



COMUNE DI MISTERBIANCO

Provincia di Catania

STIMA IMMOBILE

"EX MO.VI.CAR. s.p.a."
(Misterbianco, strada "Sieli-Incarrozza")

Relazione Tecnica

Il Direttore Tecnico

F.to: geom. Lorenzo Arena

Il Dirigente 8° Settore

F.to: ing. Vincenzo Orlando

Misterbianco, li 04 Dicembre 2012

DATI GENERALI

Committente

DITTA : **COMUNE DI MISTERBIANCO**
TITOLO :
COGNOME :
NOME :
CITTA' : **MISTERBIANCO**
PROVINCIA : **CT**
CAP : **95045**
INDIRIZZO : **Via Sant'Antonio Abate**
CIVICO : **2**

Tecnico

RAGIONE SOCIALE : **VIII Settore – Comune di Misterbianco**
TITOLO :
COGNOME : **Arena**
NOME : **Lorenzo**
CODICE FISCALE : **RNA LNZ 49P13 F250T**
: **95045 - MISTERBIANCO (CT)**

RELAZIONE

Beni in : MISTERBIANCO (CT), STRADA "SIELI-INCARROZZA"

EX MO.VI.CAR. s.p.a.

1. PREMESSA

Su richiesta verbale dell'Amministrazione comunale è stato dato incarico al sottoscritto di effettuare la stima del capannone produttivo industriale, con annesso terreno, ex proprietà MO.VI.CAR. s.p.a., ricadente nel territorio del Comune di Misterbianco, e di ricercare il giusto prezzo di mercato che avrebbe l'intera struttura oggetto di stima in una libera contrattazione di compravendita.

Al fine di espletare l'incarico di che trattasi il sottoscritto ha provveduto, in collaborazione col geom. Alfio Costanzo, a prendere visione dei luoghi.

2. IDENTIFICAZIONE DELLA LOCALITA' IN CUI SONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni immobili oggetto della stima sono ubicati nella seguente località :
Misterbianco MISTERBIANCO (CT) Contrada "Portella", strada "Sieli-Incarrozza", in catasto al foglio 18 Particella 193.

2.1 DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

L'immobile oggetto di intervento, ricade in atto, secondo il vigente Piano Regolatore Generale in zona omogenea " D1 " (zona omogenea "Artigianale, Industriale, Commerciale, Direzionale etc...").

art.17.1 del P.R.G.

In questa zona sono consentiti insediamenti di tipo commerciale, artigianale, industriale per attività non nocive, nella zona omogenea D1 è possibile realizzare strutture alberghiere in numero adeguato alla ricettività turistica del paese (come da Delibera di C.C. n.50 del 20/06/00), come richiesto dal C.C., con sala convegni e ristorante da ubicare e/o in sostituzione e/o ristrutturazione di edifici esistenti, depositi, edifici per servizi di trasporto direzionali, espositivi, e similari, con le seguenti caratteristiche:

- Rapporto di copertura 1/3 S (mq./mq.)
- Altezza max 10,00 ml.
- Superficie utile 0,495 mq./mq.
- Distacco dai confini: min. 6,00 ml.
- Arretramento dal filo stradale: min. 10,00 ml.

Nei lotti con larghezza inferiore a 32 ml è consentita la costruzione, relativamente ad un solo lato, in aderenza o sul confine. Tutti gli insediamenti dovranno essere piantumati con alberi d'alto fusto per almeno il 15% della superficie del lotto.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per le costruzioni esistenti. Nei casi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica è vincolante il rispetto degli indici di zona e l'adeguamento della destinazione d'uso agli standard urbanistici:

- a) *per destinazioni commerciali: 80 mq. destinati a parcheggi e verde per ogni 100 mq. di superficie destinata a commerciale. Nel caso di superficie commerciale costruita su più piani va sommata e considerata per intero. Per i parcheggi e il verde la superficie di computo non deve tenere conto di eventuali parcheggi interrati o costruiti in elevazione.*
- b) *per destinazioni industriali ed artigiane: 10% della superficie fondiaria a parcheggio interamente in superficie ed a diretto contatto con la viabilità pubblica, preferibilmente lungo il fronte stradale all'esterno della recinzione per una profondità non inferiore a ml.7,00.*

Il terreno è posto in ottima posizione trovandosi in un'area Urbanizzata, fornita di acqua, luce e telefoni, circondata da insediamenti produttivi, confina a sud con la ditta Immobiliare S.I.L.C.E. s.r.l., Ovest con strada "sieli-incarrozza", Nord con stessa ditta e Est con Immobiliare S.I.L.C.E. s.r.l..

2.2 DATI ZONA

Tipologia : PERIFERICA – A sud del centro abitato e ovest della zona industriale-commerciale.

