

CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DELLE PROVINCE DI

CATANIA E MESSINA

CONSULENZA TECNICA INERENTE ALLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO

IN PALAGONIA (CT), CORSO VITTORIO EMANUELE NN. 137-137.B

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza;
2. Iter delle operazioni peritali;
3. Immobile oggetto di stima;
4. Dati e descrizione del bene oggetto di valutazione;
5. Valutazione dell'immobile;
6. Scheda Riassuntiva.

**1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA**

In data **22.3.2024** al sottoscritto Geom. Filippo Daidone, veniva conferito dal Liquidatore del Consorzio Interprovinciale delle Province di Catania e Messina, dott. Mario Laudani, l'incarico di procedere alla valutazione dell'immobile sito in territorio di Palagonia (CT), corso Vittorio Emanuele n. 137-137/B (v. All. n. 1).

**2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il **9.4.2024** lo scrivente inoltrava istanza a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Catania (ex catasto) al fine di entrare in possesso delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di consulenza (v. All. n. 2); tale istanza veniva presentata dallo scrivente in quanto tra i dati intestatari dell'immobile non risulta essere inserito il codice fiscale del Consorzio. Tale anomalia di fatto crea un errore nel sistema che non consente l'estrapolazione della planimetria catastale per via telematica.

Il giorno **10.4.2024** perveniva risposta a mezzo PEC da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio dalla consultazione della quale si evince quanto segue (**v. All. n. 3**):

*"...l'aggiornamento richiesto degli atti del catasto apponendo la seguente annotazione alle UUUUU:*

*"inesistenza della scheda planimetrica da associare all'unitA immobiliare"*

*Si evidenzia, infine, che per visionare le variazioni apportate, potrà` effettuare una visura collegandosi per via telematica ai servizi online del sito dell'Agenzia delle Entrate (cd. visura telematica, o nella sezione 'Consultazioni ipo-catastali'), oppure, rivolgendosi direttamente presso qualsiasi Ufficio provinciale Territorio, o sportello catastale decentrato...".*

In data **18.4.2024** alle ore **10.00** previo accordo telefonico con il liquidatore dott. Mario Laudani, il sottoscritto unitamente al dott. Dario Del Bosco si recava sui luoghi oggetto di valutazione (**v. All. n. 4**).

Si procedeva ad una ricognizione dei luoghi effettuando il rilievo metrico dell'immobile, in quanto, come già precedentemente accennato, non venivano rinvenute le planimetrie catastali del bene oggetto di consulenza.

Il giorno **10.7.2024** il sottoscritto inoltrava istanza di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Palagonia al fine di entrare in possesso della documentazione tecnica utile all'espletamento del mandato conferito (**v. All. n. 5**)

In data **17.7.2024** il sottoscritto trasmetteva al Settore Urbanistica del Comune di Palagonia (CT) richiesta per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area ove ricade l'immobile oggetto di valutazione (**v. All. n. 6**)

Il **26.7.2024** perveniva a mezzo PEC da parte del Comune di Palagonia -

Settore Urbanistica (v. All. n. 7) ove veniva trasmesso il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto (v. All. n. 8).

Il **4.9.2024** perveniva a mezzo pec da parte del Comune di Palagonia (CT) (v. All. n. 9) la documentazione tecnica inerente la regolarità edilizia dell'immobile richiesta al Comune di Palagonia con mail del 10.7.2024.

Venivano trasmessi i seguenti file in formato pdf:

- Istanza (v. All. n. 10);
- Elaborato grafico (v. All. n. 11);
- Provvedimento (v. All. n. 12).

Dall'esame della superiore documentazione si evince che tali elaborati fanno riferimento alla realizzazione del muro di recinzione dell'immobile attestante sulla strada Catania Caltagirone (oggi Corso Vittorio Emanuele).

Lo scrivente sulla scorta di quanto sopra ha effettuato delle ricerche storiche presso l'Istituto Geografico Militare (IGM), al fine di verificare il periodo di realizzazione dell'immobile oggetto di consulenza e acquistando in data **10.9.2024** copia della ripresa aerea effettuata in zona nel 1955 (v. All. n. 13).

In data **14.1.2025** l'Istituto Geografico Militare rendeva disponibile per il download la ripresa aerea del 1955 richiesta dallo scrivente in data 10.9.2024 (v. All. n. 14).

