percentuale del 11% del valore dell'area (imposta di registro 8%, imposta ipotecaria 2%, imposta catastale 1%).

5.1.4 Oneri finanziari

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

Gli oneri finanziari si calcolano con la seguente formula:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove:

C = capitale investito

d = percentuale di indebitamento

q^n = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1 + r)$

r = tasso di interesse sul debito

n = tempo di maturazione dei fattori economici calcolato dal momento in cui si ipotizza l'erogazione dei costi.

Gli oneri finanziari sono computati nel seguente modo.

ONERI FINANZIARI	C -Capitale investito		Mesi maturazione	Tasso r %	O _{FA} Oneri finanziari Costi (€)
	Costi (€)	d-Quota debito (%)			
Sui costi diretti e indiretti dell'area $OFA = (CAA + OAA) \times d \times (q^n - 1)$	528.055,28	50,00%	30	3,04%	20.525,92
Sui costi diretti e indiretti del fabbricato $OFC = (CTC + CIC) \times d \times (q^n - 1)$	1.778.503,05	50,00%	8	3,04%	17.932,06
ONERI FINANZIARI OF = (OFA + OFC)					38.457,98

Gli oneri finanziari determinati sulla quota a debito dei Costi diretti ed indiretti dell'Area e dei costi di Costruzione (OFA + OFC) vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Si tratta dei costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. Verranno calcolati applicando alla quota parte di capitale preso a prestito la formula dell'interesse composto di cui sopra.

Ordinariamente si ipotizza una percentuale di ricorso al credito pari al 50% e al capitale proprio per il restante 50% dell'investimento complessivo; gli oneri finanziari saranno determinati tenendo conto del tasso di interesse. Dalla pubblicazione del 11 novembre 2025 edita dalla Banca d'Italia "Statistiche - Banche e moneta: serie nazionali - Tassi d'interesse armonizzati - Prestiti non c/c - Società non finanziarie" periodo di riferimento settembre 2025, si rileva che il tasso d'interesse medio sui nuovi prestiti alle imprese per importi superiori ad 1 milione di euro è pari al 3,04%. Quindi, gli oneri finanziari si quantificano, di conseguenza per la sola percentuale di ricorso al debito, ad un saggio del 3,04% così come ricavato dai tassi di interesse bancari sui prestiti in euro per settore nuove operazioni.

In merito al fattore tempo, gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazione dei costi ai quali si riferiscono. Sulla base della tempistica indicata in precedenza, sono stati calcolati i relativi oneri

finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area e della costruzione.

I costi dell'area si assume che vengano erogati al tempo $t=0$ per cui i relativi mesi di maturazione del debito sono pari a 30 mesi. Ai fini della determinazione gli oneri finanziari per i costi dei fabbricati si assume che essi vengano erogati al tempo $n_1 + 2/3 n_2$; ne consegue che i relativi mesi di maturazione del debito sono pari a $1/3 n_2 = 24/3 = 8$ mesi.

5.1.5 Utile del promotore

Costituisce il profitto complessivo che il promotore ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. L'utile complessivo è la somma delle due componenti remunerative dei capitali impiegati e dei rischi d'impresa. L'utile del promotore è espresso in percentuale sui costi sostenuti (area, costruzione, oneri finanziari) ed è computato nella seguente tabella.

UTILE PROMOTORE	Costi (€)	Oneri finanziari (€)	Costi totali (€)	Aliquota p (%)	Utile (€)
Sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari $UP A = (CAA + OAA + OFA) \times p$	528.055,28	20.525,92	548.581,19	10,00%	54.858,12
Sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari $UP C = (CTC + CI C + OFC) \times p$	1.778.503,05	17.932,06	1.796.435,11	10,00%	179.643,51
UTILE DEL PROMOTORE $UP = (UP A + UP C)$					234.501,63

Trattandosi di un bene in corso di costruzione, l'utile del promotore è stato determinato in funzione dello stato di fatto oltre che dal grado di commercializzazione del bene finito nel mercato di riferimento, sulla base delle motivazioni sotto riportate

