



COMUNE DI PRIOLO GARGALLO

LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI SIRACUSA

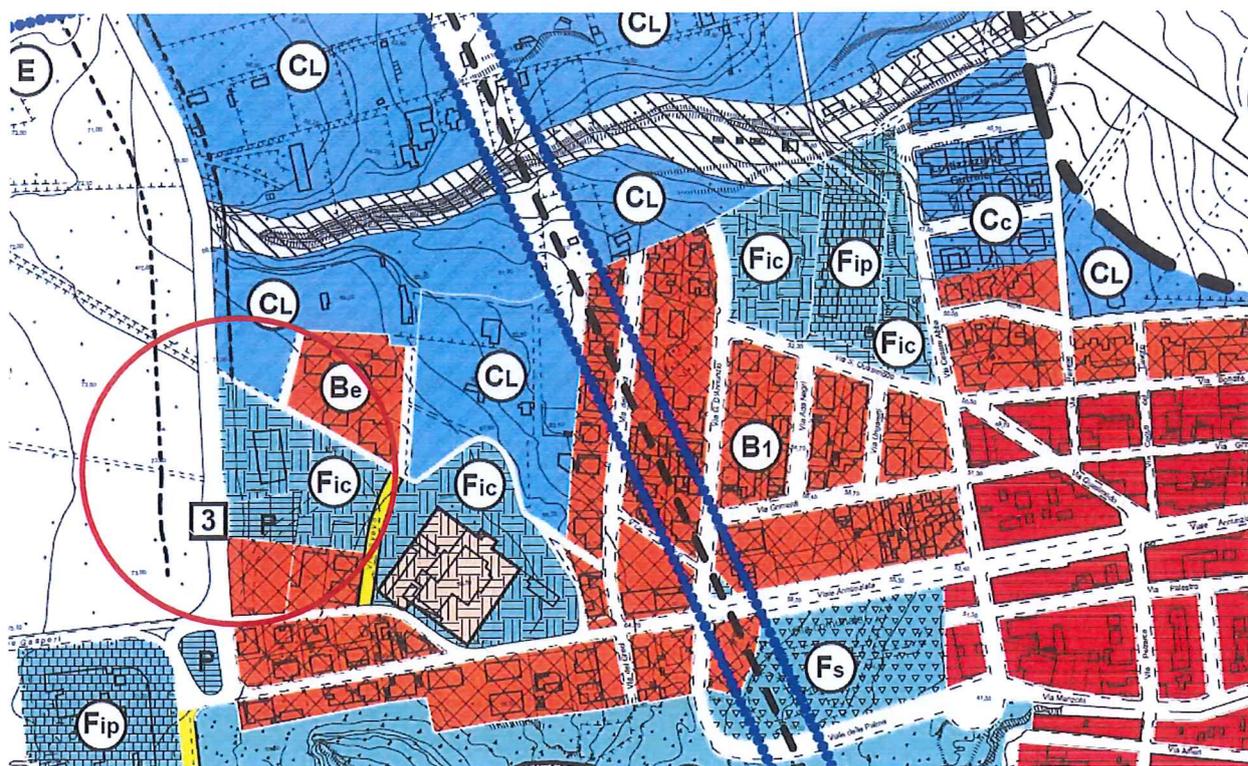
C.A.P.: 96010

C.F.: 00282190891

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del canone di locazione per il fabbricato denominato "ex Casa Albergo per Anziani".



Il fabbricato ricade nelle aree destinate ai Servizi urbani per gli insediamenti residenziali (Art. 3 del D.M. 1444/68) e, nello specifico, in area Fic "Attrezzature di interesse comune" del vigente Piano Regolatore Generale.



Estratto Piano Regolatore Generale vigente con individuazione fabbricato oggetto di stima

Il fabbricato e la relativa area di pertinenza, delimitata mediante recinzione realizzata con muro a secco, con accesso mediante cancello pedonale a doppia anta battente, confinano a nord con la Via C. Goldoni, ad est e sud con altre unità immobiliari urbane, ad ovest con strada comunale (porzione della P.IIa 753) di collegamento tra la Via A. De Gasperi e la Via Marina.

