

OGGETTO: FABBRICATO ADIBITO A DEPOSITO ED AREA
ESTERNA DI PERTINENZA

SITO: VIA CANTU' N.4, CONTRADA CUCCHI -
MAZZARRONE (CT)

COMMITTENTE: CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI
CATANIA E MESSINA

A seguito dell'incarico conferitogli dal **Dott. Mario LAUDANI**, nella qualità di **Commissario Liquidatore** del **CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI CATANIA E MESSINA**, con sede in Catania, via Zia Lisa n.153 – C.F. 00131240871 - tramite disciplinare sottoscritto in data 2 novembre 2023, il sottoscritto **arch. Concetto CAUSARANO**, esercente in Vittoria in via Adua n.8 ed iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Ragusa al n.735, ha provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi e rilievi planimetrici utili per redigere la presente perizia relativa alla stima dell'immobile sito in via Cantù n.4, Contrada Cucchi a Mazzarrone (CT).

L'IMMOBILE



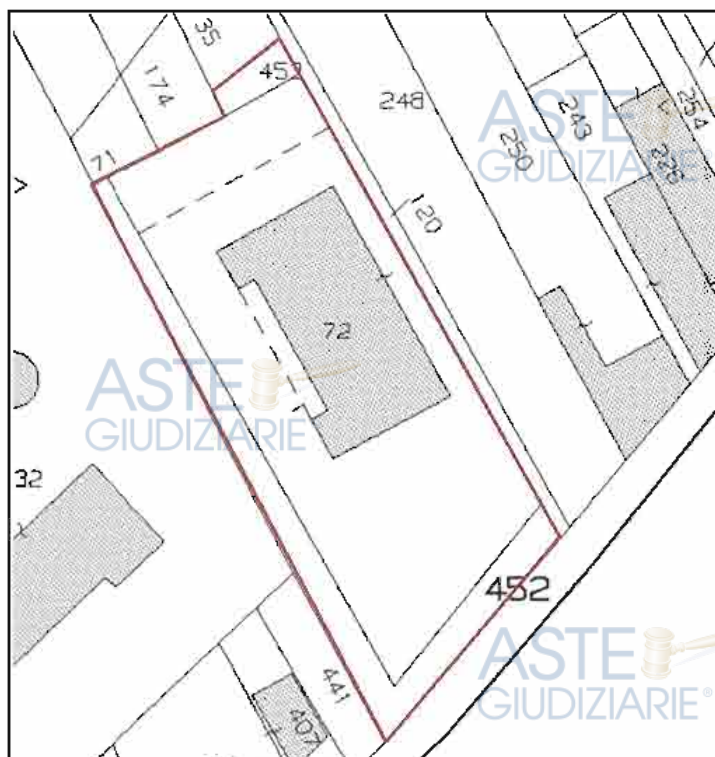
L'immobile in oggetto, di cui è proprietario il Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina, è sito nell'immediata periferia del centro abitato ed è censito al N.C.E.U. del comune di Mazzarrone al:

▪ **Foglio 92 | Partic. 72 | Sub.3 | Cat.D/7 | Rendita 3.478,72 €** _ Fabbricato

- Superficie Coperta del fabbricato: circa 550 mq;
- Superficie Utile del deposito/magazzino al piano terra: circa 483 mq;
- Superficie Utile dell'ufficio al piano primo: circa 86 mq;
- Superficie vano scala interno: circa 18 mq;
- Area di pertinenza esterna adibita a parcheggio, deposito e manovra, compresa la tettoia posta sul lato nord del lotto: circa 1511 mq;

▪ **Foglio 92 | Particella 452 | Cat.F/1** _ Area esterna di fatto occupata da porzione di sede stradale e dall'accesso all'immobile in oggetto: circa 448 mq;

▪ **Foglio 92 | Particella 453 | Cat.F/1** _ Area esterna, di fatto oltre il muro di recinzione del lotto in oggetto, posta a nord rispetto all'immobile: circa 51 mq.



L'immobile è pervenuto al Consorzio Agrario Provinciale di Catania, oggi Consorzio Agrario Interprovinciale di Catania e Messina, mediante atto di compravendita stipulato l'8 maggio 1973 - Repertorio n.41340 - Raccolta n.4899 - presso lo studio del Dott. Paolo Romero, Notaio in Caltagirone, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile omonimo e registrato in data 29 maggio 1973.

La regolarità edilizia del bene in oggetto è garantita dal **Permesso di Costruzione n.2911** (in variante) rilasciato in data 6 dicembre 197 dal sindaco del Comune di Licodia Eubea, nel cui territorio ricadeva all'epoca la frazione di Mazzarrone. In data 19 maggio 1976 il Sindaco di Licodia Eubea rilasciò inoltre l'**Autorizzazione di Agibilità** per il magazzino di merci varie e per la casa del custode che insiste al suo interno.

Successivamente non sono mai stati eseguiti lavori tali da dover richiedere il rilascio di un nuovo titolo abilitativo.

