



COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA

**CONSULENZA ESTIMATIVA
IMMOBILIARE**

1/2025

TECNICO INCARICATO:

Santo Rocco Giovanni Di Salvo

CF:DSLSTR72C28F251I

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

telefono: 3393595135

email: arch.disalvo@libero.it

PEC: santorocciogiovanni.disalvo@archiworldpec.it

Oggetto: Relazione di stima del prezzo di locazione di un fabbricato sito nel territorio di Santo Stefano di

Camagra Via Luigi Capuana denominato "Casa albergo per anziani" e appartenente, ai beni del Comune di Santo Stefano di Camagra.

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 Camagra, Conceria n. 26 tel.3393595135, e-mail arch.disalvo@libero.it su incarico del Sindaco Protempore del Comune di Santo Stefano di Camagra, giusta Determina n.11 del 11/03/2025, ho redatto la presente perizia, il cui oggetto è la stima del fabbricato sito nella Via Luigi Capuana e denominato Casa albergo per anziani.

- 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 Camagra alla Via Capuana ed è stato realizzato e finito per lo scopo al quale è stato adibito fino allo scorso anno: Casa albergo per Anziani oltre che alloggi, depositi e ricoveri per la locale squadra Vigili del Fuoco distaccamento di Sant'Agata di Militello.

Il fabbricato a due elevazioni fuori terra, è censito presso l'Agenzia del Territorio di Messina con i numeri:

foglio 2 p.la 304 sub.1, 2 e 3.

Situazione aggiornata al : 12/03/2025

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

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

Foglio: 2 Particella: **3043**

Immobili individuati: 3

Elenco Immobili

| Foglio | Particella | Sub | Indirizzo | Zona cens | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Partita | Altri Dati |
|--------|------------|-----|---|-----------|-----------|--------|-------------------|-----------------|---------------------------|------------|
| 2 | 3043 | 2 | VIA LUIGI CAPUANA n. SNC Piano S1 | | C02 | 01 | 96 m ² | R Euro:287,56 | | |
| 2 | 3043 | 3 | VIA LUIGI CAPUANA n. SNC Piano S1-T - 1-2 - 3 | | D02 | | | R Euro:28000,00 | | |
| 2 | 3043 | 1 | VIA LUIGI CAPUANA n. SNC Piano T | | | | | R Euro: | Bene comune non censibile | |

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

- foglio 2 particella 3043 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria bc., classe s.c., consistenza s.c. vani s.v. rendita s.r., indirizzo catastale: Via Luigi Capuana snc, piano: terra, intestato a: Bene comune non censibile agli altri subalterni.
- foglio 2 particella 3043 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 01, consistenza 96 mq. rendita € 287,56, indirizzo catastale: Via Luigi Capuana snc, piano: seminterrato, intestato a: Comune di Santo Stefano di Camastra.
- foglio 2 particella 3043 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/2, classe s.c., consistenza s.c. rendita € 2800,00, indirizzo catastale: Via Luigi Capuana snc, piani: S1, T, 1, 2, 3 intestato a: Comune di Santo Stefano di Camastra.

COMPOSIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto di valutazione è composto da 4 livelli fuori terra più seminterrato sovrapposti così adibiti:

Piano seminterrato: In parte adibito a postazione del distacco Vigili del Fuoco e in parte adibito a magazzini e locali tecnici casa albergo;

Piano terra: Adibito a casa albergo per anziani (oggi vuoto): uffici, locali comuni, depositi e mensa con cucina, locali comuni come soggiorno, biblioteca etc e di servizio alla persona (stanza barbiere, medico etc)