Caratteristiche : ESCLUSIVA

Area Urbanistica : COMMERCIALE / INDUSTRIALE

Traffico : SCORREVOLE

Parcheggi : OTTIMI

2.3 DATI ZONE LIMITROFE

Zone limitrofe : COMMERCIALE

Importanti centri : Centri commerciali "Etnapolis", "Centro Sicilia", "Auchan", "Porte di Catania"...etc

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria

Sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria

2.4 SERVIZI

Nella zona sono presenti i seguenti servizi :

SERVIZI PRESENTI	
Servizio	Qualità
BANCHE	BUONO
ALIMENTARI	BUONO
SCUOLA MEDIA INFERIORE	BUONO
SUPERMERCATO	OTTIMO
CENTRO COMMERCIALE	OTTIMO
CENTRO MEDICO	BUONO
NEGOZI	BUONO
INTERNET	OTTIMO

2.5 TRASPORTI

Nella zona sono presenti i seguenti trasporti :

COLLEGAMENTI PRESENTI	
Collegamento	Distanza
AEROPORTO	10 KM
SUPERSTRADA	1.5 KM
STRADA STATALE	1 KM
AUTOBUS	500 MT
AUTOSTRADA	3 KM
FERROVIA	1.5 KM
PORTO	10 KM
TANGENZIALE	1 KM

2.6 FOTO

Foto n. 1 - Panoramica

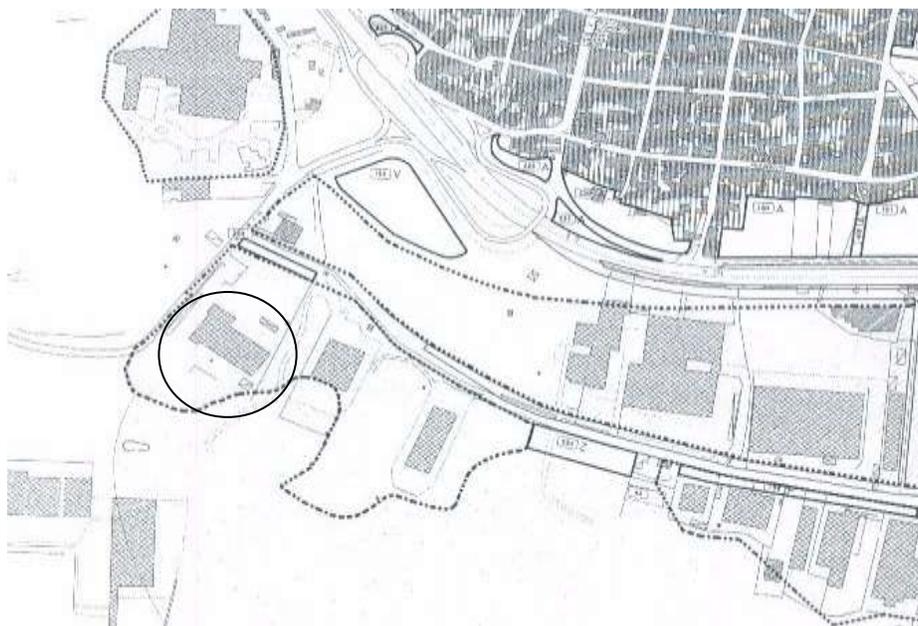
< MISTERBIANCO (CT) - Contrada "Portella", strada "Sieli-Incarrozza" >



2.7 ALLEGATI

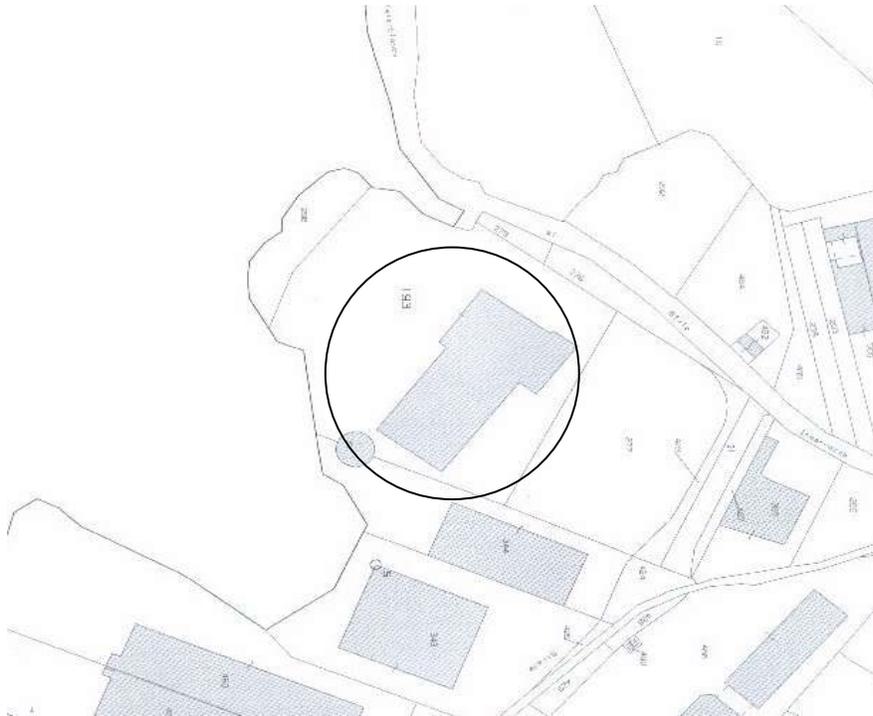
Allegato n. 1 - Stralcio P.R.G.

