COMUNE DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO

(Provincia di Siracusa)

ALLEGATO A-1

CASA MISTA PER ANZIANI

PORTOPALO DI CAPO PASSERO - C.DA PAOLO ARFO'



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

GEOM. LEONARDO LA SITA

PREMESSA

La presente relazione di stima è stata commissionata dal Comune di Portopalo di Capo Passero allo scopo di conoscere il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Per redigere la relazione è stato effettuato sopralluogo, esaminati i documenti in atti dell'Ente proprietario, effettuate ricerche nella banca dati catastale e compiute indagini di mercato.

OGGETTO

L'immobile oggetto di stima è destinato a struttura mista per anziani ed è in atto gestito da Cooperativa Approda.

La struttura ospita al momento n. 9 anziani, autosufficienti e no, di età superiore a 65 anni.

Sono inoltre previsti sia ricoveri-soggiorno a carattere temporaneo che ricoveri di tipo diurno.

UBICAZIONE

Comune di Portopalo di Capo Passero (SR) – C.da Paolo Arfò SN.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati con i seguenti dati catastali:

- foglio 36 – particella 491
- categoria catastale D/2 (alberghi con fine di lucro e strutture ricettive a pagamento)
- rendita : Euro 11.798,00

PROPRIETÀ

Gli immobili risultano di proprietà per la quota di 1000/1000 del Comune di Portopalo di Capo Passero codice fiscale 00196880892.

EPOCA DI REALIZZAZIONE E LEGGITIMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta essere stato realizzato dal Comune di Portopalo di Capo Passero a partire dall'anno 1994 ed ultimato nel 1998, a seguito di progetto redatto nel 1991 dall' Ing. Antonino LOMBARDO e dall'Arch. Armando PIZZO, approvato in linea tecnica dal Genio Civile di Siracusa con parere n°5086 del 14/06/1991 ed in linea amministrativa con Deliberazione della Giunta Municipale n°232 del 11/101991 e successiva n°205/93, dando seguito al finanziamento ottenuto dall'Assessorato Regionale Enti Locali della Regione Siciliana con D.A. n.244 del 27/12/1990 e successivo D.A. n°3158 del 04/07/1992.

Risultano altresì ottenuti:

- il certificato di collaudo statico del 10/11/1998, redatto dall' Ing. Mauro Calafiore iscritto all'Ordine degli Ingegneri delia Provincia di Siracusa al n°415, per quanto attiene alla struttura portante dell'edificio in questione;
- il certificato di collaudo amministrativo dell'appalto per la costruzione dell'edificio in questione, datato 27/05/1999, redatto dal su menzionato Ing. Mauro Calafiore.

La struttura è inoltre dotata di Certificato di Agibilità rilasciato in data 12/06/2009 dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Portopalo di Capo Passero.

Non è stata effettuata una verifica puntuale riguardo a conformità tra la situazione esistente e lo stato autorizzato. Sono però stati fatti alcuni controlli a campione in diverse aree e differenti piani sulla base delle tavole allegate al citato certificato di agibilità, e non sono state riscontrate difformità rispetto all'esistente.

SITUAZIONE CATASTALE

Le schede catastali agli atti risultano essere state redatte in data 11/03/2023.

Per quanto accertabile non sono state apportate alcune modifiche alla distribuzione interna, e pertanto le piante risultano conformi con la situazione esistente.

PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

II vigente Piano Regolatore Generale individua l'area su cui sorge l'immobile in zona omogenea classificata "C2-2" così destinata:

Art. 22 – Sottozona C2

1 – La sottozona C2 riguarda le aree di espansione del centro urbano.

2 – Nella sottozona C2 sono previsti i seguenti indici:

a) *densità territoriale abitanti per ettaro 100;*

b) *densità edilizia fondiaria massima mc./mq. 1.50;*

c) *tipologie edilizie ammesse case isolate, a nastro continuo lineari o a schiera;*

d) *Distanza dai confini in aderenza oppure uguale all'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5;*

e) *Distanza minima dal ciglio delle strade in allineamento con i preesistenti edifici esistenti in zona B oppure a m. 5; gli spazi tra il fabbricato e il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verde;*

f) *Distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;*

g) *Altezza massima assoluta metri 10.50;*

h) *Piani fuori terra tre;*

L'area non è soggetta ad alcun vincolo di tutela paesaggistica e/o ambientale.

