

CATANIA E MESSINA

CONSULENZA TECNICA INERENTE ALLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO

IN BELPASSO (CT), CONTRADA MAZZA PULVIRENTI SNC,

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 **18.4.2024** 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 Belpasso (CT), contrada Mazza Pulvirenti SNC (v. All. n. 1).

2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **18.4.2024** alle ore **13.00** previo accordo telefonico con il liquidatore dott. Mario Laudani, il sottoscritto unitamente al dott. Dario Del Bosco si recava in territorio di Belpasso (CT), c.da Mazza Pulvirenti SNC (SS192 KM 18 + 800 circa) sui luoghi oggetto di valutazione (v. All. n. 2).

Si procedeva ad una ricognizione dei luoghi, verificando gli stessi sulla scorta delle planimetrie catastali in possesso dello scrivente, prendendo appunti in fogli separati ed effettuando un rilievo fotografico dello stato dei luoghi

Il giorno **17.7.2024** il sottoscritto inoltrava istanza di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso (CT) al fine di entrare in possesso della documentazione tecnica utile all'espletamento del mandato conferito (v.

All. n. 3)

In data **18.7.2024** il sottoscritto trasmetteva al Settore Urbanistica del Comune di Belpasso (CT) richiesta per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area ove ricade l'immobile oggetto di valutazione (v. **All. n. 4)**

In data **10.9.2024** non avendo ricevuto alcuna comunicazione dal Comune di Belpasso circa la regolarità edilizia dell'immobile, lo scrivente effettuava delle ricerche storiche presso l'Istituto Geografico Militare (IGM), al fine di verificare il periodo di realizzazione dell'immobile oggetto di consulenza e acquistando copia della ripresa aerea effettuata in zona nel **1967 (v. All. n. 5)**.

Il **25.9.2024** perveniva a mezzo PEC da parte del Comune di Belpasso - Settore Urbanistica (v. **All. n. 6**) il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto (v. **All. n. 7**).

In data **23.10.2024** l'Istituto Geografico Militare rendeva disponibile per il download digitale la ripresa aerea richiesta dallo scrivente in data 10.9.2024 (v. **All. n. 8**).

Il **23.1.2025** dopo ulteriori ricerche circa la regolarità edilizia del fabbricato effettuate da tecnici comunali, lo scrivente si recava, presso l'ufficio tecnico del Comune di Belpasso (CT) al fine di entrare in possesso della documentazione tecnica inerente la regolarità edilizia dell'immobile richiesta con mail del **17.7.2024 (v. All. n. 9)**.

Veniva visionato il fascicolo edile effettuando le scansioni fotografiche dell'intero fascicolo

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 Belpasso individuato al NCEU al foglio 99, part. 233 sub.4, categoria D/8 con rendita catastale di € 7.018,00 presso C.da Mazza Pulvirenti.*

4. DATI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**4.A. Titolarità del bene**

Dalla consultazione della documentazione fornita allo scrivente si evince che il terreno ove risulta essere stato edificato l'immobile oggetto di valutazione è pervenuto al Consorzio Agrario sulla scorta del seguente rogito notarile **(v. All. n. 10)**:

Titolo: Atto di compra-vendita in notar Salvatore Petralia, del 18.12.1958 rep. 9919 racc. 1192

Da potere di:

Registrato a Catania al n. 5524 il 7.1.1959

4.B. Confini

L'immobile nel suo insieme confina **(v. All.ti nn. 11 e 12)**:

a Nord: con SS 192

a Est: con p.lla 138

a Sud: con p.lla 138

a Ovest: con p.lla 14

4.C. Dati Catastali

Il fabbricato risulta iscritto al catasto del Comune di Belpasso (CT) con i seguenti identificativi **(v. All. n. 13)**:

3
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio: : 99

Particella: : 233

Subalterno: : 4

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria: D/8 (fabbricati speciali commerciali non utilizzabili diversamente)

