



CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA
IV DIREZIONE - «SERVIZI TECNICI GENERALI»

-Servizi Tecnici Generali-
Servizio Patrimonio

OGGETTO: Relazione di stima per immobile denominato “Ponti”, Casa di Ospitalità Collereale Asili d’Infanzia.

Premesso

- che il Sindaco Metropolitano con nota n. 2494/22 del 10/11/2022, a seguito della messa in vendita della Casa di Ospitalità *Collereale* denominato “Ponti”, chiedeva al Dirigente della IV Direzione Servizi Tecnici Generali, di redigere una stima del valore dell’immobile per la successiva eventuale acquisizione;

- Che con successiva nota n. 5848 del 11/11/2022, i dipendenti della IV Direzione Servizi Tecnici Generali Geom. Antonino De Luca ed Arch. Ermanno Costanzo, sono stati incaricati per predisporre una stima del valore dell’immobile in oggetto, al fine di un’eventuale acquisizione dello stesso.

- Che, al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato dell’immobile di che trattasi, i dati sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- *visure catastali;*
- *planimetrie catastali;*
- *atti di proprietà e provenienza*
- *parere di Congruità del Comune di Messina nota n. 283132 del 08/12/2015;*
- *SCA Agibilità prot. n. 237243 del 01/08/2019;*
- *certificati APE dell’11/06/2021;*

Dalla suddetta documentazione si riassume che:

L’immobile è sito nel Comune di Messina in Via Monsignor Bruno, 22, censito al *N.C.E.U. al foglio n. 219 part.lla n. 162 sub. 2: A10 - 16 vani catastali, mq. 405,00 al P.T.; sub. 3 B1 classe 1, m³ 1.350,00, m² 387,00 al P. 1°;*

Nel P.R.G. è riportato in Zona A2 – Centro storico, ricadente all’interno del Piano paesistico ambito 9 zona 1 a (dalla mappa del Geoportale regionale);

Il fabbricato, al quale si accede esclusivamente dalla scalinata di via Monsignor Bruno che mette in collegamento la Via XXIV Maggio e la soprastante Via San Paolo è sprovvisto di dispositivi per il superamento delle barriere architettoniche sia per accedere al pian terreno, sia al piano superiore dell’immobile, è composto da due piani a semplice elevazione, il terreno circostante l’edificio, destinato a cortile ha una estensione di m² **709,26**, detto terreno è perimetrato con muri e rifinito con ringhiere in ferro battuto in alcune parti.

Al piano primo si accede tramite una scala interna indipendente con ingresso dal fronte principale;
 La copertura del corpo principale è realizzata a falde, mentre una piccola porzione posta a nord/ovest, è coperta con terrazzino praticabile;

Dalle planimetrie catastali, emerge quanto segue:

- Al piano terra trovano posto n. 12 camere, oltre corridoio di disimpegno, n. 3 wc, n. 2 anti-wc, n. 1 ripostiglio ed n. 1 disimpegno;
- Al primo piano, sono presenti n. 10 camere con annesso servizio igienico, n. 1 corridoio di disimpegno, n. 1 angolo cottura, n. 1 sala da pranzo ed un terrazzo a livello praticabile.

La superficie ragguagliata del fabbricato è pari a m² 893,01 come si evince dallo schema delle superfici commerciali desunte dalla documentazione acquisita agli atti, e più precisamente ;

Piano terra	m ² 417,91		
piano primo	m ² 385,17		
Terrazzino	m ² 38,00	<i>ragg. al 50%</i>	m ² 19,00
Area esterna	m ² <u>709,26</u>	<i>ragg. al 10%</i>	m ² 70,93
TOTALE	m ² 893,01		

Le superfici nette

Piano terra	m ² 317,80		
piano primo	m ² 301,08		
Terrazzino	m ² 35,39	<i>ragg. al 50%</i>	m ² 17,70
Area esterna	m ² <u>709,26</u>	<i>ragg. al 10%</i>	m ² 70,93
TOTALE	m ² 707,51		

Da un sopralluogo effettuato in data 25/11/2022, si è constatato che, le condizioni generali del fabbricato necessitano di interventi manutentivi.

Per tali interventi, applicando quanto previsto nel Decreto Assessoriale Infrastrutture, G.U. n. 7 del 07/02/2020, si è ritenuto congruo applicare il costo base di manutenzione straordinaria pari € 504,00 m², che con i coefficienti correttivi previsti risulta essere pari ad € 582,12/ m².

Per la stima sono state adottate le valutazioni Osservatorio del mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio OMI aggiornate al **1° sem. 2022**, che indicano per la zona – *B1 zona 25 -Terziario Uffici un valore di mercato che varia da € 1.200,00 a € 1.800,00 - affitto € x m² x m - da € 5,20 ad € 7,60.*

Calcolo del valore commerciale dell’immobile:

Per la valutazione di stima si considera la media tra il valore min. € 1.200,00 ed il valore max € 1.800,00 pertanto:

$$m^2 \ 893,01 \times \frac{1}{2} (1.200,00 + 1.800,00) = m^2 \ 893,01 \times \ € \ 1.500,00/m^2 = \ € \ 1.339.515,00$$

applicando al i costi di manutenzione straordinaria, quantificati in € 582,12/mq ne deriva:

$$m^2 \ 893,01 \times \ € \ 582,12/m^2 = \ € \ 519.838,98$$

Detraendo tale costo, si ottiene il Valore commerciale al netto dei costi di manutenzione straordinaria

€ 1.339.515,00 - € 519.838,98 = € 819.676,02

Analogamente si procede con la stima derivata dalla rendita annua netta applicata alla superficie netta del fabbricato pari a m² 707,51 con i valori OMI di riferimento per gli affitti:

Rendita annua Lorda

R.a.L. m² 707,51 x 12mesi x € 5,80/m² x mese = € 49.242,70

Rendita annua Netta

R.a.N. € 44.148,62 - 20% (sfitti, inesig. etc.) = € 39.394,16

capitalizzando con un tasso r medio, corretto con le seguenti influenze percentuali:

Ascendenti

A1 interventi di manutenzione 0,10

A7 notevole età dell'edificio 0,10

Discendenti:

D1 destinazioni particolari 0,10

D8 dimensioni magg. 0,15

D9 altezze magg. 0,05

tasso medio OMI 5,12% ragguagliato (A1 +A7) - (D1+D8+D9) = 5,02%

€ 39.394,16/5,02% = € 784.744,16

mediando i due valori si ottiene:

1/2(€ 819.676,02 + € 784.744,16) = € 802.210,09

Messina, 05 dicembre 2022

I Tecnici:

Geom. Antonino de Luca



Arch. Ermanno Costanzo

