



COMUNE DI RODI MILICI

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

FISC. E P. I.V.A. 00180620833

Cod.

ALL. c

Prot. n. 843
DEC 28/10/11 2026

Alla Responsabile Area Amministrativa
SEDE

Oggetto: Determinazione e valutazione del virtuale canone annuo di affitto dell'unita' immobiliare, posta a piano terra rialzato rispetto la via Liberta', in Rodi Milici-

Il Responsabile del procedimento

VISTA la valutazione del virtuale canone annuo di affitto del 28/10/2016, inerente l'unita' immobiliare sita al piano terra rispetto la via Liberta', in catasto urbano ricadente nel foglio di mappa n° 17, particella n° 1420;

VISTO che dall'anno 2016 fino alla data odierna i valori di stima non hanno subito variazioni;

VISTA le vigenti disposizioni di legge in materia;

ATTESTA

Che il canone di affitto annuo calcolato al valore di mercato, inerente l'immobile sito in Rodi Milici via Libertà (piano terra), in catasto urbano al foglio di mappa n° 17, particella n° 1420, puo' essere calcolato così come dedotto dalla perizia di stima n° 8489 del 28/10/2016, pertanto, il canone annuo netto è di euro 9.714,86;

Si allega pianta planimetrica aggiornata-

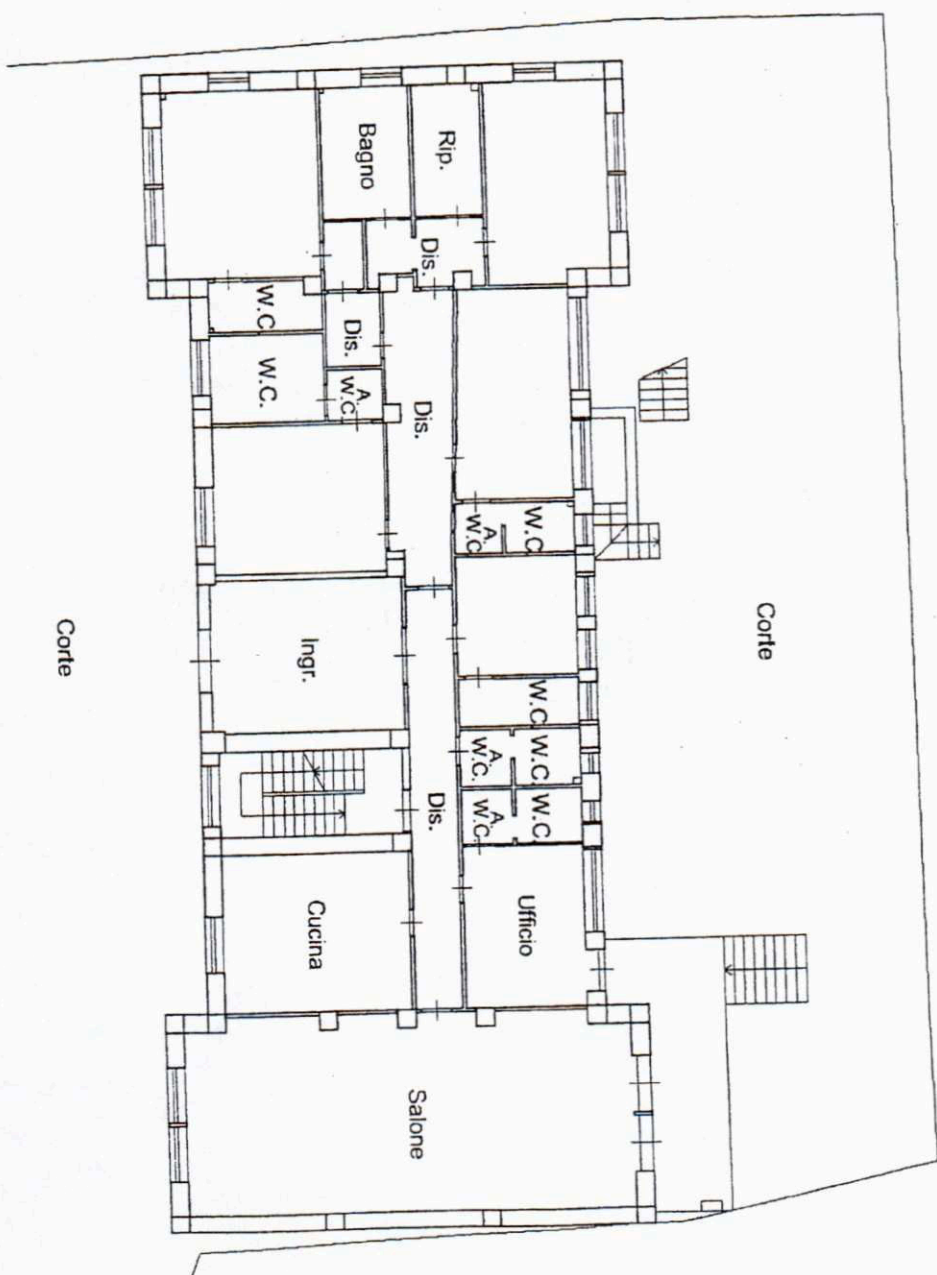


Il Responsabile del Procedimento
(Geom. C. Zanghi)

