



COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA

**CONSULENZA ESTIMATIVA
IMMOBILIARE**

2/2025

TECNICO INCARICATO

Santo Rocco Giovanni Di Salvo

CF:DSLSTR72C28F2511

con studio in SANTO STEFANO DI CAMASTRA (ME) via concerta 26

telefono 3393595135

email arch.disalvo@libero.it

PEC santoroccegiovanni.disalvo@archworldpec.it

Oggetto: Relazione di stima del prezzo di locazione di un fabbricato sito nel territorio di Santo Stefano di Camastra Via Letto Santo C.da Favatà denominato “Ex Scuola Materna favatà” e appartenente, ai beni del Comune di Santo Stefano di Camastra.

Io sottoscritto arch. Santo Di Salvo, regolarmente iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Messina, al n.1281, con studio tecnico in S. Stefano di Camastra, Conceria n. 26 tel.3393595135, e-mail arch.disalvo@libero.it su incarico del Sindaco Protempore del Comune di Santo Stefano di Camastra, giusta Determina n.11 del 11/03/2025, ho redatto la presente perizia, il cui oggetto è la stima del fabbricato sito nella Via letto Santo e denominato Ex Scuola Materna Favatà.

- esperiti gli opportuni accertamenti e rilievi con sopralluogo del 12/03/2025,
- eseguite le necessarie visure presso l’ufficio del Territorio di Messina, rassegna la seguente relazione di stima.

PREMESSA

Il fabbricato oggetto di valutazione, si trova in agro di Santo Stefano di Camastra alla Via Letto Santo ed è stato realizzato e finito per lo scopo al quale è stato adibito fino ad ben oltre un decennio fa: Scuola Materna con camera per il riposo dei neonati, mensa, depositi e aule per il gioco.

Il fabbricato ad una sola elevazione fuori terra, è censito presso l’Agenzia del Territorio di Messina con i numeri:

foglio 2 p.lla 2864 sub.4

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati

Comune di: **SANTO STEFANO DI CAMASTRA** Codice: 1370

Foglio: 2 Particella: 2864

Immobili Individuati: 4

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categorie	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	2	2864	1						Soppressa	
<input type="radio"/>	2	2864	2						Soppressa	
<input type="radio"/>	2	2864	3						Soppressa	
<input type="radio"/>	2	2864	4	CONTRADA FAVATA n SNC Piano T		B05	U	1418 mc	R.Euro.1391,44	

[Intestati](#) [Visura Per Immobile](#) [Ricerca per Partita](#) [Indietro](#)

foglio 2 particella 2864 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria B05., classe U., consistenza 1418 mc. rendita 1391,44, indirizzo catastale: C.da Favatà snc, piano: terra, intestato a: Comune di Santo Stefano di Camastra.

COMPOSIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto di valutazione è stato realizzato su un solo livello fuori terra formato da tre blocchi di misura equivalente realizzati attorno ad una piccola corte centrale così organizzato: Accesso attraverso una rampa che dalla Via Lettosanto collega lo spazio esterno del fabbricato.

Tutto lo spazio esterno è recintato tranne per la rampa di accesso che non ha chiusure e si può liberamente accedere sino al fabbricato.

All'interno trovano posto tre grandi aule con relativi spogliatoi, una mensa con cucina dispenza e rispostigli, due grandi aule per le attività motorie, l'ufficio e stanza insegnanti. Completano la struttura i servizi igienici e una piccola corte interna al centro del fabbricato stesso.



DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Al fabbricato si accede attraverso un accesso principale posto nella corte esterna dove finisce la strada carrabile e altri accessi secondati posti nel vano cucina, nelle aule per attività motorie e da uno spogliatoio a ridosso dell'ultimo blocco servizi igienici. Dall'accesso principale si accede in un piccolo ingresso dove a sinistra è posta una delle tre aule con relativi spogliatoio e servizi igienici.

Alle spalle dell'ingresso vi è una delle due sale per attività motorie con uscita all'esterno in uno spazio opposto a quello di accesso. Sulla destra, una piccola rampa mette in collegamento questo spazio con il refettorio/mensa.

