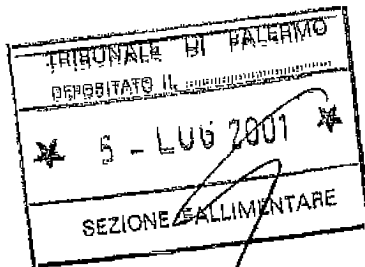


TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

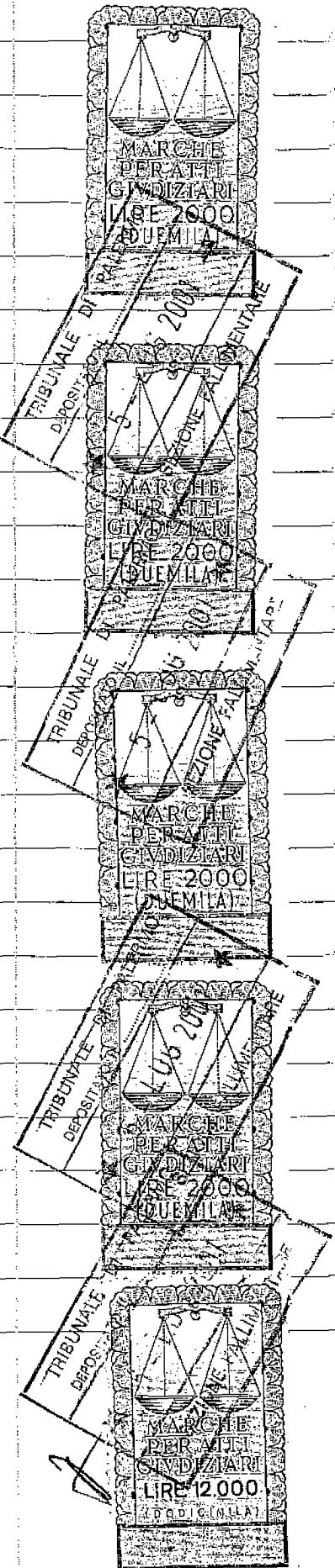
FALLIMENTO [REDACTED] (17/95)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELATIVA ALL'INCARICO CONFERITO CON  
ORDINANZA DEL 05.10.2000



## INDICE

<b>1.- Premessa e mandato di consulenza</b>	pag.	13
<b>2.- Operazioni di consulenza</b>	pag.	14
<b>3 - Risposta ai quesiti posti al c.t.u.</b>	pag.	18
- Premessa	pag.	18
- In merito al "Nucleo A"	pag.	18
- Promemoria cronologico delle principali fasi realizzative del "Nucleo A" della "<Lottizzazione Settefrati Cefalù>>	pag.	22
- In merito al "Nucleo B"	pag.	24
- Promemoria cronologico delle principali fasi realizzative del "Nucleo B" della "Lottizzazione Settefrati Cefalù"	pag.	27
<b>3.A. - In merito al quesito:</b>		
<b>riveda la valutazione degli immobili facenti parte delle due schiere in funzione della vendita delle stesse in due lotti, ciascuno costituito dai 6/8 di ciascuna schiera</b>	pag.	29
<b>3.A.1. - Schiera F2</b>	pag.	30
a. - Previsioni di progetto	pag.	30
b. - Stato dei luoghi	pag.	30
c. - Abusi riscontrati	pag.	31
<b>3.A.2. - Schiera F3</b>	pag.	31
a. - Previsioni di progetto	pag.	31
b. - Stato dei luoghi	pag.	32



c. - Abusi riscontrati	pag.	32
<b>3.A.3. - Sanabilità degli abusi riscontrati e valutazione degli immobili</b>	pag.	33
3.A.3.1. Schiera F2	pag.	34
3.A.3.1.a. - Valutazione dell'area edificabile (Vt)	pag.	37
3.A.3.1.b. - Valutazione del costo di demolizione della Schiera (Cd)	pag.	39
3.A.3.1.c. - Valore della quota parte del costo per la rimessa in pristino delle parti condominiali (Cc)	pag.	39
- Determinazione del costo complessivo delle opere necessarie per la rimessa in pristino	pag.	40
- Calcolo dell'incidenza per metro cubo di costruzione assentita	pag.	42
3.A.3.1.d. - Valore dell'area edificabile, di superficie pari a mq. 1.066, contraddistinta al N.C.T. del Comune di Cefalù con le particella 866 e 914 del fg. 3, con edificio realizzato in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù.	pag.	43
3.A.3.1.d. - Ipotesi progettuale alternativa	pag.	43
3.A.3.2. - Schiera F3	pag.	44
3.A.3.2.a. - Valutazione dell'area edificabile (Vt)	pag.	47
3.A.3.2.b. - Valutazione del costo di demolizione della		

Schiera (Cd) pag. 49

3.A.3.2.c. - Valore della quota parte del costo per la  
rimessa in pristino delle parti  
condominiali (Cc) pag. 49

3.A.3.2.d. - Valore dell'area edificabile, di superficie  
pari a mq. 1.078, contraddistinta al N.C.T.  
del Comune di Cefalù con le particella  
901 e 912 del fg. 3, con edificio realizzato  
in totale difformità dalla concessione  
edilizia n.ro 19/89 rilasciata il 24.06.89  
dal Sindaco del Comune di Cefalù. pag. 49

3.A.3.2.e. - Ipotesi progettuale alternativa pag. 50

**3.B. In merito a:**

- **identifichi con chiarezza le unità immobiliari  
corrispondenti alle particelle (sia del N.C.T.  
che del N.C.E.U.) che il Notaio Cottone, nel  
corpo della Sua relazione, ha indicato  
appartenere alla società fallita.** pag. 51

**3.B.1. - Particelle riportate al N.C.T. del Comune di  
Cefalù** pag. 55

- Terreni con destinazione "Passaggio a mare" pag. 55

-Terreni con destinazione "Sede stradale"  
(ampliamento Via Mazzaforno) pag. 55

-Terreni con destinazione "Sede stradale"  
(strada interna al complesso edilizio) pag. 55

- Terreno con destinazione piscina condomi-  
niale pag. 55
- Cabina elettrica pag. 55
- Terreni costituenti l'area di sedime della  
"Schiera E2 - Nucleo B" individuata dal  
n.ro 6 nella "Tav. 3 - Planimetria generale  
1/500" pag. 56
- Terreni costituenti l'area di sedime della  
"Schiera E3 - Nucleo A" individuata dal  
n.ro 5 nella "Tav. 3 - Planimetria generale  
1/500" pag. 56
- Terreni costituente l'area di sedime della  
"Tipologia C - Nucleo B" individuata dal  
n.ro 4 nella "Tav. 3 - Planimetria generale  
1/500" pag. 56
- Chiosco Mazzaformo pag. 56
- Terreni liberi da costruzioni sottoposti a  
vincoli pag. 56

### **3.B.2. - Particelle riportate al N.C.E.U. del Comune**

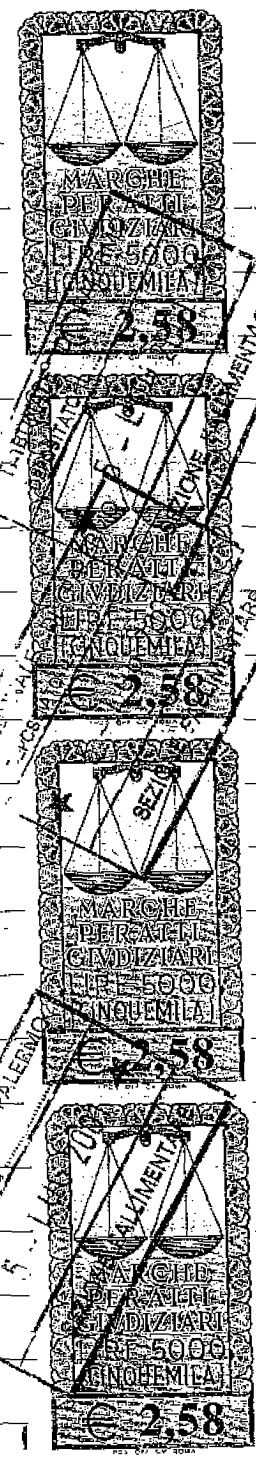
**di Cefalù** pag. 58

3.B.2.1 - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con  
la p.lla 859, sub 2 pag. 58

3.B.2.2 - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con  
la p.lla 868, sub 7 e 30 pag. 59

3.B.2.3 - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con

	la p.lla 868, sub 14 e 37	pag. 59
3.B.2.4. -	Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con la p.lla 868, sub 15 e 38	pag. 61
3.B.2.5. -	Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con la p.lla 868, sub 18 e 41	pag. 62
3.B.2.6. -	Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con la p.lla 868, sub 21 e 44	pag. 63
3.B.2.7. -	Bene comune non censibile contraddistinto al N.C.E.U. dalla p.lla 876, sub 1	pag. 65
3.B.2.8. -	Bene comune non censibile contraddistinto al N.C.E.U. dalla p.lla 876, sub 2	pag. 66
3.B.2.9. -	Bene comune non censibile contraddistinto al N.C.E.U. dalla p.lla 876, sub 3	pag. 66
3.B.2.10. -	Bene comune non censibile contraddistinto al N.C.E.U. dalla p.lla 876, sub 4	pag. 67
3.B.2.11. -	Bene comune non censibile contraddistinto al N.C.E.U. dalla p.lla 876, sub 5	pag. 67
3.B.2.12. -	Bene comune non censibile contraddistinto al N.C.E.U. dalla p.lla 876, sub 6	pag. 68
3.B.2.13. -	Bene comune non censibile contraddistinto al N.C.E.U. dalla p.lla 876, sub 7	pag. 68
3.B.2.14. -	Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con la p.lla 877, sub 4 e 13	pag. 68
3.B.2.15. -	Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con la p.lla 880, sub 16 e 32	pag. 69



3.B.2.16. - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con  
la p.lla 883, sub 6 e 30 pag. 70

3.B.2.17. - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con  
la p.lla 883, sub 8 e 32 pag. 71

3.B.2.18. - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con  
la p.lla 883, sub 17 e 41 pag. 71

**3.C. - In merito ai quesiti:**

- **ne accerti l'alienabilità da parte della Curatela  
in ragione della loro originaria ed attuale  
destinazione**

- **si esprima circa l'alienabilità dei beni di cui alla  
citata richiesta di ordinanza di demolizione da  
parte della Soprintendenza di Palermo e del  
giudizio in corso;**

- **accerti se vi sono altre cause ostative  
(urbanistiche, catastali o di altra natura) che  
impediscono l'alienabilità dei beni in questione  
da parte della Curatela, in particolare  
accertando l'esistenza o meno in atto (e  
l'eventuale possibilità di rilascio dei beni  
medesimi).**

- **ne determini (ove già non effettuata) la  
valutazione ai fini della vendita;** pag. 72

**3.C.1. - In merito all'alienabilità dei beni in ragione  
della loro originaria ed attuale destinazione** pag. 73

**3.C.1.A. - Beni riportati al N.C.T. del Comune di**

**Cefalù liberi da costruzioni** pag. 73

1. - Beni inalienabili pag. 73

2. - Beni alienabili pag. 73

**3.C.1.B. - Beni riportati al N.C.T. del Comune di**

**Cefalù con costruzioni** pag. 75

Beni alienabili pag. 75

**3.C.1.C. - Beni riportati al N.C.E.U. del Comune di**

**Cefalù costituenti pertinenze delle unità  
immobiliari del complesso edilizio** pag. 75

**3.C.2. - In merito all'alienabilità dei beni, riportati**

**al N.C.E.U. del Comune di Cefalù, in  
relazione alla citata richiesta di ordinanza  
di demolizione da parte della  
Soprintendenza di Palermo e del giudizio in  
corso** pag. 76

**3.C.3. - In merito alla valutazione dei beni, (ove non**

**già effettuata), ai fini della vendita** pag. 77

Premessa pag. 77

**3.C.3.A. - Valutazione dei terreni liberi da**

**costruzioni** pag. 78

**3.C.3.B. - Valutazione dei terreni con costruzioni** pag. 85

**3.C.3.B.1. - Particella 878** pag. 85

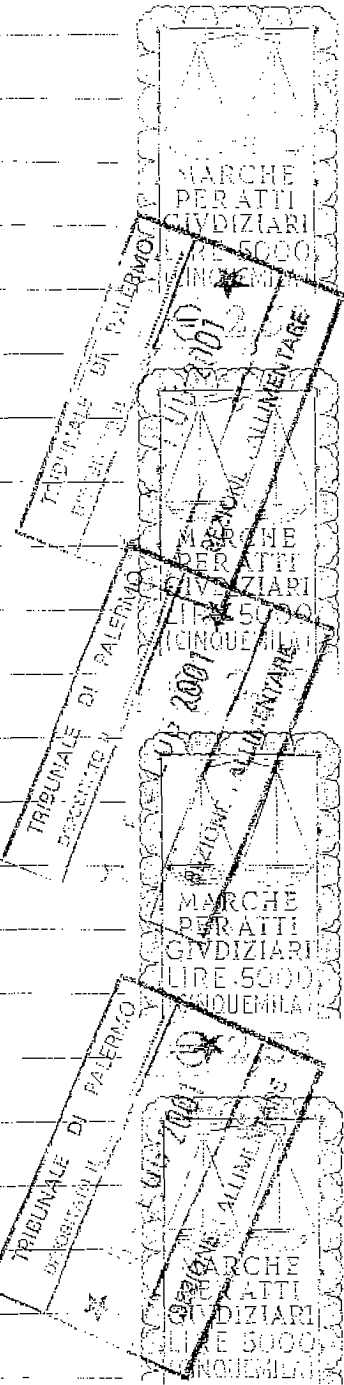
a. - Previsioni di progetto pag. 85

b. - Stato dei luoghi pag. 86



c. - Abusi riscontrati	pag. 87
d. - Sanabilità degli abusi riscontrati e valutazione degli immobili	pag. 87
e. - Valutazione della p.lla 878	pag. 87
e.1. - Valutazione dell'area	pag. 87
e.2. - Valutazione del costo di demolizione della Tipologia C del Nucleo B	pag. 89
e.3. - Valore della p.lla 878 con edifici, (tipologia C del Nucleo B), realizzati in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù.	pag. 90
<b>3.C.3.B.2. - Particella 864</b>	pag. 90
- Valutazione dell'area	pag. 91
- Valutazione del costo di demolizione	pag. 91
- Valore della p.lla 864 con costruzione, (Chiosco Mazzaforro), realizzata con concessione edilizia 67/90 rilasciata dal Comune di Cefalù senza il preventivo N.O. della Soprintendenza BB. CC.	
AA.	pag. 92
<b>3.C.3.C. - Valutazione delle unità immobiliari urbane riportate al N.C.E.U. del Comune di Cefalù</b>	pag. 92
<b>3.C.3.C.1. - In merito alla tipologia A del Nucleo A</b>	pag. 94
a. - Previsioni di progetto	pag. 999
b. - Stato dei luoghi	pag. 95

c. - Abusi riscontrati	pag. 95
d. - Sanabilità degli abusi riscontrati	pag. 96
e. - Valutazione dell'area di sedime degli immobili facenti parte della "Tipologia A del Nucleo A"	pag. 96
e.1. - Valutazione dell'area edificabile (Vt)	pag. 97
e.2. - Valutazione del costo di demolizione della Tipologia A del Nucleo A (Cd)	pag. 99
e.3. - Valore della quota parte del costo per la rimessa in pristino delle parti condominiali (Cc)	pag. 100
e.4. - Valore del terreno di pertinenza	pag. 100
e.5. - Valore dell'area edificabile con edificio, (tipologia A del Nucleo A), realizzato in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 19/89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cefalù.	pag. 101
A - Con terreno di pertinenza ad uso esclusivo	pag. 102
B - Con terreno di pertinenza di proprietà	pag. 102
B.1. - Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. di Cefalù con la p.lla 883, sub 6 - 30	pag. 103
B.2. - Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. di Cefalù con la p.lla 883, sub 8 - 32	pag. 103
B.3. - Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. di Cefalù con la p.lla 883, sub 17 - 41	pag. 103



*[Handwritten signature]*

B.4. - Unità immobiliare urbana identificata	
al N.C.E.U. di Cefalù con la p.lla 880,	
sub 16 - 32	pag. 104
<b>3.C.3.C.2. - In merito alla tipologia A del Nucleo B</b>	pag. 104
a. - Previsioni di progetto	pag. 104
b. - Stato dei luoghi	pag. 105
c. - Abusi riscontrati	pag. 105
d. - Sanabilità degli abusi riscontrati	pag. 106
e. - Valutazione dell'area di sedime degli immobili	
facenti parte della "Tipologia A del Nucleo B"	pag. 106
e.1. - Valutazione dell'area edificabile (Vt)	pag. 107
e.2. - Valutazione del costo di demolizione della Ti-	
pologia A del Nucleo B (Cd)	pag. 110
e.3. - Valore della quota parte del costo per la rimes-	
sa in pristino delle parti condominiali (Cc)	pag. 111
e.4. - Valore del terreno di pertinenza	pag. 111
e.5. - Valore dell'area edificabile con edificio, (tipo-	
logia A del Nucleo B), realizzato in totale	
difformità dalla concessione edilizia n.ro 28/89	
rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune	
di Cefalù.	pag. 112
A - Con terreno di pertinenza ad uso esclusivo	pag. 112
B - Con terreno di pertinenza in proprietà	pag. 113