< MISTERBIANCO (CT) - Contrada "Portella", strada "Sieli-Incarrozza" >



Allegato n. 2 - Planimetria Catastale - F. 18 Part. 193

< MISTERBIANCO (CT) - Contrada "Portella", strada "Sieli-Incarrozza" >



Allegato n. 3 - Aerofotogrammetria

< MISTERBIANCO (CT) - Contrada "Portella", strada "Sieli-Incarrozza" >



3. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IN CUI RISIEDONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto della stima sono dislocati nel complesso seguente:
Misterbianco MISTERBIANCO (CT) Contrada "Portella", strada "Sieli-Incarrozza".

3.1 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Il complesso de quo è recintato in tutto il perimetro parte con muretti in calcestruzzo e sovrastante rete metallica a maglie dell'altezza di circa metri 1,70 e parte con sola rete metallica dell'altezza di circa metri 2 ad eccezione del confine nord, con proprietà Comune di Misterbianco, che dovrà essere delimitato con rete metallica dell'altezza di circa metri 2.

L'ingresso si presenta con ampi cancelli scorrevoli e ad ante sulla strada sieli-incarrozza arretrato di circa metri 10 da essa.

Il piazzale che circonda il capannone risulta livellato e sistemato con pavimentazione in conglomerato bituminoso ad eccezione della parte sud che in atto è destinata a verde con alberi di eucalipto.

L'immobile è allacciato alla rete idrica comunale nonché alla linea Enel, mentre all'interno dello stabilimento è ubicata una cabina elettrica da ristrutturare con le norme vigenti.

Il complesso inoltre è dotato di fognatura per acque bianche e meteoriche che scaricano in un torrente a valle del lotto e di fognature di acque nere che scaricano in due fosse biologiche poste a limite ovest del lotto, una in corrispondenza del fabbricato uffici ed una nella parte opposta.

Si evidenzia che la recinzione del lato est dell'immobile presenta grosse crepe e che pertanto si ritiene necessario un intervento al fine di evitare possibili cedimenti dei muri a sostegno della recinzione.

L'immobile è composto da un piano terra in atto adibito a deposito attrezzi mentre la parte nord-ovest ospita gli uffici della Polizia Municipale.

La struttura portante del capannone è stata realizzata nelle fondazioni in cemento armato, pilastri e travi in ferro mentre la copertura in lamiera posta su travi in ferro.

I tamponamenti in muratura con intonaco da ambo i lati e nella parte superiore con vetrate, munito di aperture con porte scorrevoli metalliche e con pavimento a riquadri del tipo industriale.

Altezza alla gronda è di circa metri 8, le dimensioni sono di circa metri 30,00 x 60,00 = mq 1.800,00.

L'edificio destinato ad uffici è addossato parzialmente al capannone, costituito da una parte interrata di circa mq 120 adibita ad archivio dell'altezza utile di circa metri 3,30 e da un piano terreno sopraelevato adibito ad uffici della superficie di circa mq 340, realizzato in struttura metallica con foderature esterne in muratura e con i divisori tra stanza e corridoio in pannelli modulari in cartongesso e controsoffitto in pannelli fonoassorbenti.

L'immobile per uso magazzino, archivio e spogliatoi occupa una superficie di circa mq 270 eseguito in struttura metallica e con tamponamenti esterni in muratura.

All'interno dell'archivio insiste un soppalco con struttura in ferro mentre all'esterno, nelle aree pertinenziali, insiste una tettoia per lavaggio automezzi della superficie di circa Mq. 70,00 ed una tettoia in struttura metallica per parcheggio auto della superficie di circa Mq. 250,00.

Attualmente il complesso relativamente al capannone si presenta in uno stato di conservazione "discreto", è dotato di impianto elettrico, idrico ed antincendio da adeguare alle vigenti norme in materia mentre i locali uffici, archivio e servizi sono mantenuti in buon stato di conservazione dotati di impianto elettrico ed idrico.

3.2 STATO DI POSSESSO

Il complesso risulta essere totalmente occupato da : Comune di Misterbianco

3.3 NOTE SULLA DISPONIBILITÀ

Immediata.

3.4 PRATICHE EDILIZIE

Di seguito sono elencate le pratiche edilizie dei beni oggetto della stima :

DATI PRATICA EDILIZIA	
Oggetto	Intestatario
IMMOBILE SITO IN MISTERBIANCO STRADA "SIELI- INCARROZZA"	MO.VI.CAR s.p.a.
Tipo	Descrizione
LICENZA EDILIZIA	Licenza edilizia del 23/07/1969 Licenza edilizia N. 2829 del 20/12/1974
AGIBILITA'	Agibilità n. 536 del 10/04/1978 Agibilità n. 185 del 06/07/1970

Detto Immobile è stato acquistato dal Comune di Misterbianco giusta Deliberazione Giunta Municipale n. 1045 del 14/11/2000

3.5 VALUTAZIONE DEL COMPLESSO

3.5.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Sono state acquisite le seguenti informazioni :

dal catasto : Catania

dagli uffici del registro : Catania

dagli uffici tecnici : Misterbianco

3.5.2 OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Gli osservatori del mercato immobiliare riportano le seguenti notizie: Nazionale e locale