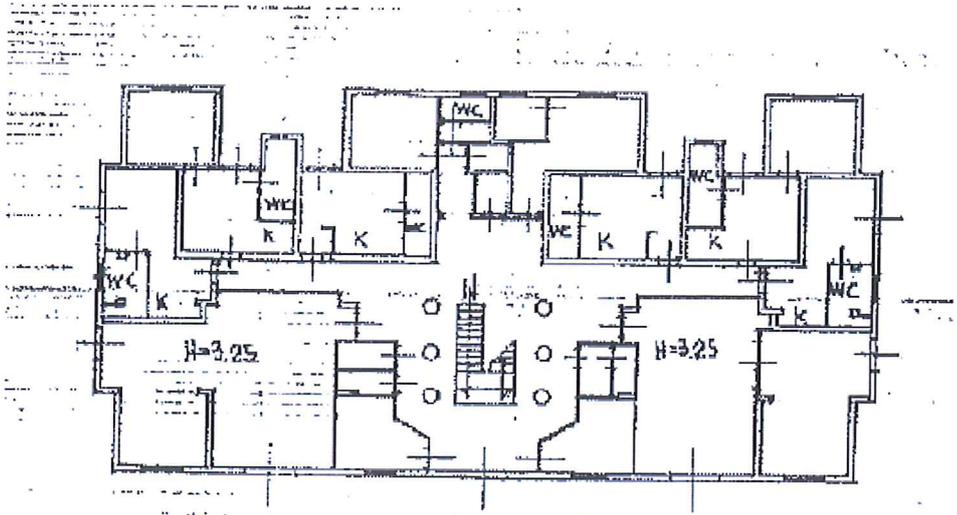
Il fabbricato, destinato a Casa Albergo per Anziani, è stato realizzato dall'Amministrazione comunale con progetto approvato con Delibera di Giunta n. 677 del 25/06/1985 e finanziato con i fondi della L.R. n. 87/1981.

Sviluppato su tre piani fuori terra, ha una forma regolare, pressoché rettangolare e simmetrica, con ingombro massimo pari a 37m x 19,20m. Sul piano primo e secondo emergono n.4 corpi a base quadrata. La copertura del fabbricato presenta varie diverse tipologie (n. 4 corpi con copertura piramidale, la porzione centrale con copertura a doppia falda, la restante parte con copertura piana non praticabile).

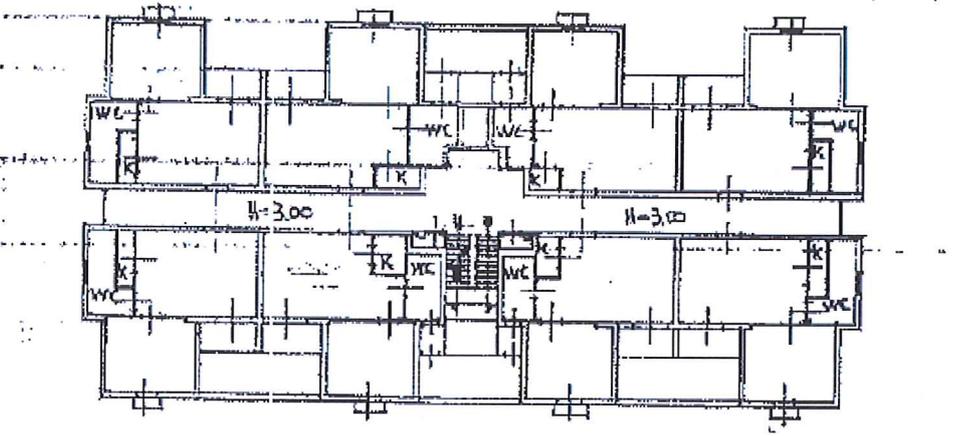
Presenta struttura portante intelaiata in cemento armato, solai in c.a. e misti in laterocemento, tamponature intonacate in muratura a doppio filare di mattoni in laterizio. I prospetti sono intonacati e finiti con strato di pittura color rosa, presentano zoccolatura in pietra di Modica.

Non è stata riscontrata la presenza di impianti tecnologici attivi ed utilizzabili. Gli stessi, infatti, risultano essere stati oggetto di atti vandalici che ne hanno compromesso di fatto la funzionalità.

