



E.R.S.U. CATANIA

Via Etnea, 570 - 95128 - CATANIA (CT)

pec: protocollo@pec.ersucatania.it

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

OGGETTO: PROGETTO DI RICONVERSIONE DELL'EX PRESIDIO
OSPEDALIERO SANTO BAMBINO DI CATANIA IN RESIDENZA
UNIVERSITARIA

I PROGETTISTI

Ing. RIDOLFO Carmelo
Ing. MOLLICA Rosario E.
Ing. CHINNICI Luca G.
Ing. BECCARIA Cesare

N. ELAB.

ALL.03

SCALA

-

ELABORATO

Perizia di stima

REVISIONI

N.	Modifiche rispetto alla revisione precedente	Data
1	Aggiornamento degli elaborati tecnico-economici al D.Lgs 36/2023 e al Prezzario Unico Regione Sicilia 2024	04/2024

DATA

Catania, Aprile 2024

Il Responsabile Unico del Procedimento

Ing. CANTARELLA Salvatore



Regione Siciliana
E. R. S. U.
Università degli Studi
Catania

E.R.S.U. CATANIA
Via Etnea, 570 - 95128 - CATANIA (CT)
pec: protocollo@pec.ersucatania.it



OGGETTO: PERIZIA DI STIMA GIURATA del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare sito in Catania, Via Tindaro n. 2 destinato a ex presidio ospedaliero Santo Bambino di Catania, Ala Sud.

PREMESSA

La presente perizia di stima viene redatta dallo scrivente Ing. Ridolfo Carmelo nato a S. Agata di Militello (ME) il 28/06/1971 e residente a Patti (ME) Via C. Colombo n. 185, cell. 3208877521, fax 1782717124, e-mail ing.ridolfo@tiscali.it PEC carmelo.ridolfo@ingpec.eu C.F. RDLCML71H28I199K, P.IVA 03078620832, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2699, in qualità di professionista incaricato dall'E.R.S.U. di Catania di redigere il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, relativamente alla sola Ala Sud, per la "Riconversione dell'ex presidio ospedaliero Santo Bambino di Catania in residenza universitaria" da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC (Art. 48, comma 7, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito nella legge 29 luglio 2021, n. 108).

A seguito dell'incarico ricevuto ed al fine della redazione della presente perizia di stima, lo scrivente ha acquisito, presso i competenti uffici, la documentazione catastale e urbanistica dell'immobile, i titoli di proprietà ed ha effettuato sopralluoghi presso il compendio immobiliare al fine di effettuare rilievi metrici, fotografici e tutti gli accertamenti necessari.



PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

La presente relazione di stima viene eseguita con lo scopo di determinare, per l'immobile in esame, il più probabile valore di mercato relativamente alla sola Ala Sud che è la parte di fabbricato interessata dall'intervento.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità, l'immobile è stato oggetto di sopralluogo in data 20/05/2022, successivamente è stata redatta la seguente relazione.

- DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

L'ex presidio ospedaliero Santo Bambino di Catania, sito in Via Tindaro n. 2 - Catania, è composto da due corpi di fabbrica denominati Ala Nord ed Ala Sud collegati al secondo piano da una passerella.

- L'Ala Nord, realizzata con struttura portante in cemento armato per la parte a tre elevazioni oltre al piano terra e con struttura in muratura per la parte a due elevazioni fuori terra prospiciente via Plebiscito, ha una superficie coperta lorda complessiva di mq 3.605,00 così suddivisa:


- piano terra	mq 1054,00
- piano primo	mq 1427,00
- piano secondo	mq 790,00
- piano terzo	mq 334,00

- L'Ala Sud, realizzata con struttura portante in cemento armato, composta da cinque elevazioni oltre il piano interrato e il piano terra ha una superficie coperta lorda complessiva di mq 7.267,00 così suddivisa:

- piano interrato	mq 188,00
- piano terra	mq 1673,00
- piano primo	mq 1593,00
- piano secondo	mq 1389,00
- piano terzo	mq 1055,00
- piano quarto	mq 1224,00
- piano quinto	mq 145,00

Il quinto piano è allo stato attuale adibito a locali tecnici.

il totale dei metri quadri dell'intero immobile risulta essere mq 10.872,00



La valutazione in oggetto è stata riferita alla sola **Ala Sud** che è la parte di fabbricato interessata dall'intervento e la cui superficie totale, così come calcolata precedentemente, è pari a **mq 7.267,00**

Allo stato attuale l'immobile necessita di notevoli interventi di ristrutturazione, adeguamento sismico e rifacimento degli impianti, ma nonostante ciò, la sua peculiarità, la sua posizione e la sua destinazione d'uso ne fa mantenere alto il suo valore di mercato.

- VALUTAZIONE FABBRICATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è preso in considerazione la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio prendendo in esame fabbricati che abbiano la stessa consistenza e la stessa destinazione d'uso o quella più prossima al fabbricato in oggetto.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nella Provincia di Catania nel comune di Catania zona Centrale, in stato conservativo normale, destinazione abitazione civile, prevede un range che va da un Minimo di €/mq 1.350,00 a un Massimo di €/mq 2.000,00 per superficie lorda;

Visto lo stato di conservazione del nostro immobile e gli interventi di cui necessita, allo stato attuale il valore di mercato più probabile risulta essere il valore minimo pari ad €/mq 1.350,00:

Il valore di mercato applicabile €/mq **1.350,00**

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie totale mq 7.267,00 x €/mq 1.350,00 = € 9.810.450,00 (euro novemilioniottocentodiecimilaquattrocentocinquanta/00)

In conclusione si può stimare il più probabile valore di mercato in cifra tonda pari a:

€ 9.810.000,00 (euro novemilioniottocentodiecimila/00)

Patti,





Ufficio del Giudice di Pace di Sant'Angelo di Brolo

Via Pantano Alto - 98060 Sant'Angelo di Brolo (Me)

tel. 0941 533074 - 0941 533063

e-mail: gdp.santangelodibrolo@giustizia.it - PEC: gdp.santangelodibrolo@giustiziacer.it

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

N°. 124/22 REG. SIGP
ATTI EXTRAGIUDIZIARI

L'anno DUEMILAVENTIDUE il giorno QUATTORDICI del mese di MAGGIO

innanzi al sottoscritto Cancelliere *Dott. Domenico Bonfiglio* dell'intestato ufficio è comparso

ING. RIDOLFO CARMELO nato/a S. AGATA DI M (ME) il 28 / 06 / 1971

cod. fisc. R|D|L|C|M|L|7|1|H|2|8|1|1|9|9|K| identificato mediante Conoscenza DIRETTA

residente PATTI (ME), Via C. COLOMBO n. 185

le quali chiedono di asseverare con giuramento l'avanti estesa traduzione\perizia stragiudiziale composta da nr 4 (QUATTRO) pagine (comprensiva del verbale) e redatta in data 14 / 05 / 2022;

Il Cancelliere, accolta l'istanza ed ammonito il componente delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art.76 D.P.R. 445 del 28/12/2000, li invita a prestare giuramento di rito, che loro prestano, ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che il presente verbale.



Il cancelliere
(Dott. Domenico Bonfiglio)



NOTA BENE: L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia, la quale è stata asseverata con il giuramento di cui sopra.

Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico".

L.D. 1366/1922; D.P.R. 396/2000; D.P.R. 445/2000.