



www.attivitaimmobiliare.it

Attività immobiliare

MEDIAZIONE • CONSULENZA TECNICA

REA N. CT-314889 AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE C.C.I.A.A. CATANIA

RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

P. IVA 04723160877 • C.F. SCRNNN62B25C351K

95129 CATANIA - PIAZZA G. VERGA 16 • TEL. 368270034

agenzia@attivitaimmobiliare.it

agenziaattivitaimmobiliare@pec.it

VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO

VENDITA

TIPOLOGIA IMMOBILE

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)

INDIRIZZO

SANT'ALESSIO SICULO (ME) VIA CONSOLARE VALERIA 73 (EX VIA NAZIONALE) C.DA
SIENA SCALA A PIANO 3 INTERNO 15

CATASTO FABBRICATI (DATI IDENTIFICATIVI - DATI DI CLASSAMENTO - DATI DI
SUPERFICIE)

FOGLIO 4 PARTICELLA 255 SUB 57 CATEGORIA A/2 CLASSE 8 CONSISTENZA 3 VANI
SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 33 m² TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 31 m²
RENDITA EURO 154,94

INTESTATI - DIRITTO

- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/2

- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/2

AGGIORNAMENTO ED ANNOTAZIONI

ATTO COMPRAVENDITA 08/03/2006 NOTAIO PISTORIO PATRIZIA IN BIANCAVILLA
REPERTORIO N. 5197 RACCOLTA N. 2288 REGISTRATO ADRANO 16/03/2006 - VISURA
CATASTALE 21/04/2026



www.attivitaimmobiliare.it

Attività immobiliare

MEDIAZIONE • CONSULENZA TECNICA

REA N. CT-314889 AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE C.C.I.A.A. CATANIA

RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

P. IVA 04723160877 • C.F. SCRNNN62B25C351K

95129 CATANIA - PIAZZA G. VERGA 16 • TEL. 368270034

agenzia@attivitaimmobiliare.it

agenziaattivitaimmobiliare@pec.it

RELAZIONE DI STIMA

(MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI - AGENZIA DEL TERRITORIO)

DATI GENERALI

COMMITTENTE	-
PRESTAZIONE RICHIESTA	VENDITA
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO	18/04/2026
RILEVATORE	SCARLATA D'ASSORO ANTONINO
DATA STIMA	23/04/2026

IDENTIFICAZIONE

REGIONE	SICILIA
PROVINCIA	MESSINA
COMUNE	SANT'ALESSIO SICULO
TOPONIMO	VIA CONSOLARE VALERIA (EX VIA NAZIONALE)
CONTRADA	SIENA
CIVICO	73
SCALA	A
PIANO	3
INTERNO	15
PROPRIETA'	- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/2 - NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/2
DATI DERIVANTI DA	ATTO COMPRAVENDITA 08/03/2006 NOTAIO PISTORIO PATRIZIA IN BIANCAVILLA REPERTORIO N. 5197 RACCOLTA N. 2288 REGISTRATO ADRANO 16/03/2006 - VISURA CATASTALE 21/04/2026
TIPOLOGIA	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)
DESCRIZIONE	APPARTAMENTO COMPOSTO DA VANO GIORNO CON ANGOLO COTTURA, VANO NOTTE, BAGNO, 2 BALCONI
CONFINI	NORD AREA CORTILE PARCHEGGIO, EST-OVEST U.I. ALTRE DITTE, SUD AREA RITIRO EDIFICIO

DOCUMENTI - DATI DISPONIBILI

FORNITI: COMMITTEZZA/UFFICI/SOPRALLUOGO	SI/NO/N.D.	NOTE
ATTO COMPRAVENDITA	SI/C	8/3/2006 PISTORIO P. BIANCAVILLA REP 5197 RAC 2288
NOTA TRASCRIZIONE	NO	REGISTRATO ADRANO 16/03/2006
CONCESSIONE EDILIZIA	NO	N. 1 7/1/86 VAR: PROT 3944 24/6/87 - PROT 3635 4/6/88
CERTIFICATO DI ABITABILITA' E AGIBILITA'	SI/C	16/06/1988
PLANIMETRIA CATASTALE	SI/C	PRESENTAZIONE 04/03/1988
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	SI/C	CODICE CERTIFICATO 18-2019 CLASSE ENERGETICA D
CONTRATTO DI LOCAZIONE	NO	LIBERA
VISURA CATASTALE	SI/U	21/04/2026
SPESE CONDOMINIALI	NO	€ 20 MENSILI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI/U	18/04/2026

