

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**Sezione fallimentare Ufficio di Termini Imerese**  
**Procedura n. 14/2015**  
**Giudice: dott.ssa Emanuela Rosaria Piazza**  
**Curatore Avv. Di Liberto**  
**Perito Arch. Sabrina Zora**  
**Fallito: [REDACTED]**

Con nomina del 14/10/2015 il Giudice dott.ssa Emanuela Piazza nominava il sottoscritto arch. Sabrina Zora, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n.4647, per la stima dei beni immobili e mobili intestati alla società [REDACTED] posti in Cefalu' contrada Piana Marsala identificati al catasto fabbricati di Palermo al foglio 24 particella 419 sub 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10 e terreni annessi posti in Cefalu' contrada Piana Marsala identificati al catasto terreni di Palermo al foglio 24 part. 203(soppressa che ha generato la particella :foglio 24 part. 73).

**MANDATO**

*Valutare i beni mobili aziendali (veicoli, beni strumentali, ecc.) e il patrimonio immobiliare dell'azienda;*

**CIÒ PREMESSO**

Il perito, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari presenta la seguente

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per maggiore chiarezza, si ritiene opportuno denominare i beni oggetto del procedimento come segue:

- **LOTTO 1** - Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano scantinato, piano terra, e piano primo (denominato nei progetti in concessione edificio "A"), (ved. Allegato b) . Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 6/7/8/9/10 (FORMA UNICA U. I. COI SUB 7,8,9) del foglio n. 24 , part.419 categoria fabbricato industriale intestato a :

- 

- **LOTTO 2** - Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano scantinato, piano terra, e piano primo, (denominato nei progetti in concessione edificio "B"), (ved. Allegato b) . Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 2 del foglio n. 24 , categoria deposito commerciale intestato a :

- 

- **LOTTO 3** - Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano terra del capannone (denominato nei progetti in concessione edificio "C") (ved. Allegato b) . Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 3 del foglio n. 24, categoria opificio industriale intestato a :

- [REDACTED]

**LOTTO 4** - Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano terra del capannone (denominato nei progetti in concessione edificio "C"), (ved. Allegato b) . Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 4 del foglio n. 24 , categoria opificio industriale intestato a :

- [REDACTED]

1. *Il sub 1 particella 419, foglio n. 24 è corte di pertinenza comune dei sub > 2/3/4/6/7/8/9/10 ;*
2. *il sub 5 particella 419, foglio n. 24 è la cabina Enel di pertinenza di tutti i capannoni.*

**LOTTO 5** - terreno edificabile sito nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc distinto in catasto con la particella 73 del foglio n. 24 , catastralmente risulta qualità uliveto, classe 2, ma in realtà è edificabile come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (All.C ) superficie are 58 ca 33 , intestato a :

[REDACTED]

**1. Ubicazione, consistenza, catastale e congruenza con il catastale**

*L'area sulla quale sorge il complesso industriale ( contenenti i lotti ) è ubicato nel Comune di Cefalù in contrada Piana Marsala snc , a circa 50mt*

dalla strada comunale capo ed a circa 3 chilometri dallo svincolo autostradale della Pa-Me, qui vi si accede attraverso un cancello in ferro automatico. Il terreno ha una forma piuttosto regolare è recitato con paletti e pannelli in cemento per un'altezza di circa 2m ed è costituito da quattro capannoni industriali, ( ved. Foto 1 lotto 5 )e da spazi esterni asfaltati dove sono ubicati la vasca di raccolta acqua,il depuratore industriale, i parcheggi, i serbatoi del combustibile i silos del salgemma . Lo spazio antistante l'edificio ha è coperto da una tettoia di circa mq 650.

Il complesso industriale si trova ad ovest dell'abitato di Cefalu', ubicato in una zona che la normativa Prg aveva destinato ad insediamenti industriali ed artigianali. Il complesso industriale è costituito da tre corpi A e B (che la sottoscritta identifica lotto 1 e lotto 2) adibiti allo svolgimento dell'attività produttiva dell'azienda, ed il C (che la sottoscritta distinguerà in lotto 3 e lotto 4),che veniva completato successivamente.

**LOTTO 1** - - Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano scantinato, piano terra,e piano primo, composta dall'edificio denominato "A" (ved. Allegato b) . Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 6/7/8/9/10 (FORMA UNICA U. I. COI SUB 7,8,9) del foglio n. 24 , part.419 categoria fabbricato industriale intestato a : [REDACTED]

Lo stabilimento ha una struttura portante in cemento armato con copertura a Y e cupoline di eternit ancorate alla struttura portante, e si sviluppa con due livelli fuori terra ed uno scantinato. Esternamente i prospetti sono definiti con intonaci tipo Li Vigni, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e portoni in ferro. La pavimentazione dei locali adibiti alla lavorazione della salagione e dei depositi è in cemento con griglia in ferro, la pavimentazione degli altri locali è in ceramica. Gli impianti elettrici della zona lavorazione sono di tipo industriale secondo le normative . A servizio dell'unità immobiliare ci sono :impianto idrico, impianto elettrico compreso di plafonieree luci di

emergenza,impianto antincendio dotato di manichette ed estintori,impianti di condizionamento .Al piano terra possiamo distinguere quattro diverse zone accessibili dall'esterno con infissi in ferro :

- zona dei servizi ,deposito e laboratorio (ved. Alleg.B);
- sala lavorazione;
- sala lavatrici;
- sala confezionamento.

Farà parte integrante del lotto 1 anche l'impianto di depurazione ed i locali tecnologici distinti ai sub 7,8 e 9.

## **Lotto 2:**

- Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano scantinato, piano terra,e piano primo, composta dall'edificio denominato "B" (ved. Allegato b) . Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 2 del foglio n. 24 , categoria deposito commerciale intestato a :

- [REDACTED]

*L'edificio è di proprietà della ditta [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita rogato in data [REDACTED]*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

*[REDACTED] è stato realizzato nel 1990 con struttura portante in c.a. ed è composto da due elevazioni fuori terra. Esso si presenta in ottimo stato ed è composto da un piano cantinato, un piano terra ed un piano soppalco. Al piano terra sono presenti i servizi igienici con rispettivi anti bagno,i locali*

*depositi, un locale per la lavorazione al confezionamento dei prodotti, un locale di attrezzature con macchinari per il confezionamento. Tramite due scale si accede ai piani sopralco adibiti ad uffici, deposito e servizi igienici. Dalla scala interna lato sud si accede al piano cantinato composto da un unico vano pilastrato con accesso carrabile dall'esterno.*

A servizio dell'unità immobiliare ci sono :impianto idrico, impianto elettrico compreso di plafoniere e luci di emergenza, impianto antincendio dotato di manichette ed estintori.