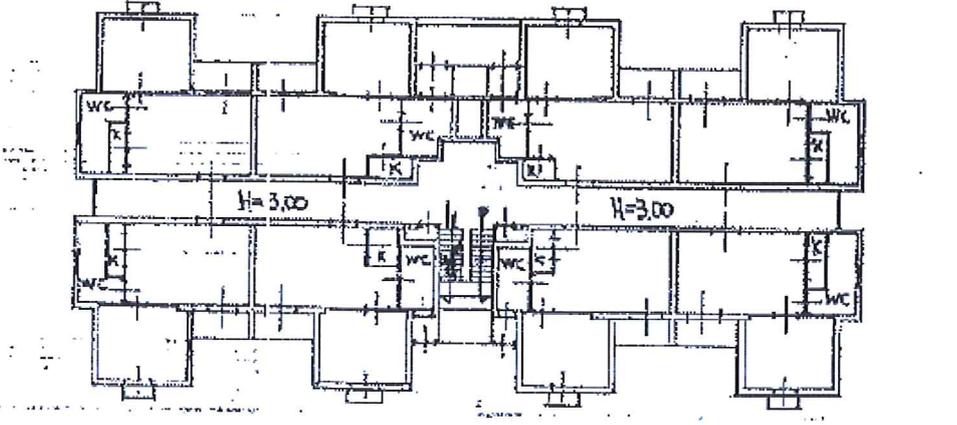
Di seguito la distribuzione interna dei vari piani.



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo

Il fabbricato, allo stato attuale, si trova in completo stato di abbandono, con condizioni manutentive scadenti.

Presenta degradi agli intonaci (in alcune parti, si riscontra l'avvenuto distacco e caduta dello strato di intonaco, con conseguente messa a nudo della sottostante muratura e/o armatura relativa agli elementi strutturali), lesioni agli intonaci (causate dal deterioramento degli elementi strutturali, delle pareti e dei parapetti), distacchi degli intonaci relativi ai soffitti del piano secondo (causati da infiltrazioni dalla soprastante copertura). Assenti gli infissi del piano terra e primo, sostituiti da tamponatura in mattoni forati. Gli infissi presenti al piano secondo, invece, sono carenti e privi di tenuta agli agenti atmosferici. L'assenza di infissi ha consentito l'ingresso di volatili ed il derivante deposito di guano. Le pareti del piano terra presentano degradi agli intonaci, causati, con buona probabilità, dall'umidità di risalita dal terreno. Tutte le finiture degli ambienti del piano terra risultano dismesse e/o vandalizzate.

L'area di pertinenza risulta interessata da vegetazione infestante.

Stima canone locazione mensile

Si procederà di seguito con la stima del più probabile valore di mercato del fabbricato, al fine di ottenere un valore di mercato, e conseguente canone di locazione, al mq.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, con specifica destinazione a Casa Albergo per Anziani, si procederà mediando i risultati ottenuti attraverso tre seguenti diversi metodi di stima:

- stima sintetico-comparativa;
- stima per capitalizzazione del reddito;
- stima per costo di trasformazione.

Superficie Commerciale

Si riporta di seguito, in forma tabellare, il calcolo della consistenza immobiliare (con riferimento alla normativa vigente Norma UNI 10750:2005 e ss.mm.ii.) eseguito dal professionista incaricato dall'Ente con Determina Dirigenziale n. 138 del 25/08/2021, Arch. Fabio Giuseppe, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA/MQ	COEFFICIENTE DI PONDRAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO TERRA	SUP. CALPESTABILE	688,30	1,00	688,30
	BALCONI COPERTI	12,00	0,35	4,20
PRIMO PIANO	SUP. CALPESTABILE	592,90	1,00	592,90
	BALCONI COPERTI	50,20	0,35	17,57
	BALCONI SCOPERTI	6,40	0,25	1,60
SECONDO PIANO	SUP. CALPESTABILE	592,90	1,00	592,90
	BALCONI COPERTI	50,20	0,35	17,57
	BALCONI SCOPERTI	6,40	0,25	1,60
TERZO	SOTTOTETTO	100,00	0,33	33,00
	LASTRICO SOLARE	324,80	0,20	64,82
PIANO TERRA	GIARDINO ESTERNO	3669,00	0,10	366,90
TOTALE (Isc)				2.381,36

Tabella calcolo consistenza immobiliare



Stima per capitalizzazione del reddito

Tenuto conto che il valore di un immobile dipende anche dal reddito annuo che esso produce, si procede all'analisi delle entrate e dei costi di gestione dell'immobile, tenuto conto della destinazione dello stesso a Casa Albergo per Anziani.

Le entrate sono costituite dall'importo delle tariffe di mercato per la degenza di anziani presso strutture analoghe presenti sul territorio provinciale. La Casa Albergo per Anziani in oggetto, allo stato attuale, è in grado di ospitare n. 44 anziani (distribuiti all'interno di n. 22 alloggi disponibili). L'immobile possiede spazi utili ad essere sfruttato anche come centro diurno. Pertanto, si stima una capacità ricettiva giornaliera pari a n. 20 anziani.