DATI CATASTALI - STATO DI FATTO: CONSISTENZE E ANALISI EVENTUALI ANOMALIE

	SI/NO/N.D.	DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA'
CONFORMITA' STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE	SI	
	DATI CATASTO FABBRICATI	STATO DI FATTO - NOTE
FOGLIO	4	
PARTICELLA	255	
SUBALTERNO	57	
CATEGORIA	A/2	
SUPERFICIE TOTALE	33/31 m ²	
RENDITA	€ 154,94	

CARATTERISTICHE EDIFICIO

LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	NORMALE
TIPOLOGIA ARCHITETTONICA	CIVILE
STATO MANUTENTIVO/VETUSTA'	NORMALE/SCADENTE

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (DPR 138/98)	33 m ²
LIVELLO DI PIANO	3 (NO ASCENSORE)
ORIENTAMENTO PREVALENTE	NORD-SUD
QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	SCADENTE
STATO MANUTENTIVO/VETUSTA'	NORMALE/SCADENTE
CLASSE DI SUPERFICIE	PICCOLA
LOCAZIONE (SCADENZA)	LIBERA

CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI (AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI)

CORRISPETTIVI DICHIARATI NELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI A TITOLO ONEROSO. PRINCIPALI INFORMAZIONI DI OGNI IMMOBILE COMPRAVENDUTO. DATI DA TRASCRIZIONI, VOLTURE E REGISTRAZIONI ATTI COMPRAVENDITA.

DATA	COMUNE	CODICE OMI	DESTINAZIONE	SUP CAT A/2	CORRISPETTIVO	VALORE (€/m ²)	RAGGIO (100/1000 m)
12/2025	S. ALESSIO S.	B2	RESIDENZIAL	45 m ²	€ 62.000	€ 1.377,77	300 m
12/2025	S. ALESSIO S.	B2	RESIDENZIAL	39 m ²	€ 90.000	€ 2.307,69	200 m
11/2025	S. ALESSIO S.	B2	RESIDENZIAL	46 m ²	€ 72.000	€ 1.565,21	300 m
11/2025	S. ALESSIO S.	B2	RESIDENZIAL	76 m ²	€ 70.000	€ 921,05	300 m
11/2025	S. ALESSIO S.	B2	RESIDENZIAL	39 m ²	€ 75.000	€ 1.923,07	300 m
05/2025	S. ALESSIO S.	B2	RESIDENZIAL	39 m ²	€ 68.000	€ 1.743,58	300 m
03/2025	S. ALESSIO S.	B2	RESIDENZIAL	37 m ²	€ 75.000	€ 2.027,02	200 m
VALORE MERCATO MEDIO						€ 1.695,05	

AGENZIA ENTRATE - OMI

(BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO **2025**
 SEMESTRE **2**
 PROVINCIA **MESSINA**
 COMUNE **SANT'ALESSIO SICULO**
 FASCIA/ZONA **CENTRALE**
 ZONA **CENTRO STORICO**
 CODICE ZONA OMI **B2**
 DESTINAZIONE **RESIDENZIALE**
 TIPOLOGIA PREVALENTE **ABITAZIONI CIVILI**
 DESTINAZIONE PREVALENTE **RESIDENZIALE**

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m ²)			SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/m ² x mese)		
		MIN	CENTRALE	MAX		MIN	CENTRALE	MAX
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	1.150	1.425	1.700	L	3,9	4,7	5,5

VALORE LOCATIVO DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE LOCAZIONE CENTRALE x MESI)

33 m² x € 4,7 x 12 mesi = **€ 1.861,20**

VALORE DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE MERCATO CENTRALE)


33 m² x € 1.425 = **€ 47.025**

TASSO DI REDDITIVITA' ANNUO


(VALORE LOCATIVO DI MERCATO ANNUO : VALORE DI MERCATO)

€ 1.861,20 : € 47.025 = **3,95%**

Elenco immobili per diritti e quote

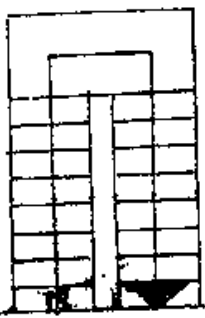
Catasto	Titolari	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati	
<input type="radio"/>	F	Usufrutto per 1/2	SANT'ALESSIO SICULO(ME) VIA CONSOLARE VALERIA n. 73 Piano 3	4	255	57	Cat.A/2	08	3 vani	Euro: 154,94	632	
<input type="radio"/>	F	Nuda proprieta' per 1/2	SANT'ALESSIO SICULO(ME) VIA CONSOLARE VALERIA n. 73 Piano 3	4	255	57	Cat.A/2	08	3 vani	Euro: 154,94	632	