### **Lotto 3:**

Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano terra del capannone denominato "C" (ved. Allegato b) . Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 3 del foglio n. 24 , categoria opificio industriale intestato a :

*Il capannone industriale (insieme al capannone distinto dalla sottoscritta come lotto 4) veniva costruito in concessione edilizia n.17 del 17/03/1984, adibito per la lavorazione di carpenteria in legno per opere di c.a. e affini. La struttura ,secondo quanto previsto dal progetto presentato ,doveva essere costituita da fondazioni a plinto o travi rovesce in c.a., pilastri e travi di copertura in profilati di acciaio, copertura in lastre di cemento amianto a cassetta con intercapedine e coibentazione con lana di roccia, tamponamenti in blocchi di argilla espansa.*

*Il pavimento è costituito da battuto di cemento su sottostante vespaio di pietrame e successivo strato di malta cementizia bocciardata, tranne i servizi igienici e spogliatoio che sono in ceramica .*

*Il padiglione è dotato di impianto elettrico tipo industriale esterno con punti luce a soffitto, impianto idrico per il servizio igienico, munito di vaso bidet e lavello.*

Il capannone è munito di un portone in ferro a piu' ante e di finestre di tipo

vasistas in alluminio anodizzato completo di vetri ed inferriate esterne. L'approvvigionamento dell'impianto elettrico è effettuato con allacciamento alla rete enel, mentre quello idrico mediante allacciamento al pozzo di proprietà [REDACTED] esistente nei terreni a monte a circa 100metri. L'impianto di scarico delle acque piovane era previsto con canali di gronda e pluviali con dispersione in terreno. A servizio dell'unità immobiliare ci sono :impianto idrico, impianto elettrico compreso di plafonieree luci di emergenza.

Il restante terreno non edificato è recintato con paletti di cemento precompresso e rete metallica zincata di 2 metri di altezza.

La struttura presenta una copertura in lastre di cemento – amianto ,che dal sopralluogo effettuato sembrerebbe integra quindi si potrebbe evitare di smantellarla . Pertanto ,ai sensi della L. R. n. 10 del 29/04/2014 art.5 comma 3,qualora non sia stato ancora fatto, occorre comunicare all'A.R.P.A. territorialmente competente i dati relativi alla presenza di amianto. Sarà cura dell'aggiudicatario monitorare lo stato di conservazione dei manufatti contenenti amianto, qualora si riscontrasse uno stato di deterioramento degli stessi provvederà ad attuare, con urgenza, gli interventi previsti dal D.M. 6/09/1994 e ss.mm.ii., secondo quanto programmazione degli interventi amianto avverrà secondo quanto previsto dall'art.10 della legge regionale n.10/2014.

#### **Lotto 4:**

Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano terra del capannone denominato "C" (ved. Allegato b) . Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 4 del foglio n. 24 , categoria opificio industriale intestato a :

[REDACTED]

*La struttura ,secondo quanto citato dal tecnico nel progetto presentato è costituita da fondazioni a plinto o travi rovesce in c.a.,pilastrì e travi di*

*copertura in profilati di acciaio, copertura in lastre di cemento amianto a cassetta con intercapedine e coibentazione con lana di roccia, tamponamenti in blocchi di argilla espansa.*

*Il pavimento costituito da battuto di cemento su sottostante vespaio di pietrame e successivo strato di malta cementizia bocciardata.*

*Il padiglione doveva essere dotato di impianto elettrico tipo industriale esterno con punti luce a soffitto ed impianto idrico.*

*Al capannone vi si accede tramite un portone in ferro a piu' ante e presenta in alto delle finestre a vasistas in alluminio anodizzato completo di vetri ed inferriate esterne. L' approvvigionamento dell'impianto elettrico è effettuato con allacciamento alla rete enel, mentre quello idrico mediante allacciamento al pozzo di proprietà ██████ esistente nei terreni a monte a circa 100metri. L'impianto di scarico delle acque piovane era previsto con canali di gronda e pluviali con dispersione in terreno. A servizio dell'unità immobiliare ci sono :impianto idrico, impianto elettrico compreso di plafoniere e luci di emergenza. Il restante terreno non edificato era previsto con recinzione con paletti di cemento precompresso e rete metallica zincata di 2 metri di altezza.*

La struttura presenta una copertura in lastre di cemento – amianto ,che dal sopralluogo effettuato sembrerebbe integra quindi si potrebbe evitare di smantellarla . Pertanto ,ai sensi della L. R. n. 10 del 29/04/2014 art.5 comma 3, qualora non sia stato ancora fatto, occorre comunicare all'A.R.P.A. territorialmente competente i dati relativi alla presenza di amianto. Sarà cura dell' aggiudicatario monitorare lo stato di conservazione dei manufatti contenenti amianto, qualora si riscontrasse uno stato di deterioramento degli stessi provvederà ad attuare, con urgenza, gli interventi previsti dal D.M. 6/09/1994 e ss.mm.ii., secondo quanto programmazione degli interventi amianto avverrà secondo quanto previsto dall'art.10 della legge regionale n.10/2014.

#### **Lotto 5:**

Il terreno edificabile sito nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana



Marsala snc distinto in catasto con la particella 73 del foglio n. 24 , catastralmente risulta qualità uliveto, classe 2, ma in realtà è edificabile come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (All.C ) superficie are 58 ca 33 , intestato a :

██ proprietà per 1000/1000;

*Il terreno è in parte alberato e non presenta nessuna costruzione, si sviluppa su una superficie di forma trapezoidale per circa mq 5833 ed è in parte recintato e separato con i lotti 3 e 4 da un muretto di contenimento.*

*Vi sono alcune discordanze tra lo stato di fatto e le planimetriche catastali delle unità immobiliari deisingoli lotti, consistono rispettivamente in diverse distribuzioni interna che si possono regolarizzare con un art.9tardivo.*

***4. Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di abitabilità, la rispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria depositata.***

*Dopo un approfondito esame degli atti in possesso del Settore Tecnico del Comune di Cefalù, relativamente agli immobili oggetto di accertamento, è emerso quanto segue:*

***Lotto 1:***

*Il corpo A è stato costruito in concessione n11 del 22 marzo 1979 per l'esecuzione dei lavori di una industri artigiana per la lavorazione del pesce in contrada Marsala, distinta al catasto al fg.24 part.204-203 e 264 (ved. Allegato C).*

*Veniva concessa al ██ di eseguire i lavori per la costruzione di una industria Artigiana per la lavorazione del pesce.*

*Alla suddetta concessione Edilizia, vista la comunicazione di inizio lavori*

presentata il 23/3/1979 dalla quale risulta che i lavori sono stati iniziati il 23/03/1979, veniva concessa la variante pratica n.4013 .(ved. Allegato C).