Rendita € 7.018,00

Indirizzo: CONTRADA MAZZA PULVIRENTI Piano T-1

DATI ANAGRAFICI

CONSORZIO AGRARIO INTERPROV. DI CATANIA E MESSINA S.R.L. sede in CATANIA (CT), CF 00131240871, Proprieta' 1000/1000

4.D. Descrizione dell'immobile

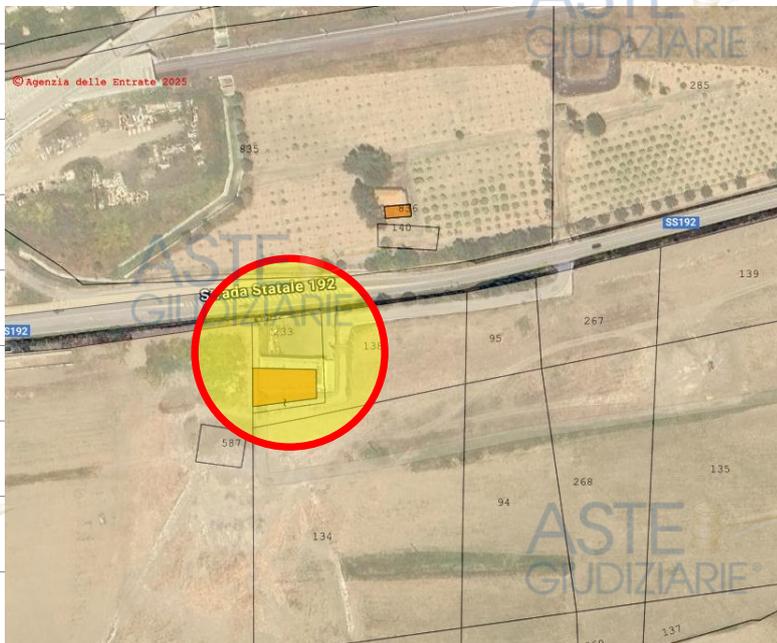
L'immobile oggetto di valutazione ricade in territorio di Belpasso (CT), Contrada mazza Pulvirenti SNC (v. All. n. 14), zona a vocazione rurale dell'agro di Belpasso (CT)

*Ripresa aerea*

L'immobile oggetto di consulenza trovasi ubicato al KM 18+800 circa della

L'accesso al bene ad oggi avviene percorrendo la stradella privata che si diparte dalla SS 192 a circa 120 metri oltre l'immobile oggetto di valutazione.

Detta stradella, dalla visione della sovrapposizione grafica effettuata dallo scrivente, attraversa le p.lle 138, 95 e 267 (v. All. n. 11) di proprietà aliena, l'immobile tuttavia presenta un accesso autonomo dalla SS 192 che all'atto del sopralluogo risultava essere inibito (v. All. n. 15).



Sovrapposizione grafica

Come già precedentemente accennato il fabbricato si sviluppa su due elevazioni fuori terra, con un'area asfaltata circostante recintata con muretti bassi e pannelli sovrastanti realizzati con struttura in ferro e rete metallica (v. All.ti nn. 15 e 16).

Il fabbricato presenta struttura in cemento armato, prospetti intonacati e tinteggiati versanti in mediocre stato di manutenzione e conservazione e copertura piana non praticabile versante in pessimo stato di manutenzione e conservazione come si vedrà più avanti (v. All. n. 15).

Infissi esterni in ferro versanti in pessimo stato di manutenzione e conservazione (v. All. n. 15).

Il fabbricato come già anticipato si sviluppa su due livelli, indicati catastalmente come piano T – 1 (v. All. n. 16).



Planimetria catastale piano terra (disegno fuori scala)

L'immobile a piano terra si compone di un ampio locale magazzino pavimentato in battuto di cemento, con una parte rialzata raccordata da una rampa, all'interno si rileva la presenza di un archivio, di un deposito e un w.c. (v. All.ti nn. 15 e 16).