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Usufrutto per 1/2	SANT'ALESSIO SICULO(ME) VIA CONSOLARE VALERIA n. 73 Piano 3	4	255	57	Cat.A/2	08	3 vani	Euro: 154,94	632	
<input type="radio"/>	F	Nuda proprieta' per 1/2	SANT'ALESSIO SICULO(ME) VIA CONSOLARE VALERIA n. 73 Piano 3	4	255	57	Cat.A/2	08	3 vani	Euro: 154,94	632	

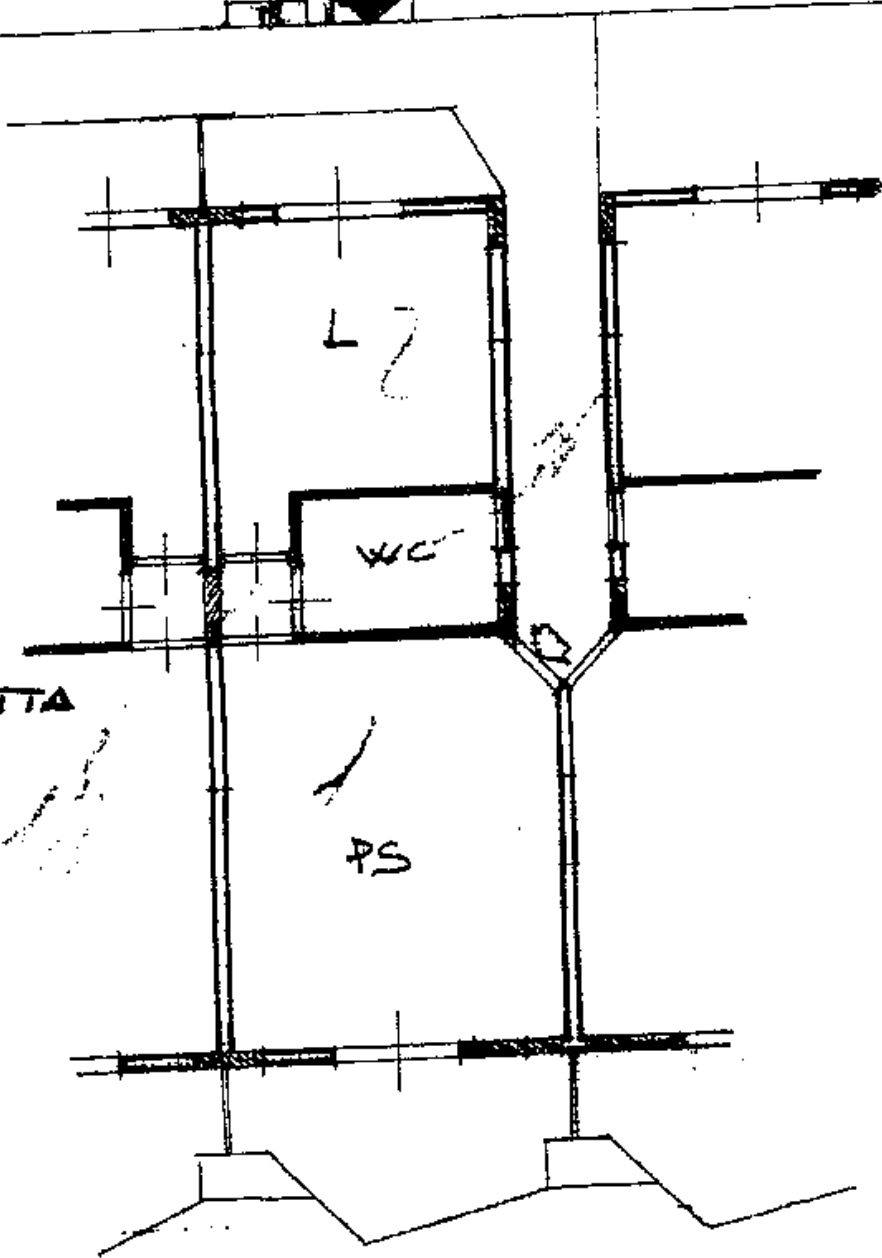
PiANO TERZO scala "a"
H = 2.75

Riferimento Tipo Mappale
n. 119604 del 7-12-87



PULCHEGGIO

S



4 ppito

STESSA DITTA

DITTA

PS

AREA IN RITIRO DELL'EDIFICIO

DITTA PAGANO

ORIENTAMENTO



SCALA DI I: 100



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL 31/12/2015

VALIDO FINO AL 31/12/2015

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.1

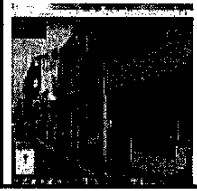
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione: Sicilia
 Comune: SANT'ALESSIO SICULO
 Indirizzo: VIA CONSOLARE VALERIA, n. 73/A
 Piano: 3
 Interno:
 Coordinate GIS: 37.927810, 15.351794