Con la concessione del 25 marzo 1980 n. 23 (pratica n.3979)(ved. Allegato C) veniva concessa al [REDACTED] l'ampliamento dell'industria di salaggine.

Il progetto prevedeva l'ampliamento del capannone e precisamente,la costruzione del reparto per la lavorazione dei filetti,a completamento del ciclo di lavorazione del pesce azzurro. L'ampliamento si riferiva ai lavori di cui alla concessione n.11 del 22 Marzo 1979.L'ampliamento veniva realizzato contiguamente al capannone di cui alla precedente concessione e ricadeva sulle part. 80,247,250 del foglio di mappa 24 estese complessivamente in mq872,esso occupava una superficie coperta di mq269. Lo scantinato richiesto nella presente domanda era reso necessario al fine di creare un capiente deposito per la conservazione del prodotto finito.

In data 2 luglio 1981veniva altresì autorizzata alla società [REDACTED] di eseguire la variante alla concessione n.11 del 22/3/1979 e sua variante del 15/11/1979 e concessione Edilizia n.23 del 25/03/1980.

In data 16 gennaio 1984 alla società [REDACTED] veniva autorizzata l'usufruibiltà dei locali.

Con richiesta del 27/02/1995,prot.n.5903, la [REDACTED] nella qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] chiedeva il rilascio in sanatoria a norma dell'art. 39 della legge 23/12/1994 n. 724 per le opere abusivamente realizzate nel periodo di giugno-settembre 1984.

Le opere abusivamente realizzate consistevano in :

1. chiusura del portico a piano terra,lato est, per adibirlo a laboratori di analisi;
2. chiusura con infissi in vetro della soprastante veranda per adibirla a locali uffici;
3. realizzazione di due locali caldaie prospicienti il lato est del corpo di fabbrica;
4. realizzazione di un box, per alloggi motori,accanto al locale caldaie;

5. *realizzazione di un serbatoio idrico (lato est);*
6. *realizzazione ,nella parte retrostante il fabbricato(lato sud), di un locale caldaia con annesso un piccolo box;*
7. *realizzazione,in prossimità dell'ingresso, di una vasca per la soluzione salina, con annesso box.*

*Tutte queste opere sono state realizzate in cemento armato con la utilizzazione per i tompagni esterni di blocchi di argilla espansa.In data 31 ottobre 2005 viene ottenuto il parere da parte del servizio Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Cefalu'(ved. Allegato C).*

*La particella di cui fa parte il lotto ricade nella zona "H2" di P.R.G ed in area sottoposta ai seguenti vincoli :*

*legge 2 febbraio 1974, n.64 (vincolo sismico)*

*D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 (vincolo paesaggistico)(ved. All. C)*

#### **Lotto 2:**

*Il lotto 2 è composto dall'edificio denominato "corpo B" che risulta essere stato costruito con concessione n.74 del 1987 su un area distinta al catasto al fg.24 part. 280-79-183-248-249 della superficie di mq 763 posta in Cefalu' contrada Marsala.*

*Il 27 febbraio del 1995 La [REDACTED], nella qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] richiedeva il rilascio in concessione in sanatoria a norma dell'art.39 della legge 23/12/1994 n. 724 per le opere abusivamente realizzate.*

*Durante l'esecuzione dei lavori delle strutture veniva ampliato il piano soppalco, portandolo da mq 660 (autorizzati) a mq 999, senza la necessaria autorizzazione sindacale: da ciò la necessità di presentare istanza in sanatoria a norma dell'art. 39 della L.N. 23,12,1994 n. 724.*

*Nel progetto approvato il piano soppalco era previsto,tutto, nella zona retrostante del capannone: in fase di realizzazione,invece, si è preferito dividerlo in due parti, in posizione simmetrica rispetto all'asse mediano del capannone. Cio' sia per motivi funzionali (maggiore usufruibilità e*

diversificazione della destinazione d'uso), sia per motivi tecnici ed economici. I due soppalchi hanno una diversa destinazione d'uso: in quello posto a sud sono stati posizionati i servizi e la sala mensa per gli operai : vi si accede dall'interno attraverso una scala, posta nell'angolo Sud-Ovest, in corrispondenza del reparto imballaggio. In quello posto a nord (ed al quale vi si accede attraverso una scala posta in posizione centrale) vi sono gli uffici e i locali di rappresentanza. In data 8/3/2004 veniva autorizzata provvisoriamente l'agibilità esclusivamente ai locali destinati a soppalco oggetto di istanza di sanatoria. Con riferimento alla sanatoria presentata dalla società [REDACTED] in data 27/02/1995 con la quale si richiedeva la concessione in sanatoria di cui all'art. 39 della Legge 724/94 per la realizzazione di un piano soppalco in difformità dalla concessione edilizia, veniva dato parere favorevole da parte del servizio Urbanistica in data 24/03/2004.

### **Lotto 3 :**

L'edificio denominato "corpo C " comprende due capannoni che la sottoscritta ha distinto in lotto 3 e lotto 4 (ved. All.B).

Il capannone industriale distinto come lotto 3, veniva costruito in concessione edilizia n.9 del 23/02/1984 a nome di [REDACTED] [REDACTED] ricadente nel fg.24 part.279 del N.C.T. Con la concessione n° 16 del 04/04/1990, veniva concesso in sanatoria , ai sensi dell'art. 13 della legge 28/02/1985, n.47, l'ampliamento del capannone, autorizzato con concessione edile n.9/84 ed il cambio di destinazione d'uso, da padiglione industriale per la lavorazione di ferro tondo per c.a. In deposito di attrezzature edili e scorte.

In data 29/12/1990, veniva autorizzata l'usufruitività dei locali.

In data 27/02/1995 veniva richiesto il rilascio della concessione in sanatoria a norma dell'art.39 della legge 23/12/1994 n.724, da parte di [REDACTED] per le opere abusivamente realizzate (nei lotti 3 e 4 ) consistenti in un locale "caldaia" di mq 23,80 (h290) ed un locale "deposito" di mq 29,20 (h290) , (ved. All.B). Il Comune di Cefalu' in data 04/07/2005 invitava la sig.ra

██████████ a versare all'erario la relativa somma a conguaglio, al fine di ottenere la concessione in sanatoria. Tale concessione per essere conseguita oggi dovrà essere completata, attraverso i pagamenti dovuti e con gli interessi legali di mora da dividere con il lotto 4 (ved. All. C).

Vista la domanda di sanatoria edilizia presentata dalla ditta in data 27.02.1995 prot.5903 relativa alla realizzazione del locale caldaia e locale deposito comprendenti i nostri lotti 4 e 5 il rilascio della sanatoria sarà subordinato al pagamento degli oneri compreso il calcolo eseguito sugli interessi di mora e sugli interessi legali , pari ad un importo totale di( € 3.111,02 da dividere con il lotto 4) **€1555,50**.