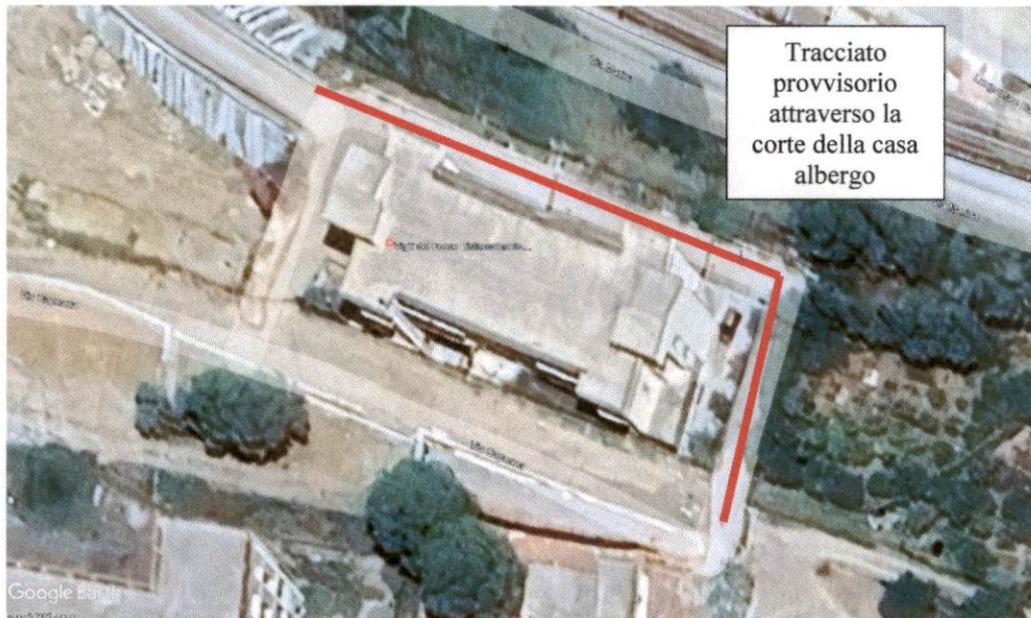
Piano Primo: Adibito ad alloggi per gli ospiti di diversa grandezza;

Piano Secondo: Adibito ad alloggi per gli ospiti di diversa grandezza;

Piano Terzo: Terrazzo di copertura;

Tutto lo spazio esterno normalmente è perfettamente recintato e le aperture, sia carrabili che pedonali, sono servite da citofoni e aperture elettriche comandabili dall'interno. In realtà però da almeno un anno dei lavori di rifacimento della limitrofa sede stradale, hanno fatto sì che, attraverso un collegamento provvisorio, l'attuale corte esclusiva del fabbricato venga utilizzata come strada di accesso oltre che al fabbricato stesso anche all'asilo nido posto a sud e ad alcune proprietà di privati.

Questa situazione perdurerà sicuramente finché non saranno ultimati i lavori della sede stradale ancora per qualche anno.



DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Al fabbricato si accede attraverso quattro accessi: due pedonali e due carrabili.

Dal primo accesso carrabile si accede al seminterrato lato ovest dove è la sede del distaccamento vigili del fuoco e alla parte di corte dove sono custoditi i mezzi di loro utilizzo.

Dal secondo accesso carrabile si accede alla corte opposta lato est dove è l'accesso principale alla casa albergo.

Il primo accesso pedonale è posto a sud del fabbricato e si accede direttamente a questo.

Il secondo accesso pedonale è posto a ridosso di quello carrabile lato est.

Al fabbricato si accede attraverso diversi accessi. Agli estremi vi sono due torri scala con ascensori.

Il piano seminterrato è parzialmente utilizzato dal distaccamento dei vigili del fuoco e in parte utilizzato per i locali tecnici della casa albergo

Al piano terra, si accede dal lato est ad un atrio dove sono dislocati il servizio portineria, la segreteria, e lungo il corridoio centrale che attraversa tutto il fabbricato, sulla destra sala riunioni e soggiorno, servizi igienici e l'ampia sala mensa. A sinistra la sala aspetto, la biblioteca, l'ambulatorio con wc, la stanza per il parrucchiere e quella per il barbiere e in fondo a ridosso dell'altra scala la dispensa, la cucina, il lavaggio stoviglie e la distribuzione degli alimenti.

Fanno parte di questo piano, ampi balconi sul lato nord con affaccio verso il mare e uno spazio tra la limitrofa strada e il fabbricato sul lato sud.