Zona climatica: B
 Anno di costruzione: 80
 Superficie utile riscaldata (m²): 27,83
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 116,85
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

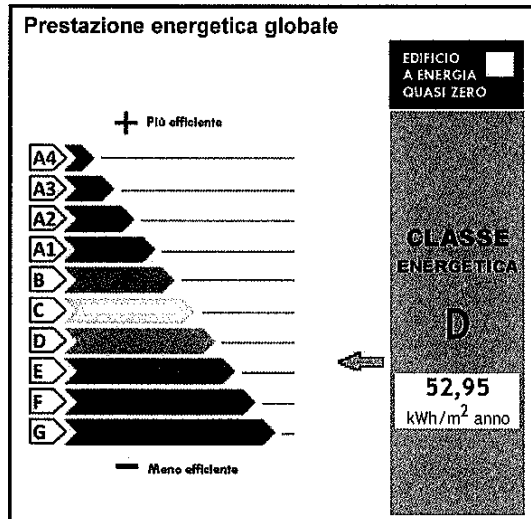
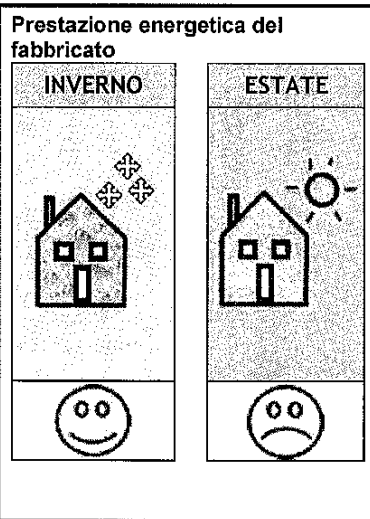
Comune catastale	SANT'ALESSIO SICULO		Sezione	Foglio	4	Particella	255
Subalterni	da	57 a	57	da		da	
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



Riferimenti

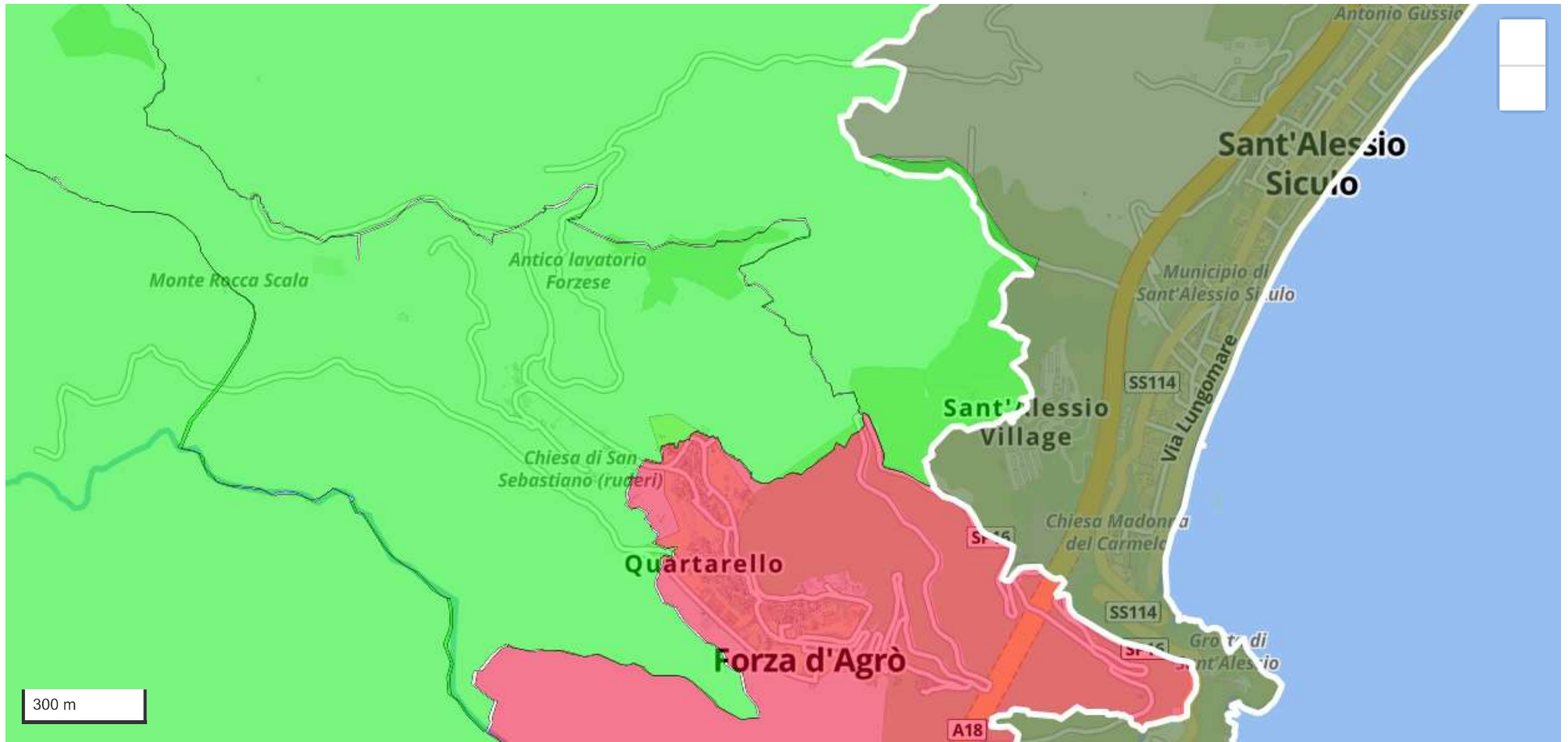
Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

