

3. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Allo scopo di espletare il mandato ricevuto, contestualmente ai sopralluoghi sono stati esaminati i seguenti documenti riguardanti gli immobili oggetto del seguente concordato:

- decreto di ammissione alla proposta di concordato preventivo;
- visure e planimetrie catastali;
- ✓ abitabilità e agibilità rilasciata in data 16/01/2001;
- ✓ atto di compravendita del 02/07/2002
- ✓ atto di compravendita del 05/11/1988;
- ✓ concessione per l'esecuzione di opere edili n. 47 del 04/11/1986
- ✓ variante alle concessioni edili n°46/85 e n. 47 del 04/11/1986
- ✓ autorizzazione di usufruibilità rilasciata in data 28/05/1988
- ✓ richiesta di concessione in sanatoria ai sensi dell'art.13 L.N.47/85
- ✓ concessione per l'esecuzione di opere edili n. 31 del 03/08/1995

4. CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

Per maggiore chiarezza, si ritiene opportuno suddividere i beni oggetto di stima nel presente procedimento come segue:

LOTTO A: Immobile posto al piano semi interrato, sito nel Comune di Cefalù (PA), in via Giubileo Magno n. 4, distinto al N.C.E.U del Comune di Cefalù al fg. 6 part. 1683 sub 6 e 30;

LOTTO B: Immobile posto al piano semi interrato, sito nel Comune di Cefalù (PA), in via Giubileo Magno n. 4, distinto al N.C.E.U del Comune di Cefalù al fg. 6 part. 1683 sub31;

LOTTO C: Immobile posto al piano terra, sito nel Comune di Cefalù (PA), in Piazza Gentile n. 1 distinto al N.C.E.U del Comune di Cefalù al fg. 6 part.981 sub 103.

C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



LOTTO A - Immobile posto al piano semi interrato, sito nel Comune di Cefalù (PA), in Via Giubileo Magno n. 4.

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata a:

ed è distinto al N.C.E.U del Comune di Cefalù con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (Euro)
6	1683	6 e 30	C/2	11	75 m ²	151,06

L'immobile è ubicato a circa 1 km dal centro città, ma comunque presenta una posizione strategica in quanto situata in una zona facilmente raggiungibile, rendendolo funzionale dal punto di vista commerciale. Si trova al crocevia tra la S.S. 113 che collega la zona ovest con la zona est della città e la via Giubileo Magno che conduce allo svincolo dell'autostrada e all'ospedale S. Raffaele. Inoltre l'immobile gode di un'ampia veduta su Villa dei Melograni, noto ristorante .

L'unità immobiliare oggetto di causa, fa parte di un edificio risalente alla fine degli anni '90, ha una struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio dello spessore di 30 cm, solaio in latero - cemento e si sviluppa al piano seminterrato. All'immobile si accede da via Giubileo Magno attraverso un accesso carrabile dotato di cancello scorrevole. L'immobile confina con il lotto B (sub. 31), a nord con la strada condominiale e a sud è presente il terrapieno (FOTO 3).I prospetti sono definiti con rivestimento di intonaco civile per esterni e tinteggiatura. L'ingresso dell'immobile è costituito da una saracinesca metallica a comando elettrico. All'interno l'unità immobiliare è composta da un unico vano pilastrato . Risulta esserci una fusione di fatto tra il lotto A e il lotto B ottenuta grazie alla dismissione di un tramezzo divisore (All. B). Questa fusione non è accatastata e non è stata presentata al all'ufficio tecnico del Comune di Cefalù nessuna comunicazione ai sensi dell' art. 26 della L. 47/85, sostituito dall'art. 9 della L.R. 37/85 ,pertanto, per la conseguente vendita in differenti lotti, si ritiene necessario il ripristino della suddetta parete divisoria. Il pavimento è rivestito con mattoni quadrati gres porcellanato chiaro (Foto 6), le pareti e gli intradossi sei solai sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiatura lavabile . Non sono presenti aperture per l'illuminazione e areazione naturale se non l'apertura principale . Inoltre,

C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



l'immobile presenta un'area scoperta di pertinenza esclusiva ad uso parcheggio di mq 18 (identificata al catasto con il sub 6) (ved. Foto 2 - ALL.B).

Complessivamente l'immobile si presenta in ottimo stato, gli interni sono ben rifiniti e anche la zona esterna risulta ben curata.