Ai due piani successivi, trovano posto le camera per gli ospiti della casa albergo con annessi servizi igienici.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

La capacità ricettiva ottimale della struttura risultava essere di 36 posti letto ripartiti tra i vari alloggi singoli (tot. 16 alloggi) e alloggi doppi (tot. 8 alloggi).

Oggi però l'ultimo livello risulta totalmente inutilizzabile per via di lavori di manutenzione mai fatti, la precarietà degli infissi sia interni che esterni nonché dei servizi igienici e in parte anche dei pavimenti.

L'alloggio sia singolo che doppio ha questa dotazione minima: una camera da letto, un soggiorno pranzo e servizi igienici

Per le caratteristiche distributive della struttura, la distribuzione interna degli spazi permette la facilità di movimento e di circolazione alle persone anziane e/o inabili, comprese quelle che si muovono in carrozzella.

Le porte d'ingresso degli alloggi hanno una luce netta compresa tra 90 e 110 cm; le porte interne agli alloggi hanno una luce netta minima di cm. 90; le porte dei bagni si aprono verso l'esterno.

Per gli alloggi che non dispongono di cucinino è previsto a livello di piano un ambiente adibito a cottura cibo e lavaggio stoviglie.

Inoltre, La struttura è dotata di sala riunioni capace di ospitare almeno 50 persone a piano terra e un altro soggiorno per ogni piano.

La dimensione complessiva della sala da pranzo è tale da accogliere un numero di posti pari a quello degli ospiti della casa albergo ed direttamente collegata con l'area destinata alla preparazione e distribuzione dei pasti. Le sale da pranzo di piano, confinano con uno spazio soggiorno utilizzabile anche come sala da pranzo.

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

I servizi igienici sono distinti per sesso. Gli altri servizi disponibili dell' struttura sono ambulatorio, barbiere e parrucchiere. Ognuno di queste funzioni hanno locali dedicati al piano terra.

L'ingresso è protetto con porticato ed è bene illuminato e visibile.

Le porte di ingresso consentono la visibilità oltre la porta.

Le porte di ingresso si aprono verso l'esterno e non determinano interferenze con porte vicine.

Nel caso di doppie porte la distanza minima tra le sale contrapposte è di m. 1,30.

La serratura e la maniglia delle porte sono a non più di un metro dal livello del suolo.

L'atrio principale d'ingresso ha un'ampiezza sufficiente per un comodo accesso alle scale, all'ascensore ed ai corridoi di accesso agli alloggi, consente un servizio di portineria ed è collegato con un locale di attesa e con locale adibito a servizi igienici.

In prossimità dell'ingresso si trovano anche i locali adibiti ad ufficio.

I corridoi di servizio hanno larghezza di mt. 2,00.

Il vano scale è immediatamente individuabile ed i gradini hanno una pedata minima di cm. 30 ed una altezza massima di cm. 16.

Le rampe sono dotate di corrimano su entrambi i lati e hanno una larghezza minima netta di mt. 1,40.

I corrimani sono posti ad altezza di cm. 80 sono facilmente impugnabili e non sono continui.

Gli ascensori sono due in funzione del numero dei piani dell'edificio e della sua articolazione e sono posti agli estremi ovest ed est del fabbricato.

Le dimensioni interne degli ascensori sono mt. 1,50 di profondità e mt. 1,20 di larghezza ed inoltre, hanno porte interne ed esterne a scorrimento laterale automatiche, arresto ai piani con livellamento automatico. Le porte rimangono aperte per almeno 10 secondi ed il tempo di chiusura non è inferiore a 6 secondi. La cabina, inoltre, è dotata di campanello di allarme e di una lampada di emergenza con alimentazione automatic e permette anche il trasporto di ospiti costretti su poltrone a rotelle.