#### **Lotto 4**

L'edificio denominato "corpo C " comprende due capannoni che la sottoscritta ha distinto in lotto 3 e lotto 4 (ved. All.B).

Il capannone industriale veniva costruito in concessione edilizia n.17 del 17/03/1984, adibito per la lavorazione di carpenteria in legno per opere di c.a. e affini. La struttura ,secondo quanto previsto dal progetto presentato ,doveva essere costituita da fondazioni a plinto o travi rovesce in c.a.,pilastri e travi di copertura in profilati di acciaio,copertura in lastre di cemento amianto a cassetta con intercapedine e coibentazione con lana di roccia,tamponamenti in blocchi di argilla espansa. In data 29/12/1990, veniva autorizzata l'usufruibiltà dei locali.

In data 30/03/1990 con concessione n.14 veniva concesso in sanatoria ai sensi dell'art.113 legge 28/02/1985 n.47 l'ampliamento abusivo del capannone e il cambio di destinazione d'uso da capannone per la manifattura di carpenteria in legno per opere in c.a a deposito attrezzature edili.

In data 27/02/1995 veniva richiesto il rilascio della concessione in sanatoria a norma dell'art.39 della legge 23/12/1994 n.724, da parte di ██████████ per le opere abusivamente realizzate(all'interno dei lotti 3 e a ) consistenti in

*un locale "caldaia" di mq 23,80 (h290) ed un locale "deposito" di mq29,20 (h290) ,(ved. All.B). Il Comune di Cefalu' in data 04/07/2005 invitava la sig.ra [REDACTED] a versare all'erario la relativa somma a conguaglio,al fine di ottenere la concessione in sanatoria. Tale concessione per essere conseguita oggi dovrà essere completata, attraverso i pagamenti dovuti e con gli interessi legali di mora da dividere con il lotto 3 (ved. All.C).*

*Vista la domanda di sanatoria edilizia presentata dalla ditta in data 27.02.1995 prot.5903 relativa alla realizzazione del locale caldaia e locale deposito comprendenti i nostri lotti 4 e 5 il rilascio della sanatoria sarà subordinato al pagamento degli oneri compreso il calcolo eseguito sugli interessi di mora e sugli interessi legali , pari ad un importo totale di( € 3.111,02 da dividere con il lotto 3) **€1555,50**.*

## **LOTTO 5**

Il terreno edificabile ha forma trapezoidale con accesso dalla stradina comune, catastalmente risulta qualità uliveto classe 2 ma in realtà edificabile come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (All.C) e si estende per una superficie di are 58 ca 33 . Esso confina a Nord con la part. 251 del fg.24, ad Est con la part. 211Del fg.24, a Sud con la part. 419 e la part. 503 del fg.24

***Risulta conveniente ai fini della vendita procedere alla vendita di più lotti, che sono stati infatti distinti rispettivamente in lotti :***

- **LOTTO 1** - Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano scantinato, piano terra,e piano primo, composta dall'edificio denominato "A" (ved. Allegato b) . Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 6/7/8/9/10 (FORMA

UNICA U. I. COI SUB 7,8,9) del foglio n. 24 , part.419 ;

- **LOTTO 2** - Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano scantinato, piano terra,e piano primo, composta dall'edificio denominato "B" (ved. Allegato b) . Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 2 del foglio n. 24;
- **LOTTO 3** - Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano terra del capannone denominato "C" (ved. Allegato b) . Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 3 del foglio n. 24;
- **LOTTO 4** - Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano terra del capannone denominato "C" (ved. Allegato b) . Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 4 del foglio n. 24;
- **LOTTO 5** – terreno edificabile sito nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc distinto in catasto con la particella 73 del foglio n. 24 , catastalmente risulta qualità uliveto classe 2 ma in realtà edificabile come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (All.C) superficie are 58 ca 33 .

La superficie commerciale di ciascun lotto è pari a:

Lotto 1 : superficie commerciale pari a mq 2493,7

Lotto 2 : superficie commerciale pari a mq 4048,8

Lotto 3: superficie commerciale pari a mq 434,6

Lotto 4: superficie commerciale pari a mq 440,1

Lotto 5 : superficie commerciale pari a mq 5833

*La superficie commerciale lorda dell'immobile, calcolata al lordo dell'immobile, calcolata a lordo dei muri perimetrali, e di quelli interni, ivi incluso le superfici scoperte , computate per il 25% i balconi e per il 35% gli spazi coperti con tettoia secondo le consuetudine commerciale.*

*così calcolati:*

***Lotto 1:***

*superficie coperta mq 895 pari al 100% = mq 895*

*superfici scoperte (tettoia): mq 650,5 pari al 35%= mq227,7*

*terreno di pertinenza ad uso esclusivo :mq1504 al 10% = mq150,4*

*sup.comm.=mq 937*

*depuratore=mq 236*

*area di pertinenza ad uso esclusivo =mq1205al 10% = mq120,5*

*terreno di pertinenza ad uso comune ( per i 4 lotti tot.mq1992/4): mq 49,8*

***S commerciale totale = (circa mq 1937+236 +150,4+120,5) = mq 2493,7***

*I locali tecnologici distinti al catasto con il sub 7 e 8 saranno ad uso del lotto 1*

***Lotto 2:***

*superficie coperta mq 1411 pari al 100% = mq 1411*

*terreno di pertinenza :mq 2337 pari al 10% =mq233,7*

*sup.commerciale = mq 3765,3*

*terreno di pertinenza ad uso comune ( per i 4 lotti tot.mq1992/4 calcolato al 10%):*

*mq 49,8*

***S commerciale totale = circa mq 3765,3+233,7= mq 4048,8***

***Lotto 3:***

*superficie coperta mq 332,3 pari al 100% = mq 332,3*

***terreno di pertinenza ad uso esclusivo : mq1050 da dividere con il lotto 4 : pari al 10% = mq52,5***



terreno di pertinenza ad uso comune ( per i 4 lotti tot.mq1992/4 calcolato al 10%):  
mq 49,8

**S commerciale totale = 332,3 +52,5= circa mq 434,6**

**Lotto 4:**

superficie coperta mq 337,8 pari al 100% = mq 337,8

terreno di pertinenza ad uso esclusivo : mq1050 da dividere con il lotto 4 : pari al  
10% = mq52,5;

terreno di pertinenza ad uso comune ( per i 4 lotti tot.mq1992/4 calcolato al 10%):  
mq 49,8