Il giorno **23.1.2025** lo scrivente si recava presso l'Archivio Notarile Distrettuale della Provincia di Catania al fine di visionare gli atti compravendita dell'area ove risulta essere stato edificato il fabbricato oggetto di valutazione.

### **3. IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

L'immobile oggetto di odierna valutazione così come indicato nell'incarico

conferito risulta essere (v. All. n. 1):

- *Immobile sito nel Comune di Palagonia individuato al NCEU al foglio 14, part. 322 sub. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 1039 mq, partita n. 691, con rendita catastale di € 1.985,41 – unità immobiliare soppressa e costituita con il foglio 18 part. 274 sub. 1*

Lo scrivente dalla visione dello stato dei luoghi, sulla scorta dello stralcio del foglio di mappa catastale (v. All. n. 15) ha rilevato che parte dell'area circostante il superiore fabbricato risulta essere identificata dal foglio 18 p.la 3 catastalmente intestata al Consorzio Interprovinciale delle Province di Catania e Messina (v. All. n. 16).

#### 4. DATI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

##### 4.A. Titolarità del bene

Dalla consultazione della documentazione fornita allo scrivente si evince che parte del terreno di proprietà del Consorzio Agrario è pervenuto sulla scorta del seguente titolo fornito allo scrivente.

**Titolo:** Atto di permuta in notar Salvatore Petralia, del 26.11.1963 rep. 35749 racc. 2172 (v. All. n. 17)

**Da potere di:** Fagane Giuseppe nato a Palagonia il 24.11.1901

**Registrato** a Catania al n. 6452 il 4.12.1963

Leggendo il superiore atto di permuta, si evince che il Sig. xx cedeva al Consorzio Agrario una porzione pari a ca 41 circa (mq 41 circa) di terreno identificato provvisoriamente come p.la 222/B del foglio 18, mentre il Consorzio Agrario cedeva al Sig. xx un tratto di terreno pari a mq 67 identificato provvisoriamente in catasto come p.la 3/b del foglio 18 del Comune di Palagonia.

Proseguendo nella consultazione di tale atto si evince quanto segue:

*“... Esso terreno ceduto dal Consorzio Agrario in permuta è parte di quello dallo stesso consorzio Acquistato da potere di Ardizzone Salvatore con atto di Compravendita ricevuto dal Notaio Giuseppe Pittella da Catania il 5.2.1939, registrato al n. 4483 il 14.2.1939, e da potere di Ardizzone Giuseppe con atto di compravendita del 19.10.1940 ricevuto dal Notaio Arturo Pittella da Catania, registrato al n. 1592 a Catania il 2.11.1940...” (v. All. n. 17).*

Lo scrivente in data **23.1.2024** si è recato presso l'archivio Notarile Distrettuale della Provincia di Catania al fine di visionare tutti i superiori atti (**v. All. n. 18**), dalla consultazione dei quali è emerso quanto segue:

- Con il primo atto in Notar Giuseppe Pittella del 5.2.1939 i germani xx vendevano al Consorzio Agrario uno

*“stacco di terreno a seminativo in contrada Scarpuzzello terreni di Palagonia dell'esenzione di mantelli tre circa pari ad are 17 circa...”... dichiarato art. 2559 foglio 18 part. 3 seminativo 29.86 di £ 10.45 nell'intero”...*

- Con il secondo atto in Notar Arturo Pittella del 19.10.1940 il Sig. x x vendeva al Consorzio Agrario uno *“stacco di terreno a seminativo in contrada Scarpuzzello podere di mantelli tre e ...uno pari ad are 17 e centiare 38 ed annotato in catasto foglio 18 p.lla 3 art. 2559*

#### **4.B. Confini**

L'immobile nel suo insieme confina (**v. All.ti nn. 15 e 19**):

a Nord-Est: con fabbricati identificati dalle p.lle 1823 e 1455.

a Sud-Est: con Corso Vittorio Emanuele II.

a Sud-Ovest: con p.lle 381, 410, 383, 384, 1826, 1827 e 1830.

a Nord-Ovest: con p.lle 222 e 397.