E' possibile ricavare, quindi, la seguente tabella:

Tipologia ospiti	Numero ospiti	Retta	Totale rette annuali
Ospite residenziale	44	1.500,00 euro/mese	792.000,00 euro/anno
Ospite centro diurno	20	70,00 euro/gg	511.000,00 euro/anno

dalla quale si avrà un ricavo annuo, pari a 1.303.000,00 euro, dato da:

- n.44 x 1.500,00 euro/mese x 12 mesi = euro 792.000,00;
- n.20 x 70,00 euro/giorno x 365gg. x 12 mesi = euro 511.000,00;

Nelle spese rientrano le spese di amministrazione e direzione, il costo del vitto, le spese di gestione e manutenzione ordinaria, nonché le tasse e spese varie.

Dalle teorie economiche, con un regime positivo, il risultato di gestione si attesta tra il 15% ed il 25% del ricavo annuo.

Per l'immobile in oggetto, si ritiene congruo utilizzare il valore medio pari al 20% e, pertanto, si avrà un risultato di gestione pari a 260.600,00 euro (1.303.000,00 euro x 20%).

Il canone annuo di locazione per immobili in condizioni di manutenzione normali, con pari destinazione d'uso, è pari al 25% del risultato di gestione.

Si avrà, quindi, un canone annuo pari a 65.150,00 euro (260.600,00 euro x 25%).

Tenuto conto delle condizioni manutentive scadenti riscontrate per l'immobile in oggetto, è necessario applicare al canone annuo di 65.150,00 euro un coefficiente di deprezzamento dato da $Kd = (100 - D)/100$, dove D rappresenta il decadimento per obsolescenza e vetustà ($D = [(N/T \times 100) + 20]^2 / 140$, con N pari al numero di anni di vita dell'edificio e T la vita utile di un immobile).

Considerato che l'immobile, realizzato dall'Amministrazione comunale con progetto approvato con Delibera di Giunta n. 677 del 25/06/1985 ed accatastato nell'anno 1991, risulta un coefficiente di deprezzamento pari a

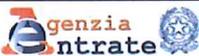
$$Kd = (100 - 55,31)/100 = 0,45.$$

Pertanto, il canone annuo per l'immobile in oggetto, tenuto conto delle condizioni manutentive riscontrate, è pari a 29.317,50 euro (65.150,00 euro x 0,45), con un canone di locazione mensile pari a 2.443,12 euro (29.317,50 euro/ 12 mesi).

Stima Sintetico – Comparativa

In assenza di immobili comparabili con specifica destinazione a Casa Albergo per Anziani, si farà riferimento ai dati ricavati dai listini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (1° semestre anno 2024) per la destinazione terziario direzionale (uffici) di seguito riportati

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: PRIOLO GARGALLO

Fascia/zona: Periferica/S.%20FOCA-DE%20GASPERI-C.DA%20TALA'

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	510	760	L	3,1	4,6	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Spazio disponibile per annotazioni




Dati tratti da Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (1° semestre anno 2024)

Destinazione terziario direzionale (uffici)

Il valore di mercato massimo pari a 760,00 euro/mq è riferito ad un immobile in condizioni di manutenzione normali.

L'immobile in oggetto presenta condizioni manutentive scadenti.

Tenuto conto delle condizioni manutentive scadenti riscontrate per l'immobile in oggetto, è necessario applicare al valore di mercato massimo il coefficiente di deprezzamento Kd, sopra già calcolato, pari a = 0,45.

Il Valore di Mercato, pertanto, è pari a 814.425,12 euro ($V_m = 2.381,36 \text{ mq} \times 760,00 \text{ euro/mq} \times 0,45$).

Applicando al valore di mercato un saggio di capitalizzazione medio, in funzione delle dimensioni del centro abitato (centro di limitata dimensione), pari al 4%

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE MEDIO			
	MIN	MAX	MEDIA
Centri di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
Centri di limitata dimensione	2%	6%	4%

Tabella saggio di capitalizzazione (M. Orefice – Estimo Volume II, 1996)

dal valore di mercato, si ottiene un reddito netto annuo pari a $814.425,12 \text{ euro} \times 4\% = 32.577,00 \text{ euro}$ ($R_n = V_m \times r$, dato da $V_m = R_n/r$).

Pertanto, il canone di locazione mensile è pari a 2.714,75 euro ($32.577,00 \text{ euro} / 12 \text{ mesi}$).

Stima per costo di trasformazione

Poiché nello stato manutentivo scadente in cui versa l'immobile, lo stesso alla data odierna non è più utilizzabile, è necessario procedere ad una manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso, per ripristinare le condizioni manutentive normali che avrebbe se fosse stato utilizzato e mantenuto.