L'utile in parola risulta influenzato dal rischio dell'operazione immobiliare, dal tempo di realizzazione dell'opera edilizia, nonché dall'andamento del mercato mobiliare (azionario o obbligazionario) che può rappresentare a parità di rischio una valida alternativa all'investimento; per tale parametro il mercato di riferimento individua tassi oscillanti fra un minimo del 5% ed un massimo del 15% con riferimento ai costi sostenuti. Relativamente all'operazione immobiliare in esame, in considerazione del segmento di mercato di riferimento per il caso in esame si ipotizza un utile del 10,00%, in quanto le caratteristiche dell'immobile e le destinazioni ammissibili presuppongono un utilizzo diretto e quindi il rischio imprenditoriale è legato unicamente alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito e non anche alle difficoltà di commercializzazione futura dell'opera finita.

5.1.6 Determinazione del valore con il procedimento del costo di produzione

Il Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di produzione è pari alla somma dei costi dell'area e dei costi di costruzione a nuovo. Il calcolo viene riportato nella tabella sottostante.

Tipologia	Importo euro (€)
Costi dell'area diretti e indiretti (C _A)	528.055,28
Costi di costruzione diretti e indiretti (C _C)	1.778.503,05
Oneri finanziari (O _F)	38.457,98
Utile del promotore (U _P)	234.501,63
VALORE DI MERCATO (V _m)	2.579.517,93

Valore della Piena Proprietà (€)	2.579.517,93
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

2.579.000,00

6. CONCLUSIONI

L'Università degli Studi di Messina con nota num. 125857 del 26/06/2025 ha richiesto alla scrivente Agenzia delle Entrate di Messina una perizia di stima in merito al valore di mercato del costruendo fabbricato destinato a residenze per studenti universitari annesso al Policlinico "G. Martino". Successivamente, la richiesta è stata dalla Committenza riformulata e in data 25/09/2025, con nota prot. n. 186988, l'Università ha richiesto la stima del "valore di costo" dell'unità in corso di costruzione.

La stima riguarda, dunque, il seguente bene immobile:

Fabbricato in corso di costruzione sito in Via Consolare Valeria, snc, località Gazzi individuato al Catasto Fabbricati col foglio 141 particella 28.

Il Committente ha allegato alla richiesta le tavole progettuali, l'inquadramento territoriale, un'attestazione di conformità agli strumenti urbanistici datato 21/01/2010 a firma del Dirigente di Dipartimento Attività Edilizio e Repressione Abusivismo di Messina, computi metrici e stato asseverato dei lavori al 28/11/2022.

L'immobile oggetto di valutazione risulta così intestato catastalmente:

- *UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI MESSINA (CF 80004070837) sede in MESSINA (ME) Diritto di: Proprietà per 1000/1000 [VOLTURA D'UFFICIO del 31/07/2024 - Rettifica dati anagrafici Voltura n. 199.1/2024 - Pratica n. ME0184311 in atti dal 03/09/2024]*

È stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 22/10/2025, sia esternamente che internamente allo scopo di evidenziarne lo stato di fatto, le lavorazioni eseguite alla data del sopralluogo e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevabili. Si sono effettuati i rilievi fotografici dall'area di cantiere, dalle strade del complesso ospedaliero e dalla strada pubblica. Sono state altresì acquisite ulteriori informazioni attraverso la consultazione di mappe,

ortofoto, immagini di visione stradale (Street View) disponibili su Internet ed implementate nel SIT - Sistema integrato del Territorio di questa Agenzia. Pertanto, avendo esaminato tutta la documentazione acquisita, (banca dati catastale, sopralluogo ed informazioni aggiuntive fornite dall'Università) ed espletate le opportune indagini di mercato finalizzate ad acquisire i parametri economici da assumere a riferimento nei conteggi estimali, si è proceduto all'analisi, descrizione ed individuazione del bene per il quale è stata redatta la presente valutazione.