Nella classificazione sismica il comune è collocato in zona 2 (sismicità media) .

CLASSE ENERGETICA

Non risultano redatti certificati energetici relativi all'immobile.

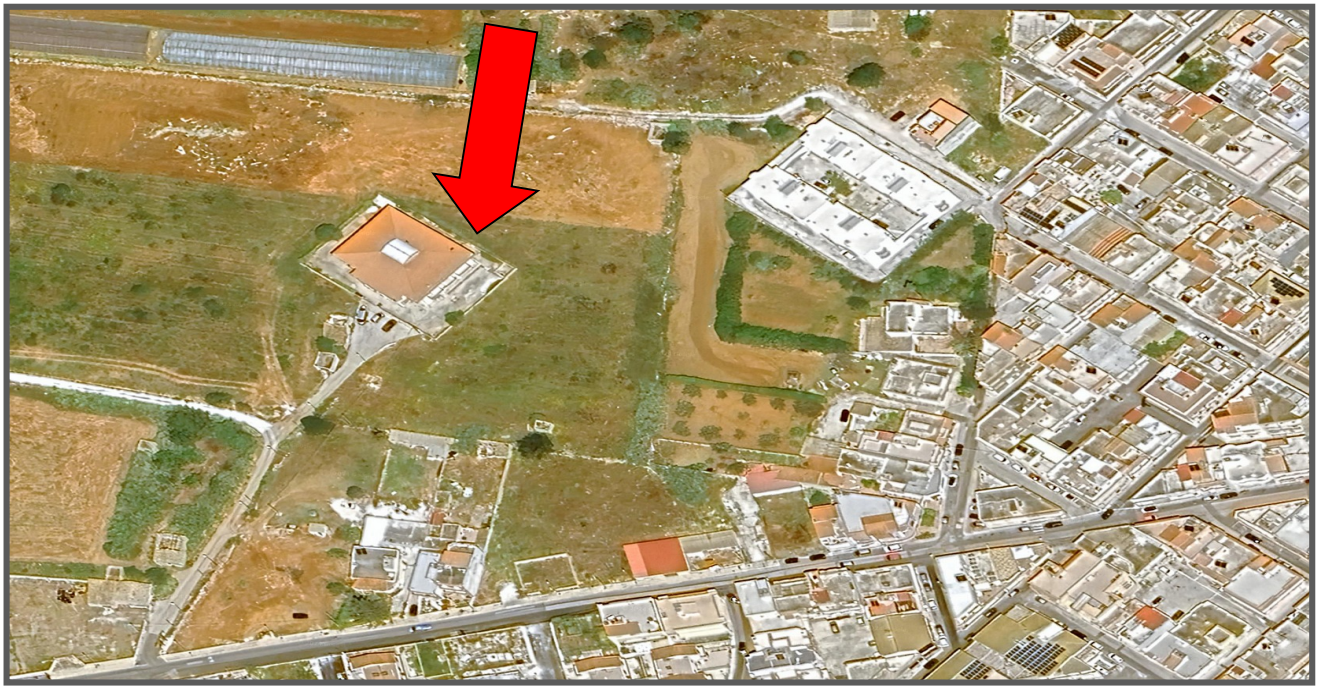
Per quanto rilevabile dalla finiture presenti delle strutture opache verso l'esterno verticali e di copertura (tamponamenti, infissi, solai) , dagli impianti di climatizzazione installati e dall'assenza di impianti che utilizzino fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare termico), si può affermare che trattasi presumibilmente di edificio in classe energetica "G" , con indice di prestazione energetica globale pari o superiore da 3,50 EP, ovvero con consumo energetico di oltre 160 kWh al metro quadro all'anno per riscaldare, raffrescare, ventilare e fornire acqua calda sanitaria all'immobile.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il Comune di Portopalo di Capo Passero ha una popolazione di circa 3.826 abitanti, si estende su una superficie di 15,09 kmq e dista dalla provincia di Siracusa circa 55 km.

L'edificio si trova a nord-ovest del centro abitato da cui dista in linea d'aria circa 200m, collocato lungo strada comunale che si diparte dalla Via Maucini.





