



REGIONE CALABRIA

COMUNE DI TROPEA

PROVINCIA DI VIBO VALENTIA



P.O.R. Calabria FERS - FSE 2014/2020. Asse prioritario 7 - Obiettivo specifico 7.2 - Azione 7.2.2.

Potenziamento, riqualificazione e messa in sicurezza del porto di Tropea

PROGETTO DEFINITIVO

ELAB.
int.01

TITOLO

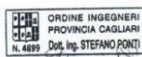
**PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILI DA DEMOLIRE
ED OPERE DA REALIZZARE.**

Progettazione, Direzione dei lavori e geologia

Il Responsabile Unico del Procedimento

R.T.P.

TEC MED S.r.l.



Arch. Gabriele CRISAFIO

Tec Med s.r.l.

Ing. Stefano Ponti
Ing. Giovanni Oggiano
Ing. Maurizio Sassu



E3 società cooperativa



Ing. Giuseppe Maradei
dott.ssa Paola Angela Basta

Consultec società cooperativa

Ing. Omero Bassotti
Ing. Marco Conella



Ing. Rosario Bruzzaniti



Ing. Francesco Bagnato

Arch. Maria Carmela Giuditta



Responsabile della sicurezza: Ing. Rosario Bruzzaniti

INDICE

PREMESSA	2
1 Beni Interessati dalla presente Perizia Tecnica di Stima	2
1.1 Descrizione Beni da Demolire.....	3
1.2 Descrizione dei Beni da Realizzare (in progetto)	4
2 VALUTAZIONE DI STIMA DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA.....	6
3 Conclusioni.....	8

PREMESSA

La presente Perizia Tecnica di Stima viene redatta, per come richiesto dall'Agencia del Demanio con nota del 13-01-2021, in sede di Conferenza dei Servizi del Progetto **"Potenziamento, riqualificazione e messa in sicurezza del porto di Tropea"** *Codice Unico di progetto di investimento Pubblico: F13E18000090006*.

Nella suddetta nota, l'Agencia del Demanio – Direzione Regione Calabria, chiedeva di redigere apposita perizia di stima dei beni oggetto di demolizione e dei beni di futura realizzazione previsti in progetto.

1 Beni Interessati dalla presente Perizia Tecnica di Stima

I Beni che saranno stimati nella presente Perizia Tecnica, da demolire e di futura realizzazione, sono ubicati nell'area Ovest del Porto di Tropea.



1.1 Descrizione Beni da Demolire

I beni, che saranno demoliti, per dare spazio alle nuove opere di cui al progetto, sono i seguenti:

- **Corpo A** : Trattasi di un edificio destinato ai servizi igienici, di un piano fuori terra, h 3.50 mt, di **120 mq** di superficie, realizzato con struttura in cemento armato e tamponamento usuale in laterizio;
- **Corpo B** : Trattasi di una piccola costruzione destinata a biglietteria, di un piano fuori terra, h 3.50 mt, di **22 mq** di superficie, realizzato con struttura in cemento armato e tamponamento usuale in laterizio;
- **Corpo C** : Trattasi di una costruzione destinata a gazebo, di un piano fuori terra con altezza di 3.50 e superficie di **80 mq**, anch'essa realizzata in cemento armato e tetto in laterizio;
- **Corpo D** : Trattasi di una piccola costruzione di dimensioni **26 mq**, di un piano fuori terra di altezza 3.00 mt, realizzata con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio.

Tutte le strutture, si trovano in pessimo stato di conservazione, hanno diversi rivestimenti degradati, come intonaci, piastrelle del pavimento e dei servizi igienici, e tutti gli impianti sono obsoleti e non più a norma.

La demolizione di queste strutture dà la possibilità di rivedere la distribuzione dell'area prevedendo, principalmente, la realizzazione di un edificio da destinare a terminal passeggeri e a servizi complementari, a parità di superfici e volumi demoliti, e, contemporaneamente, organizzare le vie d'accesso e di sosta di tutta la zona.

La soluzione di cui alla presente prende spunto da uno stato di fatto condizionato dalla presenza della sede attuale della Guardia Costiera, un manufatto adattato a tale funzione, peraltro recintato per motivi legati alla specifica operatività e sottoposto a rigidi indirizzi di sicurezza e riservatezza (vedi chiarimento/avviso n°1 prot. 15530 del 11.06.2019).

1.2 Descrizione dei Beni da Realizzare (in progetto)

La soluzione proposta interviene, di fatto, su un'operazione di rivisitazione ambientale più ampia dell'area turistico commerciale dove ogni elemento qualificante del progetto contribuisce a riqualificare singolarmente ogni componente funzionale, nuova o preesistente.

In particolare la lunga pensilina di progetto, prospiciente la banchina di attracco, va interpretata come elemento unificante-qualificante del nuovo assetto formale delle funzioni necessarie a soddisfare le richieste di riqualificazione dell'area: semplice nella sua articolazione formale la pensilina, in c.a. liscio, si sviluppa per l'intero fronte proponendosi come facciata principale, funzionalmente, staccata, del connubio costruttivo tra vecchio e nuovo manufatto, probabilmente interdipendenti nell'idea eventualmente futuribile di attrezzamento dei servizi pertinenti l'area turistico-commerciale, ma allo stato separati da funzioni ancora non compatibili, per quanto giustificate dall'assetto più complessivo dell'intero complesso portuale.



L'edificio è completato, sul lato est, da uno spazio completamente porticato, che funge da collegamento alla pensilina.