3.6 FOTO

Foto n. 2 - Prospetto Sud

< MISTERBIANCO strada "Sieli-Incarrozza">



Foto n. 3 - Prospetto Nord

< MISTERBIANCO strada "Sieli-Incarrozza">



Foto n. 4 - Prospetto Est

< MISTERBIANCO strada "Sieli-Incarrozza">



Foto n. 5 - Prospetto Ovest

< MISTERBIANCO strada "Sieli-Incarrozza">



Foto n. 6 - Prospetto Ovest

< MISTERBIANCO strada "Sieli-Incarrozza">



Foto n. 7 – Tettoia Parcheggio

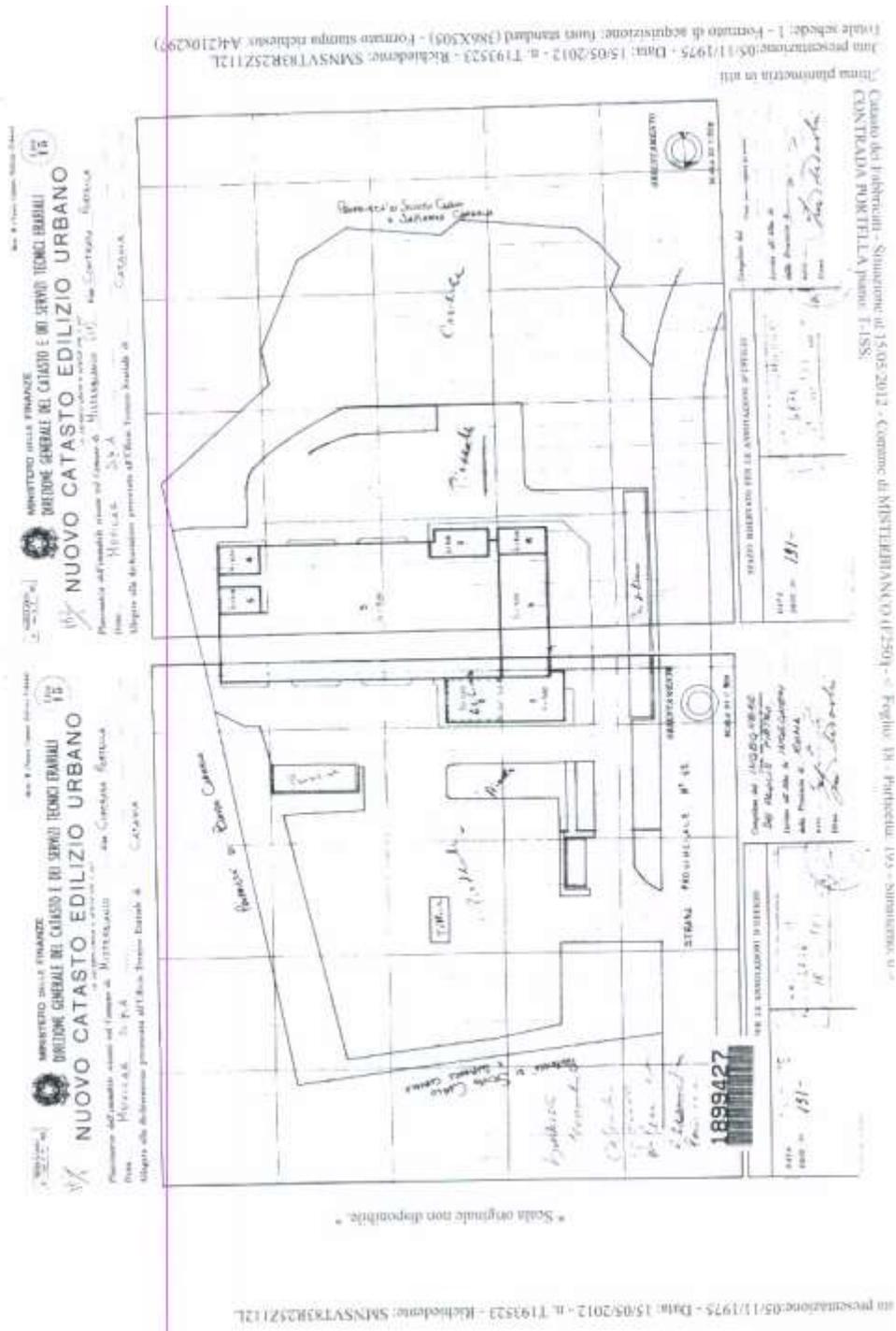
< MISTERBIANCO strada "Sieli-Incarrozza">