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

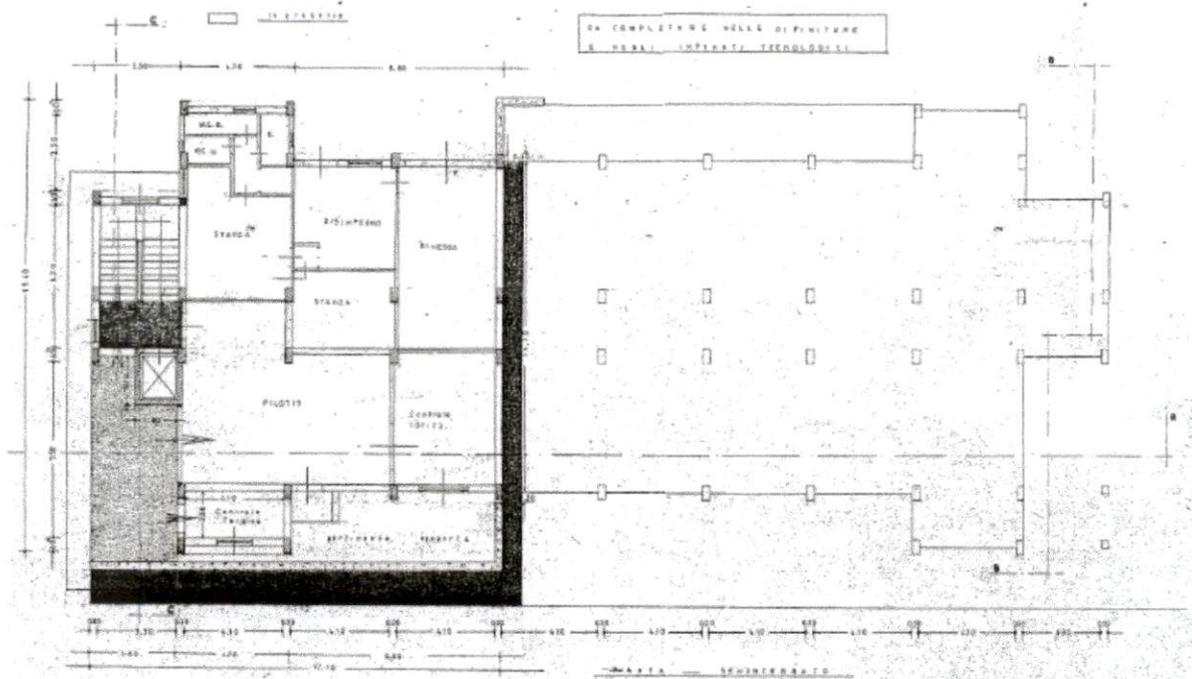
Non è presente un alloggio per il custode.

Sono installati impianti di riscaldamento del tipo a termosifone con caldaia a gasolio posta a piano seminterrato;

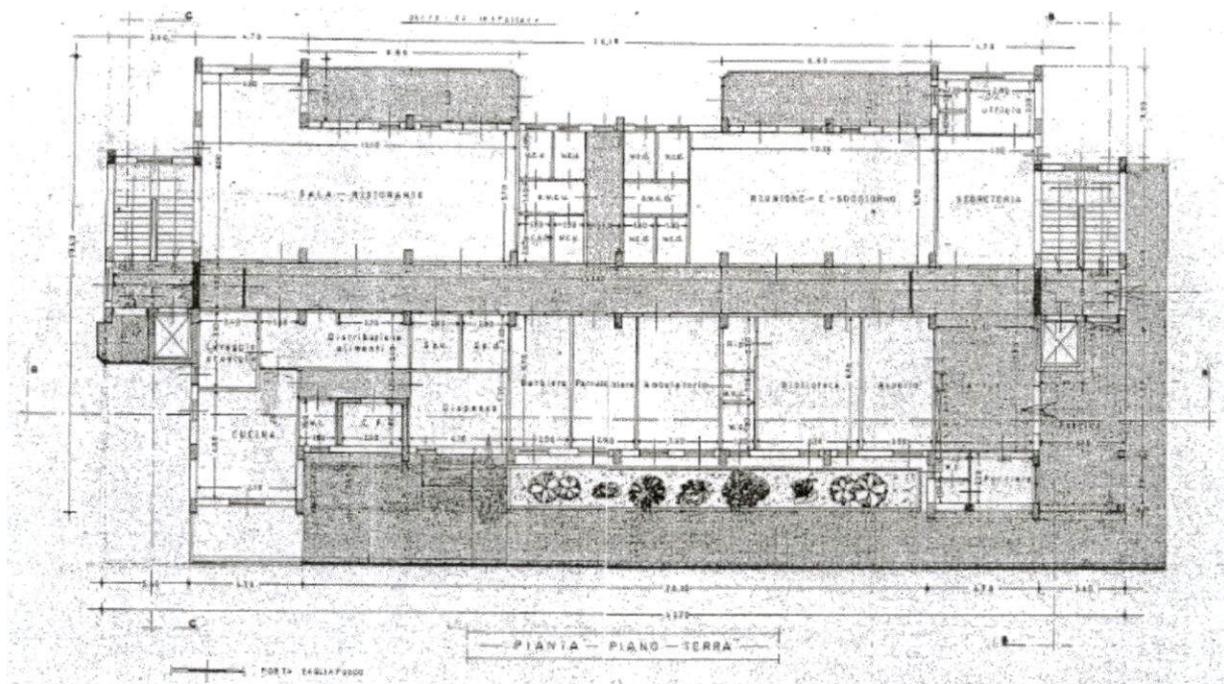
Sono installati tutti gli impianti idrici e incendio con serbatoio a piano seminterrato.