Impianti e canalizzazioni presenti nell'unità immobiliare:

impianto elettrico sotto traccia dotato di certificazione di conformità;

impianto idrico sotto traccia;

impianto di scarico acque reflue.

L'impianto elettrico è unico per i lotti A e B pertanto per la vendita separata dei due lotti sarà necessario adeguare lo stesso.

5. REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato per civile abitazione costruito con concessione edilizia n. 31 del 03/08/1995 e successive autorizzazioni alle varianti: n. 1 rilasciata in data 29/09/98 (pratica n. 7867/3) e n. 2 rilasciata in data 24/05/2000 (pratica n. 7887/15). In data 18/01/2001, è stata prodotta istanza per il rilascio del certificato di abitabilità e agibilità. Alla predetta istanza è stata allegata apposita perizia giurata a firma dell'Ing. Salvatore Bracco del 16/01/2001 in ordine alla regolarità dell'esecuzione dei lavori nel rispetto della C.E. n.31/85 e successive varianti. Richiamata la L.R. n. 17 del 31/05/94, art.3, commi 1,2 e 6, atteso che sono trascorsi 60 giorni dalla richiesta del certificato di abitabilità e agibilità, lo stesso si intende rilasciato nel rispetto della legge sopra richiamata L.R. n.17 del 31/05/94, art. 3, commi 1,2 e 6.

Relativamente al presente lotto, durante la fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra gli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto rilevato. In particolare è stata demolita la parete che divideva detto lotto con il lotto B (sub 31). Pertanto, per la conseguente vendita in differenti lotti, si ritiene necessario il ripristino della suddetta parete divisoria, riportando i luoghi allo stato originario.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per i lavori di rimessa in pristino.

Costo ripristino tramezzo (Prezz. Reg.2013): € 2000,00

C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



Spese tecniche per la presentazione dell'ex.art.9 L.47/85 : € 1000,00

Spese tecniche per la redazione di un nuovo docfa: € 600,00.

Totale spese da dividere al 50% con il lotto B: € 3600,00

6. SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno della sottozona E1 del P.R.G. del Comune di Cefalù Art. 7 – Zona E = Espansione Edilizia” Sottozona E1:

- destinazione d'uso: residenziale e servizi relativi;
- tipologia: costruzioni in linea o a punto;
- altezza massima: 8 m misurata come media tra l'altezza dei fronti a monte e a valle;
- densità fondiaria: 3,25 mc/mq;
- rapporto di copertura: 1/6;
- esecuzione: mediante piani particolareggiati c/o piani di lottizzazione.

LOTTO B - Immobile posto al piano semi interrato, sito nel Comune di Cefalù (PA), in Via Giubileo Magno n. 4.

L'immobile risulta catastalmente intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] ed è distinto al N.C.E.U del Comune di Cefalù con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (Euro)
6	1683	31	C/2	11	87 m ²	175,23

L'immobile è ubicato a circa 1 km dal centro città, ma comunque presenta una posizione strategica in quanto situata in una zona facilmente raggiungibile , rendendolo funzionale dal punto di vista commerciale. Si trova al crocevia tra la S.S. 113 che collega la zona ovest con la zona est della città e la via Giubileo Magno che conduce allo svincolo dell'autostrada e all'ospedale S. Raffaele.

C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



L'unità immobiliare fa parte di un edificio risalente alla fine degli anni '90, ha una struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio dello spessore di 30 cm, solaio in latero - cemento e si sviluppa al piano seminterrato. All'immobile si accede da via Giubileo Magno attraverso un accesso carrabile dotato di cancello scorrevole. L'immobile confina con il lotto A (sub. 30), a nord con la strada condominiale e a sud è presente il terrapieno.

I prospetti sono definiti con rivestimento di intonaco civile per esterni e tinteggiatura.

L'ingresso dell'immobile è costituito da una saracinesca metallica e da una porta a giorno a tre ante in alluminio bianco. All'interno l'unità immobiliare è composta da un unico vano e da un WC. Il WC è dotato di sanitari in ceramica bianca: piatto doccia, vaso igienico con cassetta esterna e lavabo. Le pareti sono rivestite con piastrelle di cm 20 x cm 20 bianche fino ad un'altezza di m 2,20 circa.