Ancora più a destra della mensa, sul lato nord del fabbricato, trovano posto:

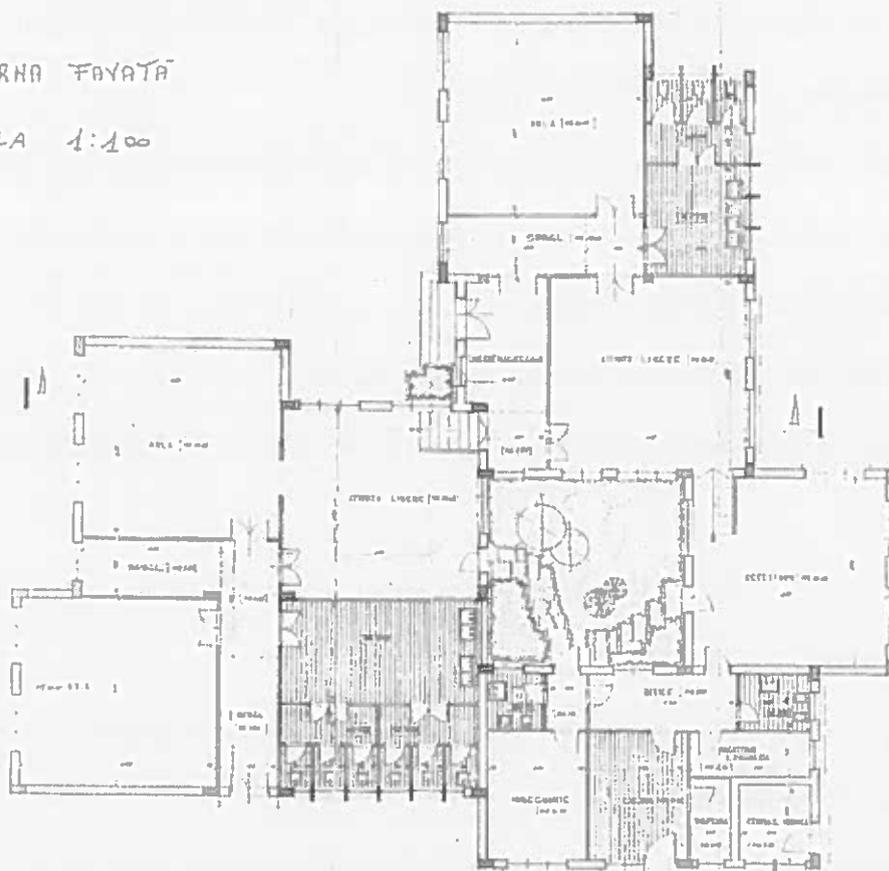
L'ufficio con relativo servizio igienico, il magazzino/lavanderia, la centrale termica, la cucina con dispensa e la stanza insegnanti con servizio igienico esclusivo.

L'ultimo blocco è formato dalle altre due aule, la seconda sala attività motorie, servizi igienici e spogliatoi.

PIANTA PIANO TERRA

ERNA FAYATA

ALA 1:100



CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Il fabbricato era organizzato per ospitare un numero di oltre 20 bambini divisi per età nei diversi blocchi.

Il calo di nascite e la presenza di un altro plesso più agevole e più vicino al centro storico, fece sì che si prediligesse di accorpare tutte le presenze in un solo fabbricato decidendo di abbandonare questo.

L'abbandono del fabbricato ha fatto sì che, oltre a subire gli ammaloramenti del passare del tempo e della mancanza di manutenzione, il fabbricato fosse vandalizzato. Oggi, quindi, l'immobile risulta totalmente inutilizzabile per via di lavori di manutenzione mai fatti, la precarietà degli infissi sia interni che esterni nonché dei servizi igienici, dei pavimenti, dell'impianto elettrico non a norma e mancante perché vandalizzato oltre a diffusi dissesti nella struttura.

Per le caratteristiche distributive della struttura, la distribuzione interna degli spazi permette la facilità di movimento e di circolazione anche con le carrozzelle ed eventualmente anche per ospiti disabili.