Si rileva altresì all'interno del magazzino, il crollo di porzioni di intonaco e di laterizi dovuti all'ossidazione dei ferri dei travetti dell'intradosso del solaio di divisione con il piano primo (v. All. n. 15 foto n.4).

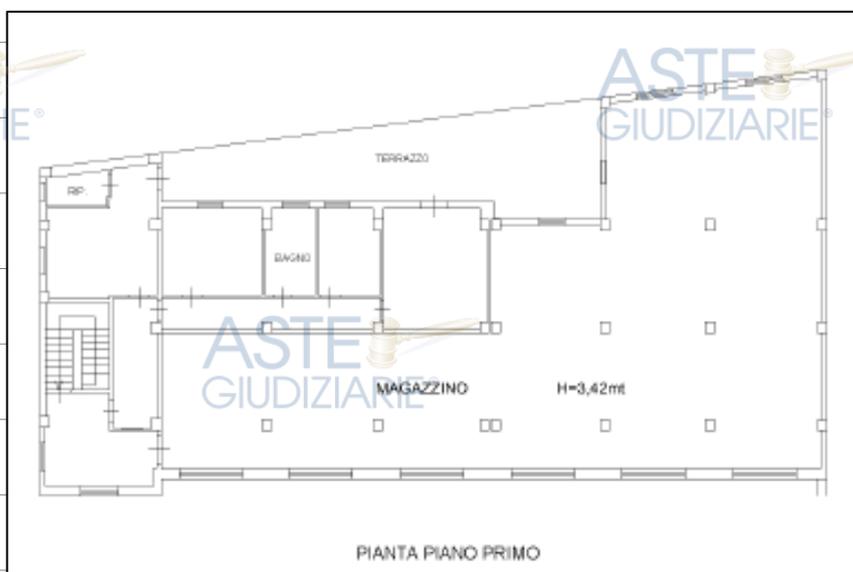
Altri vani, sempre ubicati a piano terra, presentano accessi esterni indipendenti lungo il prospetto principale, oggi adibiti a depositi carburanti e oli minerali e un locale ufficio (v. All.ti nn. 15 e 16).

Dal prospetto laterale si accede rispettivamente, al vano scala a servizio del piano primo, ad un ripostiglio, ad un locale w.c. e ad un locale tecnico ove risultano ubicate ad oggi le pompe dell'impianto antincendio **(v. All.ti nn. 15 e 16)**.

Lungo il retro prospetto sono stati posizionati i serbatoi di accumulo del sistema antincendio **(v. All.ti nn. 15 e 16)**.

Il tutto come si evince dalla consultazione della documentazione fotografica versante in mediocre stato di manutenzione e conservazione **(v. All. n. 15)**

Il piano primo a cui si accede dalla citata scala che si diparte dal prospetto laterale del fabbricato, si compone oltre che da un ampio ballatoio di arrivo, da un'ampia parte destinata a magazzino e da una seconda parte destinata ad uffici composta da 4 vani collegati da un corridoio, un w.c., un ripostiglio ed una terrazza attestante sul retro prospetto del fabbricato **(v. All. n. 15)**.



Planimetria catastale piano primo (disegno fuori scala)

Detto piano versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione con distacco di porzioni intonaco e pignatte dei solai causati dall'ossidazione dei ferri di armatura dei travetti in c.a., degrado diffuso lungo l'intradosso del

soffitto (soffitto) di quasi tutto il piano, causato dal perdurare da fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura dell'immobile. Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha avuto accesso, a mezzo scala metallica, alla copertura dell'immobile al fine di verificarne lo stato manutentivo. Si è rilevato il pessimo stato in cui versa la guaina impermeabilizzante che si presenta vetusta con parti ormai distaccate fessurate non più coese, poggiata presumibilmente sulla vecchia pavimentazione e/o impermeabilizzazione, altresì, come si evince anche dalla consultazione della documentazione fotografica si rileva presenza di rifiuti di vario genere, detriti e guano, che impediscono il corretto deflusso delle acque meteoriche **(v. All. n. 15)**.