B.1. - Unità immobiliare urbana identificata  
al N.C.E.U. di Cefalù con la p.lla 868,

sub 7 - 30 pag. 113

B.2. - Unità immobiliare urbana identificata  
al N.C.E.U. di Cefalù con la p.lla 868,

sub 14 - 37 pag. 114

B.3. - Unità immobiliare urbana identificata  
al N.C.E.U. di Cefalù con la p.lla 868,

sub 15 - 38 pag. 115

B.4. - Unità immobiliare urbana identificata  
al N.C.E.U. di Cefalù con la p.lla 868,

sub 18 - 41 pag. 116

B.5. - Unità immobiliare urbana identificata  
al N.C.E.U. di Cefalù con la p.lla 868,

sub 21 - 44 pag. 117

**3.C.3.C.3. - Terreno di pertinenza ad unità immo-  
biliare, facente parte della Tipologia B  
del Nucleo B, contraddistinta al**

**N.C.E.U. con la particella 859 sub 2** pag. 118

**3.C.3.C.4. - In merito alla tipologia C del Nucleo B** pag. 118

a. - Previsioni di progetto pag. 118

b. - Stato dei luoghi pag. 119

c. - Abusi riscontrati pag. 119

d. - Sanabilità degli abusi riscontrati pag. 120

e. - Valutazione dell'area di sedime dell'immobile  
facente parte della "Tipologia C del Nucleo B"  
contraddistinto al N.C.E.U. di Cefalù al fg. 3,

p.lia 877, sub 13 - 4

pag. 120

e.1. - Valutazione dell'area (Vt)

pag. 120

e.2. - Valutazione del costo di demolizione della Tipologia C del Nucleo B

pag. 122

e.3. - Valore dell'area con edificio, (tipologia C del Nucleo B), realizzato in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù.

pag. 123

**4. - Schede riassuntive**

pag. 123



**TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO PROGEA SOC. COOP. A R. L. (N. 17/95)**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA**

**ALL'INCARICO CONFERITO CON ORDINANZA DEL 05.10.2000**

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza
2. Operazioni di consulenza
3. Risposta ai chiarimenti richiesti al c.t.u.
4. Schede riassuntive

**1.- PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA**

- In data **18.09.00** l'Avv. Massimo Pensabene, n. q. di Curatore del Fallimento Progea Soc. Coop. a r.l., a mezzo istanza indirizzata al S.G.D. al fallimento (v. All. n.ro 1), chiedeva il richiamo del sottoscritto C.T.U. affinché lo stesso:

*“- riveda la valutazione degli immobili facenti parte delle due schiere in funzione della vendita delle stesse in due lotti, ciascuno costituito dai 6/8 di ciascuna schiera;*

*- identifichi con chiarezza le unità immobiliari corrispondenti alle particelle (sia del N.C.T. che del N.C.E.U.) che il Notaio Cottone, nel corpo della Sua relazione, ha indicato appartenere alla società fallita;*

*- ne accerti l'alienabilità da parte della Curatela in ragione della loro originaria ed attuale destinazione;*

*- ne determini (ove già non effettuata) la valutazione ai fini della vendita;*

*- si esprima circa l'alienabilità dei beni di cui alla citata richiesta di ordinanza di demolizione da parte della Soprintendenza di Palermo e del*



*giudizio in corso;*

*- accerti se vi sono altre cause ostative (urbanistiche, catastali o di altra natura) che impediscono l'alienabilità dei beni in questione da parte della Curatela, in particolare accertando l'esistenza o meno in atto (e l'eventuale possibilità di rilascio dei beni medesimi)."*

*- In data 05.10.00 il S.G.D. disponeva quanto segue (v. All. n.ro 2)*

*"Visto dispone procedersi agli ulteriori accertamenti di cui alla relazione 19.09.00, confermando la nomina dell'Ing. D'Amore."*

*- In data 06.10.00 l'Avv. Massimo Pensabene trasmetteva copia del provvedimento di nomina. Alligato allo stesso era presente nota prot. n. 18821/T del 23.12.95 avente per oggetto "C.da Mazzaferno - Variante in corso d'opera - Ditta GE.COS. s.c.r.l." (v. All. n.ro 3).*

## **2.- OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il mandato conferito al sottoscritto c.t.u. consiste, principalmente, nel riesame delle valutazioni dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, con particolare riferimento alle "due schiere" (poste a sx per chi entra da Via Mazzaferno), e al pronunciamento in merito all'alienabilità dei detti beni tenuto conto sia della nota prot. n. 18821/T del 23.12.95 della Soprintendenza BB. CC e AA. che di eventuali altre cause ostative (urbanistiche, catastali o di altra natura) che impediscono l'alienabilità degli stessi beni. Occorre precisare che rispetto alla situazione nota al sottoscritto c.t.u. all'epoca del deposito della prima relazione di consulenza, avvenuta nel Maggio 1995, è emerso un fatto nuovo consistente nella trasmissione, in data 06.10.00, da parte del Curatore, unitamente all'ordinanza di nomina, della nota prot. n. 18821/T del 23.12.95 della Soprintendenza BB. CC e AA.

avente per oggetto "C.da Mazzaformo - Variante in corso d'opera - Ditta  
GE.COS. s.c.r.l." (v. All. n.ro 3)

Dalla lettura di detta nota il sottoscritto ha appreso che per la "variante  
in corso d'opera" presentata in data 05.04.93 e assunta al prot. n. 5962 della  
Soprintendenza BB.CC.AA. la stessa in data 23.12.95, circa un anno e otto  
mesi dopo (20 mesi circa), aveva espresso proprio parere che qui di seguito,  
nelle parti essenziali, si trascrive:

***A - per le opere ricadenti all'interno della fascia di 150 ml dalla  
battigia***

*omissis*

*emette <<Declaratoria di non luogo a pronunciarsi nel merito del progetto  
ai sensi del combinato disposto dell'art. 23, della L.R. 37/85, e dell'art. 2,  
comma terzo, della L.R. 15/91>> chiede al Sindaco del Comune di Cefalù  
di adottare i provvedimenti sanzionatori di propria competenza, dando  
tempestiva comunicazione alla Scrivente circa l'attuazione degli stessi.*

***B - per le opere ricadenti nella fascia compresa tra i 150 ml e i 300 ml  
dalla battigia***

*omissis*

*si dichiara la incompatibilità delle opere realizzate con l'area protetta ai  
sensi della L. 1497 per effetto della L. 431/85 e ordina la rimessa in pristino  
dello stato dei luoghi mediante la demolizione delle opere abusivamente  
eseguite e la ricostituzione dell'orografia e della copertura vegetale  
danneggiata o distrutta, tutto ciò per il grave danno arrecato al contesto  
circostante; chiede al Sindaco del Comune di Cefalù di adottare i  
provvedimenti sanzionatori di propria competenza ai sensi degli art. 2 e 3*



della L.R. 37/85 e dell'art. 7 della L. 47/85, dando comunicazione, circa l'attuazione degli stessi, alla Scrivente.

**C - opere realizzate in area tutelata ai sensi della L. 1497/39**

omissis.

Questa Soprintendenza, eseguito l'esame del progetto in sanatoria indicato in oggetto, è del parere che le opere eseguite, ricadente in area sottoposta a vincolo ai sensi della legge 1497/39, arrecano grave pregiudizio alle valenze paesaggistiche dell'area protetta in quanto le opere realizzate, difformi a quanto approvato, non hanno rispettato nei volumi, nelle tipologie, negli elementi compositivi dei singoli edifici e dell'insieme, le caratteristiche paesaggistiche e storiche dei luoghi, costituendo un inserto costruito di notevoli dimensioni e non relazionato in alcun modo all'ambito paesaggistico. Pertanto si invita il Sindaco di Cefalù ad applicare, ai sensi dell'art. 7 della L. 47/85 e artt. 2 e 3 della L.R. 37/85, le sanzioni volte a rimuovere le opere abusive gravemente pregiudizievoli dei luoghi protetti, dandone comunicazione dell'avvenuto adempimento alla Scrivente.

**D - opere previste in progetto e non realizzate**

ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/39 non si autorizza alcuna altra opera da realizzare considerato il loro sviluppo volumetrico e le caratteristiche compositive e considerata la descritta pesante compromissione dell'aspetto esteriore dei luoghi protetti. "

- **In data 17.10.00** il sottoscritto si è incontrato, presso la Soprintendenza BB, CC e AA, con l'Arch. G. Favara, n. q. di Direttore della Sezione P.N.N.U., e con l'Arch. Corallo, responsabile del territorio del Comune di Cefalù, per avere dei chiarimenti in merito alla nota prot. n. 18821/T del



23.12.95.

- In data 20.10.00 con istanza indirizzata alla Soprintendenza BB. CC. e AA – Sezione P.N.N.A.U., assunta con prot. n.ro 21110 (v. All. n.ro 4), il sottoscritto chiedeva ulteriori chiarimenti in merito a quanto riportato ai punti A), B) e D) della nota prot. n. 18821/T del 23.12.95.

- In data 02.11.00 il sottoscritto chiedeva alla S.V.III.ma una prima proroga, fino al 05.12.00, per il deposito della relazione di consulenza (v. All. n.ro 5).

- In data 15.11.00, 22.11.00 e 29.11.00 il sottoscritto ha avuto degli incontri, presso la Soprintendenza BB. CC e AA., con l'Arch. G. Favara e con l'Arch. Corallo. In tali date si è preso visione della documentazione inerente la realizzazione del complesso edilizio denominato "Baia dei 7 Emiri".

- In data 04.12.00 il sottoscritto chiedeva alla S.V.III.ma una seconda proroga, fino al 18.01.01, per il deposito della relazione di consulenza in quanto la Soprintendenza non aveva dato alcuna risposta ai chiarimenti richiesti (v. All. n.ro 6).

- In data 06.12.00 perveniva presso lo studio del sottoscritto, via fax (v. All. n.ro 7), nota prot. 5000/p del 04.12.00 del Direttore della Sezione P.N.N.U della Soprintendenza BB. CC. e AA., Arch. Giuseppina Favara, con la quale si chiedeva una proroga di gg. 30 al fine di rispondere ai chiarimenti richiesti.

- In data 03.01.2001, con nota prot. 039/I del 03.01.01, la Soprintendenza forniva i chiarimenti richiesti (v. All. n.ro 8). Detta nota è pervenuta presso lo studio del sottoscritto in data 11.01.01.

- I "chiarimenti" forniti dalla Soprintendenza riconfermando quanto esposto



*J*

nella nota prot. n. 18821/T del 23.12.95, con una migliore precisazione riguardo al punto D), rinviavano per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori, al Sindaco del Comune di Cefalù.

- In data 23.01.01, a mezzo istanza assunta con prot. n.ro 2033 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cefalù (v. All. n.ro 9), il sottoscritto ha richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni ancora di proprietà della Curatela.

- In data 29.01.01, previo accordo telefonico con funzionari del gabinetto del Sindaco del Comune di Cefalù, il sottoscritto ha avuto un incontro con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cefalù, Arch. Mario Scavuzzo, depositando, nel contempo, richiesta di notizie in merito alle determinazioni assunte dal Comune in riferimento alla nota prot. n. 18821/T del 23.12.95 della Soprintendenza BB. CC e AA. ed alla nota prot. 039/I del 03.01.01 della Soprintendenza BB. CC e AA.; detta richiesta è stata assunta con prot. n.ro 2686 del 29.01.01 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cefalù (v. All. n.ro 10).

- In data 08.05.2001 il Comune di Cefalù inviava propria nota, (v. All. n.ro 11), in risposta alla lettera del sottoscritto assunta al protocollo del Municipio di Cefalù in data 29.01.01.

### **3 - RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U.**

#### **Premessa**

Il complesso edilizio denominato "Baia dei 7 Emiri" è stato realizzato suddividendo le opere edilizie progettate in due parti denominate "Nucleo A" e "Nucleo B".

#### **- IN MERITO AL "NUCLEO A"**

Dalla "Relazione tecnica illustrativa" relativa al "Progetto architettonico del nucleo A", (v. All. n.ro 12), si legge:

*"Le opere edili progettate riguardano i corpi di fabbrica e le relative tipologie previste nella lottizzazione approvata.*

*In particolare sono state progettate:*

*- N. 11 unità della tipologia A composta da n. 8 mono/alloggi; ogni alloggio comprende una stanza e annesso servizio igienico; sono altresì ricavati dei locali sottotetto per deposito attrezzi per il mare e il giardinaggio;*

*- N. 2 unità della tipologia D composta da n. 4 mono/alloggi; ogni alloggio comprende una stanza e annesso servizio igienico; sono altresì ricavati dei locali sottotetto e cantinati per deposito attrezzi per il mare e il giardinaggio;*

*- N. 3 unità della tipologia E composta da n. 12 mono/alloggi; ogni alloggio comprende una stanza e annesso servizio igienico; al di sotto delle tre unità, interamente interrate e sottostanti ad un consistente tetto/giardino, sono stati ricavati gli ambienti funzionali di un <<centro di talassoterapia>> e di un parcheggio (in aggiunta a quelli previsti dalla Convenzione).*

*Il centro di talassoterapia descritto nella tavola 7 costituisce una importante attrezzatura terapeutica a servizio dell'intero insediamento.*

*La sua realizzazione obbedisce alle esigenze sia di qualificare l'aspetto pubblico e collettivo dell'insediamento ricettivo e sia di valorizzare le risorse naturali del luogo (acqua marina).*

*Il centro talassoterapico, con le sue cure termali offrirebbe occasioni di*

*permanenza degli ospiti e una estensione delle loro vacanze a Cefalù.*

*- N. 1 unità della tipologia E composta da n. 17 stanze con annesso servizio.*

*Nel piano interrato è stato ricavato un centro di fisioterapia.*

*Questa attrezzatura e il centro di talassoterapia arricchiscono e qualificano le offerte di servizio agli ospiti dell'insediamento ricettivo.*

*L'organizzazione funzionale del centro di fisioterapia è descritta nella Tav. 10.*

*- N. 1 unità della tipologia E composta da n. 5 stanze con annesso servizio igienico e degli ambienti della ricezione e uffici del complesso insediativo.*

*- N. 1 locale di ristoro ubicato nell'area della sottozona I/2; il corpo di fabbrica comprende una sala ristorante, la cucina, un deposito e servizi igienici.*

*- N. 1 edificio per le attività di interesse comune composto da due livelli: piano interrato con deposito, servizi, impianti tecnologici, e un ambiente destinato a piano bar; piano terra con la sala ristorante, cucina e annessi servizi e negozi.*

*L'edificio per le attività di interesse comune costituisce caposaldo della vita comunitaria del complesso insediativo. I circostanti spazi a cielo libero saranno sistemati e organizzati per incentivare il godimento del paesaggio aperto verso la spiaggia a Settefrati.*

*In prossimità dell'edificio sarà realizzata una piscina come prevista dal progetto di lottizzazione.*

*- Impianti sportivi: sono previsti n. 4 campi da tennis e n. 2 campi di bocce.*

*- Parcheggi: sono stati dislocati a cielo libero n. 140 posti macchina in posizione strategica rispetto l'organizzazione insediativa e le attrezzature in interesse comune."*

*- In merito al N.O. prot. 1595 rilasciato in data 21.02.89 dalla Soprintendenza BB. CC. AA. avente per oggetto "Lottizzazione nucleo A"*

*Dal N.O. prot. 1595 rilasciato dalla Soprintendenza in data 21.02.89, (v. All. n.ro 13), si legge:*

*"...in merito al progetto trasmesso ..... in data 30.05.88, questa Soprintendenza esprime, ai sensi della legge 29.6.39 n. 1497, parere favorevole alla realizzazione degli interventi edificatori del nucleo "A" alle seguenti condizioni:*

- 1) le strade ed i parcheggi interni alla lottizzazione vengano realizzate con esclusione del manto di asfalto lasciando la finitura in terra battuta;*
- 2) venga predisposto uno studio delle partiture cromatiche dei singoli manufatti in relazione all'intero complesso, scegliendo le tinte monocromatiche nella gamma delle terre naturali;*
- 3) venga predisposto uno studio particolareggiato del verde con indicazioni di specie ed essenze e loro esatta localizzazione con particolare riguardo alle bordure rampicanti, da porre, lungo i muri di confine con i passaggi pubblici;*
- 4) vengano mantenute esistenti alberature di ulivo; non venga alterato l'attuale assetto arboreo ed arbustivo della macchia mediterranea caratterizzante tutta la fascia costiera.*