se nuovi: **E**

60,78 kWh/m² anno

Consultazione quotazioni OMI

☰ Menu



Consultazione quotazioni OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: SANT'ALESSIO SICULO (I215)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO STORICO

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L	3,9	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1350	L	3,4	5	L
Stampa				Legenda			

Spazio disponibile per annotazioni

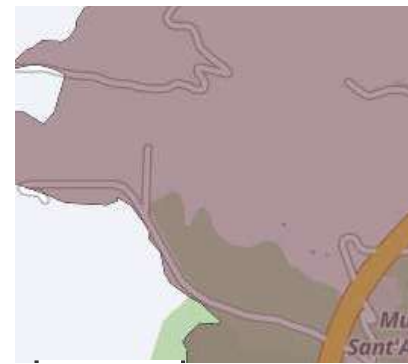
Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



© 2026 Geopoi, Map Data ©
Here OpenStreetMap contributors

Mappa zona OMI



© 2026 Geopoi, Map Data ©
Here OpenStreetMap contributors

Supporto

[Guida all'uso](#)

FOCUS provinciale - Messina

In questo focus è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Messina, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. In particolare, i comuni della provincia di Messina sono stati aggregati, in base alla loro posizione geografica e alle caratteristiche socio-economiche, in otto macroaree provinciali: *Arcipelago Eoliano*, *Cintura Nebroidea*, *Costiera Jonica*, *Costiera Tirrenico Orientale*, *Fascia Peloritana Versante Jonico*, *Fascia Peloritana Versante Tirrenico*, *Messina Capoluogo* e *l'Hinterland Capoluogo* (Figura 36).

L'analisi del mercato residenziale della provincia di Messina, riferito all'anno 2024 (Tabella 36) ha registrato un lieve incremento del Numero di Transazioni Normalizzate (+2,0%) rispetto all'anno precedente. In particolare il trend positivo ha riguardato soltanto tre macroaree (*Costiera Tirrenico Orientale* +12,4%, *Fascia Peloritana Versante Jonico* +16,2% e *Hinterland Capoluogo* +42,0%), nelle rimanenti è stato registrato un calo delle transazioni comunque contenuto entro il 10%.

Interessante segnalare il trend positivo registrato della macroarea *Costiera Tirrenico Orientale*, nella quale si è avuto un NTN pari a 2.014, corrispondente a circa il 32% delle transazioni registrate in tutta la provincia, mentre il comune capoluogo ha fatto registrare una riduzione delle transazioni pari al -3,1%, con NTN pari a 2388, pari a circa il 38% del totale delle transazioni provinciali.

La Figura 37 l'analisi della serie storica del numero indice NTN per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo, mostra che le transazioni relative all'intera provincia sono risultate generalmente decrescenti nel periodo 2012-2013, per poi ritornare a crescere dal 2014 al 2019; nel 2020, a seguito della contrazione del mercato dovuta al lockdown, si è registrata una decrescita; il 2021 è stato caratterizzato dall'effetto "rimbalzo" con una forte ripresa del mercato immobiliare, ripresa confermata anche nel 2022 ma con gradienti di crescita inferiori. Nel 2024 sia per l'intera provincia che per i comuni non capoluogo è stata registrato un incremento del numero indice, mentre nel comune capoluogo si è registrato un decremento.