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

Pavimenti: il magazzino di piano terra presenta pavimentazione in battuto di cemento i rimanenti ambienti presentano pavimentazione in gres porcellanato **(v. All. n. 15)**.

Il locale magazzino a piano primo presenta pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, i rimanenti ambienti presentano pavimentazione in mattoni di cemento e graniglia di marmo **(v. All. n. 15)**.

Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti di piano terra risultano essere intonacate e tinteggiate versanti in mediocre stato di manutenzione e conservazione **(v. All. n. 15)**

Il piano primo a causa delle citate problematiche infiltrative causate dalla copertura, versa complessivamente in pessimo stato di manutenzione e conservazione **(v. All. n. 15)**.

Le pareti degli ambienti wc, presentano rivestimento parietale con piastrelle di

ceramica (v. All. n. 15)

Infissi esterni: il ferro e/ in legno versanti in pessimo stato di manutenzione e conservazione (v. All. n. 15).

Impianto elettrico: con frutti di qualità commerciale non rispondente alla vigente normativa L. 46/90 e s.m.i.

Impianto idrico: allacciato alla rete idrica comunale.

L'altezza interna dell'immobile

- Piano terra = H max 4,40 m, H min 3,55 ,
- Piano primo = H 3,40 m

4.E. Superfici dell'immobile

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 _i [mq]	C	S _c [mq]
Piano Terra	399,00	1	399,00
Piano I°	392,00	1	392,00
Terrazza piano I°	54	0,3	16,2
Area libera	1.080,00	0,1	108
SUP. TOTALE		-	915,20

4.F.Regolarità edilizia

In data **23.1.2025** lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Belpasso al fine di visionare la documentazione presente presso gli archivi del Comune ed effettuare delle scansioni fotografiche della seguente

documentazione (v. All. n. 17):

- Richiesta del 22.11.2007 prot. 39684
- Relazione tecnica
- Elaborati grafici
- Schema tecnico fossa IMHOFF
- Versamento
- Autorizzazione n. 74/2008 del 11.4.2008

- Comunicazione inizio lavori
- Nomina direttore dei lavori
- Nomina impresa esecutrice dei lavori

- Certificazione camerale
- Fine lavori
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà
- Decreto assessoriale

Dalla consultazione della superiore documentazione si evince quanto segue:

- Con istanza datata **22.11.2007 prot. 39684** l'allora Commissario liquidatore del Consorzio Agrario *"Richiedeva autorizzazione allo scarico per l'opificio a piano terra, sito nel territorio del Comune di Belpasso in c.da Mazza, SS 192 KM 18+800"*
- Il giorno **11.04.2008** il Comune di Belpasso rilasciava autorizzazione n. 74/2008 per le lavorazioni di cui sopra

- In data **16.4.2008** avevano inizio i lavori autorizzati in data 11.4.2008.
- In data **22.4.2008** veniva comunicato il fine lavori.

Nulla si evince quindi circa la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di consulenza, tuttavia, dalla consultazione della documentazione visionata e

fotografata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso, si rileva la presenza della **"dichiarazione sostitutiva di atto notorio"** a firma dell'allora Commissario liquidatore del Consorzio Agrario dalla lettura della quale si evince quanto segue:

"...DICHARA

Che la costruzione dell'opificio sito nel Comune di Belpasso in contrada "mazza" SS 18+800 è stato realizzato in data antecedente al 1.9.1967 secondo le Leggi allora Vigenti..."

Lo scrivente a conferma della superiore dichiarazione ha effettuato le ricerche presso l'Istituto Geografico Militare sui voli aerei storici della zona al fine di verificare il periodo di edificazione del fabbricato.

Dalla consultazione della ripresa aerea effettuata nel **1967** si evince che l'immobile risultava essere già realizzato a quell'epoca (**v. All. n. 8**).