*LE COSTRUZIONI DI CUI ALLA TIPOLOGIA A vengano realizzate con altezza max alla linea di gronda di mt. 3 e tetto a due falde con pendenza max 30% ordito secondo l'asse longitudinale del fabbricato (cioè ortogonalmente alla previsione progettuale).*

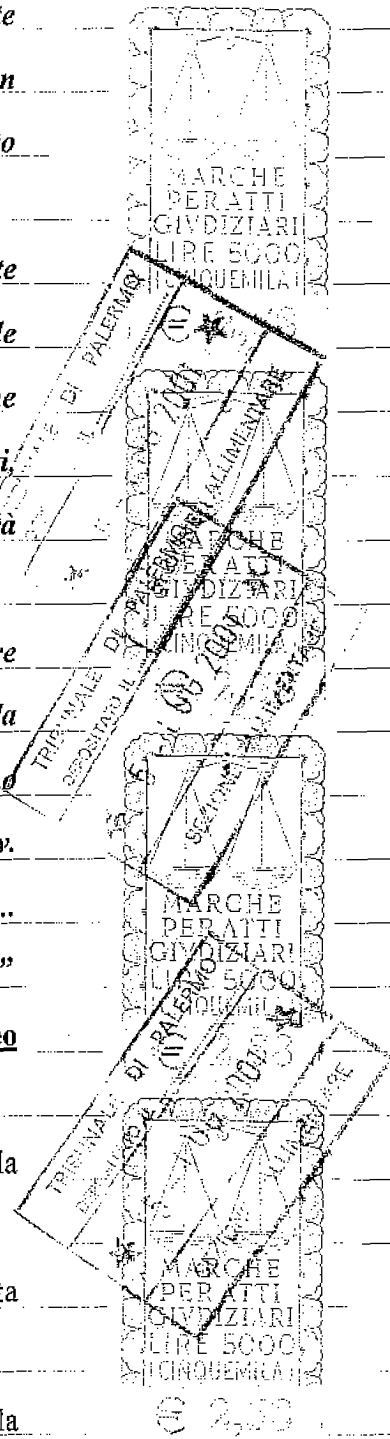
*Dovranno venire eliminati i muri e le tettoie interne, costituente nell'insieme un notevole ingombro volumetrico in uno con le cellule abitative vere e proprie, realizzando le divisioni fra ciascuna costruzione con grigliato in legno di altezza max mt. 1,50 e/o barriere rampicanti, (come segnato in rosso sui grafici tav. 4); la parte pavimentata dovrà essere ridotta al minimo per privilegiare il mantenimento di aree a verde.*

*Si prescrive inoltre che, per un maggior rispetto del sito di particolare bellezza ancora integro nei suoi rilevanti valori paesaggistici e godibile da più punti di vista panoramici, fra i quali la costa e il mare, vengano eliminate le costruzioni della tipologia D (segnate con i numeri 2 nella tav. 3) in prossimità della piccola baietta.....*

*.....omissis.....* ”

**- Promemoria cronologico delle principali fasi realizzative del “Nucleo A” della <<Lottizzazione Settefrati Cefalù>>**

- In data 14.09.1982 la C.E. del Comune di Cefalù approvava la "Lottizzazione Settefrati Cefalù".
- In data 12.12.82 la Soprintendenza ai BB. CC. e AA. approvava, con nota n.ro 9319, la "Lottizzazione Settefrati Cefalù".
- In data 26.02.1986 il C.C. di Cefalù approvava, con D.C. n.ro 128, la "Lottizzazione Settefrati Cefalù".
- In data 26.08.1986 veniva stipulata, presso il Notaio Giovanni Cassata, la



*Handwritten signature or initials.*

"Convenzione" tra il Comune di Cefalù e la "Cefalù Mare S.p.A."

- In data 21.02.89 la Soprintendenza ai BB. CC. e AA approvava, con nota n.ro 1595, il "Progetto architettonico del nucleo A".

- In data 22.04.89 la C.E. del Comune di Cefalù esprimeva parere favorevole al "Progetto architettonico del nucleo A".

- In data 17.05.89 il Sindaco del Comune di Cefalù concedeva alla "Cefalù Mare S.p.A" la Concessione edilizia, n.ro 19/89, per la realizzazione del "Progetto architettonico del nucleo A".

- In data 03.09.89 avveniva l'inizio dei lavori.

- In data 15.12.89 il Sindaco del Comune di Cefalù concedeva alla "Se.Fin. Italia S.p.A." la concessione per eseguire la 1° variante alla Concessione edilizia n.ro 19/89. Detta variante prevedeva:

- per la tipologia "A" l'adeguamento della copertura al parere della C.E. rilasciato in data 22.04.89, n.ro 6651;
- per la tipologia "E" l'adeguamento della copertura al parere della C.E. rilasciato in data 22.04.89, n.ro 6651.

**Detta variante non ha ricevuto il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza.**

- In data 06.04.92 il Sindaco del Comune di Cefalù concedeva alla "GE.COS. srl" la concessione per eseguire la 2° variante alla Concessione edilizia n.ro 19/89. Detta variante prevedeva:

- per il fabbricato di cui alla tipologia "E" l'eliminazione del piano cantinato e una diversa distribuzione interna.

**Detta variante non ha ricevuto il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza.**



- In data 02.09.92 il Sindaco del Comune di Cefalù concedeva alla "GE.COS. srl" la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori relativa alla Concessione edilizia n. 19 del 17.05.89 e successive varianti per un periodo di mesi 12 a far data dal 04.09.1992.

- In data 03.09.92 veniva stipulato, in Notaio Li Puma, l'"Atto d'obbligo", della "GE.COS." a favore del Comune di Cefalù, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo in data 08.09.92 ai n.ri 38496/27550.

- In data 02.11.92 veniva stipulato, in Notaio Li Puma, la "Rettifica di interpretazione di atto d'obbligo" della "GE.COS." a favore del Comune di Cefalù, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 07.11.92 ai n.ri 46345/33161 .

- In data 05.03.93 veniva presentato alla Soprintendenza BB. CC. AA. progetto avente per oggetto "C.da Mazzaferno - Variante in corso d'opera - Ditta GE.COS. s.c.r.l.". Detto progetto veniva assunto con prot. n. 5962;

- In data 04.09.1993 il Sig. Maiorana Antonio, nella qualità di legale rappresentante della "GE.COS. srl", comunicava al Sindaco del Comune di Cefalù che i lavori di cui alla Concessione edilizia n.19/89 e successive varianti, erano stati ultimati in data 03.09.93 .

- In data 23.12.95 la Soprintendenza BB. CC e AA., con nota prot. n. 18821/T, esprimeva proprio parere a "C.da Mazzaferno - Variante in corso d'opera - Ditta GE.COS. s.c.r.l." (v. Capitolo 2).

**- IN MERITO AL "NUCLEO B"**

Dalla "Relazione tecnica illustrativa" relativa al "Progetto architettonico del nucleo B", (v. All. n.ro 14), si legge:

*"Le opere edili progettate riguardano i corpi di fabbrica e le relative*



tipologie previste nella lottizzazione approvata.

In particolare sono state progettate:

- N. 6 unità della tipologia A composta da n. 24 alloggi; ogni alloggio comprende una stanza e annesso servizio igienico; sono altresì ricavati dei locali sottotetto e cantinati per deposito attrezzi per il mare e il giardinaggio;

- N. 12 unità della tipologia B di cui n. 4 con 2 alloggi e n. 8 con 3 alloggi monovano, provvisti di sottotetto e locali cantinati per deposito attrezzi per il mare e il giardinaggio;

- N. 5 unità della tipologia C di cui n. 4 con n. 8 alloggi e n. 1 con un solo alloggio, provvisti di sottotetto e locali cantinati per deposito attrezzi per il mare e il giardinaggio;

- N. 8 unità della tipologia D composta da n. 16 alloggi; ogni alloggio comprende tre stanze e annesso servizio igienico; sono altresì ricavati dei locali sottotetto e cantinati per deposito attrezzi per il mare e il giardinaggio;

- N. 1 unità della tipologia E composta da n. 9 mono/alloggi; ogni alloggio comprende una stanza e annesso servizio igienico; provvisti di sottotetto.

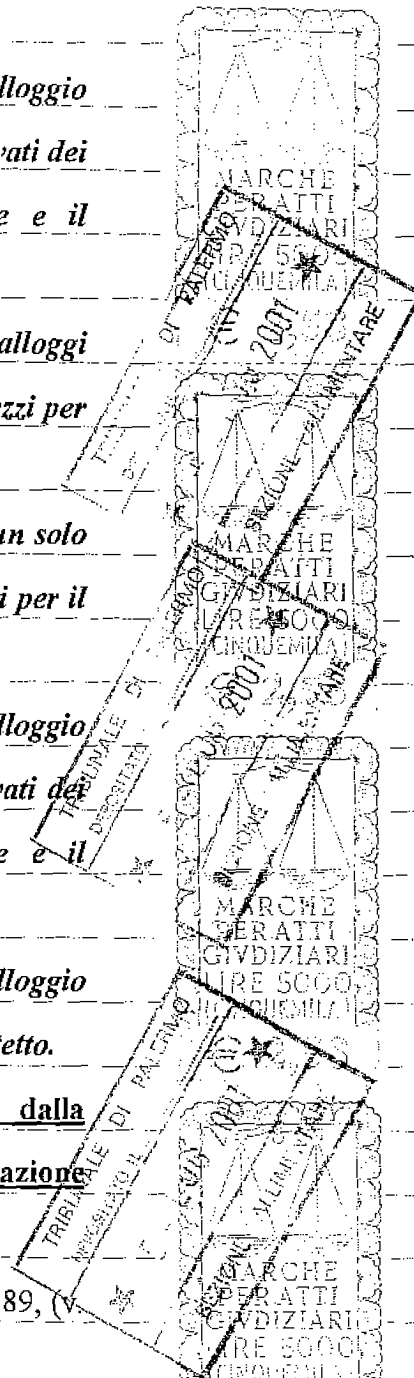
- In merito al N.O. prot. 1596 rilasciato in data 21.02.89 dalla Soprintendenza BB. CC. AA. avente per oggetto "Lottizzazione nucleo B"

Dal N.O. prot. 1596 rilasciato dalla Soprintendenza in data 21.02.89, (v.

All. n.ro 15), si legge:

"...in merito al progetto trasmesso ..... in data 13.07.88, questa

Soprintendenza esprime, ai sensi della legge 29.6.39 n. 1497, parere



*favorevole alla realizzazione degli interventi edificatori del nucleo "B" alle seguenti condizioni:*

- 1) le strade ed i parcheggi interni alla lottizzazione vengano realizzate con esclusione del manto di asfalto lasciando la finitura in terra battuta;*
- 2) venga predisposto uno studio delle partiture cromatiche dei singoli manufatti in relazione all'intero complesso, scegliendo le tinte monocromatiche nella gamma delle terre naturali;*
- 3) venga predisposto uno studio particolareggiato del verde con indicazioni di specie ed essenze e loro esatta localizzazione con particolare riguardo alle bordure rampicanti, da porre, lungo i muri di confine con i passaggi pubblici;*
- 4) vengano mantenute esistenti alberature di ulivo; non venga alterato l'attuale assetto arboreo ed arbustivo della macchia mediterranea caratterizzante tutta la fascia costiera.*

*Le costruzioni di cui alla tipologia A vengano realizzate con altezza max alla linea di gronda di mt. 3 e tetto a due falde con pendenza max 30% ordito secondo l'asse longitudinale del fabbricato (cioè ortogonalmente alla previsione progettuale).*

*Dovranno venire eliminati i muri e le tettoie interne, costituente nell'insieme un notevole ingombro volumetrico in uno con le cellule abitative vere e proprie, realizzando le divisioni fra ciascuna costruzione con grigliato in legno di altezza max mt. 1,50 e/o barriere rampicanti, (come segnato in rosso sui grafici tav. 4); la parte pavimentata dovrà essere ridotta al minimo per privilegiare il mantenimento di aree a verde.*

*Le costruzioni di cui alla tipologia B con due e tre unità abitative vengano realizzate eliminando lo spiovente antistante la costruzione e i due setti murari laterali, i muretti divisorii dovranno essere realizzati con pietrella a vista e di altezza non superiore ad un metro, la rimanente parte potrà essere realizzata con grigliato in legno e barriere rampicanti (come segnato in rosso sui grafici Tav. 5 + 6).*

*Le costruzioni di cui alla tipologia C per un più composto rapporto ambientale vengano ridimensionate eliminando la parte terminale di copertura del corpo centrale, ridimensionando gli spioventi ed eliminando i setti murari fuoriuscenti dalla sagoma della costruzione (come segnato in rosso sui grafici). Venga altresì eliminata la parte terminale della penetrazione carraia tra i gruppi di costruzione indicati con i n. 4 e 5 nella tav. n. 3.*

*Si prescrive inoltre che per un maggior rispetto del sito ed in relazione alla tutela del paesaggio di particolare bellezza della fascia di terreno ricca della macchia mediterranea prossima alla costa e pertanto godibile da più punti di vista pubblici sia dal mare che dal litorale, vengano eliminate le costruzioni del tipo 5 (tav. 3)."*

**- Promemoria cronologico delle principali fasi realizzative del "Nucleo B" della "Lottizzazione Settefrati Cefalù"**

- In data 14.09.1982 la C.E. del Comune di Cefalù approvava la "Lottizzazione Settefrati Cefalù".

- In data 12.12.82 la Soprintendenza ai BB. CC. e AA. approvava, con nota n.ro 9319, la "Lottizzazione Settefrati Cefalù".

- In data 26.02.1986 il C.C. di Cefalù approvava, con D.C. n.ro 128, la



"Lottizzazione Settefrati Cefalù"

- In data 26.08.1986 veniva stipulata, presso il Notaio Giovanni Cassata, la

"Convenzione" tra il Comune di Cefalù e la "Cefalù Mare S.p.A."

- In data 21.02.89 la Soprintendenza ai BB. CC. e AA approvava, con nota n.ro 1596, il "Progetto architettonico del nucleo B"

- In data 20.05.89 la C.E. del Comune di Cefalù esprimeva parere favorevole al "Progetto architettonico del nucleo B".

- In data 24.06.89 il Sindaco del Comune di Cefalù concedeva alla "Cefalù Mare S.p.A" la Concessione edilizia, n.ro 28/89, per la realizzazione del "Progetto architettonico del nucleo B".

- In data 03.09.89 avveniva l'inizio dei lavori.

- In data 26.07.91 il Sindaco del Comune di Cefalù concedeva alla "Se. Fin. Italia S.p.A." la concessione per eseguire la 1° variante alla Concessione edilizia n.ro 28/89. La variante prevedeva:

- un diverso orientamento dei tetti degli edifici della tipologia "A" del nucleo "B" per adeguarli alla copertura degli edifici della tipologia "A" del nucleo "A" (questi ultimi autorizzati con Concessione edilizia n.ro 19 del 17.05.89 e successiva variante del 15.12.89).

**Detta variante non ha ricevuto il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza.**

- In data 07.04.92 il Sindaco del Comune di Cefalù concedeva alla "GE.COS. srl" la concessione per eseguire la 2° variante alla Concessione edilizia n.ro 28/89. Detta variante riguardava la tipologia "B".

**Detta variante non ha ricevuto il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza.**

- In data 02.09.92 il Sindaco del Comune di Cefalù concedeva alla "GE.COS. srl" la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori relativa alla Concessione edilizia n. 28 del 24.06.89 e successive varianti per un periodo di mesi 12 a far data dal 04.09.1992.

- In data 03.09.92 veniva stipulato, in Notaio Li Puma, l'"Atto d'obbligo", della "GE.COS." a favore del Comune di Cefalù, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo in data 08.09.92 ai n.ri 38496/27550.