3.7 ALLEGATI

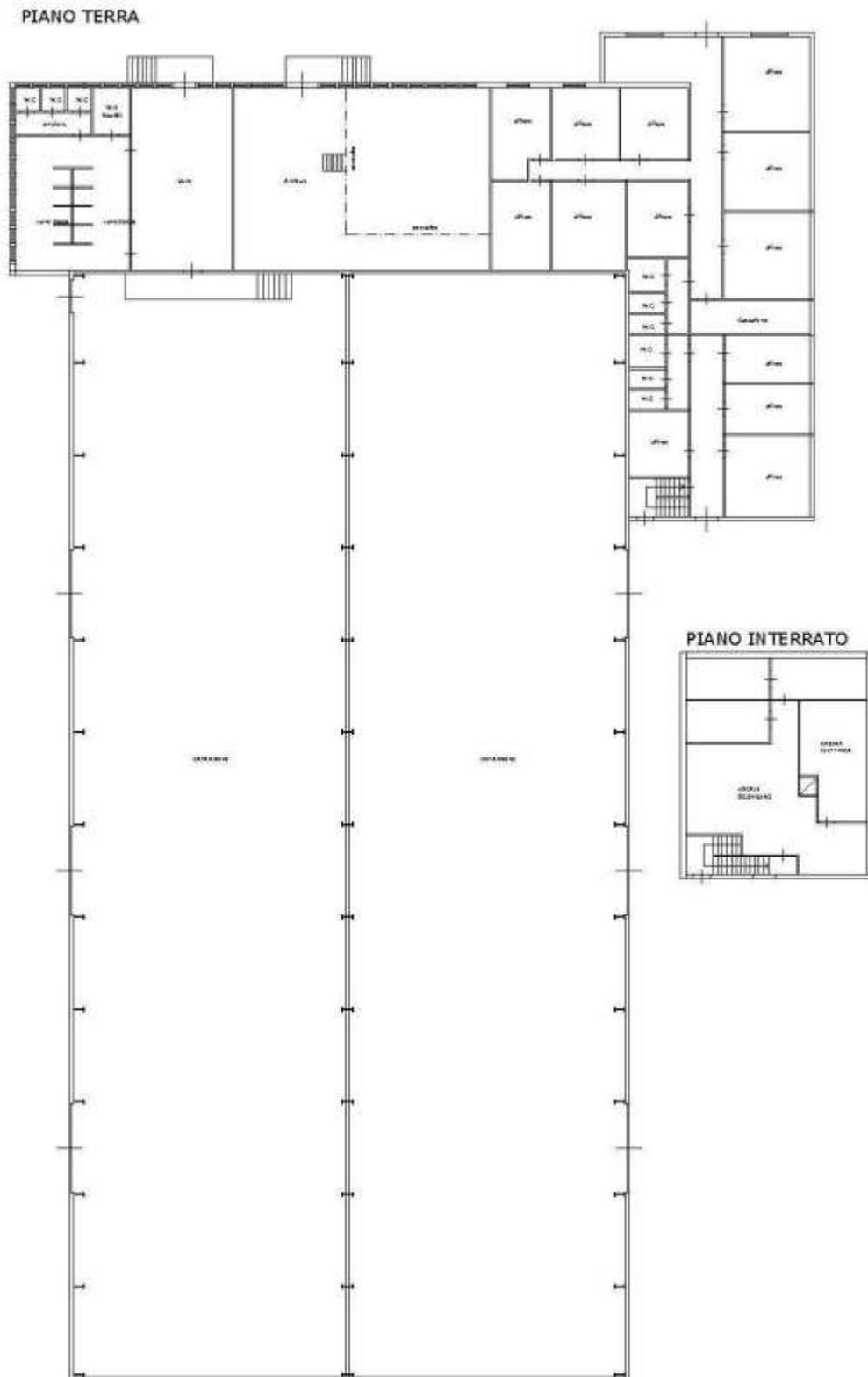
Allegato n. 3 - Piantina catastale - F. 18 Part. 193

< MISTERBIANCO – strada “Sieli - Incarrozza” >



Allegato n. 4 – Planimetria Attuale

< MISTERBIANCO – strada “Sieli - Incarrozza” >



Allegato n. 5 – Licenza Edilizia del 23/07/1969

< MISTERBIANCO – strada "Sieli - Incarrozza" >

COMUNE DI COMUNE DI MISTERBIANCO
UFFICIO TECNICO
LICENZA EDILIZIA
IL SINDACO

Vista la domanda del Ing. Ditta MOVICAR S.r.l.
residente in via Teocrito n. 48 Catania.
per ottenere la licenza per ⁽¹⁾ costruire uno Stabilimento Industriale
in questo Comune nell'area distinta al Catasto a F. 18 coi mappali 31b e 193 ;
Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;
Sentito il parere della Commissione edilizia in data 4/6/1969 ;
Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 4/6/1969 ;
Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;
Visto il T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;
Vista la legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150; modificata ed integrata dalla legge 6-8-67 n. 765;
Vista la domanda per l'ispezione delle opere in cemento armato in data 4/6/1969 ;
Visto l'atto di vincolo per l'area annessa non edificabile ai sensi del 1° comma dell'art. 17 della legge 6/8/1967 n. 765;
Vista la ricevuta del versamento alla Cassa Previdenza Ingegneri;

CONCEDE LICENZA

al Ing. Ditta MOVICAR S.r.l.
per ⁽¹⁾ costruire uno Stabilimento Industriale di cui in narrativa *salvo e riservati i diritti di terzi* e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale ⁽²⁾ ed in conformità al progetto presentato, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.

Dovranno essere inoltre osservate le prescrizioni di seguito riportate:

1) il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio dei lavori ⁽³⁾ e chiedere la linea di fabbrica ed i punti di livello all'Ufficio Tecnico del Comune.

2) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al luogo dei lavori e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.

3) Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un certo tempo.

4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici.

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso.

6) Gli assiti di cui al paragrafo 4 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza devono essere muniti pure gli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto

(1) Costruire, ampliare, modificare, demolire o eseguire opere di urbanizzazione del terreno (descriverele).

(2) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al luogo dei lavori e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.

al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata.

7) Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve essere fatta denuncia alla Prefettura prima dell'inizio dei lavori a sensi della legge 16 novembre 1930, n. 2229.