La costruzione del fabbricato oggetto della presente valutazione, situato all'interno del compendio da stimare è stata iniziata intorno al 2018 e interrotta intorno al 2022. Come da tavole progettuali pervenute a questo Ufficio, il costruendo fabbricato occupa una superficie in pianta di circa m^2 600 (a fronte dei $1.230 m^2$ di superficie censuaria della particella), ha struttura portante in calcestruzzo armato e muratura e si sviluppa su cinque elevazioni fuori terra oltre piano sottostrada, con copertura a terrazza praticabile, parzialmente coperta. I diversi piani sono collegati da due scale interne e nel progetto sono previsti due ascensori (non realizzati alla data del sopralluogo) ed il fabbricato costituisce una sola unità immobiliare, attualmente censita in categoria F/1. L'area di pertinenza esterna, comprendente camminamenti e percorsi stradali, si ipotizza estenda per complessivi m^2 630. La distribuzione degli ambienti, tratta dalle planimetrie progettuali, è la seguente:

- Al piano seminterrato si trovano: ingresso, corridoio, locale palestra, locale quadri elettrici, locale antincendio, locale autoclave, spogliatoio uomini e spogliatoio donne con docce e antibagni, wc, ripostiglio, deposito, lavanderia, sala giochi, vani scala e ascensore;
- Al piano terra è presente l'ingresso principale, l'accettazione, la portineria, ufficio amministrazione con bagno e ripostiglio, la caffetteria, laboratorio con spogliatoio, sala TV, bagni uomini e donne con antibagni, sala studio, locale tecnico, locale fotocopie, sala riunioni, sala internet, corridoi, oltre vani scala e ascensore;
- Ai piani primo, secondo e terzo si trovano per ciascuno: hall di piano, corridoio, 14 alloggi per studenti con bagno in camera e balcone, oltre vani scala e ascensore;
- Al piano quarto si trova la terrazza praticabile parzialmente coperta in corrispondenza dei vani scala e ascensore, del camminamento tra i due e dei locali serbatoio e accumulo acqua calda.

Per lo studentato in corso di costruzione si è scelto di pervenire alla determinazione del valore di costo applicando il procedimento del costo di produzione in quanto dall'analisi di mercato è emersa la carenza di idonei elementi di confronto e l'assenza di compravendite e locazioni aventi ad oggetto beni simili all'immobile in valutazione in epoca prossima a quella di stima.

Si rappresenta che detta valutazione si riferisce al bene nello stato di fatto in cui lo stesso si trova, allo stadio rustico, dunque incompleto, nel presupposto che "gli immobili siano liberi da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di terzi e con esclusione di eventuali pesi, oneri servitù e gravami di qualsiasi genere e natura".

Tutto ciò premesso, il valore di costo determinato alla data del 22 ottobre 2025 da questo Ufficio per il fabbricato in esame, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Messina con il foglio 141 particella 28 è pari a:

€ 2.579.000,00 (diconsi euro due milioni cinquecentosettantanovemila/00).

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.

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Tabella di riepilogo

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Fabbricato destinato a residenze per studenti universitari annesso al Policlinico "G. Martino": stato rustico	Messina	141	28	-	2.579.000,00
TOTALE in c.t. (euro due milioni cinquecentosettantanovemila/00)					2.579.000,00

Alla luce delle suddette valutazioni, il valore di costo del fabbricato in corso di costruzione adibito da progetto a residenze per studenti universitari annesso al Policlinico "G. Martino", corrisponde a Euro 2.579.000,00. Tale prezzo si riferisce allo stato di fatto alla data del 22/10/2025.