- In data 02.11.92 veniva stipulato, in Notaio Li Puma, la " Rettifica di interpretazione di atto d'obbligo" della "GE.COS." a favore del Comune di Cefalù, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 07.11.92 ai n.ri 46345/33161;

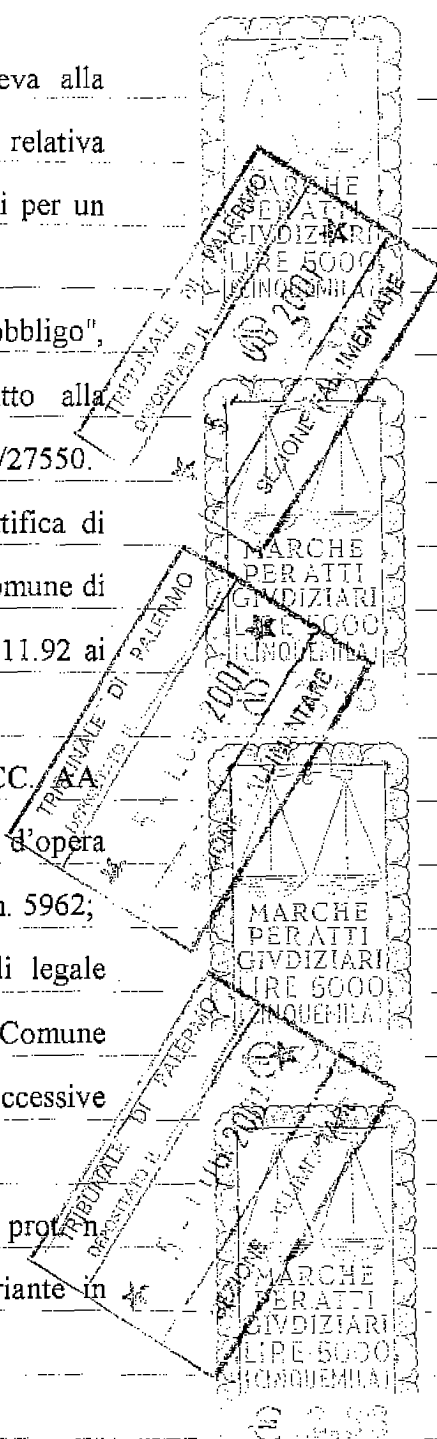
- In data 05.03.93 veniva presentato alla Soprintendenza BB. CC. e AA. progetto avente per oggetto "C.da Mazzaferno - Variante in corso d'opera - Ditta GE.COS. s.c.r.l.". Detto progetto veniva assunto con prot. n. 5962;

- In data 04.09.1993 il Sig. Maiorana Antonio, nella qualità di legale rappresentante della "GE.COS. srl", comunicava al Sindaco del Comune di Cefalù che i lavori di cui alla Concessione edilizia n. 28/89 e successive varianti, erano stati ultimati in data 03.09.93;

- In data 23.12.95 la Soprintendenza BB. CC e AA., con nota prot. n. 18821/T, esprimeva proprio parere a "C.da Mazzaferno - Variante in corso d'opera - Ditta GE.COS. s.c.r.l." (v. Capitolo 2).

**3.A. - In merito al quesito:**

riveda la valutazione degli immobili facenti parte delle due schiere in funzione della vendita delle stesse in due lotti, ciascuno costituito dai 6/8 di ciascuna schiera



Le due schiere oggetto del mandato sono state indicate, nella relazione di consulenza depositata nel Maggio 95, con la dizione "Schiera F2" e "Schiera F3". La "Schiera F2" fa parte del <<Nucleo B della Lottizzazione Settefrati Cefalù>> mentre la "Schiera F3" fa parte del <<Nucleo A della Lottizzazione Settefrati Cefalù>>

### **3.A.1. - Schiera F2**

#### **a. - Previsioni di progetto**

La schiera è individuata dal n.ro 6 nella "Tav. 3 - Planimetria generale 1/500", (v. All. n.ro 16), degli elaborati grafici alligati alla concessione edilizia n.ro 28/89 e, altresì, la planimetria di progetto è riportata nella "Tav. 9 - Tipologia E - Progetto con nove unità abitative - Scala 1/100" (v. All. n.ro 17).

Sia dalla "Relazione tecnica illustrativa", (v. All. n.ro 14), che dalla detta Tav. 9, (v. All. n.ro 17), si evince che la schiera doveva comporsi di:

- n.ro 1 unità composta da n.ro 9 mono/alloggi; ogni alloggio comprende una stanza e annesso servizio igienico; provvisti di sottotetto. Copertura a falda inclinata (35%)

Il nulla osta, prot. n. 1596 del 21.02.1989, rilasciato dalla Soprintendenza BB. CC. AA. antecedentemente alla concessione edilizia n. 28/89 non prevedeva, per tale tipologia, alcuna prescrizione (v. All. n.ro 15).

Catastralmente occupa le particelle 866 e 914 del fg. 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù (v. "Certificazione catastale", All. n.ro 18).

#### **b. - Stato dei luoghi**

Attualmente la "Schiera F2", ex "Tav. 9 - Tipologia E - Progetto con nove unità abitative - Scala 1/100", si compone di:

- n.ro 8 unità immobiliari, ciascuna delle quali si sviluppa su due livelli collegati da scala ad unica rampa
- copertura a due falde

La descrizione del corpo di fabbrica e delle singole unità immobiliari è riportata nella relazione di consulenza depositata nel Maggio 95.

### c. - Abusi riscontrati

Dall'esame delle planimetrie di progetto allegate alla Concessione Edilizia n.ro 28/89 (v. All. n.ro 17), del nulla osta n.ro 1596 del 21.02.1989 rilasciato dalla Soprintendenza BB. CC. AA. (v. All. n.ro 15), e delle planimetrie dello stato di fatto (v. All. n.ro 19), si emergono le seguenti difformità:

- variazione della copertura (a due falde anziché una)
- variazione della quota d'imposta sia del piano terra che del piano sottotetto rispetto alle quote di progetto della sistemazione esterna
- struttura in c.a. a gradoni giuntati (n.ro 4 gradoni)
- diminuzione delle unità abitative (otto anziché nove)
- variazione dei prospetti
- variazioni distributive interne

Agli abusi sopra riportati vanno aggiunti quelli presenti nelle parti condominiali del complesso residenziale.

### 3.A.2. - Schiera F3

#### a. - Previsioni di progetto

La schiera è individuata dal n.ro 5 nella "Tav. 3 - Planimetria generale 1/500", (v. All. n.ro 20), degli elaborati grafici alligati alla concessione edilizia n.ro 19/89 e, altresì, la planimetria di progetto è riportata nella "Tav.



6 - Tipologia E - Ricezione - Scala 1/100" (v. All. n.ro 21).

Dalla "Relazione tecnica illustrativa", (v. All. n.ro 12), che dalla detta Tav. 6 si evince che la schiera doveva comporsi di:

- n.ro 1 unità composta da n.ro 5 stanze con annesso servizio igienico e degli ambienti della ricezione e uffici del complesso insediativo.

Il nulla osta, prot. n. 1595 del 21.02.1989, rilasciato dalla Soprintendenza BB. CC. AA. antecedentemente alla concessione edilizia n. 19/89 non prevedeva, per tale tipologia, alcuna prescrizione (v. All. n.ro 13).

Catastalmente occupa le particelle 901 e 902 del fg. 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù (v. All. n.ro 18).

#### **b. - Stato dei luoghi**

Attualmente la "Schiera F3", ex "Tav. 6 - Tipologia E - Ricezione - Scala 1/100", si compone di:

- n.ro 8 unità immobiliari, ciascuna delle quali si sviluppa su due livelli collegati da scala ad unica rampa
- copertura a due falde

La descrizione del corpo di fabbrica e delle singole unità immobiliari è riportata nella relazione di consulenza depositata nel Maggio 95.

#### **c. - Abusi riscontrati**

Dall'esame delle planimetrie di progetto allegate alla Concessione Edilizia n.ro 19/89 (v. All. n.ro 21), del nulla osta n.ro 1595 del 21.02.1989 rilasciato dalla Soprintendenza BB. CC. AA. (v. All. n.ro 13), e delle planimetrie dello stato di fatto (v. All. n.ro 19), si emergono le seguenti difformità:

- variazione della quota d'imposta sia del piano terra che del piano primo

rispetto alle quote di progetto della sistemazione esterna.

- struttura in c.a. a gradoni giuntati (n.ro 4 gradoni)
- realizzazione di un piano in più
- variazione dei prospetti
- variazioni distributive interne
- cambio destinazione d'uso

Agli abusi sopra riportati vanno aggiunti quelli presenti nelle parti condominiali del complesso residenziale.

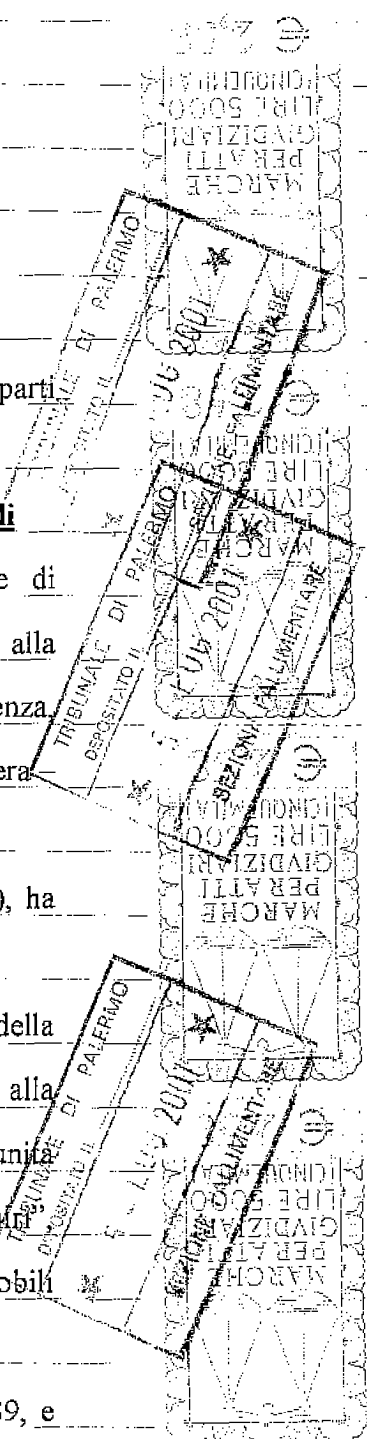
### **3.A.3. - Sanabilità degli abusi riscontrati e valutazione degli immobili**

Per gli abusi edilizi descritti, già evidenziati nella relazione di consulenza tecnica depositata nel Maggio 95, era stato presentato alla Soprintendenza BB. CC. AA. nel Marzo 93, così come detto in precedenza progetto avente per oggetto "C.da Mazzaforno - Variante in corso d'opera Ditta GE.COS. s.c.r.l." (v. All. n.ro 19).

La Soprintendenza con nota del 23.12.1995, (circa 20 mesi dopo), ha respinto in toto la proposta di variante presentata.

Alla luce del contenuto della nota prot. n.ro 18821/T del 23.12.1995 della Soprintendenza, la stessa ha, di fatto, negato il rilascio del N.O. alla "variante in corso d'opera". Viene chiaramente a mutare, per tutte le unità immobiliari presenti nel complesso edilizio denominato "Baia dei 7 Emiri", l'aspetto valutativo e della commercializzazione (vendita) degli immobili stessi e quindi anche per le due "schiere" in oggetto.

Dal confronto tra i progetti, (di cui alle concessioni edilizie n. 19/89, e relativo N. O. della Soprintendenza n. 1595 del 21.02.89, e n. 28/89, e relativo N. O. della Soprintendenza n. 1596 del 21.02.89), e lo stato di fatto



Handwritten signature or scribble.

si notano opere realizzate in totale difformità ai progetti e a quanto disposto dalla Soprintendenza nei NN.OO. sopra citati.

Quindi, per le succitate opere realizzate in totale difformità, dovranno essere applicate, da parte del Sindaco del Comune di Cefalù, i provvedimenti sanzionatori consistenti nella rimessa in pristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione delle opere abusivamente eseguite ai sensi degli art. 2 e 3 della L.R. 37/85 e dell'art. 7 della L. 47/85.

### 3.A.3.1. Schiera F2

Tenuto conto che le opere realizzate nella "Schiera F2" sono state eseguite in totale difformità al progetto di cui alla Concessione edilizia n. 28/89 e alla nota della Soprintendenza prot. n.ro 1596 del 21.02.1989, per tale immobile deve prevedersi o la rimessa in pristino o la demolizione.

Per quanto riguarda la rimessa in pristino essa deve prevedere l'esecuzione di lavori che riconducano la schiera dallo stato in cui attualmente versa a quanto previsto nel progetto di cui alla concessione edilizia n. 28/89 e nel N.O. prot. n.ro 1596 del 21.02.89 della Soprintendenza.

Alla luce di quanto sopra esposto i lavori da eseguire possono così riassumersi:

- a) risistemazione dell'orografia preesistente all'intervento con la sistemazione delle zone esterne secondo i disegni di progetto e quanto disposto dal N.O. prot. 1596 del 21.02.89 della Soprintendenza;
- b) demolizione della copertura realizzata con due falde inclinate;
- c) demolizione di porzione di solaio del piano soppalcato;

- d) demolizione delle scale esistenti
- e) demolizione delle tramezzature interne
- f) dismissione dei rivestimenti parietali
- g) dismissione dei pezzi igienico sanitari presenti
- h) dismissione degli impianti eseguiti (idrico, riscaldamento, elettrico ecc.);
- i) realizzazione delle strutture in c.a. per la modifica della copertura (da due falde ad una falda)
- j) ricostruzione delle scale per accedere al piano sottotetto;
- k) trasformazione dell'attuale distribuzione interna in n.ro 9 mono/alloggi, con ogni alloggio comprendente una stanza e annesso servizio igienico; provvisti di sottotetto.
- l) modifica dei prospetti secondo il progetto autorizzato;

I lavori di cui ai punti b), c) e d) riguardano la demolizione di parti della struttura in cemento armato.

Considerato che:

- le tipologie dei lavori da eseguire, demolizioni e ricostruzioni, per la "rimessa in pristino" della "schiera" secondo quanto previsto dal progetto di cui alla concessione edilizia n. 28/89, dai NN.OO. prot. n.ro 1596 del 21.02.89 e prot. n.ro 18821/T del 23.12.1995 della Soprintendenza, richiedono un attento studio, dal punto di vista strutturale, consistente nella redazione di un progetto strutturale esecutivo che, tenendo conto dello stato dei luoghi sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista dello stato di manutenzione e di conservazione (già precario nel Maggio 95, data di deposito della relazione di consulenza), riconduca l'organismo edilizio a quello di



progetto. I lavori dovrebbero essere realizzati previo rilascio di concessione edilizia visti i NN.OO. da parte degli uffici preposti (Soprintendenza BB. CC. AA. e Ufficio del Genio Civile);

- l'esecuzione dei lavori da effettuare per la "rimessa in pristino" della "schiera" comporterebbe un onere finanziario tale da rendere antieconomica l'intera operazione;
- la "rimessa in pristino" da eseguire ricondurrebbe le unità immobiliari, ivi presenti, dalle attuali otto alle nove di progetto, tipologicamente diverse dalle attuali, (piano terra e piano sottotetto anziché su due livelli), con riduzione delle superfici calpestabili e, altresì, di difficile realizzazione considerato che la struttura portante della schiera risulta suddivisa in quattro parti uguali poste, secondo quattro gradoni, a quote diverse;
- la "rimessa in pristino" dovrebbe prevedere la sistemazione delle aree esterne, anche condominiali, secondo quanto previsto nei progetti.

Da quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che la "rimessa in pristino", così come riportato nei progetti autorizzati, non è tecnicamente eseguibile e pertanto è del parere di attribuire valore commerciale nullo alla "schiera" in oggetto nello stato di fatto in cui trovasi alla data odierna in quanto gli abusi edilizi, eseguiti in totale difformità alla concessione edilizia, sono stati oggetto di **parere negativo** da parte della Soprintendenza BB. CC. AA. (v. nota prot. 18821/T del 23.12.1995).

Pertanto il valore commerciale del bene di proprietà della Curatela si traduce nel valore venale dell'area edificabile, catastalmente identificata dalle particelle 866 e 914 del fg. 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù e di

superficie pari a mq. 1066, detratto il costo per la demolizione dell'edificio ivi insistente e la quota parte del costo per la rimessa in pristino delle parti condominiali.

Quindi il valore (V) del bene di proprietà della Curatela sarà dato dalla differenza tra il valore commerciale dell'area edificabile, (Vt), il costo di demolizione della Schiera F2, (Cd), e il costo necessario per la rimessa in pristino delle parti condominiali (Cc). Da cui

$$V = Vt - Cd - Cc$$

### 3.A.3.1.a. - Valutazione dell'area edificabile (Vt)

Tenuto conto che l'area in oggetto risulta edificabile secondo quanto disposto dal P.R.G. del Comune di Cefalù in quanto ricadente nella "Sottozona F5" con la seguente normativa di attuazione (v. "Certificato di destinazione urbanistica", All. n.ro 22):

#### "Art. 8 - E) Sottozona F5

- 1) **Destinazione d'uso:** *unità turistiche stagionali e servizi relativi;*
- 2) **Tipologia:**
  - a) *case di abitazione ad una elevazione; servizi di unità composti da fabbricati a piastra o in linea contenenti negozi, posti di ristoro, ambienti per lo sport e ogni altro tipo di servizio di carattere pubblico per lo svago, eccettuate le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero;*
  - b) *case di abitazione a due elevazioni;*
- 3) **Altezza massima:** *4,00 per le costruzioni tipo a) e mt. 7,00 per le costruzioni tipo b);*
- 4) **Densità fondiaria:** *0,50 mc/mq.*

5) Rapporto di copertura: 1/10

6) Lotto minimo: 1.200 mq.