Cer/dest-34



VIA LIBERTA'



PART. 884

PIANO TERRA
h=m 3,00



COMUNE DI RODI MILICI

Provincia di Messina

Cod. Fisc. e P. I.V.A. 00180620833

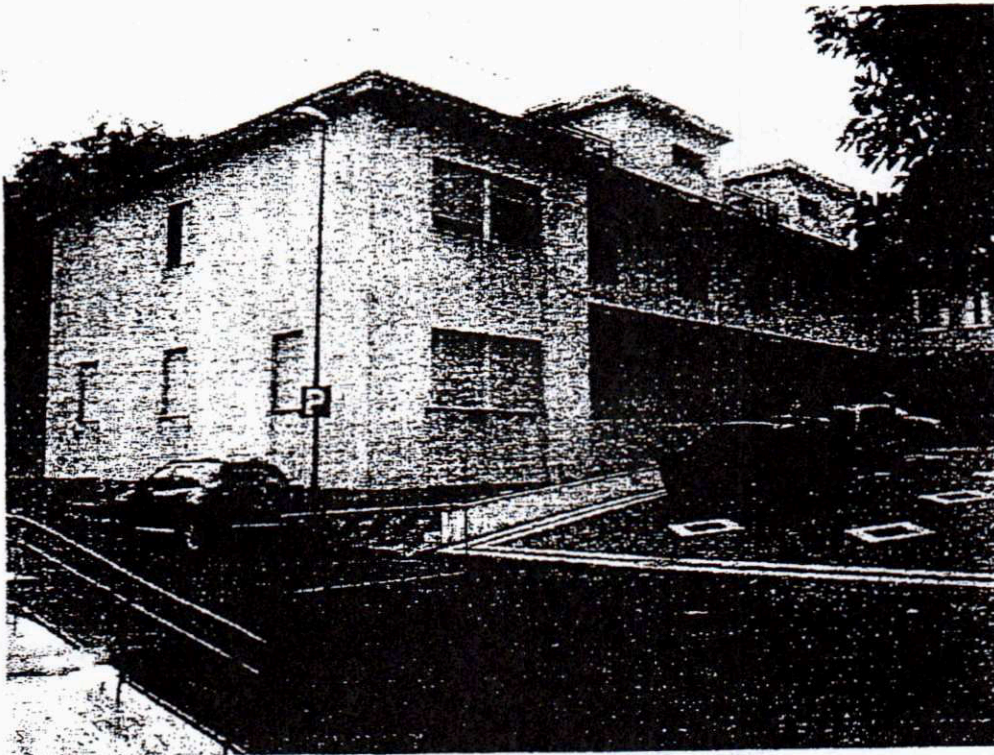
Prot. N. ... 8488

il 28.07.2016

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DEL VIRTUALE CANONE ANNUO DI AFFITTO CALCOLATO AL VALORE DI MERCATO DI PORZIONE DELL'IMMOBILE "CENTRO DIURNO PER ANZIANI" SITO IN RODI' MILICI, VIALE LIBERTA'.

Locali a piano terra lato Nord di fabbricato a due elevazione fuori terra oltre semicantinato, siti in Rodi' Milici con ingresso dal Viale Libertà.

Proprietà Comune di Rodi' Milici



Il Tecnico dipendente
(Geom. Filippo Torre)



COMUNE DI RODI MILICI

Provincia di Messina

Cod. Fisc. e P. I.V.A. 00180620833

PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE LOCALI PER LA DETERMINAZIONE DEL VIRTUALE CANONE ANNUO DI AFFITTO

Di una porzione dell'unità immobiliare "Centro diurno per anziani", sita in Rodi Milici, Viale Martino, Foglio 23 Part.IIIa 883.

La presente relazione di stima viene eseguita su richiesta dell'Amministrazione Comunale con lo scopo di determinare, per una parte dell'immobile in esame, il virtuale canone annuo di affitto, precisamente di quei locali posti al piano terra con accesso dal viale Libertà.

La valutazione viene effettuata in relazione al costo totale dell'intervento di nuova edificazione, con applicazione degli addendi di cui al D.A. n. 682 in data 7/03/2013, dell'Assessore Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità, sulla base delle risultanze dell'attualità emerse dal sopralluogo in data 21/10/2016.

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto della presente stima come sopra ubicata è parte del fabbricato a due elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato e da un'area esterna accessibile condivisa con altre strutture pubbliche.

La zona è al centro di Rodi e risulta contornata da strade pubbliche.

Presenta caratteristiche costruttive tipologiche di livello medio, realizzata negli anni '60 allo stato rustico con previsione di uso come "Ricovero per anziani", successivamente nel 1998 è stata completata nelle finiture ed impianti con destinazione "Centro diurno per anziani", ad oggi utilizzata come SPRAR.