La Figura 38 riporta la serie storica IMI per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo, da cui si evince che l'IMI relativo all'intera provincia ha avuto un andamento decrescente dal 2012 al 2013, per poi ritornare leggermente a crescere nei successivi sei anni; nel 2020 si è registrata una decrescita, mentre il 2021 è stato caratterizzato da un significativo incremento, che si è confermato anche nel 2022 ma con intensità ridotta con andamenti analoghi sia per il comune capoluogo che per l'intera provincia, nel corso del 2023 invece l'IMI sia nel complesso a livello provinciale che nei comuni non capoluoghi ha registrato un andamento leggermente in calo, a differenza di quanto al contrario rilevato relativamente al capoluogo di provincia, in cui l'andamento dell'indicatore dell'Intensità del mercato immobiliare per il settore residenziale presenta una leggera crescita rispetto al trend già in aumento dell'anno precedente. Nel 2024 l'indice IMI ha invertito la tendenza rispetto al 2023 registrando una contenuta crescita con riferimento all'intera provincia ed ai comuni non capoluogo, mentre nel capoluogo l'indice IMI ha registrato un modesto decremento.

È interessante inoltre segnalare come anche nel 2024, così come già verificatosi nel triennio precedente, che i mercati maggiormente dinamici sono stati quelli del comune capoluogo e della macroarea provinciale *Costiera jonica*, con IMI pari all'1,8%.

Per quanto riguarda i valori medi delle quotazioni immobiliari (Tabella 37) si rileva che anche nel 2024 le quotazioni medie sono diminuite sia per la città di Messina (valore medio 1079 €/m² con una variazione percentuale del -5,3% rispetto al 2023) sia per l'intera provincia (valore medio 937 €/m² con una variazione percentuale del -1,6% rispetto al 2023); più in particolare in 3 delle 8 macroaree si è avuto un modesto incremento delle quotazioni medie (*Arcipelago Eoliano*: +1,8 % con quotazione media pari a 1.739 €/m², *Costiera jonica* : + 2,3 % con quotazione media pari a 1.326 €/m² e *Costiera Tirrenico Orientale*: +0,9% con quotazione media pari a 881 €/m²); nelle rimanenti 3 macroaree si è avuta una stazionarietà delle quotazioni.

La serie storica del numero indice della quotazione media con base 100 nel 2011 (Figura 39), per il capoluogo e la provincia, evidenzia un andamento crescente dal 2012 sino al 2015, mostrando invece un andamento decrescente nel periodo compreso tra il 2015 e il 2024. Per i comuni non capoluogo l'andamento crescente si è arrestato nel 2013 a partire dal quale è iniziata la decrescita fino al 2024.