VISTA AREA DEL CONTESTO URBANO DI UBICAZIONE DELL' IMMOBILE

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

II terreno su cui sorge il fabbricato è esteso circa 1.600mq ed caratterizzato da un andamento pianeggiante; confina su tutti i lati con suoli agricoli incolti.

L'edificio principale si trova in posizione centrale rispetto al terreno di pertinenza ed è composto da un corpo di fabbrica di forma rettangolare avente superficie coperta di circa 573mq distribuito su due livelli fuori terra.

In relazione alla altezza lorda si può stimare un volume edilizio di circa (573x(3,50+3,70)=4125mc.

E' inoltre presente un piccolo locale deposito posto all'angolo nord-ovest del lotto, di forma rettangolare con superficie coperta di circa 13mq ad un livello fuori terra, con volume stimabile in 35mc circa.

L'accesso pedonale e carraio avviene da una stradella asfaltata di circa 70m, che partendo dalla strada comunale raggiunge il cancello di ingresso, ove è presente uno slargo ad uso parcheggio.

L'area di pertinenza è completamente recintata ed asfaltata.

L'ingresso avviene dal prospetto sud.

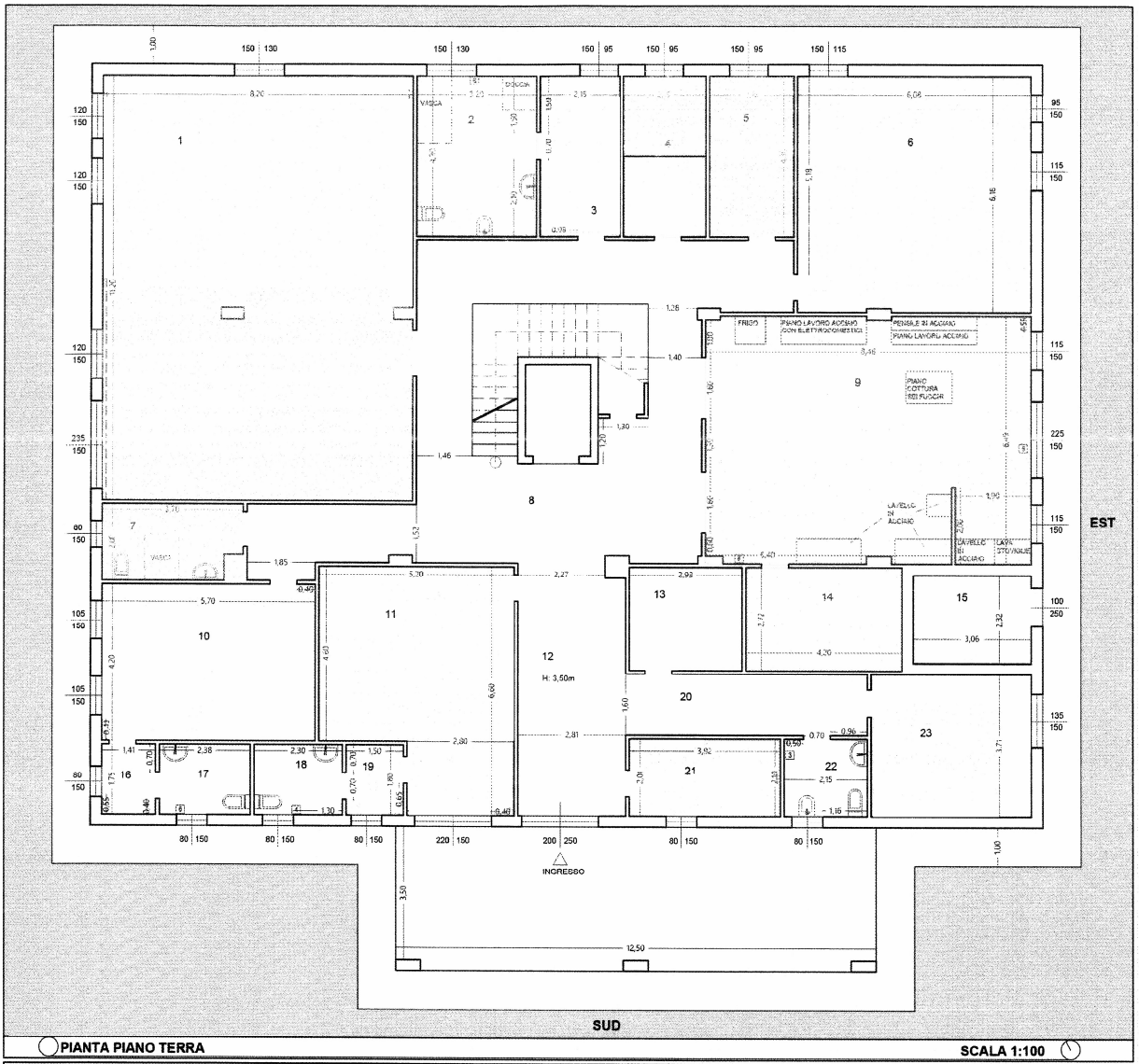
La casa di cura ospita essenzialmente anziani non autosufficienti, che occupano le camere con i relativi bagni al piano primo accessibile da un'ampia scala centrale e un ascensore, mentre tutte le funzioni giornaliere, si svolgono al piano terra.