7) Esecuzione: le costruzioni tipo a) potranno essere realizzate soltanto su terreno con pendenza non superiore al 20%; le costruzioni di tipo b) con pendenza superiore al 20% a condizione che siano realizzate a gradoni, il primo dei quali, cioè quello sottostante con facoltà di copertura a terrazzo.

Pertanto in detto lotto può essere realizzato un immobile, planimetricamente e volumetricamente, analogo a quello di cui alla concessione edilizia n. 28/89, realizzando quindi, per quanto riportato negli elaborati progettuali, alloggi per una superficie commerciale complessiva pari a:

• piano terra	ml. 42,00 x ml. 7,00 =	mq.	294,00
• piano sottotetto:	ml. 42,00 x ml. 3,00 x 1/3 =	mq.	42,00
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>336,00</b>

Per la determinazione dell'area edificabile il sottoscritto applicherà il "criterio di permuta" sulla consistenza immobiliare ricavabile dall'edificazione del lotto ipotizzando, a tal uopo, una percentuale pari al 30%.

La permuta di un'area nuda fabbricabile in cambio di una parte della costruzione che su di essa verrà edificata è un tipo di contratto molto diffuso.

Pertanto considerato, come detto precedentemente, che la consistenza

immobiliare ricavabile dall'edificazione del lotto risulta pari a mq. 336,00.

Considerato che il valore commerciale per immobili per consistenza, tipologia e ubicazione analoghe a quelle in oggetto risulta pari, (sia per conoscenza personale del mercato immobiliare del Comune di Cefalù che per informazione attinte sui luoghi), a £. 2.500.000/mq., il valore commerciale dell'intera consistenza immobiliare risulterebbe pari a:

$$\text{mq. } 336,00 \times \text{£. } 2.500.000/\text{mq.} = \text{£. } 840.000.000$$

Applicando il coefficiente di permuta del 30%, il valore della porzione di costruzione ceduta in cambio del terreno, e di conseguenza il valore commerciale dell'area edificabile, risulta pari a:

$$V_t = \text{£. } 840.000.000 \times 0.30 = \text{£. } 252.000.000$$

#### **3.A.3.1.b. Valutazione del costo di demolizione della Schiera (Cd)**

Per la determinazione del costo di demolizione della Schiera F2 il sottoscritto applicherà, per metro cubo di costruzione, il prezzo unitario di cui al Prezziario Regionale - Anno 1999 pari a £. 9.600/mc. (voce 1.3.2)

Avendo la schiera dimensioni in pianta pari a ml. 42,00 x ml. 7,00 ed altezza alla linea di gronda pari a ml. 5,00, il volume da demolire sarà pari a:

$$\text{ml. } 42,00 \times \text{ml. } 7,00 \times \text{ml. } 5,00 = \text{mc. } 1470,00$$

Pertanto il costo di demolizione, (Cd), sarà pari a:

$$\text{Cd} = \text{mc. } 1.470 \times \text{£. } 9.600/\text{mc.} = \text{£. } 14.112.000$$

Tale costo comprende anche la demolizione delle strutture di fondazione.

#### **3.A.3.1.c. - Valore della quota parte del costo per la rimessa in pristino delle parti condominiali (Cc)**

Tale costo consiste principalmente nella valutazione delle opere



necessarie per la rimessa in pristino delle superfici stradali, attualmente rivestite con pavimentazione autobloccante.

Secondo quanto previsto dai NN.OO n.ri 1595 e 1596 della Soprintendenza BB. CC. AA.:

*"le strade ed i parcheggi interni alla lottizzazione vengano realizzate con esclusione del manto di asfalto lasciando la finitura in terra battuta;"*

Pertanto il sottoscritto al fine della determinazione della quota parte del costo delle opere necessarie per la rimessa in pristino delle strade e parcheggi interni, spettante ad ogni tipologia edilizia presente all'interno del complesso residenziale, procederà nel seguente modo:

- determinazione del costo complessivo delle opere necessarie per la rimessa in pristino;
- determinazione del costo unitario per metro cubo di costruzione assentita

**Determinazione del costo complessivo delle opere necessarie per la rimessa in pristino**

Detti lavori consisterebbero nella dismissione della pavimentazione di tutte le superfici adibite a strade e parcheggi privati, attualmente eseguita con mattonelle del tipo autobloccante, e nella risistemazione di dette superfici con terra battuta.

La superficie delle strade e parcheggi interni risulta pari a quota parte della particella 876, sub 1, del N.C.E.U. del Comune di Cefalù.

Da calcolazioni effettuati in fogli separati, tenuto conto delle superfici non pavimentate, la superficie oggetto della rimessa in pristino risulta pari a circa mq. 15.000.

I lavori da eseguire consistono in:

- dismissione della pavimentazione realizzata con mattonelle autobloccanti e del sottostante massetto in sabbia posto in opera per la collocazione
- scavo di sbancamento per la costituzione del cassonetto per le opere di drenaggio
- realizzazione di fondazione stradale con tout-venat con funzione drenante
- realizzazione di fondazione stradale con misto granulometrico con funzione drenante
- trasporto sui luoghi di terreno vegetale e stabilizzazione dello stesso.
- trasporto a rifiuto del materiale di risulta

Per la determinazione del costo dei lavori il sottoscritto eseguirà apposito computo metrico estimativo, tenendo conto della particolarità dei lavori da eseguire, dove verranno riportati ed applicati i prezzi unitari del prezzario regionale attualmente in vigore relativo all'anno 1999.

**Voce 1**

Dismissione di pavimentazione e del sottostante strato di sabbia

mq. 15.000 x £. 14.000 = £. 210.000.000

**Voce 2**

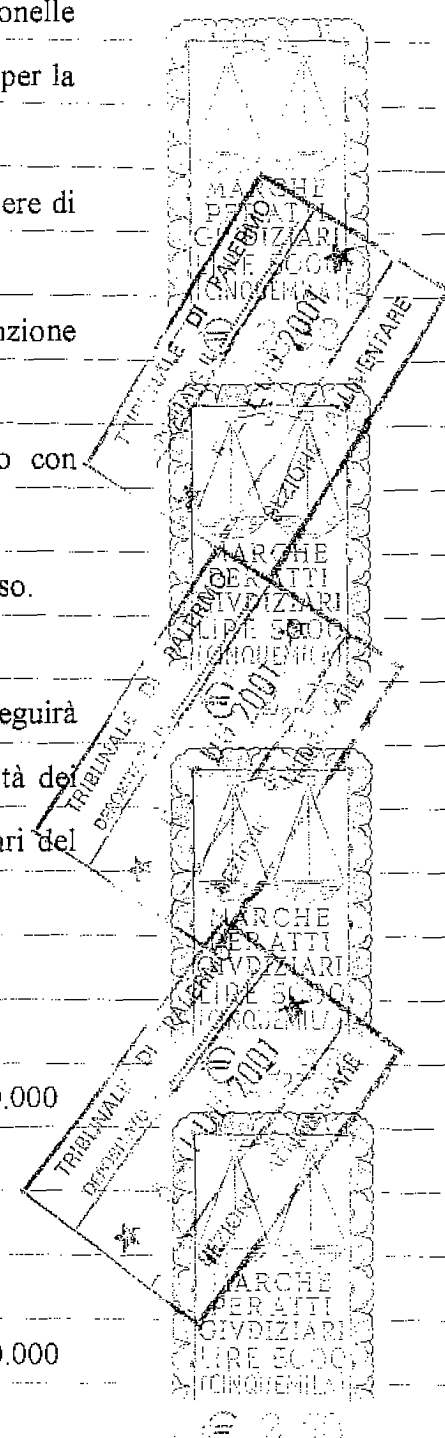
Scavo di sbancamento

mq. 15.000 x 0,30 = mc. 4.500

mc. 4.500 x £. 4.300/mc. = £. 19.350.000

**Voce 3**

Fondazione stradale con tout-venant



mq. 15.000 x 0,20 = mc. 3.000

mc. 3.000 x £. 16.000/mc. = £. 48.000.000

**Voce 4**

Fondazione stradale con misto granulometrico

mq. 15.000 x 0,10 = mc. 1.500

mc. 1.500 x £. 22.000/mc. = £. 33.000.000

**Voce 5**

Fornitura di terreno vegetale e relativa stabilizzazione

mq. 15.000 x £. 2.700/mq. = £. 40.500.000

**Voce 6**

Trasporto a rifiuto

Misura raccolta mc. 5.700

mc. 5.700 x 10 x £. 540/mc = £. 30.780.000

**Totale £. 381.630.000**

**- Calcolo dell'incidenza per metro cubo di costruzione assentita**

Dagli elaborati grafici relativi alla "Lottizzazione Settefrati" si evince che la volumetria residenziale realizzabile, (Nuclei A e B), risulta pari a complessivi mc. 40.868. Parte di detta volumetria, a causa dei vincoli di P.R.G. (inedificabilità nella fascia di ml. 150 dalla battigia del mare), non sarà più realizzabile e precisamente non potranno essere realizzate le costruzioni facenti parte della Tipologia C del Nucleo B, per una volumetria complessiva pari a mc. 3.055, e il 50% della tipologia E del Nucleo A (Unità ricettiva con centro di talassoterapia) per una volumetria pari a mc. 1.764. Da cui l'incidenza per ogni metro cubo dei costi di rimessa in pristino delle parti condominiali risulta pari a:

£. 563.400.000 : (mc. 40.868 – mc. 3.055 – mc. 1.764) = £. 10.586/mc.

e in cifra tonda £. 11.000/mc.

Pertanto considerato che la volumetria assentita per la stecca denominata F2 risulta pari a mc. 1.176,00, la quota parte a carico di detta stecca per la rimessa in pristino delle parti comuni risulta pari a:

$$\text{mc. 1.176,00} \times \text{£. 11.000/mc.} = \text{£. 12.936.000}$$

**3.A.3.1.d. Valore dell'area edificabile, di superficie pari a mq. 1.066, contraddistinta al N.C.T. del Comune di Cefalù con le particella 866 e 914 del fg. 3, con edificio realizzato in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù.**

Tenuto conto di quanto riportato nei precedenti paragrafi il valore dell'area edificabile, di superficie pari a mq. 1.066, contraddistinta al N.C.T. del Comune di Cefalù con le particella 866 e 914 del fg. 3, con edificio realizzato in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù, risulta pari a:

$$V = V_t - C_d - C_c$$

e quindi:

$$V = \text{£. 252.000.000} - \text{£. 14.112.000} - \text{£. 12.936.000} = \text{£. 224.952.000}$$

con un'incidenza del costo del terreno

$$\text{£. 224.952.000} : \text{mq. 1.066} = \text{£./mq. 211.000 circa}$$

Dovendo procedere, così come da mandato, alla determinazione del valore dei 6/8 della "schiera", detto valore risulta pari a:

$$\text{£. 224.952.000} \times 6/8 = \text{£. 168.714.000}$$

**3.A.3.1.d. – Ipotesi progettuale alternativa**

Il sottoscritto potrebbe proporre alla Soprintendenza e al Comune di Cefalù lo studio di una soluzione progettuale alternativa allo stato dei luoghi, nei limiti del possibile e nel rispetto dei vincoli e legami strutturali esistenti (n.ro 4 gradoni giuntati), cercando di demolire quanto più possibile le parti strutturali abusivamente realizzate senza, però, creare staticamente nocumeo alla restante parte della costruzione, cercando di eliminare di eliminare il più possibile le parti abusivamente realizzate e, dietro apposite prescrizioni ed adempimenti da parte degli uffici competenti, di apportare migliorie alla costruzione con interventi finalizzati ad un rimodellamento dei prospetti, ad uno studio particolareggiato del verde e delle partiture cromatiche, cercando così di riproporre un corpo di fabbrica il più possibile consimile a quello autorizzato dalla Soprintendenza con il già citato N.O.

### **3.A.3.2. Schiera F3**

Tenuto conto che le opere realizzate nella "Schiera F3" sono in totale difformità al progetto di cui alla Concessione edilizia n. 19/89 e alla nota della Soprintendenza prot. n.ro 1595 del 21.02.1989, per tale immobile deve prevedersi o la rimessa in pristino o la demolizione.

Per quanto riguarda la rimessa in pristino essa deve prevedere l'esecuzione di lavori che riconducano la schiera dallo stato in cui attualmente versa a quanto previsto nel progetto di cui alla concessione edilizia n. 19/89 e nel N.O. prot. n.ro 1595 del 21.02.89 della Soprintendenza.

Alla luce di quanto esposto i lavori da eseguire possono così riassumersi:

a) risistemazione dell'orografia preesistente all'intervento con la

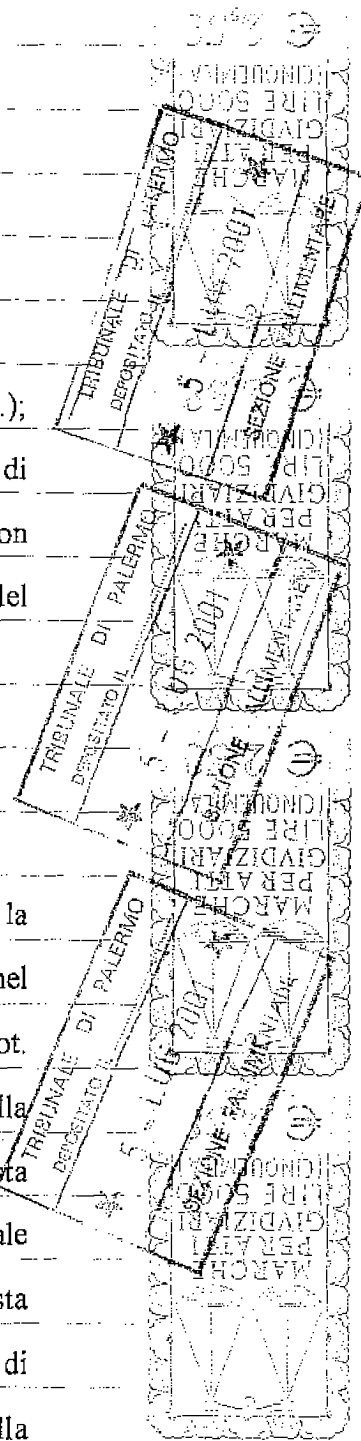
sistemazione delle zone esterne secondo i disegni di progetto;

- b) demolizione dell'intero solaio di piano primo;
- c) demolizione delle scale esistenti
- d) demolizione delle tramezzature interne
- e) dismissione dei rivestimenti parietali
- f) dismissione dei pezzi igienico sanitari presenti
- g) dismissione degli impianti eseguiti (idrico, riscaldamento, elettrico ecc.);
- h) trasformazione dell'attuale distribuzione alla destinazione d'uso di progetto e precisamente "n.ro 1 unità composta da n.ro 5 stanze con annesso servizio igienico e degli ambienti della ricezione e uffici del complesso insediativo);
- i) ripristino dei prospetti secondo il progetto autorizzato;

I lavori di cui ai punti b) e c) sono relative alla struttura in c.a.

Considerato che:

- le tipologie dei lavori da eseguire, demolizioni e ricostruzioni, per la "rimessa in pristino" della "schiera" secondo quanto previsto nel progetto di cui alla concessione edilizia n. 19/89, e nei NN.OO. prot. n.ro 1595 del 21.02.89 e prot. n.ro 18821/T del 23.12.1995 della Soprintendenza, richiedono un attento studio, dal punto di vista strutturale, consistente nella redazione di un progetto strutturale esecutivo che tenendo conto dello stato dei luoghi, sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista dello stato di manutenzione e di conservazione (già precario nel Maggio 95, data di deposito della relazione di consulenza), riconduca l'organismo edilizio a quello di progetto. I lavori dovrebbero essere realizzati previo rilascio di



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or 'Z', located at the bottom right of the page.

concessione edilizia visti i NN.OO. da parte degli uffici preposti (Soprintendenza BB. CC. AA. e Ufficio del Genio Civile);

- l'esecuzione dei lavori da eseguire per la "rimessa in pristino" della "schiera" comporterebbero un onere finanziario tale da rendere antieconomica l'intera operazione;

- la "rimessa in pristino" da eseguire trasformerebbe le otto unità immobiliari adibite ad uso residenziale in una struttura a servizio dell'intero complesso;

- la "rimessa in pristino" dovrebbe prevedere la sistemazione delle aree esterne, anche condominiali, secondo quanto previsto nei progetti.

Da quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che la "rimessa in pristino" non è tecnicamente eseguibile e pertanto è del parere di attribuire valore commerciale nullo alla "schiera" in oggetto nello stato di fatto in cui trovasi alla data odierna in quanto gli abusi edilizi, eseguiti in totale difformità della concessione edilizia, sono stati oggetto di **parere negativo** da parte della Soprintendenza BB. CC. AA. (v. nota prot. 18821/T del 23.12.1995).