**S commerciale totale = circa mq 337,8 +52,5= mq 440,1**

**Lotto 5:**

**Superficie totale del terreno :circa mq 5833**

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

Tutti gli edifici hanno accesso tramite una corte comune individuata catastalmente al  
foglio di mappa n.24 part.419 sub 1:

terreno di pertinenza ad uso comune per i lotti 1 ,2,3, e 4 : mq1992 pari al 10% =  
mq199,2 da dividere per i 4 lotti = mq 49,8

**Valutazione dell'immobile**

*Valutare un immobile significa determinarne il valore o il prezzo di vendita.*

*La stima è stata preceduta da indagini accurate di mercato, cercando di conoscere i  
prezzi praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quel tipo di immobile  
che piu' si avvicina per posizione e caratteristiche costruttive quello in esame.*

*Oggetto d' indagini sono stati anche i fitti medi di locazione che normalmente si*

*realizzano per immobili analoghi nella zona circostante, adottando il metro quadrato come parametro tecnico.*

*Dall'importo trovato bisogna poi decurtare gli eventuali costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione delle opere eventualmente difformi calcolate nel precedente paragrafo.*

*La presente stima è stata svolta tenendo in considerazione due fasi: oggettiva e soggettiva.*

*La fase oggettiva è quella che tende a rilevare i dati tecnici inerenti al bene, esposizione, grandezza, stato di conservazione e ubicazione.*

*La fase soggettiva è quella nella quale si attribuiscono al bene in oggetto ,saggio di capitalizzazione, scelta dei beni messi a confronto, e quindi del valore unitario, e determinazione delle eventuali aggiunte e detrazioni ai valori di stima, scelta dei metodi di stima.*

***Critério e metodo di stima dei fattori influenti nelle stime:***

*Fattori intrinseci, esposizione, lo stato di conservazione e l'esposizione.*

*L'esistenza di strutture condominiali, fattori estrinseci, salubrità dei luoghi.*

*L'ubicazione rispetto alle strade, per la transitabilità.*

***Parametri per la stima dei fabbricati.***

*I parametri sono unità di misura relative al bene da stimare, in rapporto diretto con il valore del bene stesso.*

*Essi si suddividono in tecnici ed economici, i primi esprimono la quantità fisica, mentre i secondi l'attitudine del bene a creare utilità o ricchezza. Per l'odierna stima si adottano i seguenti:*

*-parametri tecnici: metro quadrato*

*-parametri economici : fitto medio.*

***Tasso di capitalizzazione***

*Data la particolare funzione del tasso di capitalizzazione "r", è stata fatta una ricerca accurata, in quanto il mercato dei beni immobili si presenta diverso da zona a zona di una stessa città, tuttavia si adottano in linea di massima nell'ambito del territorio di Palermo il seguenti tassi di capitalizzazione: 0,030/0,04 per le case, negozi, magazzini ,ecc.*

### ***Analisi di stima dell'unità oggetto di stima***

*Scelta del metodo di stima:*

*Essendo nella zona avvenute compravendite di fabbricati aventi, piu' o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare, ed essendosi potuti reperire i parametri tecnici indispensabili per l'effettuazione di una stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti; si è proceduto a determinare il piu' probabile valore di mercato del bene oggetto di stima scegliendo il metodo che consiste nella media dei valori assunti da una stima sintetica e da una stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.*

$$Vm = \frac{Vm \text{ (stima sintetica)} + Vm \text{ (stima analitica)}}{2}$$

2

### **Lotto 1:**

#### ***Stima sintetica***

*I valori unitari di riferimento applicati, sono quelli medi rilevati mediante indagini di mercato e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre del 2013.*

*La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona suburbana : zona collinare agricole interne ed area industriale, destinazione produttiva, un valore di*

mercato oscillante tra il 480 /690 €/mq ed un valore di locazione oscillante tra 2,2/2,8 di superficie lorda per i capannoni industriali e 395/540 €/mq ed un valore di locazione oscillante tra 1,7/2,4 €/mq per i capannoni tipici in stato conservativo normale (ALL.E). Il valore preso in considerazione è il medio (€ 585/ mq e 2,5€/mq ) visto il discreto stato di conservazione dell'immobile.

L'immobile da stimare ha una superficie commerciale, già calcolata nel precedente paragrafo, pari a :

**S commerciale : circa mq1937**

- Criterio del valore venale

Avendo preso in considerazione anche il criterio basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti , per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili, si è constatato che il prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame (P) è rispettivamente:

**P = 1000 €/mq e 3,4€/mq**, quindi si è proceduto a dare un valore di mercato medio pari a € 792,50 (calcolato dalla media di € 585,00 e 1000,00) ed un valore di locazione medio pari a **2,9 €/mq**(calcolato dalla media di €2,5 e 3,4€/mq)

$$Vm = Vmu \times Stot$$

*Vmu* = valore medio unitario di mercato

*Stot* = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima

Il *Vmu* preso in considerazione è pari a 792,50

Dalla stima sintetica il piu' probabile valore di mercato del nostro immobile è :

- **$Vm = € 792,50 \times 2493,7 \text{ mq} = € 1.976.257,20$**  arrotondato per difetto a € 1.970.000,00( **euro unmilionenovecentosettantamila/00**).

**Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti:**

*l'esame dei fattori estrinseci ed intrinseci del fabbricato:*

- *determinazione del reddito medio annuo(R) reale presunto,ordinario nella zona, realizzabile dall'immobile*
- *Determinazione delle spese annue (S);*
- *Capitalizzazione del reddito netto medio annuo;*
- *Aggiunte e detrazioni al valore di stima;*
- *per la scelta del saggio di capitalizzazione, è stato fissato al 0,035 (3,5%)*

*Il valore di mercato del bene oggetto di stima è uguale al rapporto tra il reddito netto dispiegato dal bene e il tasso di capitalizzazione riferito al bene:*

$$Vm = Rn / r$$

*Il reddito netto è determinato dal reddito lordo decurtato dalle spese a carico del proprietario.*

*Le spese per le quali si fa riferimento sono :*

1. *spese per tasse ed imposte;*
2. *spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;*
3. *quote di sfitti e inesigibilità;*
4. *spese di gestione;*
5. *spese per ammortamento o perpetuità.*

*Dall'indagine in zona sui valori di mercato , di beni analoghi a quello oggetto di stima e dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio, osservatorio dei valori immobiliari,si riscontra un valore medio di locazione di € 2,5 per mq di superficie coperta per cui si ha un probabile valore locativo mensile di:*

*€ 2,9 x 2493,7 mq = €7.231,73 arrotondato per difetto ad € 7230,00 (€ settemiladuecentotrenta / 00)*

*Il reddito annuo lordo sarà di  $RL = 7.230,00 \times 12 = € 86.760,00$  che arrotondiamo per difetto ad € 86.700,00*