Al piano terra come si evince dalla planimetria allegata, sono ubicati i locali ufficio, cucina, sala pranzo e ricreativa, servizi e locali attinenti alla zona ricreativa degli anziani.

Un corpo scala centrale a " C" , dove all' interno è ubicato il vano ascensore, costituisce il fulcro di collegamento dell'intera struttura.

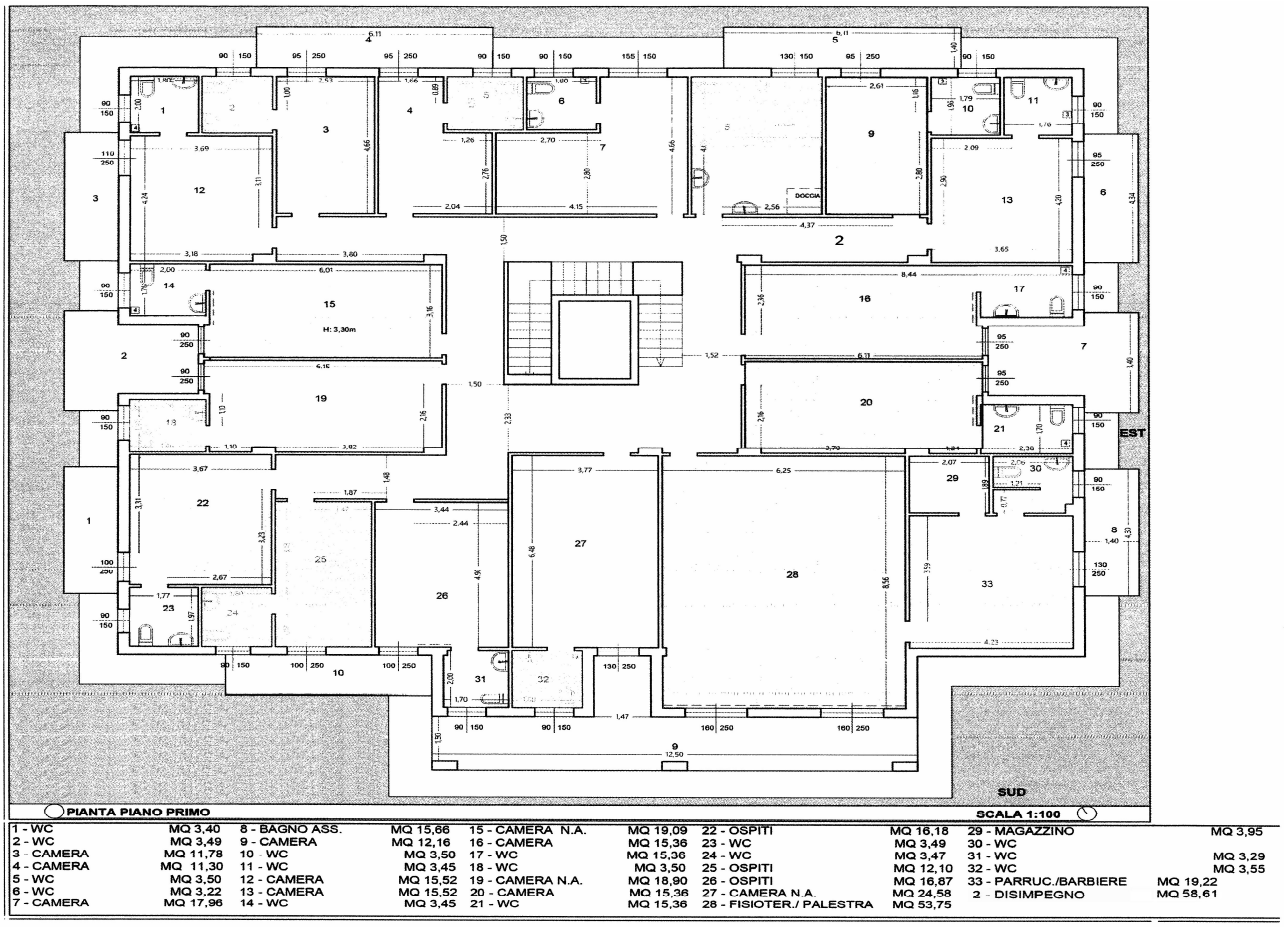
Il piano primo è quasi interamente destinato a ospitare la zona notte della struttura con le camere i bagni e qualche servizio complementare quale sala parrucchiera e una piccola palestra