E' presente posto per il ricovero di un automezzo di soccorso (ambulanza).

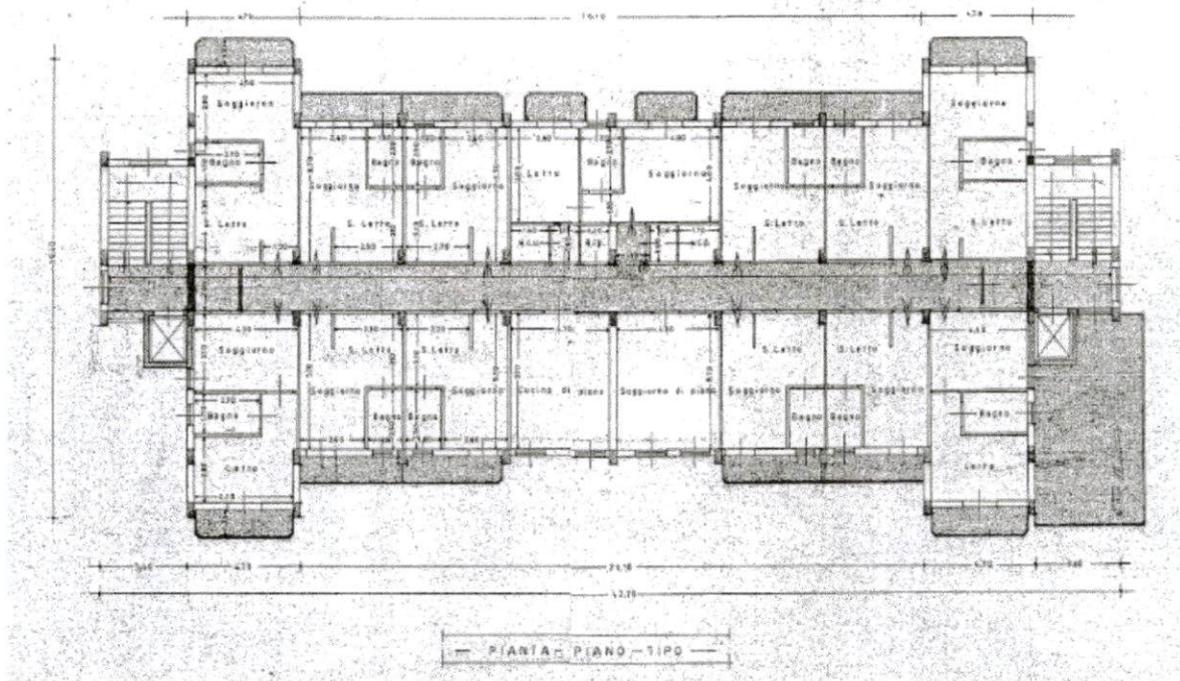
L'immobile è arredato con arredi mobile e fissi.