Le porte d'ingresso al fabbricato sono ampie oltre 90 cm.

Le porte interne hanno una luce netta minima di cm. 90; le porte dei bagni si aprono verso l'esterno.

Inoltre, la struttura è dotata di ambienti che possono svolgere funzione polivalente come sala riunioni e soggiorno.

La dimensione complessiva della sala mensa è tale da accogliere un numero di posti pari a quello dei bambini ospitati.

Tutti gli spazi ad uso collettivo sono dotati di servizi raggiungibili dagli ospiti con percorsi brevi.

I servizi igienici sono distinti per sesso

I servizi del personale consistono in spogliatoi e servizi igienici (divisi per sesso) dimensionati allo standard organizzativo.

Non è presente un alloggio per il custode.

Non sono installati impianti di riscaldamento o raffrescamento funzionanti. Non sono presenti impianti idrici elettrici e antincendio funzionanti.

Nell'immobile non sono presenti arredi mobile e fissi.

CONDIZIONI DEL FABBRICATO

Il fabbricato adibito a scuola materna, realizzato con struttura in c.c.a. intelaiata, risulta avere diversi problem sia strutturali sia delle finiture sia degli impianti.

I vetri delle porte di ingresso sono stati vandalizzati così come le pote interne.

In generale tutto l'edificio bisogna di manutenzione straordinaria pesante e dispendiosa.

PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE E STIMA

Il Metodo utilizzato è quello Sintetico-Comparativo per confronto diretto.

Il procedimento di stima per confronto diretto, si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, già contrattati sul mercato.

Inoltre, al fine di dare una quanto più corretta ed attendibile stima del fabbricato, sono stati tenuti in considerazione una serie di fattori oltre a quelli già descritti.

Sono stati presi in considerazione i seguenti fattori:

- 1- Il mercato immobiliare di Santo Stefano di Camastra;
- 2 – L'ubicazione;
- 4 – Stato di conservazione del bene;
- 5 – Manutenzione;
- 6 – Destinazione d'uso del bene;

Il mercato immobiliare di Santo Stefano di Camastra, non essendoci vasto territorio per l'edificazione, ed essendo gli unici terreni liberi posti a nord del centro, con esigenza di molte opere per la sistemazione del terreno, fanno propendere per il riutilizzo degli immobili esistenti più che la costruzione di nuovi e diventa quindi difficile trovare immobili nuovi sfitti.

Ancora un fatto determinante per la stima del bene, potrebbe essere la grandezza del fabbricato, le dotazioni particolari citate e tante altre non citate.

Ipotizzando quindi che, per un immobile di circa 120/130 mq arredato, il prezzo medio è di circa 500 euro mese e che la superficie del fabbricato oggetto di stima misura circa 500 mq più spazi esterni equivalente ad almeno 5 appartamenti, il valore approssimato dovrebbe aggirarsi in circa 2500 euro al mese e di circa 30.000,00 euro anno.

Visti però le condizioni generali dell'intero immobile e per tutti i piani. Visto l'inutilizzo immediate dell'intero fabbricato, si applica una decurtazione al valore dell'immobile pari ad 1/3 per rendere lo stesso più vicino al reale valore di mercato e riconoscendo che una struttura di tale grandezza deve comunque avere un suo valore minimo (motive per il quale non si applica un deprezzamento del 50%)

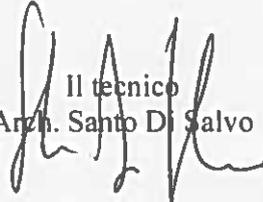
In totale quindi, il valore di mercato più probabile per la locazione dell'immobile oggetto di perizia si aggira intorno ai 20.000,00 euro. Questo valore viene ricavato dal valore di mercato ricavato per comparazione meno le decurtazioni di 1/3 per i motivi precedentemente descritti.

€ 30.000,00 – 1/3= €20.000,00

Valore arrotondato € 20.000,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

S. Stefano di Camastra li 14.03.2025


Il tecnico
Arch. Santo Di Salvo