riabilitativa.
L'altezza netta dei locali al piano terra è di 3,00 metri ed al piano primo è di 3,50ml
La struttura portante è del tipo a telaio in c.a. , consistente in travi rovesce, pilastri e travi in c.a. in opera, nonchè solai in laterocemento; per la sua realizzazione sono stati necessari sia scavi di sbancamento ed a sezione obbligata.
I tamponamenti esterni e tramezzature interne sono state realizzare in muratura di laterizi forati sia al piano terra che al primo piano.
Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, di riscaldamento rinnovato mediante l'installazione di alcuni climatizzatori, acqua calda sanitaria ed è dotata di accumulo e impianto di ricircolo, idrico, fognario, telefonico, citofonico, TV, di sollevamento (mediante ascensore).
Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimentazioni e rivestimenti alle pareti (ove necessario), intonaci interni ed esterni, tinteggiature, infissi interni ed esterni completi di vetri ed accessori di tenuta e chiusura, e le necessarie opere di finitura.
La copertura è del tipo a falde inclinate, con tetto a padiglione rifinito con manto di coppi.



1 - SALA PRANZO	mq 90,42	8 - DISIMPEGNO	mq 54,83	15 - CENTRALE TER.		22 - BAGNO	mq 4,53
2 - BAGNO	mq 13,01	9 - CUCINA	mq 54,90	16 - ANTIBAGNO	mq 2,69	23 - INFERMERIA	mq 15,43
3 - SPOGLIATOIO D.	mq 8,98	10 - SPOGLIATIO U.	mq 23,64	17 - WC	mq 4,23		
4 - LAVANDERIA	mq 9,25	11 - UFFICIO COO.	mq 28,64	18 - WC	mq 4,07		
5 - STIRERIA	mq 9,42	12 - SALA D'ASPETTO	mq 18,58	19 - ANTIBAGNO	mq 2,67		
6 - SALA ATTIVITA'	mq 37,57	13 - MAGAZZINO	mq 7,97	20 - CORRIDOIO	mq 9,42		
7 - WC ASSISTITO	mq 7,04	14 - DISPENSA	mq 11,00	21 - GUARDIOLA	mq 8,27		

PIANTA DEL PIANO TERRA - SUP. INTERNA NETTA circa 433,66 mq



PIANTA DEL PIANO PRIMO - SUP. INTERNA NETTA circa 427,65 mq

CRITERIO DI STIMA

Per la stima del più probabile valore di mercato viene scelto di mediare i valori ottenuti con due diverse metodologie di stima :

A) VALORE IMMOBILIARE DA RENDITA CATASTALE

La formula per il calcolo valore immobile da rendita catastale è quindi la seguente:
[rendita catastale + (5% della rendita catastale)] x coefficiente di merito
Per immobili in categoria catastale "D" il coefficiente di merito aggiornato al 2024 è pari a 63.
Pertanto si avrà il valore stimato: € 11.798,00 * 1.05 *63 = € 780.437,7

B) VALORE IMMOBILIARE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE – VALORI RIF. OMI

II calcolo viene effettuato partendo dalla superficie lorda dei locali e delle pertinenze, moltiplicata per il costo medio OMI relativo alla zona di riferimento (attuale destinazione) ricavandone il valore.
Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.
Per il calcolo si prende in considerazione la tipologia di "abitazioni civili con stato conservativo

normale”.