Il Valore di Trasformazione, quindi, sarà dato da

$$V_{\text{Trasf}} = \frac{V_{\text{m post Trasf}} - \sum K_{\text{Trasf}}}{(1 + r)^n}$$

dove

V_{Trasf} = valore di trasformazione.

$V_{\text{m post Trasf}}$ = valore di mercato post trasformazione pari a 1.809.833,60 euro (2.381,36 mq x 760,00 euro/mq), con valore massimo pari a 760,00 euro/mq per immobili in condizioni di manutenzione normali

Destinazione	Valore di mercato euro/mq (Valore Max)
OMI Terziario Direzionale (uffici)	760,00

$\sum K_{\text{Trasf}}$ = costo della trasformazione, quale sommatoria di:

- K_c = costo di ristrutturazione dell'immobile (si farà riferimento al Computo Metrico Estimativo, redatto il 04/09/2022 dall' Arch. Fabio Giuseppe, incrementato del 25% per tener conto dell'aumento generale dei costi in edilizia nel 2025 rispetto al 2022).

Costo di ristrutturazione al 2022, da Computo Metrico Estimativo del 04/09/2022, pari a 563.493,73 euro.

Costo di ristrutturazione al 2025, C.M.E. incrementato del 25%, pari a 704.367,16 euro;

Al costo di ristrutturazione pari a 704.367,16 euro, si aggiunge l'ulteriore costo di 30.000,00 euro per la fornitura e posa di recinzione, nonché per la sistemazione dell'area esterna di pertinenza.

Pertanto, si stima un costo di ristrutturazione pari a 807.803,88 euro (compresa IVA);

- S_t = spese tecniche (pari al 8% del costo di ristrutturazione) pari a 64.624,31 euro;
- S_g = spese generali (pari al 5% di $K_c + S_t$) pari a 43.621,41 euro;
- O_f = oneri finanziari (pari al 5% di $K_c + S_t + S_g$) pari a 45.802,48 euro;
- U_p = utile del promotore (pari al 10% di $K_c + S_t + S_g + O_f$) pari a 96.185,21 euro.

r = tasso di sconto all'attualità (o tasso di attualizzazione, che tiene conto del valore temporale del denaro e del conseguente costo-opportunità legato alla perdita di opportunità di guadagno) pari a 4,00%.

n = durata dell'operazione pari a 3 anni.

Pertanto, il Valore di Mercato, come valore di trasformazione, è pari a

$$V_{\text{Trasf}} = \frac{1.809.833,60 \text{ euro} - 1.058.037,29 \text{ euro}}{(1 + 0,04)^3} = 671.246,70 \text{ euro}$$

Dal Valore di Mercato, si ottiene un reddito netto annuo pari a 671.246,70 euro x 4% = 26.849,87 euro ($R_n = V_m \times r$, dato

da $V_m = R_n/r$).

Pertanto, il canone di locazione mensile è pari a 2.237,49 euro (26.849,87 euro/ 12 mesi).

Conclusione di stima

I metodi di stima utilizzati hanno fornito i seguenti canoni di locazione:

- Canone di locazione mediante stima per capitalizzazione del reddito = 2.443,12 euro;
- Canone di locazione mediante stima sintetico – comparativa = 2.714,75 euro
- Canone di locazione mediante stima per costo di trasformazione = 2.237,49 euro.

Dai valori ricavati si può affermare come i tre criteri di stima si siano rivelati congruenti, avendo fornito valori simili.

Si ritiene, pertanto, che il più probabile canone di locazione mensile per l'immobile oggetto della presente perizia di stima possa essere fornito dalla media aritmetica dei sopra indicati valori.

Canone di locazione mensile = $(2.443,12 \text{ €} + 2.714,75 \text{ €} + 2.237,49 \text{ €}) / 3 = 2.465,12 \text{ euro}$.

Pertanto, per l'immobile in oggetto si avrà un **canone di locazione mensile pari a 2.465,12 euro**.

Priolo Gargallo, li 10/02/2025

Il Responsabile del Settore X
Area Tecnica – Nuove Opere
Arch. Cristina Quattropani

Il Funzionario Tecnico Settore X
Area Tecnica – Nuove Opere
Arch. Cristina Intagliata



COMUNE DI PRIOLO GARGALIO
Protocollo Interno N. 7467/2025 del 25-02-2025
Allegato 4 - Class. 14.1 - Copia Documento