IL RESPONSABILE TECNICO

Emilio Nicotina

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

Sebastiano Pio Panebianco

Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

ALLEGATI

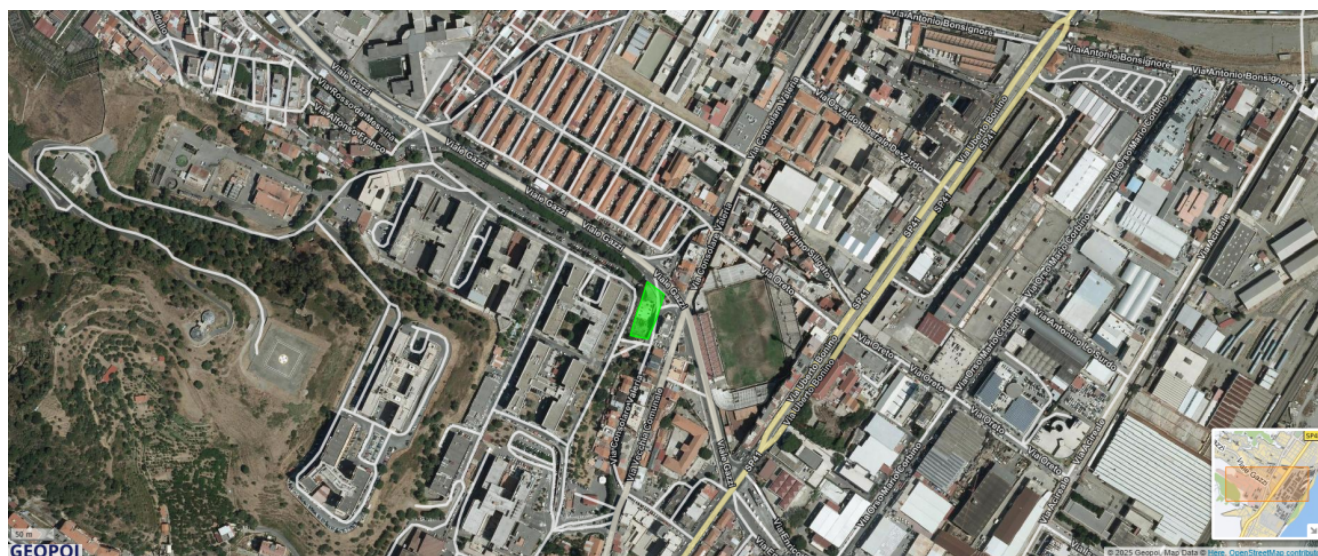
- | | |
|----|--|
| A1 | Estratto di mappa catastale |
| A2 | Inquadramento territoriale |
| A3 | Inquadramento della zona OMI |
| A4 | Documentazione fotografica |
| A5 | Elaborati grafici dell'immobile oggetto di stima |

A1 - Estratto di mappa catastale



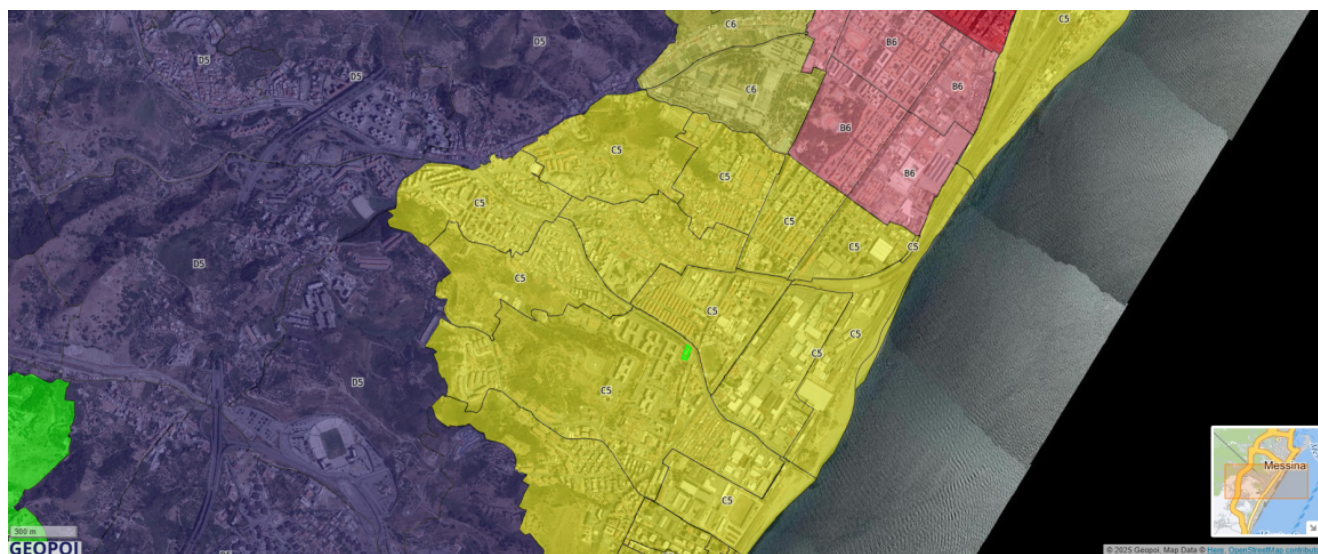
Estratto di mappa catastale dell'unità in corso di costruzione oggetto di indagine, foglio 141, part. 28