La copertura piana dell'edificio e della pensilina è raggiungibile attraverso una scala esterna ed è pensata come spazio aggiuntivo di relazione che offre scorci paesaggistici inusuali verso il mare e la retrostante rupe storica della città; questo spazio potrà essere attrezzato per servizio del sottostante locale bar e ristoro.

L'edificio in progetto ha una dimensione di 12.80 mq x 18.00 per un'altezza complessiva di 3.50 mq e una superficie totale di mq 242.00 oltre alla pensilina esterna di superficie di circa 400 mq.

Il nuovo corpo è supportato per tutti i 4 lati da un porticato avvolgente ritmato da pilastri cilindrici in cemento armato che rendono più diretta la visuale verso le trasparenze della parte prevalente delle facciate (quasi tre su quattro).

Dall'esterno è praticamente visibile la totalità della zona biglietteria consentendo di mantenere continuità con le operazioni di attracco, di ormeggio, di imbarco e di partenza, di arrivo e di sbarco, quali funzioni caratterizzanti di questa porzione dell'area portuale: una operazione unica che parte dalla prima necessità-funzione legata agli ingressi ed ai parcheggi.

2 VALUTAZIONE DI STIMA DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA

Per stabilire il più probabile valore di mercato dei Beni oggetto della presente perizia si è utilizzato il seguente criterio di stima:

CRITERIO DI STIMA COMPARATIVO

Trattasi infatti di un metodo di stima basato sulla comparazione diretta, comparazione fra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quelle di altri immobili, confrontabili con i beni oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe) e dei quali si conosca il valore di mercato. Pertanto, per la stima dell'immobile di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche strutturali, della posizione e dell'esposizione del medesimo, dell'esistenza o meno di vincoli urbanistici o di altra natura, così come verificate in sede di sopralluogo e attraverso la documentazione reperita, si terrà conto dei valori accertati attraverso indagini di mercato immobiliare.

Tenuto conto che il mercato immobiliare della zona fa in genere riferimento al metro quadrato di superficie lorda compresa dei muri perimetrali nel caso di fabbricati, considerando il 25% della superficie delle parti prive di volume (ad esempio Gazebo Corpo C da demolire, o Pensilina Terminal in progetto), visto l'andamento del mercato immobiliare locale, definite le peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, (epoca di costruzione, tipologia, superficie, piano, grado di rifinitura, struttura portante, posizione, esposizione ecc.), in un'ottica prettamente estimativa, il sottoscritto ha riferito il singolo bene al contesto locale cui appartiene, ricorrendo al metodo sintetico di stima ritenendolo il più rispondente al fine richiesto basandosi sulla conoscenza dei valori di mercato riscontrati nella zona.

Pertanto, svolto l'accertamento tecnico ed i rilievi dei cespiti, a supporto delle attività finalizzate a quanto richiesto, esperite le analisi del mercato immobiliare del comune di Tropea, interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari, consultato la banca dati dell'Agenzia dell'Entrate in riferimento agli atti di compravendita di beni consimili, vagliate le analogie con immobili similari a quelli cui è richiesta la valutazione, sono stati definiti i seguenti valori:

Per gli immobili da demolire, considerate le condizioni di conservazione, le rifiniture di bassa qualità, degradate e gli impianti obsoleti e non a norma ed in alcuni casi non funzionanti, si è ricavato un valore unitario pari € **900,00** per mq. di superficie.

Mentre **per il nuovo immobile in progetto da realizzare**, considerando che lo stesso sarà interamente realizzato ex novo e quindi conforme alle recenti disposizioni legislative in materia di costruzione di edifici antisismici, con strutture portanti realizzate con le nuove tecnologie e tipologie costruttive. Sarà realizzato con buone finiture, con infissi a taglio termico, e tutti gli impianti saranno a norma. Pertanto per questo fabbricato si è ricavato un valore unitario pari € **1.400,00** per mq. di superficie.

Sulla base dei valori sopra riportati di seguito verrà effettuata la stima per gli immobili della presente perizia tecnica.

VALORE COMPARATIVO DEI BENI DA DEMOLIRE

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

	CORPO	Destinazione	Superficie	coeff.	Sup. equivalente
	A	Servizi Igienici	120,00	1.00	120,00
	B	Biglietteria	22,00	1.00	22,00
	C	Gazebo Aperto – no volume	80,00	0.25	20,00
	D	Locale Servizi	26,00	1.00	26,00
CONSISTENZA TOTALE m² equivalenti					188,00

VALORE COMPARATIVO BENI DA DEMOLIRE

	Mq	€/mq	Euro
CORPI A,B,C,D – SUP EQUIVALENTE	188,00	900,00	€ 169.200,00
			€ 169.200,00

VALORE COMPARATIVO DEI BENI DA REALIZZARE (IN PROGETTO)

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

	CORPO	Destinazione	Superficie	coeff.	Sup. equivalente
	Terminal	Biglietteria, servizi igienici, area interna (opere con volume)	242,00	1.00	242,00
	Pensilina	Pensilina esterna Terminal (priva di volume)	440,00	0.25	110,00
	Terrazza	Terrazza Terminal – Piano primo	682,00	0.25	170,50
CONSISTENZA TOTALE m² equivalenti					522,50

VALORE COMPARATIVO BENI DA REALIZZARE (IN PROGETTO)

	Mq	€/mq	Euro
TERMINAL, PENSILINA PIANO TERRA E TERRAZZA PRATICABILE PIANO PRIMO	522,50	1.400,00	€ 731.500,00
			€ 731.500,00

3 Conclusioni

Si può concludere la presente perizia di stima osservando come il valore determinato per i beni oggetto di demolizione è pari a € 169.200,00, mentre il valore per quelli da realizzare (in progetto) è pari a € 731.500,00.