*per le spese assumiamo i seguenti valori :*

<i>tasse ed imposte</i>	<i>16%</i>
<i>manutenzione</i>	<i>3%</i>
<i>sfitti e inesigibilità</i>	<i>2%</i>
<i>gestione</i>	<i>1%</i>
<i>ammortamento</i>	<i>0%</i>
<hr/>	
<b><i>totale</i></b>	<b><i>22%</i></b>

*Il reddito annuo netto sarà :*

$$R_n = € 86.700,00 - 22\% = € 67.626,00$$

*Si adotta come valore medio di capitalizzazione il 3,5 %*

$$V_m = R_n / r = € 67.626,00 / 3,5\% = 67.626,00 \times 100 / 3,5 = € 1.932.171,40$$

*che arrotondiamo per difetto a € 1.900.000,00 (euro unmilionenovecentomila/00).*

*Mediando i due valori si ottiene :*

$$V_m = (€ 1.970.000,00 + € 1.900.000,00) / 2 = € 1.935.000,00$$

*che arrotondiamo per difetto ad € 1.900.000,00 (euro unmilionenovecentomila /00).*

*I costi che dovrà sostenere l'acquirente per completare l'istruttoria sono esclusivamente spese tecnico/professionali per la fusione dei due sub 6 e 5 e per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, che il C.T.U. ha quantificato a circa € 1200,00*

- **Valutazione finale dell'immobile**

Chiamiamo  $V_f$  il valore finale di stima quale media degli importi precedentemente individuati dedotti i costi per il completamento dell'istruttoria

$$V_f = V_v - \text{Spese di regolarizzazione} = € 1.900.000,00 - 1.200,00 = € 1.898.800,00$$

- Costo della conformità energetica : € 600,00
- docfa € 600,00

---

totale €1200,00

gravano sul bene e restano a carico dell'acquirente, le spese relative alla documentazione da presentare agli uffici competenti per :

**Lotto 2:**

- **Stima sintetica**

I valori unitari di riferimento applicati, sono quelli medi rilevati mediante indagini di mercato e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre del 2013.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona suburbana : zona collinare agricole interne ed area industriale, destinazione produttiva, un valore di mercato oscillante tra il 480 /690 €/mq ed un valore di locazione oscillante tra 2,2/2,8 di superficie lorda per i capannoni industriali e 395/540 €/mq ed un valore di locazione oscillante tra 1,7/2,4 €/mq per i capannoni tipici in stato conservativo normale (ALLE.). Il valore preso in considerazione è (€ 600/ mq e 2,8 €/mq) visto il buono stato di conservazione dell'immobile.

L'immobile da stimare ha una superficie commerciale, già calcolata nel precedente paragrafo, pari a :

**S commerciale : circa mq 4048,8**

### *Critero del valore venale*

*Avendo preso in considerazione anche il criterio basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili, si è constatato che il prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame (P) è rispettivamente:*

***P = 1000 €/mq e 3,4€/mq**, quindi si è proceduto a dare un valore di mercato medio pari a **€ 800** (calcolato dalla media di € 600,00 e 1000,00) ed un valore di locazione medio pari a **3,1 €/mq** (calcolato dalla media di € 2,8 e 3,4€/mq)*

$$Vm = Vmu \times Stot$$

*Vmu = valore medio unitario di mercato*

*Stot = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima*

*Il Vmu preso in considerazione è pari a 800,00*

*Dalla stima sintetica il piu' probabile valore di mercato del nostro immobile è :*

***Vm = € 800 x 4048,8mq = € 3.239.040,00 che arrotondiamo per difetto a 3.200.000,00 (euro tremilioni duecentomila/00).***

### **Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti:**

*l'esame dei fattori estrinseci ed intrinseci del fabbricato:*

*determinazione del reddito medio annuo (R) reale presunto, ordinario nella zona, realizzabile dall'immobile*

*Determinazione delle spese annue (S);*

*Capitalizzazione del reddito netto medio annuo;*

*Aggiunte e detrazioni al valore di stima;*

*per la scelta del saggio di capitalizzazione, è stato fissato al 0,035 (3,5%)*

*Il valore di mercato del bene oggetto di stima è uguale al rapporto tra il reddito*



netto dispiegato dal bene e il tasso di capitalizzazione riferito al bene:

$$Vm = Rn / r$$

Il reddito netto è determinato dal reddito lordo decurtato dalle spese a carico del proprietario.

Le spese per le quali si fa riferimento sono :

spese per tasse ed imposte;

spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;

quote di sfitti e inesigibilità;

spese di gestione;

spese per ammortamento o perpetuità.

Il valore medio di locazione dato è di € 3,1 per mq di superficie coperta per cui si ha un probabile valore locativo mensile di:

€ 3,1 x 4048,8 mq = € 12.551,28 arrotondato per difetto ad € 12.500,00 (€ dodicimilacinquecento / 00)

Il reddito annuo lordo sarà di  $RL = 12.500,00 \times 12 = € 150.000$

per le spese assumiamo i seguenti valori :

tasse ed imposte	16%
manutenzione	3%
sfitti e inesigibilità	2%
gestione	1%
ammortamento	0%

---

**totale**                      **22%**

*Il reddito annuo netto sara' :*

$$R_n = € 150.000,00 - 22\% = € 117.000,00$$

*Si adotta come valore medio di capitalizzazione il 3,5 %*

$$V_m = R_n/r = € 117.000,00 / 3,5 \% = 117.000,00 \times 100 / 3,5 = € 3.342.857,10$$

*che arrotondiamo per difetto a € 3.300.000,00 (euro tremilione trecentomila /00).*

*Mediando i due valori si ottiene :*

$$V_m = (€ 3.200.000,00 + € 3.300.000,00) / 2 = € 3.250.000,00$$

*(euro tremilione duecentocinquanta mila/00).*

*I costi che dovra' sostenere l'acquirente per completare l'istruttoria sono esclusivamente spese tecnico/professionali che il C.T.U. ha quantificato a circa € 3200,00*

#### **Valutazione finale dell'immobile**

*Chiamiamo  $V_f$  il valore finale di stima quale media degli importi precedentemente individuati dedotti i costi per il completamento dell'istruttoria*

$$V_f = V_v - \text{Spese di regolarizzazione degli abusi} = € 3.250.000,00 - 3200 = € 3.246.800,00$$

*gravano sul bene e restano a carico dell'acquirente, le spese relative alla documentazione da presentare agli uffici competenti per :*

*la pratica di presentazione dell'art. 9 tardivo della L.R. 47/85 per le opere di diversa distribuzione interna;*