#### 4.C. Dati Catastali

L'immobile risulta iscritto al catasto del Comune di Palagonia (CT) con i  
seguenti identificativi

##### Fabbricato (v. All. n. 20)

###### DATI IDENTIFICATIVI

Foglio: : 18

Particella: : 274

Subalterno: : 1

###### DATI DI CLASSAMENTO

Categoria: C/2 (magazzini e locali di deposito)

Classe: 1

Consistenza : 1039 mq

Superficie cat. 0 mq

Rendita € 1.985,41

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele Secondo n. 137-137/b piano pt - s - 1

###### DATI ANAGRAFICI

CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI CATANIA E MESSINA - SOCIETA'

COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIM, proprietà 1000/1000

##### Terreno (v. All. n. 16)

###### DATI IDENTIFICATIVI

Foglio: : 18

Particella: : 3

###### DATI DI CLASSAMENTO

Qualità: Seminativo



Classe: 3

Superficie are 14 ca 13

Reddito dom. € 5,84

Reddito agr. € 1,46

CONSORZIO AGRARIO COOPERATIVO DI CATANIA sede in CATANIA (CT), CF  
00000000018 proprietà

#### 4.D. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di valutazione ricade in territorio di Palagonia (CT),  
Corso Vittorio Emanuele II con accesso dai civici nn. 137 137/B (**v. All. n. 21**).

Zona caratterizzata da edilizia residenziale e da attività commerciali, ben  
servita da mezzi pubblici.



Ripresa aerea

Il fabbricato oggetto di valutazione si sviluppa su tre piani, il piano terra  
trovasi a livello stradale sul corso Vittorio Emanuele mentre i due piani interrati  
originariamente utilizzati come deposito delle sementi sfruttano il dislivello  
retrostante il fabbricato e risultano parzialmente interrati (**v. All. n. 22**).

Ubicato a poca distanza dal fabbricato principale si rileva la presenza di un

piccolo corpo ove risultano ubicati gli impianti di distribuzione del carburante agricolo oggi in disuso **(v. All. n. 22)**.

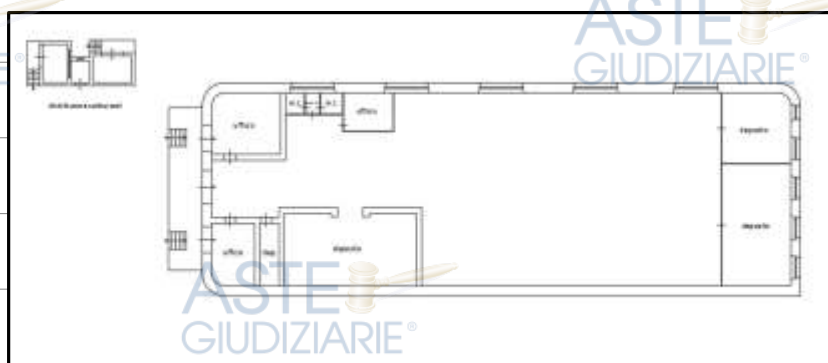
Il fabbricato presenta struttura in muratura portante, prospetti intonacati e tinteggiati versanti in pessimo stato di manutenzione e conservazione, copertura a tetto in legno **(v. All. n. 22)**

Il corpo destinato ad impianto di distribuzione del carburante agricolo, presenta struttura in c.a. e copertura piana, versante in pessimo stato di manutenzione e conservazione **(v. All. n. 22)**.

Infissi esterni in ferro con saracinesche nello stesso materiale versanti in pessimo stato di manutenzione e conservazione **(v. All. n. 22)**.

Il fabbricato come già anticipato si sviluppa su tre livelli, indicati catastalmente come piano T-S1 e 1 **(v. All. n. 23)**.

Si precisa che come già anticipato, agli atti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio non si rileva la presenza delle planimetrie catastali dell'immobile.