Il pavimento è rivestito con mattoni di gres porcellanato quadrati di colore chiaro, le pareti e gli intradossi dei solai sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiatura lavabile. Non sono presenti aperture per l'illuminazione ed areazione naturale se non l'apertura dell'ingresso principale. Il lotto B risulta di fatto fusa con il lotto A. Questa fusione non è accatastata e non è stata presentata all'ufficio tecnico del Comune di Cefalu' nessuna comunicazione ai sensi dell' art. 26 della L. 47/85, sostituito dall'art. 9 della L.R. 37/85 ,pertanto, per la conseguente vendita in differenti lotti, si ritiene necessario il ripristino della suddetta parete divisoria.

Complessivamente l'immobile si presenta in ottimo stato, gli interni sono ben rifiniti e anche la zona esterna risulta ben curata.

Impianti e canalizzazioni presenti nell'unità immobiliare:

impianto elettrico sotto traccia dotato di certificazione di conformità;

impianto idrico sotto traccia;

impianto di scarico acque reflue.

L'impianto elettrico è unico per i lotti A e B pertanto per la vendita separata dei due lotti sarà necessario adeguare lo stesso.

5. REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato per civile abitazione costruito con
C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



concessione edilizia n. 31 del 03/08/1995 e successive autorizzazioni alle varianti: n. 1 rilasciata in data 29/09/98 (pratica n. 7867/3) e n. 2 rilasciata in data 24/05/2000 (pratica n. 7887/15). In data 18/01/2001, è stata prodotta istanza per il rilascio del certificato di abitabilità e agibilità. Alla predetta istanza è stata allegata apposita perizia giurata a firma dell'Ing. Salvatore Bracco del 16/01/2001 in ordine alla regolarità dell'esecuzione dei lavori nel rispetto della C.E. n.31/85 e successive varianti. Richiamata la L.R. n. 17 del 31/05/94, art.3, commi 1,2 e 6, atteso che sono trascorsi 60 giorni dalla richiesta del certificato di abitabilità e agibilità, lo stesso si intende rilasciato nel rispetto della legge sopra richiamata L.R. n.17 del 31/05/94,art. 3, commi 1,2 e 6. Relativamente al presente lotto, durante la fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra gli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto rilevato. In particolare:

- fusione di fatto del lotto B con il A ottenuta grazie alla dismissione del tramezzo divisore ;
- sono state demoliti i tramezzi relativi all'anti bagno e quelle del ripostiglio;
- è stata realizzata una parete accanto al vano scala per la realizzazione di un ripostiglio. (ved. All. B)

Per quanto concerne la fusione di fatto del lotto B con il lotto A si ritiene necessario il ripristino della suddetta parete divisoria, riportando i luoghi allo stato originario.

Per le altre difformità tra i dati catastali e l'effettivo stato dei luoghi, è necessaria la presentazione di una pratica ai sensi dell'ex art. 9 L. 47/85 tardivo per la regolarizzazione delle difformità descritte e conseguentemente a questo la redazione di un nuovo docfa per l'aggiornamento dei dati catastali.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per i lavori di rimessa in pristino, per la presentazione della pratica ai sensi dell'ex art.9 L.47/85 tardivo e per l'aggiornamento dei dati catastali:

- Costo ripristino tramezzo (Prezz. Reg. Sicilia 2013) €2000,00
- Spese tecniche per la presentazione dell'ex.art.9 L.47/85 tardivo €1000,00
- Spese tecniche per la redazione di un nuovo docfa €600,00

A causa delle modifiche effettuate per la fusione del sub 30 con il sub 31 ,le spese relative al ripristino dovranno essere a carico delle due unità immobiliari.

Totale spese da dividere al 50% con il lotto B : € 3600,00.

C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



6. SITUAZIONE URBANISTICA

Il lotto B ricade all'interno della sottozona E1 del P.R.G. del Comune di Cefalù Art. 7 – Zona E = "Espansione Edilizia" Sottozona E1:

- destinazione d'uso: residenziale e servizi relativi;
- tipologia: costruzioni in linea o a punto;
- altezza massima: 8 m misurata come media tra l'altezza dei fronti a monte e a valle;
- densità fondiaria: 3,25 mc/mq;
- rapporto di copertura: 1/6;
- esecuzione: mediante piani particolareggiati e/o piani di lottizzazione.