*Spese di regolarizzazione :*

<i>Modifica catastale (docfa )</i>	<i>€ 600,00</i>
<i>Art. 9 tardivo compreso spese tecniche</i>	<i>€ 2.000,00</i>
<i>Ape (attestato conformità energetica)</i>	<i>€ 600,00</i>

---

**Totale € 3200,00**

### **LOTTO 3**

#### ***Stima sintetica***

*I valori unitari di riferimento applicati, sono quelli medi rilevati mediante indagini di mercato e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre del 2013.*

*La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona suburbana : zona collinare agricole interne ed area industriale, destinazione produttiva, un valore di mercato oscillante tra il 480 /690 €/mq ed un valore di locazione oscillante tra 2,2/2,8 di superficie lorda per i capannoni industriali e 395/540 €/mq ed un valore di locazione oscillante tra 1,7/2,4 €/mq per i capannoni tipici in stato conservativo normale (ALLE). Il valore preso in considerazione è (467,50 €/ mq e 2 €/mq ) visto il discreto stato di conservazione dell'immobile.*

*L'immobile da stimare ha una superficie commerciale, già calcolata nel precedente paragrafo, pari a :*

***S commerciale : circa mq436,6***

- *Criterio del valore venale*

*Avendo preso in considerazione anche il criterio basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti , per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili, si è constatato che il prezzo unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame (P) è rispettivamente:*

*P = 800 €/mq e 2,8 €/mq, quindi si è proceduto a dare un valore di mercato medio pari a € 633,5 (calcolato dalla media di € 467,00 e 800,00)ed un valore di locazione medio pari a 2,4 €/mq(calcolato dalla media di € 2 e 2,8 €/mq)*

$$Vm = Vmu \times Stot$$

*Vmu = valore medio unitario di mercato*

*Stot = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima*

*Il Vmu preso in considerazione è pari a € 633,50*

*Dalla stima sintetica il piu' probabile valore di mercato del nostro immobile è :*

- $Vm = € 633,50 \times 434,6 \text{ mq} = € 275.319,10$  che arrotondato per difetto a € 275.300,00( euro duecentosettantacinquemilatrecento/00).*

### ***Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti:***

*l'esame dei fattori estrinseci ed intrinseci del fabbricato:*

- determinazione del reddito medio annuo(R) reale presunto,ordinario nella zona, realizzabile dall'immobile*
- Determinazione delle spese annue (S);*
- Capitalizzazione del reddito netto medio annuo;*
- Aggiunte e detrazioni al valore di stima;*
- per la scelta del saggio di capitalizzazione, è stato fissato al 0,035 (3,5%)*

*Il valore di mercato del bene oggetto di stima è uguale al rapporto tra il reddito netto dispiegato dal bene e il tasso di capitalizzazione riferito al bene:*

$$Vm = Rn / r$$

*Il reddito netto è determinato dal reddito lordo decurtato dalle spese a carico del proprietario.*

*Le spese per le quali si fa riferimento sono :*

- 1. spese per tasse ed imposte;*
- 2. spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- 3. quote di sfitti e inesigibilità;*
- 4. spese di gestione;*
- 5. spese per ammortamento o perpetuità.*

Il valore medio di locazione sarà quindi € 2,4 per mq di superficie coperta per cui si ha un probabile valore locativo mensile di:

$€ 2,4 \times 434,6 \text{ mq} = € 1043,04$  arrotondato per difetto ad € 1040,00 (€ millequaranta/00)

Il reddito annuo lordo sarà di  $RL = 1040,00 \times 12 = € 12.480,00$

per le spese assumiamo i seguenti valori :

tasse ed imposte	16%
manutenzione	3%
sfitti e inesigibilità	2%
gestione	1%
ammortamento	0%

---

**totale**                      **22%**

Il reddito annuo netto sarà :

$R_n = € 12.480,00 - 22\% = € 9.734,40$  che arrotondiamo per difetto a 9.730,00

Si adotta come valore medio di capitalizzazione il 3,5 %

$V_m = R_n / r = € 9.730,00 / 3,5\% = 9.730,00 \times 100 / 3,5 = € 278.000,00$  (euro duecentosettantottomila/00).

Mediando i due valori si ottiene :

$V_m = (€ 275.300,00 + € 278.000,00) / 2 = € 276.650,00$  che arrotondiamo per difetto a **€ 276.600,00** (euro duecentosettantaseimila /00).

I costi che dovrà sostenere l'acquirente per completare l'istruttoria ,incluse le spese

spese tecnico/professionali che il C.T.U. ha quantificato a circa € 6755,00

- **Valutazione finale dell'immobile**

Chiamiamo  $V_f$  il valore finale di stima quale media degli importi precedentemente individuati dedotti i costi per il completamento dell'istruttoria

$$V_f = V_v - \text{Spese di regolarizzazione degli abusi} = 276.600,00 - 6755,00 = \text{€ } 273.400,00$$

Costo per terminare la pratica di concessione in sanatoria a norma dell'art.39 della legge 23/12/1994 n.724, (da dividere con il lotto 4)

gravano sul bene e restano a carico dell'acquirente, le spese relative alla documentazione da presentare agli uffici competenti per :

sanatoria incluso le spese tecniche	€ 3555,00
Modifica catastale (docfa);	€ 600,00
Art. 9 tardivo compreso spese tecniche	€ 2.000,00
Ape (attestato conformità energetica) :	€ 600,00
<b>Sommano</b>	<b>€ 6755,00</b>

**Lotto 4:**

- **Stima sintetica**

I valori unitari di riferimento applicati, sono quelli medi rilevati mediante indagini di mercato e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre del 2013.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona suburbana : zona collinare agricole interne ed area industriale, destinazione produttiva, un valore di mercato oscillante tra il 480 /690 €/mq ed un valore di locazione oscillante tra 2,2/2,8 di superficie lorda per i capannoni industriali e 395/540 €/mq ed un valore.

di locazione oscillante tra 1,7/2,4 €/mq per i capannoni tipici in stato conservativo normale (ALL.E) . Il valore preso in considerazione è il medio (467 €/mq e 2 €/mq )visto il discreto stato di conservazione dell'immobile.

L'immobile da stimare ha una superficie commerciale, già calcolata nel precedente paragrafo, pari a :

**S commerciale : circa mq 440,10**

### **Criterio del valore venale**

Avendo preso in considerazione anche il criterio basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti , per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili, si è constatato che il prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame (P) è rispettivamente:

**P = 800 €/mq e 2,8 €/mq**, quindi si è proceduto a dare un valore di mercato medio pari a **€ 733,5** (calcolato dalla media di € 467,00 e 800,00)ed un valore di locazione medio pari a **2,4 €/mq**(calcolato dalla media di € 2 e 2,8 €/mq)

$$Vm = Vmu \times Stot$$

**Vmu** = valore medio unitario di mercato

**Stot** = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima

Il **Vmu** preso in considerazione è pari a 733,5

Dalla stima sintetica il piu' probabile valore di mercato del nostro immobile è :

**Vm=€ 733,50 x 440,10mq= €322.813,35**che arrotondiamo per difetto a **€ 322.800,00 (eurotrecentoventiduemilaottocento/00)**.