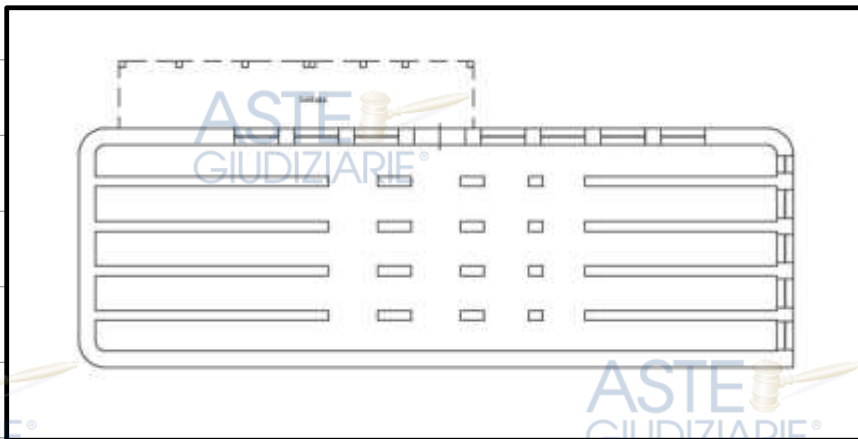


*Piana piano terra (disegno fuori scala)*

Il piano ubicato a livello stradale, denominato piano terra nelle planimetrie redatte dallo scrivente **(v. All. n. 23)**, si compone di un unico ambiente ove all'interno risultano essere ricavati alcuni ambienti ed in particolare quattro vani sono stati realizzati con tramezzi in muratura e uno con struttura in alluminio e vetro oltre a due w.c. con anti w.c. **(v. All. n. 22 e 23)**, il piano



presenta altezza al colmo pari a circa 9 metri mentre l'altezza minima sotto trave risulta essere pari a m 5,70 circa.



*Piana piano S1 (disegno fuori scala)*

L'accesso al piano S1 avviene oltrepassando il portone in ferro ubicato a metà del prospetto sud-ovest ove risulta essere realizzata anche una tettoia in ferro.

Oltrepassando il portone si accede al piano che risulta essere suddiviso in n. 5 corridoi affiancati aventi tetto a botte (**v. All.ti nn. 22 e 23**) aventi altezza massima di m 3,95, collegati tra di loro da n. 4 passaggi aventi un'altezza di circa m. 2,35.

Il piano S1 presenta finestre lungo i prospetti sud ovest e nord ovest , occupa l'intera superficie del piano sovrastante (**v. All. n. 23**)



*Piana piano S2 (disegno fuori scala)*

L'accesso al piano S2 avviene oltrepassando il portone in ferro ubicato a

sinistra del prospetto sud-ovest, si accede così al piano, suddiviso in n. 5 corridoi affiancati aventi tetto a botte, collegati tra di loro da un unico corridoio che si diparte dall'accesso **(v. All. n. 23)**.

Il piano S2 presenta finestre lungo il prospetto nord- ovest e occupa una superficie ridotta rispetto a quella dell'immobile soprastante e un'altezza massima pari a m 2,30.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

**Pavimenti:** i piani presentano pavimentazione in battuto di cemento **(v. All. n. 22)**

**Rivestimenti interni:** le pareti di tutti gli ambienti risultano essere intonacate e tinteggiate versanti in pessimo stato di manutenzione e conservazione con porzioni scrostate o mancanti **(v. All. n. 22)**.

Le pareti degli ambienti wc e anti w.c. ubicati a piano terra, presentano rivestimento parietale con piastrelle di ceramica **(v. All. n. 22)**

**Infissi esterni:** il ferro versanti in pessimo stato di manutenzione e conservazione **(v. All. n. 22)**.

**Impianto elettrico:** con frutti di qualità commerciale non rispondente alla vigente normativa L. 46/90 e s.m.i. **(v. All. n. 3)**.

**Impianto idrico:** allacciato alla rete idrica comunale.

#### **L'altezza interna dell'immobile**

- **Piano terra** = Hmax 9,00 m, Hmin 5,75 m
- **Piano S1**= Hmax 3,95 m
- **Piano S2**= Hmax 2,30 m

#### **4.E. Superfici degli immobili**

Si riportano di seguito le superfici che caratterizzano l'immobile arrotondate all'unità di metro quadrato determinate secondo quanto riportato nel manuale delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

	S <sub>i</sub> [mq]	C	S <sub>c</sub> [mq]
Piano Terra	776,00	1	776,00
Piano S1	757,00	1	757,00
Piano S2	533,00	1	533,00
Corpo rifornimento	21,00	1	21,00
Area libera	2.170,00	0,1	217
<b>SUP. TOTALE</b>		-	<b>2.304,00</b>

#### 4.F.Regolarità edilizia

Il giorno **10.7.2024** lo scrivente ha inoltrato istanza all'Ufficio tecnico del Comune di Palagonia (CT) al fine di entrare in possesso della documentazione tecnica utile all'espletamento del mandato conferito **(v. All. n. 5)**.