LOTTO C - Immobile posto al piano terra, sito nel Comune di Cefalù (PA), in Piazza Gentile n. 1

L'immobile risulta catastalmente intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] ed è distinto al N.C.E.U del Comune di Cefalù con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (Euro)
6	981	103	D/8			6.910,19

Il lotto C è ubicato a circa 1 km dal centro città, ma comunque presenta una posizione strategica in quanto situata in una zona facilmente accessibile e dotata di parcheggi, rendendolo funzionale dal punto di vista commerciale. Si trova al crocevia tra la S.S. 113 che collega la zona ovest con la zona est della città e la via Giubileo Magno che conduce allo svincolo dell'autostrada e all'ospedale S. Raffaele. L'unità immobiliare oggetto di causa, fa parte di un edificio risalente alla fine degli anni '80, ha una struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio dello spessore di 30 cm, solaio in latero - cemento e si sviluppa al piano terra. Le corti rispettivamente poste a Nord-Est

C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



e Nord-Ovest e il parcheggio posto a Nord-Est dell'unità immobiliare in oggetto costituiscono pertinenza esclusiva della stessa, il tutto confinante con la via pubblica, con corsia esterna, con il terrapieno, con altra proprietà, con aiuola condominiale e con parcheggi pubblici. I prospetti sono definiti con rivestimento di intonaco civile per esterni e tinteggiatura (foto 2 e 2) anche se allo stato attuale si stanno effettuando dei lavori di manutenzione, tra cui il rifacimento della finitura prospetti.

All'immobile si accede da Piazza Gentile tramite una scalinata delimitata da entrambi lati da un'aiuola, sono presenti anche due ingressi secondari, costituiti da porte a vetri, una corrisponde all'area vendita (foto 20) e l'altra si trova all'interno del vano ufficio (Foto 4 e 39). La zona espositiva dell'immobile presenta ampie vetrate a tutt'altezza che garantiscono un'ottima illuminazione naturale, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro (Foto 1 e 2). L'unità immobiliare presenta un'ampia zona espositiva, una zona uffici, una zona vendita, servizi igienici e depositi.

Entrando dall'ingresso principale, sulla sinistra troviamo due stanze adibite ad ufficio, che ricevono luce ed aria naturale una da una finestra posta in alto con apertura a vasistas in alluminio di altezza pari a circa 60 cm, (Foto 4 e 38), l'altra da una porta finestra a tre ante (foto 39) che rappresenta l'ingresso secondario. Di fronte all'ingresso principale in fondo troviamo il banco per la vendita, in cui l'accesso al retro banco è dato da una porta in alluminio. Dal retro banco sulla sinistra abbiamo la zona deposito, mentre sulla destra si accede ad un corridoio. In entrambi i casi, le porte di accesso sono in alluminio scorrevoli (Foto 45). Nel corridoio sulla destra si hanno: il vano con il quadro elettrico, a seguire il ripostiglio e il WC con l'anti WC. Le pareti del corridoio presentano per un'altezza da terra di circa 1 m un rivestimento parietale bianco (Foto 50). Nel corridoio a sinistra si ha un vano stretto e lungo adibito anch'esso a deposito, le cui pareti e soffitti non sono rifiniti con intonaco civile per interni, ma solo con uno strato di rinzaffo. Le pareti sono rivestite a tutt'altezza con pannelli modulari dove sono inserite le cremagliere e le mensole (ved. All. B). Questo locale non risulta essere presente nel progetto di concessione edilizia, risulta soltanto il suo accatastamento nel 1987 identificato al catasto a quello che era prima il sub 24 del foglio 6 part.981, questa porzione è presente anche nella planimetria catastale dopo la fusione, al foglio 6 part.981 sub 103. Il resto dell'immobile è costituito da un unico ambiente pilastrato, dove grazie agli espositori in legno e ad alcune pareti e mensole, la merce per la vendita veniva esposta creando

C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



così diverse zone espositive ben distribuite .

Il pavimento è rivestito con mattoni di gres porcellanato quadrati disposti a 90° per la quasi totalità (foto 36) tranne una zona espositiva rivestita con parquet laminato (foto 21) ; le pareti e i soffitti sono rifinite con intonaco civile per interni ed idropittura. L'immobile si presenta nel complesso in ottimo stato, ben curato , è solo presente nella zona del retro banco e del deposito alcune macchie di umidità di risalita nella zona bassa delle pareti. Le porte interne sono in legno color faggio in ottimo stato, invece gli infissi sono in alluminio e vetro . La zona esterna dell'immobile risulta anch'essa ben curata . L'immobile risulta inoltre fornito di pompe di calore collocate in tutto il locale tranne nella zona deposito, opportunamente dimensionate. Sono presenti altresì come beni strumentali che rimangono a servizio del lotto, n.33 di luci sospese (ved. Foto 33), n.3 faretti per esterni Biffi , n. 8 condizionatori (Toshiba , Delki HWG605H e Gisicar) di diverse dimensioni(foto 22).