### **Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti:**

*l'esame dei fattori estrinseci ed intrinseci del fabbricato:*

*determinazione del reddito medio annuo(R) reale presunto,ordinario nella zona, realizzabile dall'immobile*

*Determinazione delle spese annue (S);*

*Capitalizzazione del reddito netto medio annuo;*

*Aggiunte e detrazioni al valore di stima;*

*per la scelta del saggio di capitalizzazione, è stato fissato al 0,035 (3,5%)*

*Il valore di mercato del bene oggetto di stima è uguale al rapporto tra il reddito netto dispiegato dal bene e il tasso di capitalizzazione riferito al bene:*

$$Vm = Rn / r$$

*Il reddito netto è determinato dal reddito lordo decurtato dalle spese a carico del proprietario.*

*Le spese per le quali si fa riferimento sono :*

*spese per tasse ed imposte;*

*spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;*

*quote di sfitti e inesigibilità;*

*spese di gestione;*

*spese per ammortamento o perpetuità.*

*€ 2,4 x 440,10 mq = € 1.056,24 arrotondato per difetto ad € 1.050,00 (€ millecinquanta / 00)*

*Il reddito annuo lordo sarà di RL = 1.050,00 x 12 = € 12.600,00*

*per le spese assumiamo i seguenti valori :*

*tasse ed imposte            16%*

*manutenzione                3%*



<i>sfitti e inesigibilità</i>	2%
<i>gestione</i>	1%
<i>ammortamento</i>	0%

---

**totale**                      **22%**

*Il reddito annuo netto sarà :*

$$R_n = € 12.600 - 22\% = € 9.828,00$$

*Si adotta come valore medio di capitalizzazione il 3,5 %*

$$V_m = R_n / r = € 9.828,00 / 3,5\% = 9.828,00 \times 100 / 3,5 = € 280.800,00 \quad (\text{euro duecentottantamilaottocento /00}).$$

*Mediando i due valori si ottiene :*

$$V_m = (€ 322.800,00 + € 280.800,00) / 2 = € 301.800,00 \quad (\text{euro trecentounmilaottocento /00}).$$

*I costi che dovrà sostenere l'acquirente per completare l'istruttoria sono esclusivamente spese tecnico/professionali che il C.T.U. ha quantificato a circa € 6755,00*

#### ***Valutazione finale dell'immobile***

*Chiamiamo  $V_f$  il valore finale di stima quale media degli importi precedentemente individuati dedotti i costi per il completamento dell'istruttoria*

$$V_f = V_v - \text{Spese di regolarizzazione degli abusi} = € 301.800,00 - 6755,00 \\ = € 2950,45$$

*Costo per terminare la pratica di concessione in sanatoria a norma dell'art.39 della legge 23/12/1994 n.724, (da dividere con il lotto 3).*

*gravano sul bene e restano a carico dell'acquirente, le spese relative alla documentazione da presentare agli uffici competenti per :*

- sanatoria incluso le spese tecniche € 3.555,00
- Modifica catastale (docfa); € 600,00
- Art. 9 tardivo compreso spese tecniche € 2.000,00
- Ape (attestato conformità energetica) € 600,00

---

**Totale € 6755,00**

**LOTTO 5:** Il lotto edificabile ha una *superficie pari a mq 5833*, ed i *valori unitari di riferimento applicati, sono quelli rilevati mediante indagini di mercato pari ad €18,00/mq*

**Il valore di stima totale del lotto 5 è pari a €104.994,00**

#### **4. CONCLUSIONI**

*la scrivente, in qualità di tecnico incaricato a redigere la perizia di stima, tenuto conto di quanto è emerso nei rilievi e nei sopralluoghi delle unità immobiliari, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'ubicazione e la consistenza, ritiene di stimare il valore di mercato degli immobili in oggetto in ragione di complessive:*

- **LOTTO 1** - Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano scantinato, piano terra, e piano primo, composta dall'edificio denominato "A" (ved. Allegato b) . Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 6/7/8/9/10 (FORMA UNICA U. I. COI SUB 7,8,9) del foglio n. 24 , part.419.

*Al valore dei due lotti bisogna decurtare i costi per la regolarizzazione*

*computati nel precedente paragrafo (€ 1200,00)*

**Totale stima lotto 1 = € 1.900.000,00**

***Totale stima lotto 1 decurtato dai costi = € 1.898,800,00***

- **LOTTO 2** - Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano scantinato, piano terra, e piano primo, composta dall'edificio denominato "B" (ved. Allegato b) . Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 2 del foglio n. 24.

*Al valore dei due lotti bisogna decurtare i costi per la regolarizzazione computati nel precedente paragrafo (€ 3200,00)*

**Totale stima lotto 2 = € 3.250. 000,00**

***Totale stima lotto 2 decurtato dai costi = € 3.246.800,00***

- **LOTTO 3** - Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano terra del capannone denominato "C" (ved. Allegato b) . Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 3 del foglio n. 24.

*Al valore dei due lotti bisogna decurtare i costi per la regolarizzazione computati nel precedente paragrafo (€ 6.755,00).*

**Totale stima lotto 2 = € 276.600,00**

**Totale stima lotto 3 decurtato dai costi : €273.400,00**

**LOTTO 4** -Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano terra del capannone denominato "C" (ved. Allegato b) . Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 4 del foglio n. 24.

*Al valore dei due lotti bisogna decurtare i costi per la regolarizzazione computati nel precedente paragrafo (€ 6.755,00).*

**Totale stima lotto 4: € 301.800,00**

**Totale stima lotto 4 decurtato dai costi : € 295.045,00**

**LOTTO 5:** terreno edificabile sito nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc distinto in catasto con la particella 73 del foglio n. 24 , catastalmente risulta qualità uliveto classe 2 ma in realtà edificabile come si evince dal certificato di destinazione urbanistica.

**Totale stima lotto 5: €104.994,00**

#### **5. ALLEGATI**

- Allegato A – Documentazione fotografica;
- Allegato B – Rilievo metrico;
- Allegato C- Documentazione rilasciata dal Comune di Cefalu'
- Allegato D Visure e planimetrie catastali;
- Allegato E- valori immobiliari

\* \* \* \* \*

Con la presente relazione, composta di n. 34 pagine dattiloscritte e n. 5 allegati, il perito ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Termini 24/05/2016

Il perito  
Arch. Sabrina Zora