In data **4.9.2024 (v. All. n. 9)** il Comune di Palagonia trasmetteva al sottoscritto la seguente documentazione:

- Istanza **(v. All. n. 10)**
- Elaborato grafico **(v. All. n. 11)**
- Provvedimento **(v. All. n. 12)**

Dalla consultazione della superiore documentazione si evince quanto segue:

- Con istanza datata **6.12.1955** il Consorzio Agrario chiedeva che *"gli venga concessa l'autorizzazione a potere recingere un tratto di terreno di Sua proprietà lungo la Prov. Catania Caltagirone"* **(v. All. n. 10)**.

- Con provvedimento Nulla Osta n. 110 il Sindaco del Comune di

Palagonia rappresentava quanto segue:

*"... In relazione alla istanza del 6.12.1955 comunico che questa*

*commissione di edilizia nella seduta odierna ha esaminato la domanda*

*di Codesto Spett.le Consorzio ed il progetto allegato approvando*

*quest'ultimo ed autorizzano Codesto Spett.le Consorzio a far eseguire i*

*lavori di cui al progetto consistenti nell'edificare un muro di recinzione*

*di un tratto di terreno di proprietà di Codesto Consorzio in Palagonia*

*lungo la strada Provinciale Catania-Caltagirone..." (v. All. n. 12).*

Dalla visione della tavola allegata, si evince che, risultano essere presenti

anche il magazzino oggetto di valutazione e parte del corpo adibito a stazione

di rifornimento carburanti (v. All. n. 11).

Nessuna ulteriore documentazione anche se sollecitata, è pervenuta dal

Comune il quale ha rappresentato informalmente allo scrivente che parte degli

archivi del Comune risultano essere andati distrutti a causa di un incendio.

Lo scrivente ha quindi proceduto ad effettuare delle ricerche sui voli

aereofotogrammetrici storici della zona.

Dalla consultazione della ripresa aerea si evince che il fabbricato nel 1955

risultava essere già stato edificato (v. All. n. 24).

Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente non può esprimersi sulla

regolarità edilizia del fabbricato che risulta essere presente nel volo IGM del

1955 (v. All. n. 24).

#### **4.G. Destinazione urbanistica**

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal

Comune in data 24.7.2024 (v. All. n. 8), si evince che l'area circostante il

fabbricato oggetto di valutazione ricade nelle seguenti zone:

- Zona Bianca
- Parcheggio
- Strada di progetto

*Tutto il terreno rientra il limite della media suscettibilità all'urbanizzazione*

*Essendo i vincoli preordinati all'esproprio dello strumento di pianificazione*

*comunale, decaduti, devono essere considerati in atto come zona di destinazione: "zona bianca".*

## **5. VALUTAZIONE DEL BENE**

### **Determinazione del valore commerciale con il metodo sintetico**

#### **comparativo**

Alla determinazione del valore venale del bene testé descritti, oggetto del mandato conferito, il sottoscritto è pervenuto adottando il metodo comunemente detto sintetico-comparativo.

Com'è noto, il metodo sintetico comparativo si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe di beni aventi consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

#### **Prezzi unitari medi**

Alla determinazione del valore venale dell'immobile il sottoscritto è pervenuto adottando, così come detto in precedenza, il metodo comunemente

detto “sintetico - comparativo” basato sulla comparazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in considerazione con altri analoghi esistenti sul mercato e di valore noto.

Al fine dell’applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il sottoscritto ha quindi effettuato il classamento dell’immobile da stimare, ossia l’inserimento nella classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche; il bene, di conseguenza, verrà ad assumere quale più probabile valore venale quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito. L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore.

In ogni caso vale la pena sottolineare che la posizione dell'immobile, nell'ambito territoriale, è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. Lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti, il grado di finitura, sono aspetti intrinseci che vanno debitamente tenuti in conto, essendo elementi specifici di stima. Tali elementi intrinseci possono influire o positivamente o negativamente sul prezzo unitario di stima.

#### **Valutazione dei beni**

Il metodo comunemente detto “sintetico – comparativo”, consiste nel determinare l’entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche



intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco, e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti ed insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc. ossia il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico-comparativo, ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quella in esame.

Per la ricerca il sottoscritto si è basato sia sulla personale conoscenza del mercato immobiliare che da dati e valori tratti da pubblicazioni e da riviste specializzate nel settore immobiliari [Nomisma, Consulente Immobiliare,

O.M.I., il Sole 24 Ore].

Lo scrivente ha analizzato i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al primo semestre del 2024 (v. All. n. 25), individuando i valori medi zonal dei immobili ad uso "residenziale".