Impianti e canalizzazioni presenti nell'unità immobiliare:

- impianto elettrico sotto traccia dotato di certificazione di conformità;
- impianto di climatizzazione con pompe di calore;
- impianto di scarico acque reflue;
- impianto di allarme.

5. REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato per civile abitazione costruito con le concessioni edilizie n. 46 del 05/07/1985 e n. 47 del 04/11/1986, seguite dall'autorizzazione alla variante del 15/01/1988 (pratica n. 6387). L'edificio è stato dichiarato abitabile ed usufruibile rispettivamente con autorizzazioni n.18 e n.19 rilasciate dal Sindaco del Comune di Cefalù in data 29/01/1988, e del certificato di usufruibili n.38 del 28/05/1988, limitatamente alla unità immobiliare denominata corpo negozi . Avendo eseguito i lavori non autorizzati nell'area pestilenziale esterna di proprietà, oggetto di ordinanza di sospensione dei lavori n.35 del 06/03/1995 notificato in data 17/03/1995, viene chiesto ai sensi dell'art.13 della L.N47/85 il rilascio in sanatoria per i lavori eseguiti e da completare con progetto a firma dell'Arch. Ernesto Di Paola, che secondo quanto riferito dai tecnici dell'ufficio Comunale, risulta essere ancora in itinere perché manca il parere favorevole dei beni culturali. I lavori per cui veniva richiesta l'autorizzazione in sanatoria (Ved. ALL C) erano rispettivamente :

C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



- Rimozione del terreno addossato nello spigolo Nord Est dell'immobile denominato "palazzo bivio" facente parte dell'aiuola esistente;
- Demolizione di parte del muro esistente di contenimento delle terre di detta aiuola.

Relativamente al presente lotto, durante la fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra gli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto rilevato. In particolare:

Il locale locale deposito accessibile dal corridoio infondo dietro il banco vendita, non risulta essere presente nel progetto di concessione edilizia, risulta soltanto il suo accatastamento nel 1987 identificato al catasto a quello che era prima il sub 24 del foglio 6 part.981, questa porzione è presente anche nella planimetria catastale dopo la fusione, al foglio 6 part.981 sub 103. Questa zona, che non è accatastata e non è presente nel progetto di concessione, sembrerebbe un'intercapedine del palazzo, in cui probabilmente è stato aperto un varco di accesso al momento della costruzione. (foto 51 e 52). Questo vano tecnico di circa mq 40 non viene considerato dal CTU come superficie commerciale. La maggior parte delle pareti divisorie presenti all'interno dell'unità immobiliare sono state demolite e sono stati creati nuovi vani cambiando così la disposizione interna degli spazi come da planimetria allegata.

Nella zona dell'ufficio è presente in alto una finestra con apertura a vasistas in alluminio di altezza pari a circa 60 cm, (Foto 38) che non risulta essere indicata con linea tratteggiata nel catastale. Ma che risulta indicata nel prospetto relativo al progetto presentato al Comune per l'autorizzazione in sanatoria ex art. 13.

È stata inoltre presentata un art.9 L.47/85 in data 09/02/2015 per alcuni lavori di manutenzione riguardanti gli impianti idrici dismissione e rifacimento dei pavimenti (ALL. C).

In virtù delle discordanze rinvenute tra i dati catastali e l'effettivo stato dei luoghi, è necessaria la presentazione di una pratica ai sensi dell'ex. art.9 L.47/85 per la regolarizzazione delle difformità descritte e conseguentemente a questo la redazione di un nuovo docfa per l'aggiornamento dei dati catastali.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per la presentazione della pratica ai sensi dell'ex.art.9 L.47/85 e per l'aggiornamento dei dati catastali:

- Spese tecniche per la presentazione dell'ex.art.9 L.47/85 tardivo €1000,00

C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



- Spese docfa € 600,00
- Totale spese €1600,00

6. SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno della sottozona E1 del P.R.G. del Comune di Cefalù "Art. 7 – Zona E = Espansione Edilizia" Sottozona E1:

- destinazione d'uso: residenziale e servizi relativi;
- tipologia: costruzioni in linea o a punto;
- altezza massima: 8 m misurata come media tra l'altezza dei fronti a monte e a valle;
- densità fondiaria: 3,25 mc/mq;
- rapporto di copertura: 1/6;
- esecuzione: mediante piani particolareggiati e/o piani di lottizzazione.