Per quanto sopra il fabbricato risulta urbanisticamente regolare.

L'immobile insiste su un'area semiperiferica del comune di Mazzarrone, in provincia di Catania, a prevalente destinazione d'uso agricola e artigianale, con presenza di fabbricati adibiti a deposito e/o attività artigianali principalmente connesse con l'agricoltura, e sparse abitazioni di tipo economico. In diretta prossimità sorge inoltre il Centro Polifunzionale Comunale "Giovanni Paolo II".

DESCRIZIONE

L'accesso alla proprietà avviene dal civico 4 di via Cantù, in contrada Cucchi. Il fabbricato sorge all'interno di un'area recintata di circa 2.061 mq, impegnando una superficie coperta di circa 550 mq, di cui circa 483 mq a piano terra sono destinati a magazzino e locali accessori adibiti a deposito e vendita di materiali per l'agricoltura.



L'area libera esterna pertinenziale è adibita a deposito per concimi e materiali vari, in parte sotto tettoia, nonché ad area di manovra e movimentazione mezzi, per una superficie complessiva di circa 1.511 mq, di cui circa 239 mq sottostanti la suddetta tettoia aperta.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli: al piano terra sorge il deposito/magazzino con vani accessori, mentre al piano primo è ubicata un'unità immobiliare destinata ad ufficio, di superficie utile pari a circa mq 86, oltre il vano scala di superficie pari a circa mq 18.



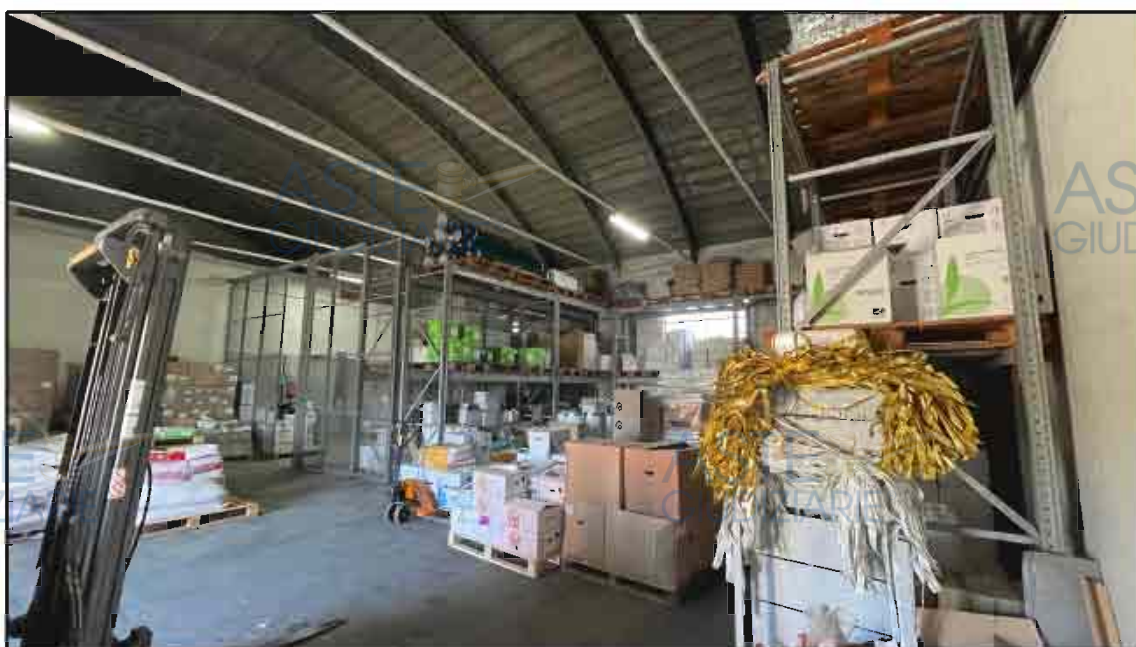
La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi perimetrali in cemento armato di tipo prefabbricato, tamponamenti in muratura di blocchi di cemento e copertura con arcate di tipo reticolare in cemento armato prefabbricato con tiranti in acciaio e sovrastante plafone costituito da elementi piani in cui è posto il manto di copertura in fibrocemento.



La porzione di fabbricato prospiciente a sud, su via Cantù, presenta solai in latero-cemento con copertura piana. La prima zona, quella d'ingresso al magazzino, ha un'altezza interna pari a 430 cm al piano terra e 290 cm al piano primo. I tamponamenti sono realizzati con blocchi di calcestruzzo intonacati e la finitura all'interno è con intonaco civile ed idropittura.



L'altezza interna del magazzino varia invece da un minimo di 445 cm, in prossimità dell'imposta, ad un massimo di 755 cm, al centro della volta.



L'intero magazzino è stato pavimentato con mattonelle di asfalto, mentre i servizi igienici presentano una pavimentazione e un rivestimento a parete in ceramica.