VALORI DI RIFERIMENTO OMI : interrogazione del 22/04/2024

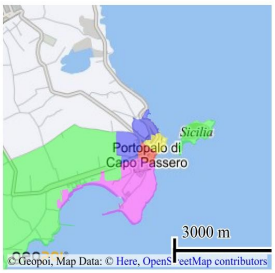
Geopoi https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?i...

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: PORTOPALO DI CAPO PASSERO

Fascia/zona: Periferica/LOC. MAUCINI-VILLA ROMITA-CAPO PASSERO-SCALO MANNARA (F. 37/A)

Codice zona: D1

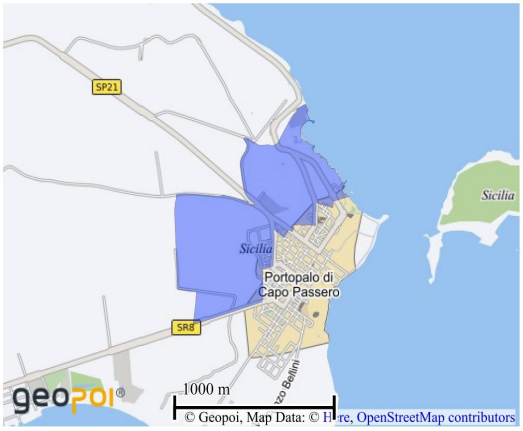
Microzona: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	630	930	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	700	L	1,8	2,6	L
Box	Normale	255	380	L	1	1,5	L
Ville e Villini	Normale	820	1200	L	3,3	4,8	L

Stampa Legenda



Schema esplicativo del conteggio estimativo:

CALCOLO QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO				
BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI PORTOPALO DI CAPO PASSERO (SR) - FASCIA PERIFERICA - ZONA D1-MICROZONA 2				Quotazione di riferimento (minimo dei valori)
Anno 2023 - Secondo Semestre				
Tipologia	Stato conservativo	Val. mercato €/mq		
		Min.	Max.	
Abitazioni Civili	Normale	€ 630,00	€ 930,00	**€ 630,00**

VALORE IMMOBILIARE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – VALORI RIF. OMI			
Tipologia	Superficie Lorda ai fini commerciali - mq	% di applicazione della quotazione di riferimento	**Valore commerciale**
Superficie coperta piani terra e primo	861,31	100%	€ 542 625,30
Superficie balconi e spazi pertinenziali	93,78	60%	€ 35 448,84
Lotto di pertinenza dell'immobile	1600	30%	€ 302 400,00
		Sommano	**€ 880 474,14**

RIEPILOGO DEL PIU' PROPABILE VALORE DI MERCATO		
VALORE IMMOBILIARE DA RENDITA CATASTALE	VALORE IMMOBILIARE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – VALORI RIF. OMI	**Valore di mercato STIMATO (MEDIA DELLA STIME)**
€ 780 437,70	€ 880 474,14	**€ 830 455,92**

CONCLUSIONI

Riassumendo, il valore di mercato valore complessivo dell'immobile in oggetto è stimato in € 830.455,92 (ottocentotrentamilaquattrocentocinquantacinque,92)

Tale valutazione, se rapportata alle superfici della costruzione, determina un valore commerciale al mq di € 964, che può ritenersi congruo ed in linea con i prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima e ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe.