A2 - Inquadramento territoriale



Estratto di Ortofoto con grafo stradale dell'unità in corso di costruzione oggetto di indagine, foglio 141, part. 28

A3 - Inquadramento della zona OMI



Estratto zonizzazione OMI con evidenziata l'unità in corso di costruzione oggetto di indagine, foglio 141, part. 28

A4 - Documentazione fotografica



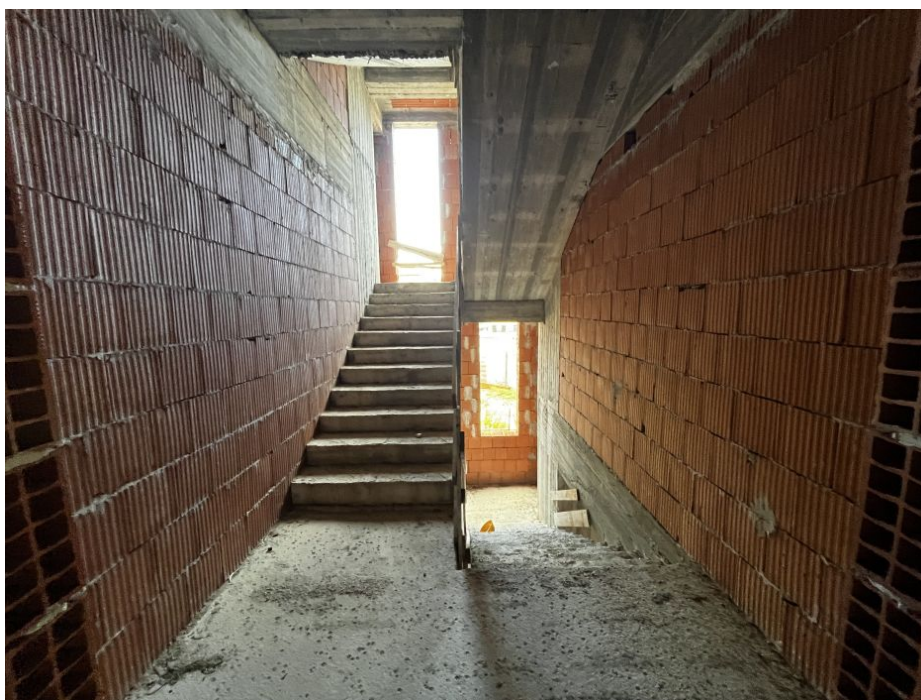
Prospetto Ovest del costruendo fabbricato (Fig. 141 part. 28)



Prospetto Nord del costruendo fabbricato (Fig. 141 part. 28)



Stato di fatto del costruendo fabbricato (Fig. 141 part. 28) - locali interni



Stato di fatto del costruendo fabbricato (Fig. 141 part. 28) - vano scala tipo



Stato di fatto del costruendo fabbricato (Fig. 141 part. 28) - uniche tracce di impianti (scarichi e cavedi)