CRITERI DI STIMA

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato e quindi compito del c.t.u. è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi:

C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



1. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
2. attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è reso necessario inoltre, per la valutazione della stima, tenere in considerazione le condizioni ottime dell'immobile in questione. Si ritiene inoltre possibile la divisione in 3 lotti distinti :

La superficie commerciale lorda dei lotti calcolata a lordo dei muri perimetrali, e di quelli interni, ivi incluso le superfici scoperte, computate per il 25% i balconi o terrazzi fino a mq 25 , l'eccedenza va calcolata al 10% per il 35% per i portici, fino a mq 25 e l'eccedenza va calcolata al 10%, che sono così calcolati:

Per il seguente computo si è applicato quanto previsto dalla norma UNI 15733 in sostituzione della UNI 10750.

LOTTO A

I valori unitari di riferimento applicati, sono quelli medi rilevati mediante indagini di mercato e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia delle entrate per il 2° semestre del 2015.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta:

Fascia/zona: Periferica/ZONE DI ESPANSIONE DEL CENTRO URBANO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: magazzini

Il valore è pari a €/mq 560/840 per la vendita e €/mq 2,2/3,8 per l'affitto

Il valore preso in considerazione è il massimo €/mq 840 visto il buono stato di conservazione dell'immobile.

C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



Dall'indagine in zona sui valori di mercato ,di beni analoghi a quello oggetto di stima , si riscontra un valore medio >pari a €1660,00 per il buono stato in cui versa l'immobile e per la sua potenzialità a diventare da locale magazzino ad uso commerciale.

Stabilendo la media sui due valori inoltre si adotterà il valore di **€/mq 1250**che sarà il nostro valore di riferimento.

- Superficie coperta = mq 79,4
- Superficie utile = mq 75
- superficie parcheggio = mq18

La superficie del piazzale di pertinenza del lotto A è di mq 18,per ottenere la superficie commerciale :

Superficie commerciale del piazzale : l'intera superficie di mq 18 viene calcolata al 25% fino a mq 25 = mq 4,5

- **Superficie commerciale = mq 83,9**

La superficie commerciale è pari a mq 83,9

Il valore di stima è pertanto pari a : mq 83,9 x €1250= € 104.875

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per i lavori di rimessa in pristino, per la presentazione della pratica ai sensi dell'ex art.9 L.47/85 tardivo e per l'aggiornamento dei dati catastali per un tot. Di €3600,00 da dividere al 50% tra il lotto A e il lotto B per un totale pari a €1800,00.

Il valore decurtato dal totale delle spese sarà pertanto pari a : = € 104.875-€1800,00 = €103.075,00

LOTTO B:

I valori unitari di riferimento applicati, sono quelli medi rilevati mediante indagini di mercato e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia delle entrate per il 2° semestre del 2015.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta:

Fascia/zona: Periferica/**ZONE DI ESPANSIONE DEL CENTRO URBANO**

Codice di zona: D3

C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: magazzini

Il valore è pari a €/mq 560/840 per la vendita e €/mq 2,2/3,8 per l'affitto

Il valore preso in considerazione è il massimo **€/mq 840** visto il buono stato di conservazione dell'immobile. Dall'indagine in zona sui valori di mercato, di beni analoghi a quello oggetto di stima, si riscontra un valore minimo di € 1100,00/mq e un valore massimo di €1950,00, di questo valore si prende il valore pari a €1660,00 per il buono stato in cui versa l'immobile e per la sua potenzialità a diventare da locale magazzino ad uso commerciale.

Stabilendo la media sui due valori inoltre si adatterà il valore di **€/mq 1250** che sarà il nostro valore di riferimento.

- **Superficie commerciale = mq 90,7**
- **superficie utile = mq 80,8**

Il valore di stima è pertanto pari a : mq 90,7 x €1250 = € 113.375,00

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per i lavori di rimessa in pristino, per la presentazione della pratica ai sensi dell'ex. art.9 L.47/85 tardivo e per l'aggiornamento dei dati catastali per un tot. di €3600,00 da dividere al 50% tra il lotto A e il lotto B per un totale pari a €1800,00.