La provincia – Messina

Figura 36: Macroaree provinciali di Messina

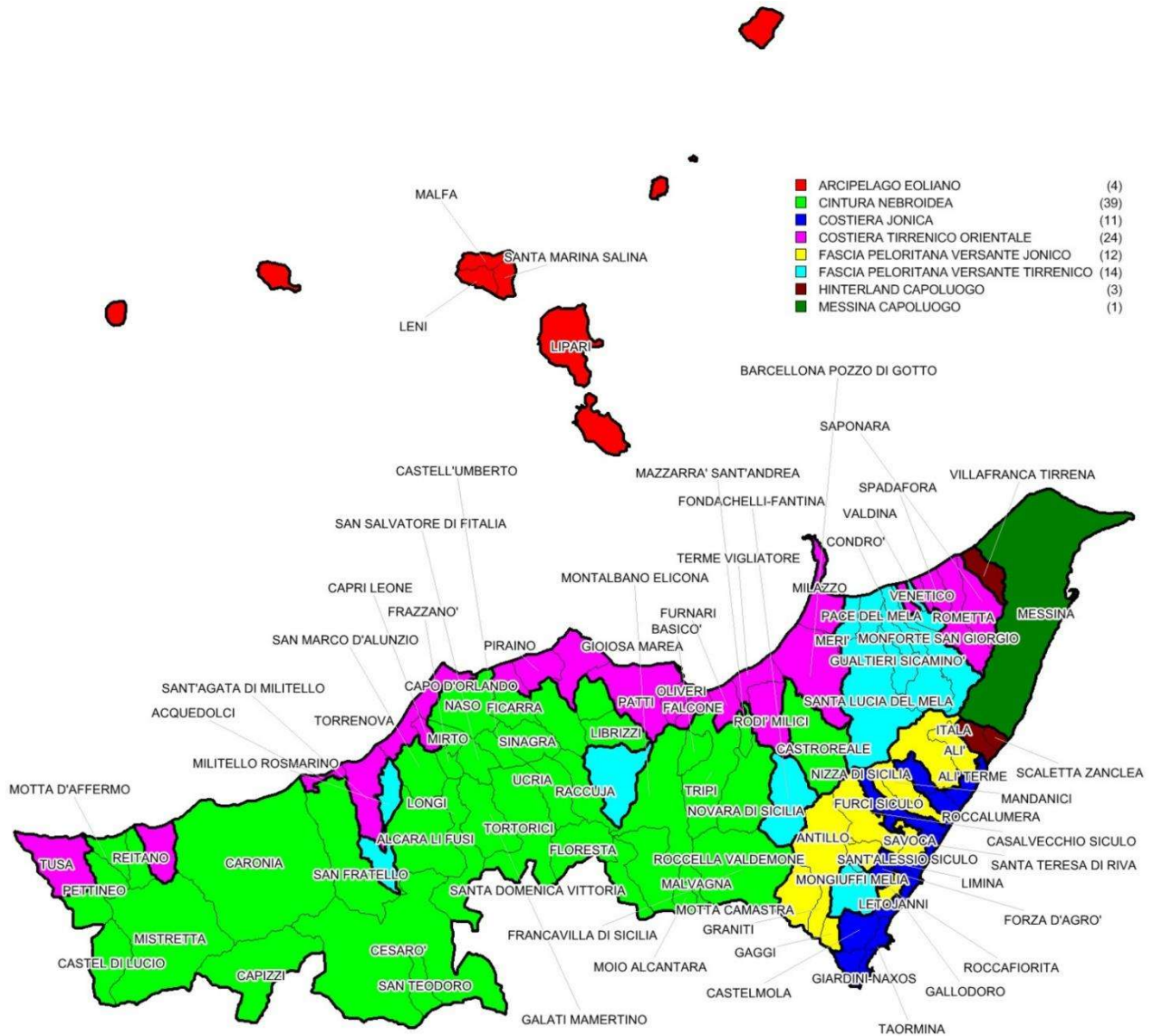


Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
ARCIPELAGO EOLIANO	154	-10,0%	1,0%	-0,12	2,4%
CINTURA NEBROIDEA	457	-0,6%	0,7%	0,00	7,2%
COSTIERA JONICA	830	-5,6%	1,8%	-0,11	13,1%
COSTIERA TIRRENICO ORIENTALE	2.014	12,4%	1,4%	0,15	31,8%
FASCIA PELORITANA VERSANTE JONICO	127	16,2%	1,0%	0,14	2,0%
FASCIA PELORITANA VERSANTE TIRRENICO	235	-1,6%	0,9%	-0,01	3,7%
HINTERLAND CAPOLUOGO	123	42,0%	1,5%	0,44	1,9%
MESSINA CAPOLUOGO	2.388	-3,1%	1,8%	-0,06	37,7%
MESSINA	6.330	2,0%	1,4%	0,03	100,0%

Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

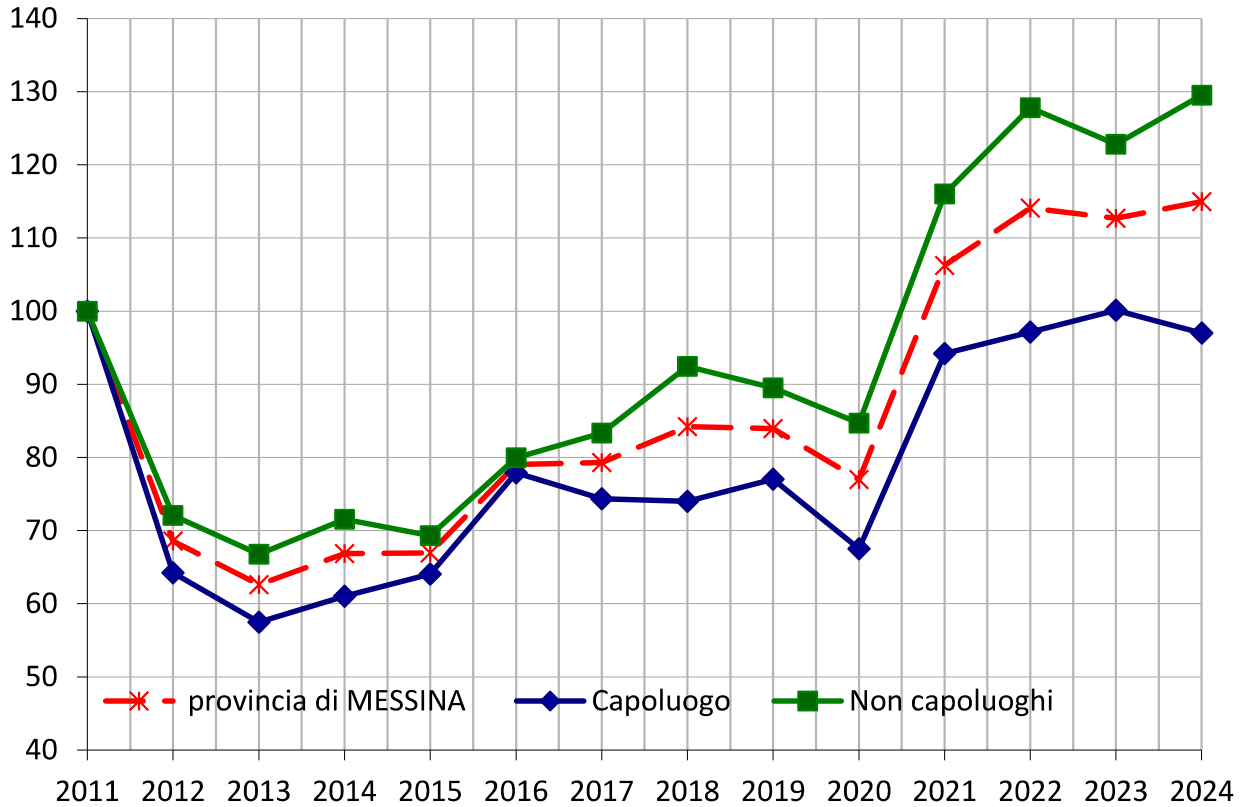


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

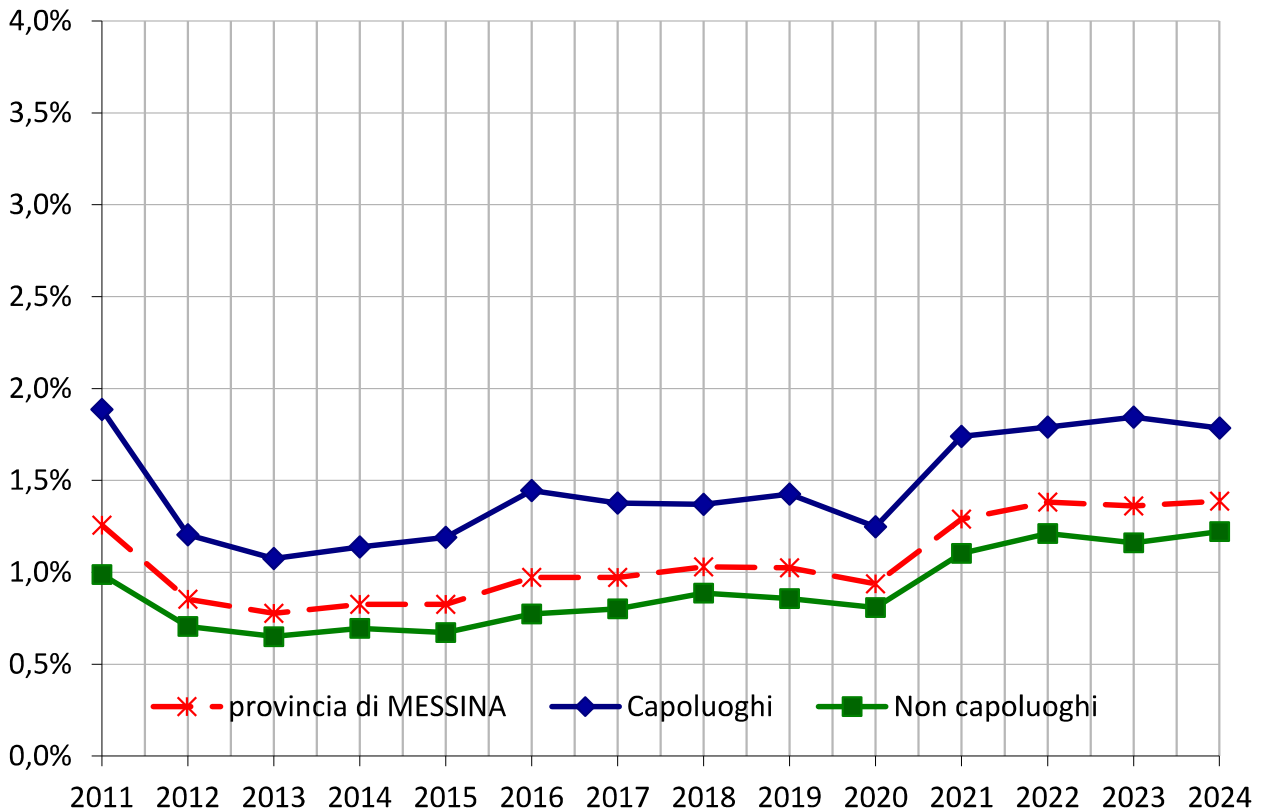


Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
ARCIPELAGO EOLIANO	1.739	1,8%
CINTURA NEBROIDEA	520	-5,3%
COSTIERA JONICA	1.326	2,3%
COSTIERA TIRRENICO ORIENTALE	881	0,9%
FASCIA PELORITANA VERSANTE JONICO	550	0,0%
FASCIA PELORITANA VERSANTE TIRRENICO	669	0,0%
HINTERLAND CAPOLUOGO	860	0,0%
MESSINA CAPOLUOGO	1.079	-5,3%
MESSINA	937	-1,6%

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