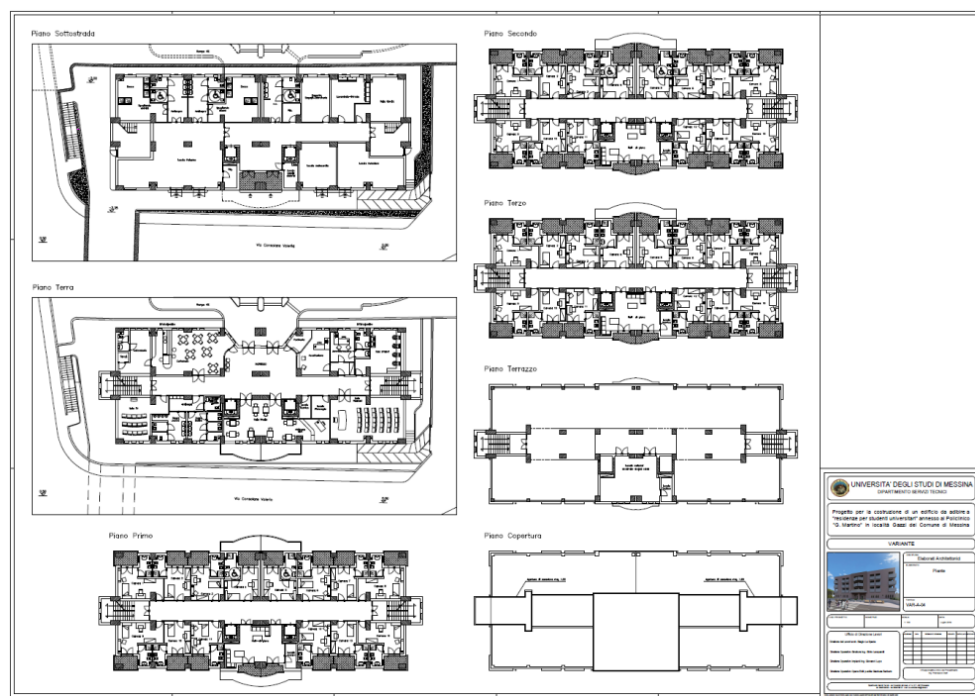


Stato di fatto del costruendo fabbricato (Fig. 141 part. 28) - struttura in c.a. per un vano ascensore

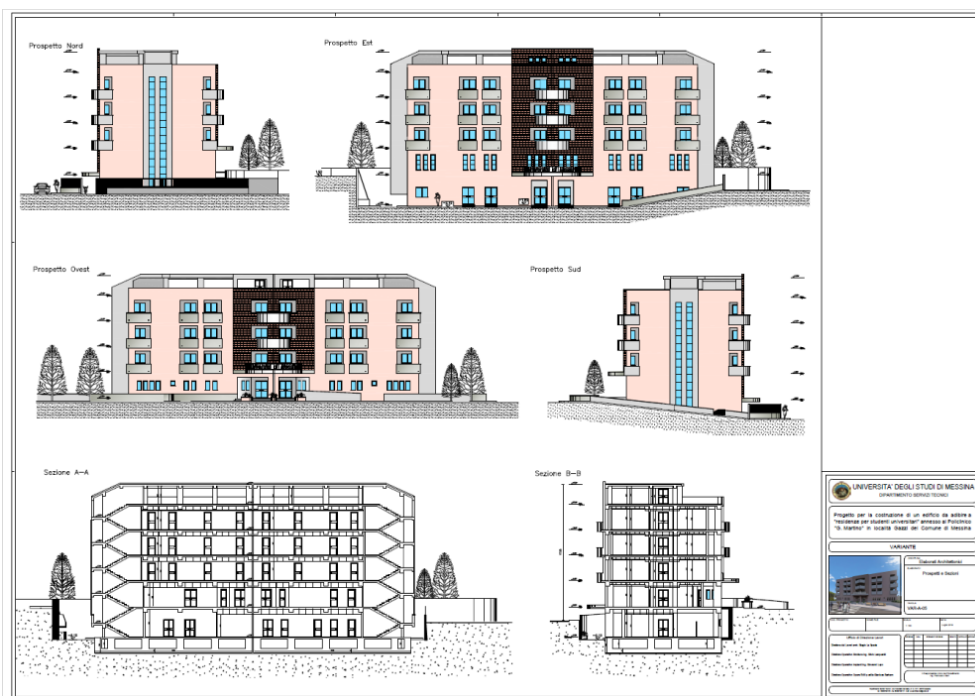


Stato di fatto del costruendo fabbricato (Fig. 141 part. 28) - Terrazza praticabile parzialmente coperta

A5 - Elaborati grafici dell'immobile oggetto di stima



Tavole di progetto: planimetrie



Tavole di progetto: prospetti