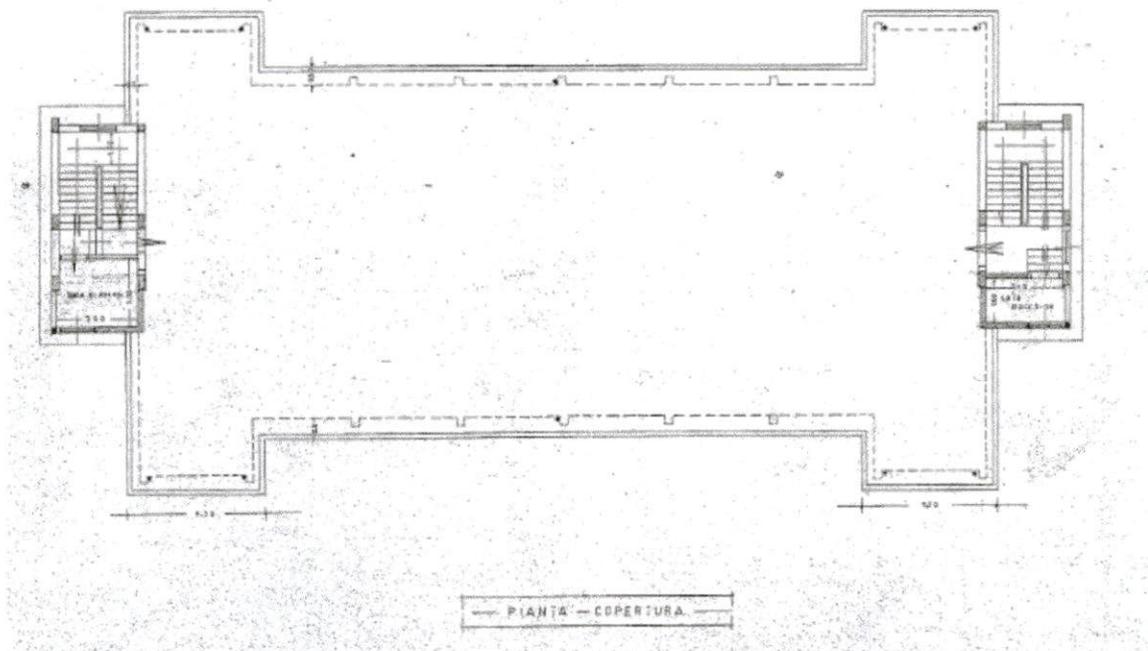
PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA TIPO PIANO PRIMO E SECONDO



PIANTA TERRAZZO

CONDIZIONI DEL FABBRICATO

Il fabbricato adibito a casa albergo per anziani realizzato con struttura in c.c.a. intelaita, se pur non presenta deterioramenti strutturalisi, risulta avere diversi problem per un corretto funzionamento.

I vetri delle porte di ingresso sono stati vandalizzati e una delle porte non si apre.

In generale tutto l'edificio bisogna di manutenzione starordinaria. L'ultimo piano come già detto risulta inutilizzabile per via di diversi lavori non realizzati dalla vecchia conduzione della casa albergo e pertanto allo stato il numero di anziani ospitabili è ridotta della metà

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, è 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 1600 mq (530*3) equivalente ad almeno 12 appartamenti, il valore approssimato dovrebbe aggirarsi in circa 6500 euro al mese e di circa 72.000 euro anno.

Visti però le condizioni generali dell'intero immobile e per tutti i piani. Visto l'inutilizzo immediate dell'intero ultimo piano e la possibilità di dare ospitalità per la sola metà della capienza dell'intera struttura, si applica una decurtazione al valore dell'immobile pari al 50% per rendere lo stesso più vicino al reale valore di mercato.

In totale quindi, il valore di mercato più probabile per la locazione dell'immobile oggetto di perizia si aggira intorno ai 36.000,00 euro. Questo valore viene ricavato dal valore di mercato ricavato per comparazione meno le decurtazioni del 50% per i motivi precedentemente descritti.

€ 72.000,00 - 50%= €36.000,00

Valore arrotondato € 35.000,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

S. Stefano di Camastra li 14.03.2025

Il tecnico
Arch. Santo Di Salvo