Pertanto il valore commerciale del bene di proprietà della Curatela si traduce nel valore venale dell'area edificabile, catastalmente identificata dalle particelle 901 e 912 del fg. 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù e di superficie pari a mq. 1078, detratto il costo per la demolizione dell'edificio ivi insistente e detratto il costo per la demolizione dell'edificio ivi insistente e la quota parte del costo per la rimessa in pristino delle parti condominiali.

Quindi il valore (V) del bene di proprietà della Curatela sarà dato dalla differenza tra il valore commerciale dell'area edificabile, (Vt), il costo di demolizione della Schiera F3, (Cd), e il costo necessario per la rimessa in



pristino delle parti condominiali (Cc). Da cui

$$V = V_t - C_d - C_c$$

### 3.A.3.2.a. - Valutazione dell'area edificabile (Vt)

Tenuto conto che l'area in oggetto risulta edificabile secondo quanto disposto dal P.R.G. del Comune di Cefalù in quanto ricadente nella "Sottozona F5" con la seguente normativa di attuazione (v. All. n.ro 22):

#### "Art. 8 - E) Sottozona F5

- 1) *Destinazione d'uso:* unità turistiche stagionali e servizi relativi;
- 2) *Tipologia:*
  - a) case di abitazione ad una elevazione; servizi di unità composti da fabbricati a piastra o in linea contenenti negozi, posti di ristoro, ambienti per lo sport e ogni altro tipo di servizio di carattere pubblico per lo svago, eccettuate le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero;
  - b) case di abitazione a due elevazioni;
- 3) *Altezza massima:* 4,00 per le costruzioni tipo a) e mt. 7,00 per le costruzioni tipo b);
- 4) *Densità fondiaria:* 0,50 mc/mq.
- 5) *Rapporto di copertura:* 1/10
- 6) *Lotto minimo:* 1.200 mq.
- 7) *Esecuzione:* le costruzioni tipo a) potranno essere realizzate soltanto su terreno con pendenza non superiore al 20%; le costruzioni di tipo b) con pendenza superiore al 20% a condizione che siano realizzate a gradoni, il primo dei quali, cioè





*quello sottostante con facoltà di copertura a  
terrazzo.*

Pertanto in detto lotto può essere realizzato un immobile, planimetricamente e volumetricamente, analogo a quello di cui alla concessione edilizia n. 19/89, realizzando quindi, per quanto riportato negli elaborati progettuali, alloggi per una superficie commerciale complessiva pari a:

• piano terra	ml. 42,00 x ml. 7,00 =	mq.	294,00
• piano sottotetto:	ml. 42,00 x ml. 3,00 x 1/3 =	mq.	42,00
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>336,00</b>

Per la determinazione dell'area edificabile il sottoscritto applicherà il "criterio di permuta" sulla consistenza immobiliare ricavabile dall'edificazione del lotto ipotizzando, a tal uopo, una percentuale pari al 30%.

La permuta di un'area nuda fabbricabile in cambio di una parte della costruzione che su di essa verrà edificata è un tipo di contratto molto diffuso.

Pertanto considerato, come detto precedentemente, che la consistenza immobiliare ricavabile dall'edificazione del lotto risulta pari a mq. 336,00.

Considerato che il valore commerciale per immobili per consistenza, tipologia e ubicazione analoghe a quelle in oggetto risulta pari, (sia per conoscenza personale del mercato immobiliare del Comune di Cefalù che per informazione attinte sui luoghi), a £. 2.500.000/mq., il valore commerciale dell'intera consistenza immobiliare risulterebbe pari a:

$$\text{mq. } 336,00 \times \text{£. } 2.500.000/\text{mq.} = \text{£. } 840.000.000$$

Applicando il coefficiente di permuta del 30%, il valore della porzione di costruzione ceduta in cambio del terreno, e di conseguenza il valore commerciale dell'area edificabile, risulta pari a:

$$Vt = \text{£. } 840.000.000 \times 0,30 = \text{£. } 252.000.000$$

### 3.A.3.2.b. Valutazione del costo di demolizione della Schiera (Cd)

Per la determinazione del costo di demolizione della Schiera F3 il sottoscritto applicherà, per metro cubo di costruzione, il prezzo unitario di cui al Prezziario Regionale - Anno 1999 pari a £. 9.600/mc. (voce 1.3.2)

Avendo la schiera dimensioni in pianta pari a ml. 42,00 x ml. 7,00 ed altezza alla linea di gronda pari a ml. 5,00, il volume da demolire sarà pari a:

$$\text{ml. } 42,00 \times \text{ml. } 7,00 \times \text{ml. } 5,00 = \text{mc. } 1470,00$$

Pertanto il costo di demolizione, (Cd), sarà pari a:

$$\text{Cd} = \text{mc. } 1.470 \times \text{£. } 9.600/\text{mc.} = \text{£. } 14.112.000$$

Tale costo comprende anche la demolizione delle strutture di fondazione.

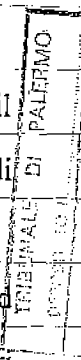
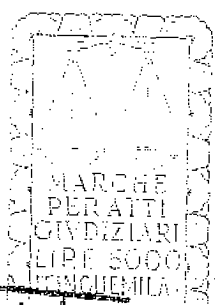
### 3.A.3.2.c. - Valore della quota parte del costo per la rimessa in pristino delle parti condominiali (Cc)

Analogamente a quanto espresso nel precedente paragrafo 3.A.3.1.c. detto costo incide per £. 11.000/mc.

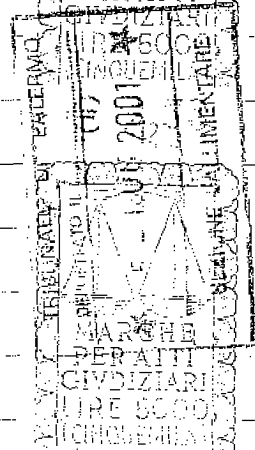
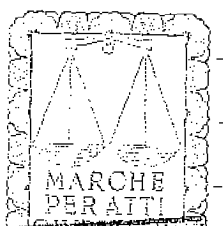
Pertanto considerato che la volumetria assentita per la stecca denominata F3 risulta pari a mc. 1.176,00, la quota parte a carico di detta stecca per la rimessa in pristino delle parti comuni risulta pari a:

$$\text{mc. } 1.176,00 \times \text{£. } 11.000/\text{mc.} = \text{£. } 12.936.000$$

### 3.A.3.2.d. Valore dell'area edificabile, di superficie pari a mq. 1.078, contraddistinta al N.C.T. del Comune di Cefalù con le



€ 2,53



€ 2,53

particella 901 e 912 del fg. 3, con edificio realizzato in totale  
difformità dalla concessione edilizia n.ro 19/89 rilasciata il  
24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù.

Tenuto conto di quanto riportato nei precedenti paragrafi il valore dell'area edificabile, di superficie pari a mq. 1.078, contraddistinta al N.C.T. del Comune di Cefalù con le particella 901 e 912 del fg. 3, con edificio realizzato in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 19/89 rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù, risulta pari a:

$$V = V_t - C_d - C_c$$

e quindi:

$$V = \text{£. } 252.000.000 - \text{£. } 14.112.000 - \text{£. } 12.936.000 = \text{£. } 224.952.000$$

con un'incidenza del costo del terreno

$$\text{£. } 224.952.000 : \text{mq. } 1.078 = \text{£./mq. } 209.000 \text{ circa}$$

Dovendo procedere, così come da mandato, alla determinazione del valore dei 6/8 della "schiera", detto valore risulta pari a:

$$\text{£. } 224.952.000 \times 6/8 = \text{£. } 168.714.000$$

### 3.A.3.2.e. - Ipotesi progettuale alternativa

Il sottoscritto potrebbe proporre alla Soprintendenza e al Comune di Cefalù lo studio di una soluzione progettuale alternativa allo stato dei luoghi, nei limiti del possibile e nel rispetto dei vincoli e legami strutturali esistenti (n.ro 4 gradoni giuntati), cercando di demolire quanto più possibile le parti strutturali abusivamente realizzate senza, però, creare staticamente nocumento alla restante parte della costruzione, cercando di eliminare di eliminare il più possibile le parti abusivamente realizzate e, dietro apposite prescrizioni ed adempimenti da parte degli uffici competenti, di apportare

migliorie alla costruzione con interventi finalizzati ad un rimodellamento dei prospetti, ad uno studio particolareggiato del verde e delle partiture cromatiche, cercando così di riproporre un corpo di fabbrica il più possibile consimile a quello autorizzato dalla Soprintendenza con il già citato N.O.

**3.B. In merito a:**

**- identifichi con chiarezza le unità immobiliari corrispondenti alle particelle (sia del N.C.T. che del N.C.E.U.) che il Notaio Cottone, nel corpo della Sua relazione, ha indicato appartenere alla società fallita.**

Il Notaio Cottone nelle "Osservazioni conclusive", riportate a pag. 50 - 51 e 52, della "Relazione notarile" così scrive (v. All. n.ro 23):

*"Dall'esame delle formalità di trascrizione risulta che le unità immobiliari raffigurate dalle particelle appresso indicate non sono state oggetto di atti di alienazione (ovvero sono state oggetto di alienazioni limitatamente alle quote a fianco di ciascuna indicate) e, di conseguenza, rientrano ancora oggi nel patrimonio della <<PROGEA S.c.a.r.l.>:*

**Nuovo Catasto Terreni**

**particelle:**

**62 di are 15.41;**

**816 (ex 73/c) di ca. 23;**

**863 (ex 69/h) di are 4.29 contraddistinta nel progetto come area destinata a strada;**

**864 (ex 69/i) di are 3.49 contraddistinta nel progetto come terreno edificabile;**

**866 (ex 67/b) di are 7.82 contraddistinta nel progetto edilizio come terreno**



edificabile (risultano trasferiti complessivamente soltanto 2/8 con due  
distinti atti);

872 (ex 67/h) di are 5.33 contraddistinta nel progetto edilizio come area  
destinata a strada;

873 (ex 815/a) di are 67.39 contraddistinta nel progetto edilizio come  
terreno edificabile;

874 (ex 815/b) di are 3.01 contraddistinta nel progetto edilizio come area  
destinata a strada

875 (ex 63/a) di ha. 1.03.68 contraddistinta nel progetto edilizio come  
terreno edificabile;

878 (ex 63/d) di are 27.09 contraddistinta nel progetto edilizio come  
terreno edificabile

881 (ex 63/g) di ca. 68 contraddistinta nel progetto edilizio come area  
destinata a strada;

885 (ex 63/m) di ca. 32, su cui insiste una cabina elettrica, contraddistinta  
nel progetto edilizio come terreno edificabile;

886 (ex 63/n) di are 2,07 contraddistinta nel progetto edilizio come area  
destinata a strada;

887 (ex 63/o) di are 3.81 contraddistinta nel progetto edilizio come area  
destinata a strada;

888 (ex 54/a) di ha. 1.62.60 contraddistinta nel progetto edilizio come  
terreno edificabile;

890 (ex 54/c) di are 41.27 contraddistinta nel progetto edilizio come  
terreno edificabile;

892 (ex 54/e) di are 18.57 contraddistinta nel progetto edilizio come area



*destinata a campi da tennis;*

*893 (ex 54/f) di are 9.86 contraddistinta nel progetto edilizio come terreno edificabile;*

*896 (ex 54/i) di are 3.27 contraddistinta nel progetto edilizio come terreno edificabile;*

*897 (ex 54/l) di are 1.81 contraddistinta nel progetto edilizio come area destinata a strada;*

*899 (ex 817/b) di are 2.72 contraddistinta nel progetto edilizio come area destinata a strada;*

*900 (ex 817/c) di are 1 1.00 contraddistinta nel progetto edilizio come area destinata a strada di accesso;*

*901 (ne risultano trasferiti soltanto 2/8) (ex 817/d) di ca. 8 contraddistinta nel progetto edilizio come terreno edificabile;*

*902 (ex 817/e) di are 2.90, contraddistinta nel progetto edilizio come area destinata a strade;*

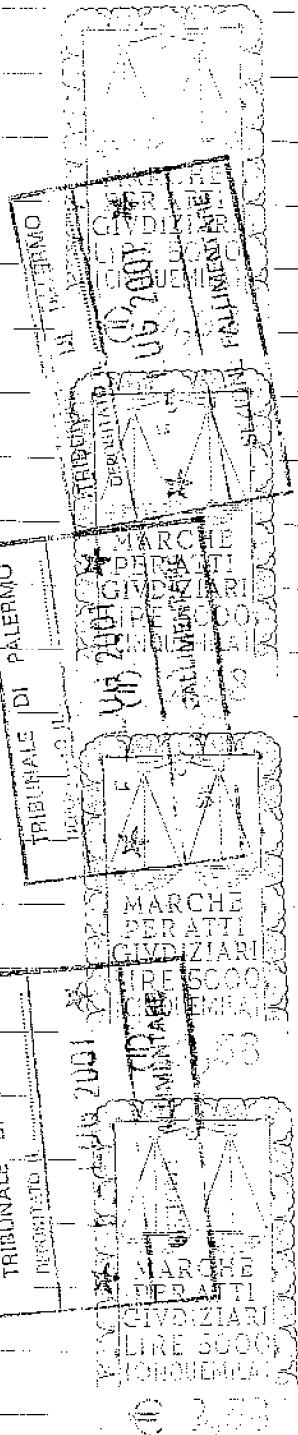
*904 (ex 814/b) di are 10.63 contraddistinta nel progetto edilizio come terreno edificabile;*

*905 (ex 814/c) di are 7.25 contraddistinta nel progetto edilizio come area destinata a campi da tennis;*

*906 (ex 814/d) di ca. 6.60 contraddistinta nel progetto edilizio come terreno edificabile;*

*908 (ex 814/f) di are 9.84 contraddistinta nel progetto edilizio come area destinata a strada;*

*910 (ex 814/h) di ca. 94 contraddistinta nel progetto edilizio come area destinata a strada;*



911 (ex 814/i) di ca. 36 contraddistinta nel progetto edilizio come area  
destinata a cabina elettrica;

912 (ne risultano trasferiti soltanto 2/8) (ex 814/l) di are 10.70  
contraddistinta nel progetto edilizio come terreno edificabile;

914 (ne risultano trasferiti soltanto 2/8) (ex 814/n) di are 2.85  
contraddistinta nel progetto edilizio come terreno edificabile;

920 (ex 68/c) di ca. 71 contraddistinta nel progetto edilizio come area  
destinata a piscina;

923 (ex 70/c) di ca. 56 contraddistinta nel progetto edilizio come area  
destinata a strada

..... omissis.....

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

particelle:

859 sub 2,

868 sub 7 - 30

868 sub 14 - 37 (risultano trasferiti soltanto 1/37 e 1/63)

868 sub 15 - 38 (risultano trasferiti soltanto 1/37 e 1/63)

868 sub 18 - 41 (risultano trasferiti soltanto 1/37 e 1/63)

868 sub 21 - 44 (risultano trasferiti soltanto 1/37 e 1/63)

876 subalterni da 1 a 7 (beni comuni non sensibili: corte - deposito gas -  
vaporizzatore gas - cisterne autoclave - contatori ENEL)

877 sub 4 - 13

880 sub 16 - 32

883 sub 6 - 30

883 sub 8 - 32

.....omissis.....