Il valore di stima è pertanto pari a : = € 113.375,00- 1800,00 = €111.575,00

LOTTO C:

Per il seguente computo si è applicato quanto previsto dalla norma UNI 15733 in sostituzione della UNI 10750.

superficie coperta :495 mq

superficie esterna :252mq

La superficie del piazzale di pertinenza del lotto 1 è di mq 252 ,per ottenere la superficie commerciale :

C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



Superficie commerciale del piazzale : l'intera superficie di mq 252 viene calcolata al 25% fino a mq 25 l'eccedenza va calcolata al 10% , = mq 28,95

Superficie commerciale = mq 523,95

I valori unitari di riferimento applicati, sono quelli medi rilevati mediante indagini di mercato e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia delle entrate per il 2° semestre del 2015.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta:

Fascia/zona: Periferica/ZONE DI ESPANSIONE DEL CENTRO URBANO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Il valore è pari a €/mq 1650 -2250 per la vendita e €/mq 6,3 – 8,9per l'affitto.

Il valore preso in considerazione è il massimo **€/mq 2250** visto il buono stato di conservazione dell'immobile e considerato il parcheggio privato di pertinenza del lotto che per un'attività commerciale è quasi fondamentale.

Dall'indagine in zona sui valori di mercato ,di beni analoghi a quello oggetto di stima , si riscontra un valore medio di € 2900/mq.

Stabilendo la media sui due valori inoltre si adotterà il valore medio di **€/mq 2575,00** che il ctu ritiene opportuno maggiorare del 30% per la buona collocazione dell'immobile e per il servizio che offre ai clienti di un parcheggio privato, che considerato le problematiche presenti a tal riguardo all'interno del Comune di Cefalù , questo non fa altro che aumentare il prestigio dell'immobile . Il valore maggiorato della del 30% è di € 3347.50 questo che sarà il nostro valore di riferimento.

La superficie di ciascun lotto è così distinta:

La superficie commerciale è pari a = **mq 523,95**

Il valore della stima è pertanto pari ad: mq **523,95** x € 3347.50 = €1.753.922 che arrotondiamo per difetto a €1.750,00

Totale stima = € 1.750.000,00

C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 - 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



valore maggiorato della del 30% è di € 3347.50 questo che sarà il nostro valore di riferimento.
A questo valore bisogna decurtare i costi per la presentazione della pratica ai sensi dell'ex.art.9
L.47/85 e per l'aggiornamento dei dati catastali sopra citati per un totale di €1600,00.

Il totale del valore decurtato dai costi sarà pari a € 1.750.000,00 -1600=€1.748.400,00

L'acquirente dovrà chiaramente sostenere i costi relativi all'adeguamento strutturale che ci consente per il ripristino del tramezzo divisore del lotto A e del lotto B

4. CONCLUSIONI

La scrivente, in qualità di tecnico incaricato a redigere la perizia di stima, tenuto conto di quanto è emerso nel rilievo e nel sopralluogo dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'ubicazione e la consistenza, ritiene di stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto in ragione di complessive:

Lotto A: valore immobiliare pari a € 104.875 a questa cifra dobbiamo decurtare le spese di regolarizzazione pari (50%di €3.600) €1800,00

Lotto B: valore immobiliare pari a €113.375 a questa cifra dobbiamo decurtare le spese di regolarizzazione pari (50%di €3.600) €1800,00

Lotto C: valore immobiliare pari a € 1.750.000,00

a questa cifra dobbiamo decurtare le spese di regolarizzazione pari ad €1600,00

Il valore complessivo del lotto A,B e C è pari a : € 1.968.250,00

C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Agenzia del territorio OMI;

FIAP (federazione Italiana Immobiliari Professionisti) osservatore immobiliare urbano

Agenzia immobiliari della zona.

La presente relazione viene depositata per via telematica

Con quanto sopra il C.T.U. Ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

5. ALLEGATI

- Allegato A – Documentazione fotografica;
- Allegato B – Rilievo ;
- Allegato C – Documentazione del Comune;
- Allegato D – Planimetria catastale;
- Allegato E – Agenzia delle entrate- Valori immobiliari;
- Allegato F– Visure catastali;

C.T.U. Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



* * * * *

Con la presente relazione, composta di n.19 pagine dattiloscritte e n.6.allegati, il c.t.u. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Termini 22/04/2014

*Il c.t.u.
Arch. Sabrina Zora*

C.T.U: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)-

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