PROPRIETA' - DATI CATASTALI

L'unità immobiliare, nel suo insieme, risulta essere di proprietà del Comune di Rodi Milici, in catasto del Comune di Rodi l'immobile è descritto al foglio 17, p.IIIa. 883;

VERIFICA DATI URBANISTICI

L'immobile, di cui alla particella 883 del foglio 17, ricade in area con destinazione denominata "F" Zona di interesse collettivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE - FINITURE - STATO GENERALE.

La costruzione del rustico come anzidetto risale tra gli anni '60 e '70, ed è stata realizzata con struttura intelaiata in c.a., solai in latero cemento e muri di tamponamento in pietrame.

Le opere di finitura e gli impianti del tipo sono in buono stato di conservazione.

DOTAZIONI TECNOLOGICHE

Il fabbricato allo stato attuale è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

Impianto elettrico, idrico e igienico-sanitario sono in buono stato di efficienza;

Impianto di riscaldamento a termosifone centralizzato, con alimentazione a gasolio;

Impianto antincendio la cui efficienza è menomata dalla mancanza del gruppo di alimentazione a seguito furto.

CONSISTENZA

Il fabbricato, nel suo insieme, è costituito da un piano terra di mq. 425,00, da un primo piano e un semicantinato di pari misura, per una superficie complessiva di mq. 1.275,00, così come determinato dalle rilevazioni metriche effettuate, presenta le seguenti superfici:

SUPERFICIE residenziale (al lordo dei muri) mq. 850,00.

SUPERFICIE non residenziale (al lordo dei muri) mq. 425,00.

AREE ESTERNA condivisa mq. 852,00.

VALUTAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'intero di detto immobile si è tenuto conto degli addendi di cui al precitato D.A. n. 682 del 07/03/2013:



COMUNE DI RODI MILICI

Provincia di Messina

Cod. Fisc. e P. I.V.A. 00180620833

a)	Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)	€/mq	694,00
	Oneri aggiuntivi		
	- Per zona sismica 2:	€/mq.	38,00
	- Per tipologia edilizia fino a due elevazioni fuori terra:	€/mq.	15,00
	Sommano	€/mq.	747,00
	Oneri complementari		
	- Spese tecniche generali 20% di €. 747,00	€/mq.	149,40
	- Acquisizione area 14% di €. 747,00	€/mq.	104,58
	- Oneri di urbanizzazione 4,00%	€/mq.	29,88
	Sommano	€/mq.	1.030,86

Si definisce, quindi, il costo totale dell'intervento (C.T.N.) il costo di realizzazione tecnica (C.R.N.) più gli oneri complementari come sopra definiti. Il (C.T.N.) è fissato nella misura max €/mq.1.030,86 per superficie complessiva (SC).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA

Superficie Utile(SU)	- Piano Terra	mq.	267,30
	- Piano Primo	mq.	238,74
	Somma (SU)	mq.	506,04
Superficie non residenziale (SNR)	- Semicantinato	mq.	339,48
	- Portico	mq.	84,67
	- Vano caldaia	mq.	21,65
	- Balconi	mq.	44,50
	Somma (SNR)	mq.	490,30
	Superficie non residenziale da aggiungere max 45% di mq. 506,04 (SU)	mq.	227,71
Superficie complessiva	Superficie utile abitabile 506,04 + 60% di mq. 227,71 Superficie non residenziale mq. 136,62	mq.	642,66

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE IMMOBILE

SC mq. 642,66 x €/mq. 1.030,86 = **€ 662.492,48** (Valore costruzione)

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE RELATIVA ALLA PORZIONE DELL'IMMOBILE POSTA AL PIANO TERRA CON ACCESSO DAL VIALE LIBERTÀ

Superficie Utile(SU)	- Parziale Piano Terra	mq.	174,60
	Somma (SU)	mq.	174,60
Superficie non residenziale (SNR)	- Vano caldaia	mq.	21,65
	Somma (SNR)	mq.	21,65
	Superficie non residenziale da aggiungere max 45% di mq. 174,60 (SU)	mq.	78,57
Superficie complessiva	Superficie utile abitabile 174,60 + 60% di mq. 78,57 Superficie non residenziale mq. 47,14	mq.	221,74



COMUNE DI RODI MILICI

Provincia di Messina

Cod. Fisc. e P. I.V.A. 00180620833

VALORE COMPLESSIVO DELLA PORZIONE DELL'IMMOBILE

SC mq. 221,74 x €/mq. 1.030,86 = **€. 228.584,96** (Valore costruzione)

Tasso di capitalizzazione 4,25%

(Vc) €. 228.584,96 x 4,25% (Tc) = €. 9.714,86 (Canone annuo netto)

€. 9.714,86/0.6 = **€. 16.191,43** diconsi Euro Sedecimilacentonovantuno/43.

(CANONE VIRTUALE ANNUO DI AFFITTO).

Il Tecnico dipendente
(Geom. Filippo Torre)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 69/2009 e dell'art. 12 comma 3 della L. R. n. 5/2011, è stato pubblicato all'Albo Pretorio On-Line dell'Ente (www.comune.rodimilici.me.it/) per quindici giorni interi e consecutivi dal 30.01.2026 Al 14.02.2026

Rodi Milici, li _____

L'Addetto alla Pubblicazione

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Alessandra Rella