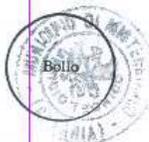
Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Qualora l'opera venga iniziata od eseguita in contrasto con la presente licenza, hanno applicazione i provvedimenti previsti dall'art. 41 della Legge 17-8-1942 n. 1150 modificato dall'art. 13 della Legge 6-8-1967 n. 765 e dall'art. 41 ter di cui all'art. 15 della Legge 6-8-1967 (3).

La presente licenza è valida per l'inizio dei lavori entro un anno.

Si allega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati.

Dalla Residenza Municipale, li 23 LUG. 1969 19.....



IL SINDACO

(3) Art. 41 Legge 17-8-1942 n. 1150 modificato dall'art. 13 della legge 6-8-1967 n. 765: «Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica:

a) l'ammenda fino a L. 1.000.000 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, 1° comma (rispondenza alle norme della legge e dei regolamenti, alle prescrizioni del piano regolatore comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione);

b) l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a L. 2.000.000 nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 (Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio. Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del Provveditore Regionale alle OO. PP. sentita la sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico erariale.

La disposizione trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

Art. 41 ter della Legge 17-8-1942 n. 1150 istituito con l'art. 15 della legge 6-8-1967 n. 765: «Fatte salve le sanzioni di cui agli articoli 32 (Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme di legge, prescrizioni e modalità esecutive, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi. Nel caso di lavori iniziati senza licenza a proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione urbanistica regionale ordinarne la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali) e 41 (di cui sopra) le opere iniziate senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato e degli Enti Pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento della misura prescritta, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione.

Allegato n. 6 – Licenza Edilizia n. 2829 del 20/12/1974

< MISTERBIANCO – strada “Sieli - Incarrozza” >

Allegato Z

Pratica N. 2829

Comune di COMUNE DI MISTERBIANCO
Provincia di Provincia di Catania

Marca
da bollo

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Signor ~~Signor~~ *Dr. Italo* MO. VI. CAR S. p. A
per essere autorizzato a costruire *un ampliamento*
in questo Comune, *in via dei fratelli Mistracchio - dove innanzi*

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;
Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 29-11-74
Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data 28-11-74
Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 29-11-74

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle Strade Comunali;
Visto il Capo IV, del Titolo II, della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;
Visto il vigente T. U. della Legge Comunale e Provinciale;
Visto il c. c., libro terzo, proprietà edilizia;
Visto il regolamento generale per l'Igiene del Lavoro, approvato con R. D. il 14 aprile 1927, n. 530;
Visto l'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;
Vista la domanda per l'ispezione delle opere di cemento armato, vistata dalla Prefettura di _____
in data _____

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor *Dr. Italo* MO. VI. CAR S. p. A

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali

usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cosa ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possano risentire dalle esecuzioni di tale opera;
- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossa da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata;

7) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8) L'ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

La presente licenza è valida per l'inizio dei lavori entro e l'ultimazione entro

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare ciascuno dei disegni presentati e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 20/12/76



IL SINDACO

Allegato n. 7 – Agibilità n. 185 del 06/07/1970

< MISTERBIANCO – strada “Sieli - Incarrozza” >

Al. 11

COMUNE DI Misterbianco

PROVINCIA DI Catania

N. 185 di Reg.



AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' USABILITA'

IL SINDACO

Vista la domanda in data 19/10/70 presentata da Sig. Pietro Luigi Ammirato, titolare della MOVIEHA S. b. A

Vista la relazione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale da cui risulta che l'edificio (1) del fabbricato costruzione rurale proprietà sito in Via movieha N. 185 di questo Comune, è stato eseguito in conformità del progetto approvato con permesso N. 19/10/70 in data 19/10/70, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause manifeste di insalubrità.

Constatato il pagamento della tassa di concessione governativa come al N. 35 lett. a-b della tabella di cui alla legge 10 dicembre 1954 n. 1164;

Visto l'articolo 221 del T. U. delle Leggi Sanitarie approvato con D. 27 luglio 1934, n. 1265 e l'art. 63 del Regolamento Comunale di Igiene;

A U T O R I Z Z A

l'abitabilità e l'usabilità dei locali come sotto indicato:

Piani	Appartamenti	Vani	Stanze	Locali	Accessori	DESTINAZIONE
						<u>costruzione rurale</u>

Gli ambienti per i quali è riconosciuta l'usabilità (negozi, laboratori, magazzini, cantine, ripostigli, ecc.) non possono essere adibiti ad uso abitazione in quanto non possiedono i requisiti a tale scopo prescritti dalle vigenti disposizioni.

L'usabilità dei locali destinati a negozi, laboratori, magazzini, ecc., non esime gli interessati dall'obbligo di provvedersi delle speciali licenze od autorizzazioni previste dalle apposite Leggi e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle singole attività.

li 6/1/70

IL SINDACO

Allegato n. 8 – Agibilità n. 536 del 10/04/1978

< MISTERBIANCO – strada “Sieli - Incarrozza” >



Allegato 4

Pratica N. 536

Comune di Misterbianco
Provincia di CT

Autorizzazione di Abitabilità

IL SINDACO

Visto i verbali d'ispezione in data 4/4/78 dell'Ufficiale Sanitario
Sig. Dott. Cuteri Pietro e in data 4/4/78
dell'Ingegnere Sig. Romano Paolo a ciò delegato dai quali risulta
del geometra
che la (1) Costupiere della casa (2) Capomano di proprietà dello
Sig. S. M. No. VI. C. A. R.
sita in Misterbianco Via contada Portello N. _____
composta di N. _____ vani utili e N. _____ vani accessori confinante con (3) _____
composte di N. 1 Capomano

è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 20/12/74
ai sensi dell'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265, con l'osservanza delle norme dettate dal Regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità.

