

COMUNE DI CASTELL'UMBERTO

(Città Metropolitana di Messina)
Area Tecnica Progettazione - LL.PP.

Prot. n° 49/UTC del 14/11/2023

Al Responsabile
Area Affari Generali

Oggetto : **Relazione-Quantificazione valore immobile adibito a Casa Protetta per Anziani. sito contrada Castello, in catasto al foglio di mappa n. 6 particella 871 sub. 2 e 3.**

L'immobile adibito a Casa Protetta per Anziani, di proprietà del Comune di Castell'Umberto, è ubicato in Contrada Castello, in fregio alla strada comunale Castello – Sirico, individuato nel N.C.E.U. con i seguenti identificativi catastali :

foglio	particella	sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catastale	Rendita Catastale €.
6	871	2	D02				17881,00
6	871	2	D02				504,00

Detto immobile, realizzato a metà degli anni ottanta del secolo scorso e, tra gli anni 2007-2008, sopraelevato di un piano e adeguato a norme di sicurezza e d'igiene, si sviluppa su due elevazioni fuori terra oltre parziale piano seminterrato e copertura piana praticabile.

Presenta struttura in c.a. con solai in latero-cemento armati, per i piani seminterrati e terra, ed in plast-bau, per il solaio a piano primo, muri perimetrali con intercapedine d'aria, e quelli divisori in muratura di mattoni forati, intonaci di tipo civile, pavimenti in piastrelle di clinker ceramico, rivestimenti di piastrelle maiolicate, infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica e vetri antisfondamento e quelli interni in legno tamburato con imbotti verniciati.

L'immobile è fornito di impianto di riscaldamento, ascensore, videocitofono ed è fruibile ai portatori di handicap. I servizi sono allacciati alla reti di pubblico utilizzo. L'accesso è garantito da un strada interna privata che di diparte dalla rotabile comunale Castell'Umberto-Castello-Sirico.

Il piano seminterrato, con altezza mt. 2,35, è destinato a locale deposito, lavanderia e locale caldaia e sviluppa una superficie lorda di **mq. 56,00** circa di cui utili **mq. 30,00** circa;

Il piano terra, con altezza di ml. 3,05, è suddiviso in due zone (giorno/notte), disimpegnate da un lungo corridoio di forma assimilabile ad una "U", sviluppa una superficie complessiva di **mq. 383,00** circa di cui utili **mq. 328,00** circa;

Il piano primo, con altezza di ml. 3,05, disimpegnato come il piano terra, è accessibile internamente dal vano ascensore ed esternamente da una scala esterna, sviluppa una superficie complessiva di **mq. 377,00** circa di cui utili **mq. 323,00** circa;

La superficie esterna destinata a corte, camminamenti e strada di accesso, ha una superficie di mq. 1370,00 circa.

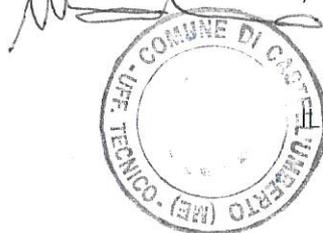
La capacità ricettiva della struttura è di **n. 18** unità, comprendente n. 35 vani così suddivisi :

- vano cucina;
- sala da pranzo;
- n. 14 locali adibiti a bagno;
- n. 1 locale adibito a sala riunione;
- n. 5 locali a diti a servizi igienici per disabili;
- sala di riabilitazione e ambulatorio;
- n. 13 vani complessivi adibiti a camere da letto di cui :
 - n. 8 locali con n. 1 posti letto
 - n. 5 locali con n. 2 posti letto

Facendo riferimento alla "Relazione tecnico-estimativa" relativa alla determinazione del più probabile canone di locazione annuo redatta dall'agenzia del Territorio di Messina - Ufficio Provinciale di Messina , in data 30/04/2099, e all'ultima quantificazione datata **16/05/2019 prot. 5733**, consultati gli indici di adeguamento Istat, per il periodo di riferimento (**marzo 2019 – ottobre 2023**), si riportano i seguenti valori :

1	canone di locazione annuo	Importo determinato al 16/05/2019 € 36.853,80	coeff. rivalutazione monetaria 1,163	Importo rivalutato € 42.860,97
2	Valore di mercato	Importo determinato al 16/05/2019 € 1.205.000,00	coeff. rivalutazione monetaria 1,163	Importo rivalutato € 1.440.654,62

PER L'UFFICIO TECNICO
(Geom. Antonio PRUITI C.)



IL RESPONSABILE AREA TECNICA
(Ing. Gino DI PANE)