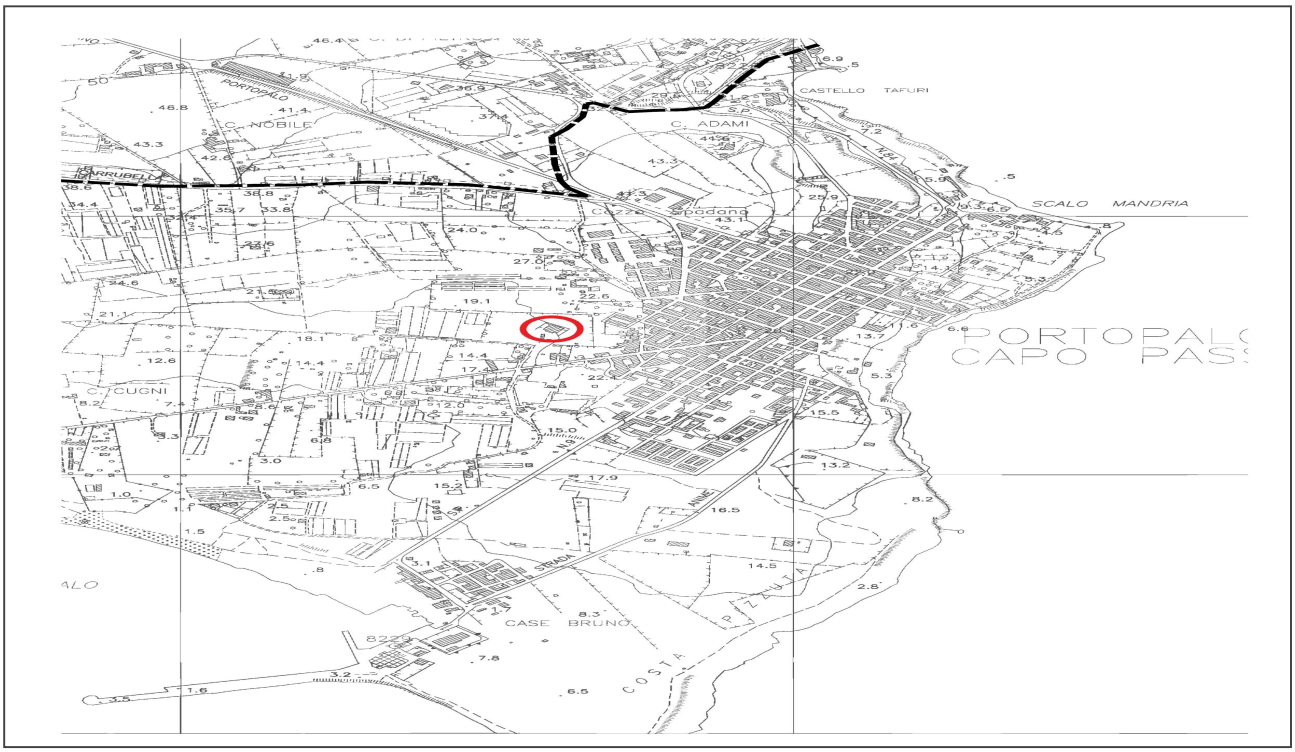
Tanto doveva il tecnico sottoscritto in evasione all'incarico cortesemente affidatogli.

In fede

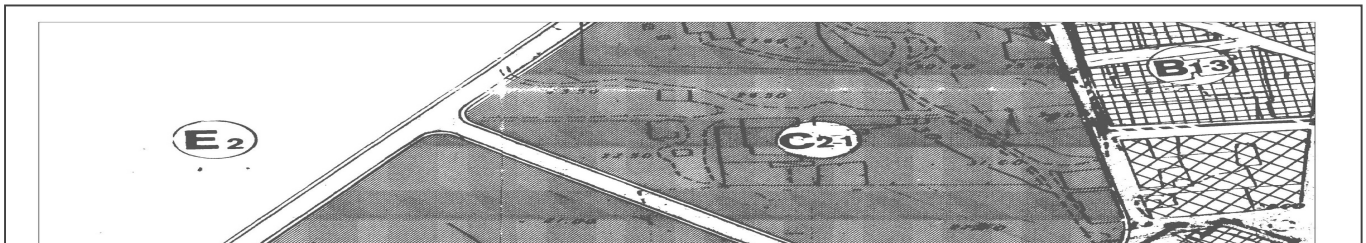
Il Responsabile dell'Area Tecnica

Geom. Leonardo La Sita

Allegati:
Stralcio Carta Tecnica Regionale (CTR)
Stralcio PRG
Planimetrie catastali
Visura catastale



Stralcio Carta Tecnica Regionale (CTR)



Stralcio PRG