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. delle Leggi Sanitarie sopracitate;
Visti gli artt. _____ del locale Regolamento d'igiene;

Vista la bolletta N. _____ del 1° Ufficio I. G. E. - C. G. di _____ comprovante
il pagamento della tassa di C. G. di L. _____
Vista la bolletta N. 8 del 23/2/78 comprovante il pagamento della tassa
Ispezione Sanitaria di L. 2000

A U T O R I Z Z A

l'abitabilità della casa sopra descritta per tutti gli effetti di legge
SOE. NO. VI. C. A. R.

Dalla Residenza Municipale, li 10/4/78 19____



IL SINDACO

Fiorini

(1) Costruzione, ricostruzione, sopraelevazione o modificazione. — (2) Urbana o rurale. — (3) Indicare tre esafini.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto della stima sono ubicati in : Misterbianco, strada "Sieli- Incarrozza" .

4.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Vedi punto 3.1

4.2 DATI CATASTALI

4.2.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione fabbricato: Nell'immobile si accede direttamente dalla strada "Sieli-Incarrozza", composto da N. 1 unità immobiliare in catasto al foglio 18 particella 193, disposto su numero uno piano fuori terra e di un piano interrato. In atto trovasi in "discrete" condizioni.

4.2.2 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile : L'immobile occupa una superficie di calpestio mq. 2.410,00 circa e più precisamente: mq. 1.800 circa adibiti a capannone, mq. 340,00 circa adibiti ad uffici, mq. 270,00 adibiti a servizi ed archivio. Nel piano interrato insiste una superficie di mq. 120,00 circa.

Composizione immobile :

Piano	Altezza	Sup. Coperta mq.	Destinazione D'uso
Terra	8,00	1.800,00	Deposito
Terra	3,50	610,00	Uffici, archivio, servizi .. etc
Interrato	3,00	120,00	archivio

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI									
Comune						Cod Catasto	Prov	Catasto	
MISTERBIANCO						F250	CT	FABBRICATI	
Indirizzo					Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
Strada Sieli-Incarrozza								T-C	
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		18	193			Mq. 9982	D/7		
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
800 cm	1969 e successivo		2	1	1	70	30.109,44	1.896.894,70	

4.3 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

in forza della delibera :

- A) F. 18 Part. 193 Zona Produttiva D1 Decreto 19/11/2001

4.4 NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI

Art.17.1 del P.R.G.
ZONA PRODUTTIVA D1

In questa zona sono consentiti insediamenti di tipo commerciale, artigianale, industriale per attività non nocive, nella zona omogenea D1 è possibile realizzare strutture alberghiere in numero adeguato alla ricettività turistica del paese (come da Delibera di C.C. n.50 del 20/06/00), come richiesto dal C.C., con sala convegni e ristorante da ubicare e/o in sostituzione e/o ristrutturazione di edifici esistenti, depositi, edifici per servizi di trasporto direzionali, espositivi, e similari,

4.5 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra	2'410,00	1,00	2'410,00
Piano Cantinato	120,00	1,00	120,00
	TOTALI	2'530.00	2'530.00

4.6 VALUTAZIONE DEL BENE

4.6.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

Nazionale e locale

4.6.2 FONTE DI INFORMAZIONE AGENZIE

Misterbianco

5. CRITERI DI STIMA

5.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Metodo di valutazione è la comparazione diretta del bene oggetto di stima con quei beni ad esso similari, compravenduti di recente, sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato.

Prezzo Medio €/m² : 660.00

5.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
Unità immobiliare con simili caratteristiche compravenduta nel recente passato, sita in Misterbianco. P.T. - Deposito - €/mq. 600 x mq 1800 = 1.080.000,00 P.T. - Uffici - €/mq. 850 x mq 610 = 518.500,00 P.C. - Archivio - €/mq. 350 x mq 120 = 42.000,00 TOT € 1.640.500,00 : mq 2530 = 648,41 €/mq	€	648,00
Unità immobiliare con simili caratteristiche compravenduta nel recente passato, sita in Misterbianco, via Aldo Moro s.n. P.T. - Deposito - €/mq. 800	€	800,00
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica). La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI" Superficie dell'immobile m ² :2'410.00 Stato conservativo del bene :NORMALE Valore OMI minimo (m ²) :530.00 Valore OMI massimo (m ²) :730.00 Tipologia Edilizia OMI :D/7 - CAPANNONI INDUSTRIALI K1 (Taglio Superficie) :0.00 K2 (Livello di Piano) :0.20 $K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.15$ Valore Unitario €/m ² :560.00 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m ² :560.00 Valore normale dell'immobile €:1'349'600.00	€	560.00
Valore Medio	€	669.00

5.3 STIMA IMMOBILE

Metodo di valutazione è la comparazione diretta del bene oggetto di stima con quei beni ad esso simili, compravenduti di recente, sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato.