*In diversi atti di vendita sopra citati (aventi ad oggetto le singole unità immobiliari), pur essendo compresa la comproprietà delle parti comuni del complesso edilizio di cui le stesse fanno parte, non è tuttavia determinata la quota di comproprietà delle stesse di spettanza di ciascun acquirente né sono individuate le particelle catastali che le identificano."*

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto si evince quanto

segue:

**3.B.1. Particelle riportate al N.C.T. del Comune di Cefalù**

Dalla visione del "Tipo di frazionamento n. 41 del 14.07.92" redatto dal

Geom. Morello Salvatore, (v. All. n.ro 24), il sottoscritto evidenzia quanto

segue:

**- Terreni con destinazione "Passaggio a mare"**

P.lle 816, 874, 886, 887, 897, 899 e 910 (v. "Planimetria catastale", All.

n.ro 25, parte evidenziata con colore celeste)

**- Terreni con destinazione "Sede stradale" (ampliamento Via**

**Mazzaforno)**

P.lle 863, 872, 902 e 923 (v. All. n.ro 25, parte evidenziata con colore

rosso)

**- Terreni con destinazione "Sede stradale" (strada interna)**

P.la 900 (v. All. n.ro 25, parte evidenziata con colore verde)

**- Terreno con destinazione piscina condominiale**

P.la 920 (v. All. n.ro 25, parte evidenziata con colore bordò)

**- Cabina elettrica**



P.lle 885 e 911

**Terreni costituenti l'area di sedime della "Schiera F2 - Nucleo B"**

individuata dal n.ro 6 nella "Tav. 3 - Planimetria generale 1/500" (v.

all. n.ro 25, parte perimetrata con colore viola)

P.lle 866 e 914

**Terreni costituenti l'area di sedime della "Schiera F3 - Nucleo A"**

individuata dal n.ro 5 nella "Tav. 3 - Planimetria generale 1/500" (v.

all. n.ro 25, parte perimetrata con colore celeste)

P.lle 912 e 901

**Terreni costituente l'area di sedime della "Tipologia C - Nucleo B"**

individuata dal n.ro 4 nella "Tav. 3 - Planimetria generale 1/500"

(v. All. n.ro 25, parte perimetrata con colore rosso)

P.la 878

**Chiosco Mazzaferno**

P.la 864 (v. All. n.ro 25, parte perimetrata con colore verde)

**Terreni liberi da costruzioni sottoposti a vincoli** (v. All. n.ro 25, parte perimetrata con colore giallo)

P.lle 62, 875, 890, 893, 896 e 881

ricadono nella sottozona "F5", del P.R.G. di Cefalù, sottoposte ai seguenti

vincoli:

- Vincolo paesaggistico - D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490

- Vincolo sismico - Legge 2 febbraio 1974, n. 64

- Distanza dalla battigia del mare - L.R. n. 15/91, 16/96 e 13/99

**Terreni liberi da costruzioni sottoposti a vincoli** (v. All. n.ro 25, parte perimetrata con colore giallo)

P.lla 888

ricade in parte nella sottozona "F5" e in parte nella sottozona "I2", del P.R.G. di Cefalù, sottoposta ai seguenti vincoli:

Vincolo paesaggistico - D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490

Vincolo sismico - Legge 2 febbraio 1974, n. 64

Distanza dalla battigia del mare - L.R. n. 15/91, 16/96 e 13/99

- **Terreni liberi da costruzioni sottoposti a vincoli** (v. All. n.ro 25, parte perimetrata con colore giallo)

P.lla 873

ricade nella sottozona "I2", del P.R.G. di Cefalù, sottoposta ai seguenti vincoli:

Vincolo paesaggistico - D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490

Vincolo sismico - Legge 2 febbraio 1974, n. 64

Distanza dalla battigia del mare - L.R. n. 15/91, 16/96 e 13/99 (in parte)

- **Terreni liberi da costruzioni sottoposti a vincoli** (v. All. n.ro 25, parte perimetrata con colore giallo)

P.lle 904, 905 e 906

ricadono in parte nella sottozona "F5", del P.R.G. di Cefalù, sottoposte ai seguenti vincoli:

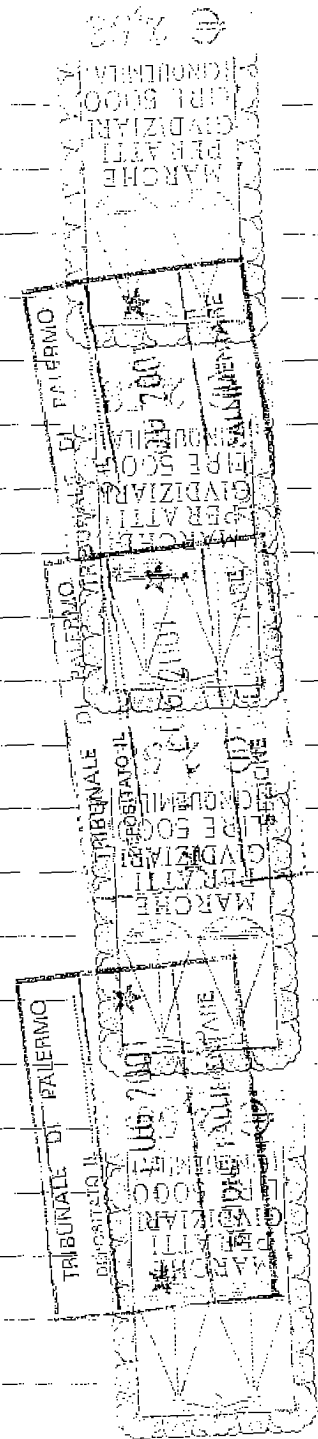
Vincolo paesaggistico - D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490

Vincolo sismico - Legge 2 febbraio 1974, n. 64

Distanza dalla battigia del mare - L.R. n. 15/91, 16/96 e 13/99 (in parte)

- **Terreni liberi da costruzioni sottoposti a vincoli** (v. All. n.ro 25, parte evidenziata con colore giallo)

P.lla 908



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter or initials, located at the bottom right of the page.

ricadono in parte nella sottozona "F5", del P.R.G. di Cefalù, sottoposte ai

seguenti vincoli:

Vincolo paesaggistico ..... - D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490

Vincolo sismico ..... - Legge 2 febbraio 1974, n. 64

### 3.B.2. Particelle riportate al N.C.E.U. del Comune di Cefalù

#### 3.B.2.1. - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con la p.lla 859, sub. 2

- Proprietario: ..... PROGEA

- Attuale possessore: ..... Li Puma Salvatore e Fioravanti Vera

..... Atto di vendita rogato in data 16 Febbraio 1993

..... dal Notaio Salvatore La Spina, registrato a Palermo

..... 03.03.93, n.ro 1/V-2498 e trascritto alla

..... Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 03.03.1993

#### - Dati catastali

• Risulta iscritta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù alla partita 12725, fg.

3, p.lla 859/2 (attinenza scoperta esclusiva del sub 16).

• Risulta realizzata su terreno contraddistinto dalle p.lle 901 e 912,

(rispettivamente ex 817/d e ex 814/l - v. Tipo di frazionamento n. 41 del

14.07.92 redatto dal Geom. Morello Salvatore), fg. 3 del N.C.T. del

Comune di Cefalù (v. All. n.ro 24)

#### - Confini

Confina a:

• Nord con strada interna al complesso denominata "Viale dei Normanni"

riportata al N.C.E.U. di Cefalù alla p.lla 876

• a Est con u.i.u. riportata al N.C.E.U. di Cefalù alla p.lla 859, sub 17.- 3

• a Sud con strada interna al complesso denominata "Via Gibilmanna"

riportata al N.C.E.U. di Cefalù alla p.lla 876

- a Ovest con u.i.u. riportata al N.C.E.U. di Cefalù alla p.lla 859, sub 15 -

1

- **Descrizione:** Trattasi di terreno di pertinenza ad uso esclusivo dell'immobile identificato con la p.lla 859, sub 16

**3.B.2.2. - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con la p.lla 868, sub 7 e 30**

- **Proprietà:** PROGEA

- **Attuale possessore:** Antonino Sutera (preliminare di compravendita)

- **Dati catastali**

- Iscritta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù alla partita 12727, fg. 3, p.lla 868, sub n.ri 30 e 7, in testa a "GE.COS."
- Risulta realizzata nelle particelle 883 e 868, (rispettivamente ex 63/i e ex 67/d), foglio 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù (v. "Tipo di frazionamento n. 41 del 14.07.92" redatto dal Geom. Morello Salvatore, All. n.ro 24).

- **Confini**

Confina a:

- nord con sede stradale contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 876
- est con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 868, sub 31 - 8
- sud con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 868, sub 41 - 18
- ovest con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 868, sub 29 - 6.

- **Descrizione**

Si compone di piano cantinato, piano terra, piano soppalcato e terreno con diritto d'uso esclusivo.

**3.B.2.3. - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con la p.lla 868. sub 14**

e 37

**- Titolarità del bene**

**1. - Quota indivisa pari a 1/37**

- Proprietario: Vegna Francesco
- Da potere di: PROGEA S.C.R.L. (ex GE.COS.)
- Titolo: Atto di vendita rogato in data 20 Giugno 94 dal Notaio

S. Li Puma

- Trascrizione: Palermo 21.06.94, n.ri 24210/17584

**2. - Quota indivisa pari a 1/63**

- Proprietario: Barbera Tiziana
- Da potere di: PROGEA S.C.R.L. (ex GE.COS.)
- Titolo: Atto di vendita rogato in data 20 Giugno 94 dal Notaio

S. Li Puma

- Trascrizione: Palermo 21.06.94, n.ri 24210/17584

**- Dati catastali**

- In corso di costruzione
- Iscritta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù alla partita 12727, fg. 3, p.lla 868, sub 37 e 14, in testa a GE. COS.
- Risulta realizzata nella particella 868, (ex 67/d), foglio 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù (v. "Tipo di frazionamento n. 41 del 14.07.92", redatto dal Geom. Morello Salvatore, All. n.ro 24).

**- Confini**

Confina a:

- a nord con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 868 sub 26 - 3.

- a sud con sede stradale contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 865
- a est con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 868 sub 38 - 15
- a ovest con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 868 sub 25 - 2.

**- Descrizione del bene**

Si compone di piano cantinato, piano terra, piano soppalcato e terreno con diritto d'uso esclusivo.

- N.B.: Non è stata oggetto di valutazione

**3.B.2.4. - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con la p.lla 868, sub 15 e 38**

**- Titolarità del bene**

**1. - Quota indivisa pari a 1/37**

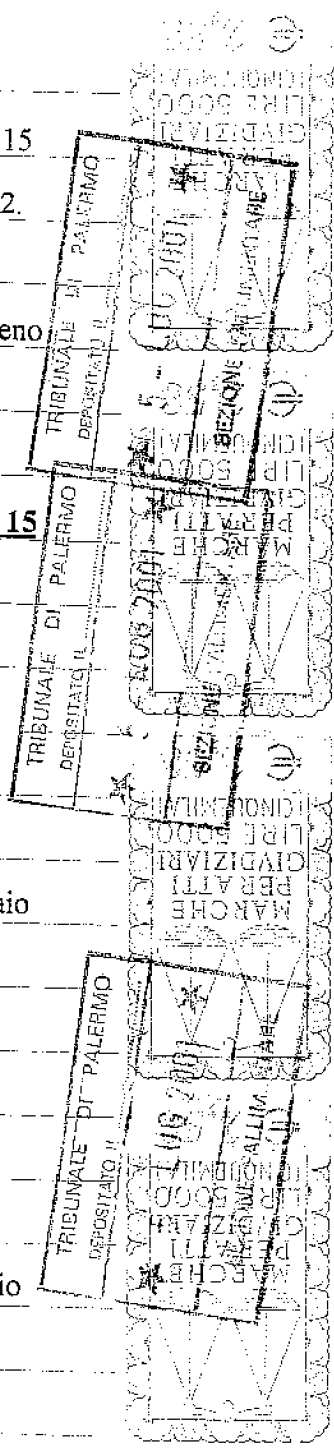
- Proprietario: Ania Angelo
- Da potere di: PROGEA S.C.R.L. (ex GE.COS.)
- Titolo: Atto di vendita rogato in data 21 Giugno 94 dal Notaio S. Li Puma
- Trascrizione: Palermo 22.06.94, n.ri 24368/17706

**2. - Quota indivisa pari a 1/63**

- Proprietario: Oliveri Francesca
- Da potere di: PROGEA S.C.R.L. (ex GE.COS.)
- Titolo: Atto di vendita rogato in data 20 Giugno 94 dal Notaio S. Li Puma
- Trascrizione: Palermo 21.06.94, n.ri 24209/17583

**- Dati catastali**

- Iscritta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù alla partita 12727, fg. 3, p.lla 868, sub 38 e 15, in testa a GE. COS.



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or 'L', located at the bottom right of the page.

- Risulta realizzata nella particella 868, (ex 67/d), foglio 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù (v. "Tipo di frazionamento n. 41 del 14.07.92", redatto dal Geom. Morello Salvatore, All. n.ro 24)

**- Confini**

Confina a:

- a nord con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 868 sub 27 - 4.
- a sud con sede stradale contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 876
- a est con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 868 sub 39 - 16
- a ovest con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 868 sub 37 - 14.

**- Descrizione del bene**

Si compone di piano cantinato, piano terra, piano soppalcato e terreno con diritto d'uso esclusivo.

- N.B.: Non è stata oggetto di valutazione

**3.B.2.5. - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con la p.lla 868, sub 18 e 41**

**- Titolarità del bene**

1. - Quota indivisa pari a 1/37

- Proprietario: Coppolino Natale
- Da potere di: PROGEA S.C.R.L. (ex GE.COS.)
- Titolo: Atto di vendita rogato in data 15 Giugno 94 dal Notaio S. Li Puma
- Registrazione: Corleone 01.07.94, n.ro 528.

2. - Quota indivisa pari al 63%

- Proprietario: Laddanza Maria Grazia
- Da potere di: PROGEA S.C.R.L. (ex GE.COS.)

• Titolo: Atto di vendita rogato in data 15 Giugno 94 dal Notaio

S. Li Puma

• Registrazione: Corleone 01.07.94, n.ro 529.

**- Dati catastali**

• In corso di costruzione

• Iscritta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù alla partita 12727, fg. 3, p.lla 868, sub 41 e 18, in testa a GE. COS.

• Risulta realizzata nelle particelle 866 e 868, (rispettivamente ex 67/b e ex 67/d), foglio 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù (v. "Tipo di frazionamento n. 41 del 14.07.92", All. n.ro 24)

**- Confini**

Confina a:

• a nord con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 868 sub 30 - 7.

• a sud con sede stradale contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 867

• a est con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 868 sub 42 - 19

• a ovest con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 868 sub 40 - 17.

**- Descrizione del bene**

Si compone, nell'insieme, di piano cantinato, piano terra, piano soppalcato e terreno con diritto d'uso esclusivo

- **N.B.** : Dalla documentazione in mio del sottoscritto si evince che le quote acquistate dai Sigg.ri Coppolino e Laddanza sono, rispettivamente, pari al 37%, anziché 1/37 (in percentuale pari a circa 2,7%), e il 63%, anziché 1/63 (in percentuale pari a circa 1,6%)

**3.B.2.6. - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con la p.lla 868, sub 21**

**e 44**



**Titolarità del bene**

1. - Quota indivisa pari al 1/37

- Proprietario: Mangia Giuseppe
- Da potere di: PROGEA S.C.R.L. (ex GE.COS.)
- Titolo: Atto di vendita rogato in data 21 Luglio 94 dal Notaio  
S. Li Puma
- Trascrizione: Palermo 26.7.94, n.ri 29233/21336

2. - Quota indivisa pari al 1/63

- Proprietario: Gottuso Giammario,, Massimiliano, Dario e Valeria
- Da potere di: PROGEA S.C.R.L. (ex GE.COS.)
- Titolo: Atto di vendita rogato in data 21 Luglio 94 dal Notaio  
S. Li Puma
- Trascrizione: Palermo 29.07.94, n.ri 29747/21749

**Dati catastali**

- Iscritta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù alla partita 12727, fg. 3, p.lla 868, sub 44 e 21, in testa a GE. COS.
- Risulta realizzata nelle particelle 866 e 869, (rispettivamente ex 67/b e ex 67/e - v. "Tipo di frazionamento n. 41 del 14.07.92", All. n.ro 24), foglio 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù

**Confini**

Confina a:

- a nord con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 868 sub 33 - 10.
- a sud con sede stradale contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 867
- a est con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 868 sub 45 - 22
- a ovest con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 868 sub 43 - 20.

**- Descrizione del bene**

Si compone, nell'insieme, di piano cantinato, piano terra, piano soppalcato e terreno con diritto d'uso esclusivo

**- N.B. :** Dalla documentazione in possesso del sottoscritto si evince che le quote acquistate dai Sigg.ri Mangia e Gottuso sono, rispettivamente, pari al 37%, anziché 1/37 (in percentuale pari a circa 2,7%), e il 63%, anziché 1/63 (in percentuale pari a circa 1,6%)

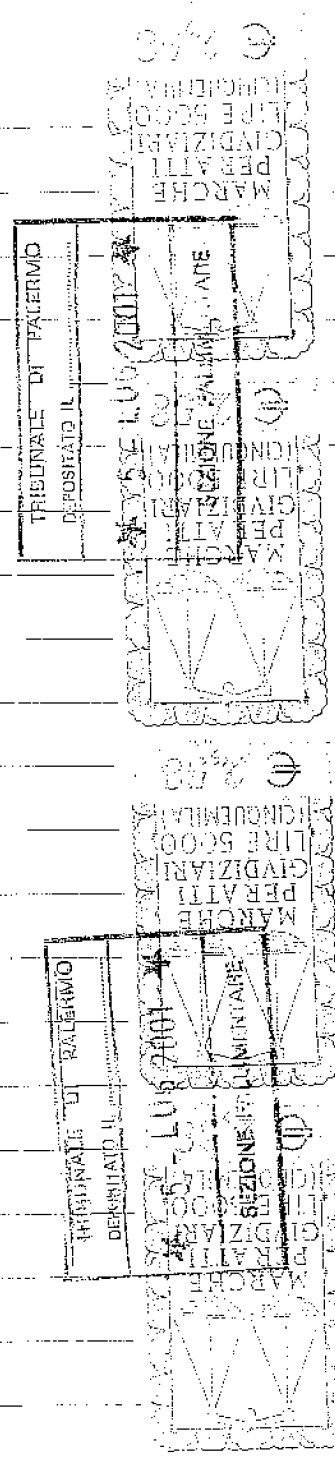
**3.B.2.7. - Bene comune non censibile contraddistinto al N.C.E.U. dalla p.lla 876, sub 1**

**- Denominazione: Corte**

Risulta composto dalle seguenti particelle del N.C.T.:

- 858 (ex 69/c)
- 860 (ex 69/e)
- 862 (ex 69/g)
- 865 (ex 67/a)
- 876 (ex 63/b)
- 891 (ex 54/d)
- 895 (ex 54/h)
- 898 (ex 817/a)
- 903 (ex 814/a)
- 915 (ex 814/o)
- 917 (ex 814/q)
- 919 (ex 68/b)
- 922 (ex 70/b)

per una superficie complessiva pari a mq. 24.259,00



Dall' Elenco e descrizione dei subalterni allegato al T. M. n.