La normativa nel periodo di riferimento era la così detta "legge Mancini", ove se l'immobile veniva realizzato al di fuori delle delimitazioni del centro urbano, caso in ispecie, prima dell'uscita per l'appunto delle Legge "Mancini" n. 765 del 06.08.1967 art. 10 non era necessario richiedere la licenza edilizia per la realizzazione di nuovi fabbricati.

Alla luce di quanto sopra esposto essendo l'immobile realizzato in data anteriore al 1967, al di fuori della perimetrazione urbana del Comune di Belpasso, si può affermare che non vi era, all'epoca, l'obbligo del preventivo rilascio della licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e conseguentemente il rilascio del certificato di abitabilità.

4.G. Destinazione urbanistica

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato prot.

369/2024 del 2.8.2024 e trasmesso allo scrivente in data 25.9.2024 dal
Comune di Belpasso (v. All. n. 7), si evince quanto segue:

*"...l'immobile sito in Belpasso (CT) riportato in catasto al foglio 99, particella
233, ricade in zona "E" (verde agricolo), con parte in fascia di rispetto per
Viabilità,".*

5. VALUTAZIONE DEL BENE

Determinazione del valore commerciale con il metodo sintetico

comparativo

Alla determinazione del valore venale del bene testé descritto, 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.

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 **[Nomisma, Consulente Immobiliare, O.M.I., il Sole 24 Ore, Borsino immobiliare]**.

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.

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. 18)**, individuando i valori medi zonal dei immobili ad uso "commerciale" così come suggerito anche dalla categoria catastale D/8 - fabbricati speciali commerciali non utilizzabili diversamente.

Provincia: Catania

Comune: Belpasso

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA A SUD TERRITORIO

COMUNALE: C.DE S.MARINA - VITELLERIA -

ALTARELLO

Codice zona: R4

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)	
	Min.	Max
Magazzini	240	390

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piani, 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, si ritiene equo applicare il seguente valore medio pari ad **€ 315,00 /mq**

Valore commerciale dell'immobile

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

- Magazzino piano terra:	mq. 399 x €/mq. 315,00 =	€	125.685,00
- Magazzino piano primo:	mq. 408 x €/mq. 315,00 =	€	128.520,00
- Area libera:	mq. 108 x €/mq. 315,00 =	€	<u>34.020,00</u>

Totale € 288.225,00

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

Come sopra rappresentato, il piano primo versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione, lo scrivente quindi applicherà un

deprezzamento del 40 % sul valore di tale porzione dell'immobile.

Si avrà quindi:

Piano terra (mag.): € 155.610,00 = € 125.685,00

Piano I° (mag.): € 128.520,00 - (€ 128.520,00 X 0,4)= € 77.112,00

Area libera: € 42.120,00= € 34.020,00

Totale € 236.817,00

In cifra tonda € 237.000,00

6. SCHEDA RIASSUNTIVA

Identificativi catastali: N.C.E.U. foglio 99 particella 233 sub. 4.

Superficie: mq 915,00.

Confini
 a Nord: con SS 192
 a Est: con p.lla 138
 a Sud: con p.lla 138
 a Ovest: con p.lla 14

Valore: Valore di mercato del bene: € 237.000,00

Palermo, li 27.2.2025

Geom. Filippo Daidone



Allegati:

1. Disciplinare di incarico
2. Verbale di sopralluogo
3. Istanza inoltrata al Comune di Belpasso – Accesso atti
4. Richiesta CDU
5. Ordine IGM
6. Nota di trasmissione CDU
7. Certificato di Destinazione Urbanistica



8. Ripresa aerea del 1967



9. Accesso atti effettuato in data 23.1.2025

10. Atto di compravendita

11. Sovrapposizione Formaps

12. Stralcio mappale

13. Visura catastale foglio 99 p.IIa 233 sub. 4

14. Ripresa satellitare



15. Documentazione fotografica



16. Planimetria catastale

17. Documentazione tecnica

18. Osservatorio del mercato immobiliare