5.3.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI

Superficie ragguagliata (piano terra e cantinato) :	m ²	2.530,00
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	669,00
Coefficiente Correttivo Finale :		1
[669,00 * 1] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	669,00
[2'530,00 * 669,00] = Valore Stima :	€	1'692.570,00

5.4 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Procedimento analitico tramite cui si determina la capacità del fabbricato di produrre un reddito nel futuro e trasformarlo in Valore attuale per mezzo di capitalizzazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti ordinari futuri.

Per quella particolare zona urbana il canone di immobili liberi ad uso abitazione civile con siffatte caratteristiche, tenuto conto dell'ubicazione, della distribuzione interna e delle condizioni generali dell'immobile, si stabilisce come appresso:

A) Superficie Industriale	P.T. - Deposito	- Mq.	1800 X € 4,00 = € 7.200
B) Superficie Uffici	P.T. - Uffici	- Mq.	610 X € 5,00 = € 3.050
C) Superficie Archivio	P.C. - Archivio	- Mq.	120 X € 3,00 = € 360
D) Superficie Tettoia	P.T. - Tettoia	- Mq.	250 X € 2,00 = € 500

€ 11.110,00 - canone mensile

Pertanto, il conseguente reddito lordo annuo dell'immobile risulta essere:

$$- \text{€ } 11.110,00 \times 12 \text{ mensilità} = \text{€ } 133.320,00$$

Le spese e gli oneri che gravano sulla proprietà (manutenzione.., ammortamenti, etc...), possono stimarsi intorno al 10% circa del reddito lordo.

$$- \text{RL} - 10\% = \text{€ } 133.320,00 - 13.332,00 = \text{€ } 119.988,00$$

Al suddetto reddito, vanno detratte le spese fiscali che possono stimarsi intorno al 20%, pertanto il reddito netto annuo da considerare a base della capitalizzazione ammonta a:

$$- \text{RL} \text{ € } 119.988,00 - 20\% = \text{€ } 959.904,00$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della zona, nonché dello stato di conservazione, si può determinare al 6,50%.

5.4.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	2'530.00
Reddito Annuale :	€	959'904.00
Saggio di capitalizzazione :	%	6.50
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	6.50
[959.904.00 / (6,50/100)] = Valore Stima :	€	1'476'775.38

5.5 CALCOLO E STIMA DEL VALORE DEL TERRENO PER UN EVENTUALE AMPLIAMENTO

DATI TECNICI			
Superficie catastale	Mq. 9.982,00		
Superficie coperta consentita <i>Mq. 9.982 x 1/3 = mq 3.327,33</i>	Mq. 3.327,33		
Superficie di calpestio Mq./Mq. <i>Mq. 9.982 x 0.495 = Mq. 4.941,09</i>	Mq. 4.941,09		
Superficie coperta attuale	Mq. 2.410,00		
Superficie di calpestio attuale	Mq./Mq. 0,00		
Superficie disponibile per ampliare <i>Mq. 3.327 - mq. 2.410 = mq. 917,00</i>	Mq. 917,00		
Superficie di calpestio disponibile per sopraelevare <i>Mq. 4.941 - mq. 3.327 = mq. 1.614</i>	Mq. 1.614,00		

Si chiarisce che per poter edificare mq. 917, eventuale ampliamento, necessita una superficie di terreno di mq. 2.751 (mq. 917 x 3 = mq 2.751) che ridotta del 10%, per eventuale cessione al Comune (Opere di urbanizzazioni), si determina una superficie utile edificabile di mq. 2.476.

Dovendo dare un valore di mercato al terreno edificabile, si può determinare Euro 70,00 che moltiplicato per mq. 2.476, si determina la somma di **€ 173.320,00**.

6. TOTALI GENERALI

6.1 RIEPILOGO STIME PER COMPARAZIONE DIRETTA

Strada "Sieli-Incarrozza - 95045 - MISTERBIANCO (CT)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 2'530	€/m ² 669.00	€ 1'692'570.00

6.2 RIEPILOGO STIME PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Strada "Sieli-Incarrozza - 95045 - MISTERBIANCO (CT)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 2'530	€/m ² 583,70	€ 1'476'775.00

6.3 RIEPILOGO STIMA DEL VALORE DEL TERRENO PER UN EVENTUALE AMPLIAMENTO

Strada "Sieli-Incarrozza - 95045 - MISTERBIANCO (CT)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Terreno	Valore Immobile
€	m ² 2'476	€/m ² 70	€ 173.320,00

6.4 IL VALORE PIU' PROBABILE DELL'IMMOBILE FACENDO MEDIA TRA LE STIME DI CUI AL PUNTO 6.1 E 6.2

(1) Stima per comparazione	(2) Stima per capitalizzazione	(3) Somma delle stime (1) + (2)	(4) Media delle stime ½ di (3)
€ 1'692'570,00	€ 1'476'775,00	€ 3'169'345.00	€ 1'584'672.00

6.5 VALORE COMPLESSIVO TRA LE STIME DI CUI AL PUNTO 6.3 E 6.4

€ 173.320,00 + € 1.584.672,00 = € 1.757.992,00

Detto importo viene arrotondato a € 1.750.000,00
(Unomilionesettecentocinquantamila/00)