**Provincia:** Catania

**Comune:** Palagonia

**Fascia/zona:** Periferica/PERIFERICA:VIA PITAGORA-TRINACRIA-CAPUANA-C.DA GRASSURELLA-CARRUBBELLA-GRILLI

**Codice zona:** D4

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo civile

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)	
	Min.	Max
<b>Magazzini</b>	<b>210</b>	<b>310</b>

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, ubicazione nell'ambito territoriale, condizioni di manutenzione e conservazione ecc.), dell'immobile oggetto di stima nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, da ricerche di mercato effettuate in loco ed in base alla conoscenza del mercato immobiliare del Comune di Palagonia (CT), si ritiene equo alla luce di quanto sopra applicare

dei valori unitari differenziati a causa delle caratteristiche differenti di ogni piano ed in particolare:

Piano Terra: € 310,00 €/mq

Piano S1: € 150,00 €/mq

Piano S2: € 100,00 €/mq

Corpo rifornimento: € 310,00 €/mq

Area libera (superficie ragguagliata): € 310,00 €/mq

#### Valore commerciale dell'immobile

Tenuto conto di quanto sopra riportato il valore commerciale del bene in oggetto sarà pari a:

Piano terra: mq. 776 x €/mq. 310,00 = € 240.560,00

Piano S1: mq. 757 x €/mq. 150,00 = € 113.550,00

Piano S2: mq. 533 x €/mq. 100,00 = € 53.300,00

Corpo rifornimento: mq. 21 x €/mq. 210,00 = € 6.510,00

Area libera: mq. 217 x €/mq. 210,00 = € 67.270,00

**Totale € 481.190,00**

I suddetti valori fotografano le condizioni semestrali di mercato nell'ipotesi che l'immobile si trovi in condizioni conservative e manutentive di tipo "normale".

L'immobile come già più volte rappresentato versa in pessimo stato di manutenzione, lo scrivente alla luce di quanto sopra ritiene congruo applicare un deprezzamento del 15% sul superiore complessivo dell'immobile ad eccezione del valore dell'area libera

Si avrà quindi:

Piano terra: € 240.560,00 - (€ 240.560,00 X 0,15)= € 204.476,00

Piano S1: € 113.550,00 - (€ 113.550,00 X 0,15)= € 96.517,50

Piano S2: € 53.300,00 - (€ 53.300,00 X 0,15)= € 45.305,00

Corpo rifor.: € 6.510,00 - (€ 6.510,00 X 0,15)= € 5.533,50

Area libera: € 67.270,00= € 67.270,00

**Totale € 419.102,00**

## 6. SCHEDA RIASSUNTIVA

**Identificativi catastali:** N.C.E.U. foglio 18 particella 274 sub. 1.

N.C.T. foglio 18 particella 3.

**Superficie:** Piano Terra 776,00 mq

Piano S1 757,00 mq

Piano S2 533,00 mq

Corpo rifornimento 21,00 mq

Area libera 2.170,00 mq

**Confini** a Nord-Est: con fabbricati identificati dalle p.lle 1823 e 1455.

a Sud-Est: con Corso Vittorio Emanuele II.

a Sud-Ovest: con p.lle 381, 410, 383, 384, 1826, 1827 e 1830.

a Nord-Ovest: con p.lle 222 e 397.

**Valore:** Valore di mercato del bene: € 419.102,00

**Palermo, li 27.1.2025**

**Geom. Filippo Daidone**

**Allegati:**

1. Disciplinare di incarico
2. Richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate
3. Nota pervenuta dall'Agenzia delle Entrate
4. Verbale di sopralluogo

5. Istanza inoltrata al Comune di Palagonia – Accesso atti

6. Richiesta CDU

7. Nota di trasmissione CDU

8. Certificato di Destinazione Urbanistica

9. Nota di trasmissione

10. Istanza

11. Elaborato

12. Provvedimento

13. Ordinativo IGM

14. Mail IGM del 14.1.2025

15. Stralcio mappale

16. Visura catastale foglio 18 p.lla 3

17. Atto di permuta in notar Petralia del 26.11.1963

18. Ricevuta di consultazione atti

19. Sovrapposizione Formaps

20. Visura catastale foglio 14 p.lla 274 sub. 1

21. Riprese satellitari

22. Documentazione fotografica

23. Planimetrie dello stato dei luoghi

24. Ripresa aerea del 1955

25. Osservatorio del mercato immobiliare