Sulla porzione nord del fabbricato insiste inoltre una zona già destinata al deposito di presidi sanitari, pavimentata con piastrelle in gres ceramico e con pareti rifinite con pittura a smalto idrorepellente, autorizzata per il deposito e la vendita dei presidi sanitari di I, II, III e IV classe (Aut. n.41 del 21/07/1994).



All'interno del fabbricato è presente anche un'area un tempo adibita alla vendita del carburante e lubrificante per la conduzione delle aziende agricole, fornito di Decreto Regionale e di tutte le necessarie autorizzazioni per l'esercizio. Tale deposito commerciale di carburanti agricoli risulta oggi fermo, inutilizzato e non attivo.



La tettoia esterna, posta a nord, occupa una superficie di circa 239 mq. La struttura è costituita da profilati in acciaio e copertura in lastre di fibrocemento. Si precisa che tale tettoia non risulta censita in catasto e pertanto viene considerata quale superficie utile di pertinenza.

Nel tempo però il fabbricato e l'area esterna hanno subito danni rilevanti causati prevalentemente dalle infiltrazioni di acque meteoriche e da umidità di risalita.







L'aerazione all'interno dell'edificio è assicurata dalla presenza di aperture (porte e finestre) distribuite uniformemente lungo il perimetro, ma dalle prestazioni termiche e di qualità totalmente inadeguate agli standard attuali.



VALUTAZIONE ESTIMATIVA

La stima di valore, data la particolarità delle bene, verrà effettuata adottando il **METODO OMI**, basato sull'identificazione di un valore in €/mq, suggerito dall'Agenzia delle Entrate, da moltiplicare per la superficie commerciale e da aggiustare secondo i coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche specifiche del fabbricato e delle sue condizioni generali di manutenzione.

STIMA CON METODO OMI

Le quotazioni OMI sono calcolate per ogni Comune, individuando delle zone omogenee all'interno del territorio comunale. Ciascuna zona è inserita in una fascia, che rispecchia la collocazione centrale, semicentrale, o periferica del tuo immobile. In seguito, si individua una fascia del valore minimo o massimo, per le diverse destinazioni d'uso dell'immobile. Quindi le quotazioni OMI di un immobile residenziale saranno diverse dalle quotazioni per un immobile ad uso commerciale, un terreno, un capannone ed altro.

Il calcolo delle quotazioni OMI si basa anche su:

- La tipologia di immobile prevalente nella zona. Si tratta del tipo di immobile più comune sul mercato;
- Lo stato di conservazione dell'immobile più frequente nella zona;
- La superficie commerciale.

INTERROGAZIONE OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – OMI

Periodo di riferimento:	Anno 2023 - Semestre 1
Provincia:	Catania
Comune:	Mazzarrone
Fascia/zona:	Periferica/Zona Periferica: V.le del Lavoro - Blanco – Prov.le per Mazzarrone - Malaga - Botteghele -

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni tipici	NORMALE	250	400
Laboratori	NORMALE	270	430

Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max	
L	1,4	2,2	L
L	1,5	2,4	L

Dalla consultazione dei parametri OMI si evince che all'immobile in oggetto viene attribuito un coefficiente €/mq compreso tra i 250 e i 400.

CALCOLO VALUTATIVO

Si specifica come, sia per il magazzino/deposito che per gli uffici al piano primo, il sottoscritto ritiene corretto applicare gli stessi parametri OMI con destinazione Produttiva. Le motivazioni sono le seguenti: la conformazione catastale unica e la stretta connessione funzionale tra gli uffici e il magazzino stesso.

In considerazione del cattivo stato di conservazione del bene, il sottoscritto ritiene doveroso partire dal coefficiente minimo di mercato (riferito ad immobili in stato conservativo "normale") e applicare un'ulteriore riduzione pari al 10 %:

$$250 \text{ €/mq} - 10\% = \underline{\underline{225 \text{ €/mq}}}$$

L'area esterna, compresa la tettoia, per il suo valore pertinenziale verrà valutata applicando un parametro di apprezzamento con incidenza del 15%.

Avremo pertanto:

- Magazzino/deposito:	550 mq X 225 €/mq	123.750,00 €
- Ufficio:	86 mq X 225 €/mq	19.350,00 €
- Area esterna compreso tettoia:	1.511 mq X 225 €/mq X 15%.	50.996,00 €

Per quanto riguarda l'area esterna posta a nord, oltre il muro di recinzione, e identificato in Catasto al Foglio 92, Part. 453, il sottoscritto ritiene corretto attribuire un valore di **1.500,00 €** dedotto dalle considerazioni sopra descritte.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto arch. Concetto Causarano, tenendo conto di quanto finora detto, ritiene che il valore venale da attribuire al suddetto fabbricato sia pari a:

$$123.750,00 + 19.350,00 + 50.996,00 + 1.500,00 =$$

195.596,00 € (Centonovantacinquemila/596)

Con la presente il sottoscritto si ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli.

Allegati: Mappa catastale | Visure catastali | Planimetrie catastali.

IL TECNICO

concetto
causarano
29.12.2023
21:10:26
GMT+01:00