3875/92", (v. All. n.ro 26), detto bene risulta essere comune alle seguenti

unità immobiliari urbane:

p.lla 871 dal sub 22 al sub 42	p.lla 859 dal sub 15 al sub 28
p.lla 868 dal sub 24 al sub 46	p.lla 883 dal sub 25 al sub 48
p.lla 880 dal sub 17 al sub 32	p.lla 879 dal sub 5 al sub 8
p.lla 887 dal sub 10 al sub 18	p.lla 878 dal sub 9 al sub 16
p.lla 882 dal sub 14 al sub 26	p.lla 864

**3.B.2.8. - Bene comune non censibile contraddistinto al N.C.E.U. dalla**

**p.lla 876, sub 2**

**- Denominazione: Deposito gas**

Risulta realizzato sulla particella 865 (ex 67/a) del N.C.T. di Cefalù

Dall' Elenco e descrizione dei subalterni allegato al T. M. n.

3875/92", (v. All. n.ro 26), detto bene risulta essere comune alle seguenti

unità immobiliari urbane:

p.lla 871 dal sub 22 al sub 42	p.lla 859 dal sub 15 al sub 28
p.lla 868 dal sub 24 al sub 46	p.lla 883 dal sub 25 al sub 48
p.lla 880 dal sub 17 al sub 32	p.lla 879 dal sub 5 al sub 8
p.lla 887 dal sub 10 al sub 18	p.lla 878 dal sub 9 al sub 16
p.lla 882 dal sub 14 al sub 26	p.lla 864

**3.B.2.9. - Bene comune non censibile contraddistinto al N.C.E.U. dalla**

**p.lla 876, sub 3**

**- Denominazione: Vaporizzatore gas**

Risulta realizzato sulla particella 865 (ex 67/a) del N.C.T. di Cefalù.

Dall' Elenco e descrizione dei subalterni allegato al T. M. n.

3875/92", (v. All. n.ro 26), detto bene risulta essere comune alle seguenti

unità immobiliari urbane:

p.lla 871 dal sub 22 al sub 42

p.lla 859 dal sub 15 al sub 28

p.lla 868 dal sub 24 al sub 46

p.lla 883 dal sub 25 al sub 48

p.lla 880 dal sub 17 al sub 32

p.lla 879 dal sub 5 al sub 8

p.lla 887 dal sub 10 al sub 18

p.lla 878 dal sub 9 al sub 16

p.lla 882 dal sub 14 al sub 26

p.lla 864

**3.B.2.10. - Bene comune non censibile contraddistinto al N.C.E.U. dalla**

**p.lla 876, sub 4**

**- Denominazione: Cisterne autoclave**

Risulta realizzato sulla particella 903 (ex 814/a) del N.C.T. di Cefalù

Dall'"**Elenco e descrizione dei subalterni allegato al T. M. n.**

3875/92", (v. All. n.ro 26), detto bene risulta essere comune alle seguenti

unità immobiliari urbane:

p.lla 871 dal sub 22 al sub 42

p.lla 859 dal sub 15 al sub 28

p.lla 868 dal sub 24 al sub 46

p.lla 883 dal sub 25 al sub 48

p.lla 880 dal sub 17 al sub 32

p.lla 879 dal sub 5 al sub 8

p.lla 887 dal sub 10 al sub 18

p.lla 878 dal sub 9 al sub 16

p.lla 882 dal sub 14 al sub 26

p.lla 864

**3.B.2.11. - Bene comune non censibile contraddistinto al N.C.E.U. dalla**

**p.lla 876, sub 5**

**- Denominazione: Contatori Enel**

Risultano realizzati sulle particelle 865, (ex 67/a), e 858, (ex 69/c),  
del N.C.T. di Cefalù

Dall'"**Elenco e descrizione dei subalterni allegato al T. M. n.**

3875/92", (v. All. n.ro 26), detto bene risulta essere comune alle seguenti

unità immobiliari urbane:

p.lla 871 dal sub 22 al sub 42                      p.lla 859 dal sub 15 al sub 28

p.lla 868 dal sub 36 al sub 46                      p.lla 868 sub 25

p.lla 864

**3.B.2.12. - Bene comune non censibile contraddistinto al N.C.E.U. dalla**

**p.lla 876, sub 6**

**- Denominazione: Contatori Enel**

Risulta realizzato sulla particella 876 (ex 63/b) del N.C.T. di Cefalù

Dall'"**Elenco e descrizione dei subalterni allegato al T. M. n.**

3875/92", (v. All. n.ro 26), detto bene risulta essere comune alle seguenti

unità immobiliari urbane:

p.lla 868 dal sub 30 al sub 35                      p.lla 883 dal sub 31 al sub 36

p.lla 882 dal sub 14 al sub 26                      p.lla 883 dal sub 43 al sub 48

**3.B.2.13. - Bene comune non censibile contraddistinto al N.C.E.U. dalla**

**p.lla 876, sub 7**

**- Denominazione: Contatori Enel**

Risulta realizzato sulla particella 876 (ex 63/b) del N.C.T. di Cefalù

Dall'"**Elenco e descrizione dei subalterni allegato al T. M. n.**

3875/92", (v. All. n.ro 26), detto bene risulta essere comune alle seguenti

unità immobiliari urbane:

p.lla 880 dal sub 21 al sub 24                      p.lla 879 dal sub 5 al sub 8

p.lla 880 dal sub 29 al sub 32                      p.lla 877 dal sub 10 al sub 18

**3.B.2.14. - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con la p.lla 877, sub 4**

**e 13**

- **Proprietà:** PROGEA

- **Attuale possessore:** Sigg.ri Giuliano/Mammano (preliminare di compravendita)

- **Dati catastali**

- In corso di costruzione.
- Risulta iscritta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù alla partita 12739, fg. 3, p.lla 877, sub n.ri 13 - 4, in testa a "GE.COS."
- Risulta realizzata nella particella 877, (ex. 63/c - v. "Tipo frazionamento n. 41 del 14.07.92", redatto dal Geom. Morell Salvatore, All. n.ro 24), foglio 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù

- **Confini**

Confina a

- nord con sede stradale distinta dalla p.lla 876,
- est con u.i.u. distinta dalla p.lla 877, sub 14 - 5,
- sud con u.i.u. distinta dalla p.lla 877, sub 17 - 8,
- ovest con u.i.u. distinta dalla p.lla 877, sub 16 - 7.

- **Descrizione**

Si compone di piano cantinato, piano terra, piano soppalcato e terreno con diritto d'uso esclusivo.

**3.B.2.15. - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con la p.lla 880, sub 16**

**e32**

- **Proprietà:** PROGEA

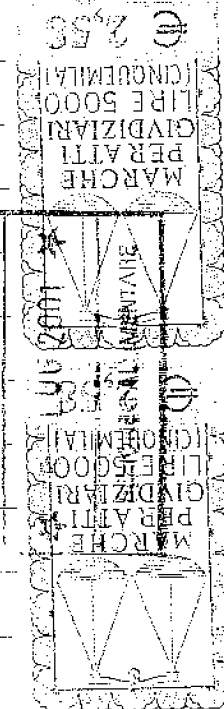
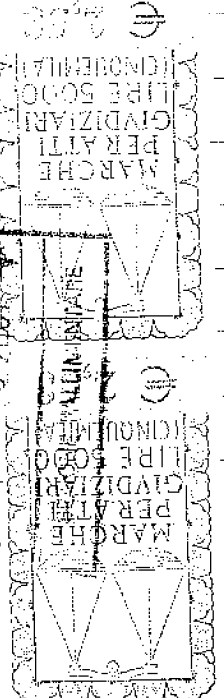
- **Attuale possessore:** Alberto Beccari (preliminare di compravendita)

- **Dati catastali**

- Iscritta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù alla partita 12732, fg. 3, p.lla

TRIBUNALE DI PALERMO  
DEPOSITATO IL

TRIBUNALE DI PALERMO  
DEPOSITATO IL



880, sub n.ri 32 e 16, in testa a "GE.COS."

• Risulta realizzata nella particella 880, (ex 63/f - v. Tipo di frazionamento n. 41 del 14.07.92 redatto dal Geom. Morello Salvatore, All. n.ro 24), foglio 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù

**- Confini**

Confina a:

- nord con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 880, sub 24 - 8
- est con sede stradale contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 876
- sud con sede stradale contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 876
- ovest con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 880, sub 31 - 15

**- Descrizione**

Si compone di piano cantinato, piano terra, piano soppalcato e terreno con diritto d'uso esclusivo.

**3.B.2.16. - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con la p.lla 883, sub 6 e 30**

**- Proprietà:** PROGEA

**- Attuale possessore:** Mariano Trapani (preliminare di compravendita)

**- Dati catastali**

- Iscritta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù alla partita 12734, fg. 3, p.lla 883, sub n.ri 30 e 6, in testa a "GE.COS."
- Risulta realizzata nella particella 883, (ex 63/i - v. Tipo di frazionamento n. 41 del 14.07.92 redatto dal Geom. Morello Salvatore, All. n.ro 24), foglio 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù

**- Confini**

Confina a:

- nord con sede stradale contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 876
- est con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 883, sub 31 - 7
- sud con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 883, sub 42 - 18
- ovest con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 883, sub 29 - 5

**- Descrizione**

Si compone di piano cantinato, piano terra, piano soppalcato e terreno con diritto d'uso esclusivo.

**3.B.2.17. - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con la p.lla 883, sub 8 e 32**

- **Proprietà:** PROGEA
- **Attuale possessore:** Anna M. Trapani (preliminare di compravendita)

**- Dati catastali**

- Iscritta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù alla partita 12734, fg. 3, p.lla 883, sub n.ri 32 e 8, in testa a "GE.COS."
- Risulta realizzata nella particella 883, (ex 63/i - v. Tipo di frazionamento n. 41 del 14.07.92 redatto dal Geom. Morello Salvatore, All. n.ro 24), foglio 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù

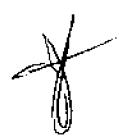
**- Confini**

Confina a:

- nord con sede stradale contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 876
- est con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 883, sub 33 - 9
- sud con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 883, sub 44 - 20
- ovest con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 883, sub 31 - 7.

**- Descrizione**

Si compone di piano cantinato, piano terra, piano soppalcato e





terreno con diritto d'uso esclusivo.

**3.B.2.18. - Immobile contraddistinto al N.C.E.U. con la p.lla 883, sub 17**

**e 41**

**- Proprietà:** PROGEA

**- Attuale possessore:** Francesco Ales (preliminare di compravendita)

**- Dati catastali**

- In corso di costruzione.
- Iscritta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù alla partita 12734, fg. 3, p.lla 883, sub n.ri 41 e 17, in testa a "GE.COS."
- Risulta realizzata nella particella 883, (ex 63/i - v. Tipo di frazionamento n. 41 del 14.07.92 redatto dal Geom. Morello Salvatore, All. n.ro 24), foglio 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù

**- Confini**

Confina a:

- nord con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 883, sub 29 - 5
- est con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 883, sub 42 - 18
- sud con sede stradale contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 876
- ovest con u.i.u. contraddistinta al N.C.E.U. dalla p.lla 883, sub 40 - 16

**- Descrizione**

Si compone di piano cantinato, piano terra, piano soppalcato e terreno con diritto d'uso esclusivo.

**3.C. - In merito ai quesiti:**

- **ne accerti l'alienabilità da parte della Curatela in ragione della loro originaria ed attuale destinazione**
- **si esprima circa l'alienabilità dei beni di cui alla citata richiesta di**

ordinanza di demolizione da parte della Soprintendenza di Palermo e del giudizio in corso;

- accerti se vi sono altre cause ostative (urbanistiche, catastali o di altra natura) che impediscono l'alienabilità dei beni in questione da parte della Curatela, in particolare accertando l'esistenza o meno in atto (e l'eventuale possibilità di rilascio dei beni medesimi).
- ne determini (ove già non effettuata) la valutazione ai fini della vendita;

**3.C.1. - In merito all'alienabilità dei beni in ragione della loro originaria ed attuale destinazione**

**3.C.1.A. - Beni riportati al N.C.T. del Comune di Cefalù liberi da costruzioni**

**1. - Beni inalienabili**

Detti beni risultano inalienabili in quanto sia dalle previsioni progettuali che dalla visione degli "Atti d'obbligo", a favore del Comune di Cefalù, risultano vincolati a varie destinazioni d'uso e precisamente:

**- Terreni con destinazione "Passaggio a mare"**

P.lle 816, 874, 886, 887, 897, 899 e 910

**- Terreni con destinazione "Sede stradale" (ampliamento Via Mazzaferro)**

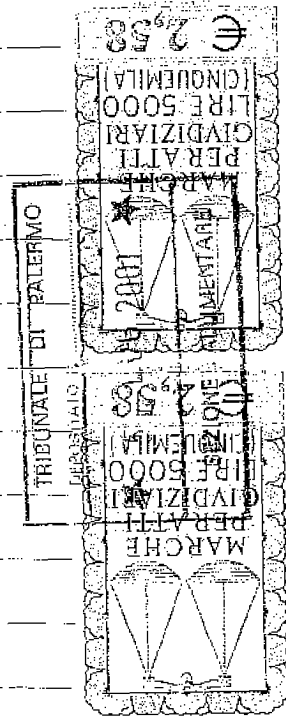
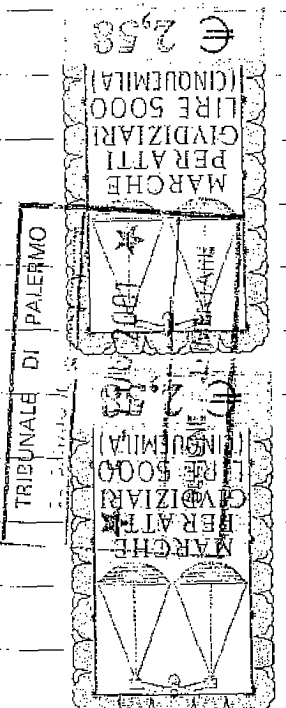
P.lle 863, 872, 900, 902 e 923

**- Terreni con destinazione "Sede stradale" (strada interna)**

P.lla 900

**- Terreni con destinazione piscina condominiale**

P.lla 920



## 2. - Beni alienabili

Trattasi di aree libere da costruzioni per le quali possibile predisporre una nuova progettazione che tenga conto delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. così come riportato nella nota prot. 039/I del 03.01.01 della Soprintendenza BB. CC. AA.

### • P.lle 62, 875, 890, 893, 896 e 881

ricadono nella sottozona "F5", del P.R.G. di Cefalù, sottoposte ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico - D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490
- Vincolo sismico - Legge 2 febbraio 1974, n. 64
- Distanza dalla battigia del mare - L.R. n. 15/91, 16/96 e 13/99

### • P.la 888

ricade in parte nella sottozona "F5" e in parte nella sottozona "I2", del P.R.G. di Cefalù, sottoposta ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico - D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490
- Vincolo sismico - Legge 2 febbraio 1974, n. 64
- Distanza dalla battigia del mare - L.R. n. 15/91, 16/96 e 13/99

### • P.la 873

ricade nella sottozona "I2", del P.R.G. di Cefalù, sottoposta ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico - D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490
- Vincolo sismico - Legge 2 febbraio 1974, n. 64
- Distanza dalla battigia del mare - L.R. n. 15/91, 16/96 e 13/99 (in parte)

### • P.lle 904, 905 e 906

ricadono in parte nella sottozona "F5", del P.R.G. di Cefalù, sottoposte ai

seguenti vincoli:

Vincolo paesaggistico - D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490

Vincolo sismico - Legge 2 febbraio 1974, n. 64

Distanza dalla battigia del mare - L.R. n. 15/91, 16/96 e 13/99 (in parte)

• **P.IIa 908**

ricade in parte nella sottozona "E5", del P.R.G. di Cefalù, sottoposta ai

seguenti vincoli:

Vincolo paesaggistico - D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490

Vincolo sismico - Legge 2 febbraio 1974, n. 64

**3.C.1.B. - Beni riportati al N.C.T. del Comune di Cefalù con costruzioni**

**Beni alienabili**

• **Cabine elettriche**

P.IIe 885 e 911

• **Terreni costituenti l'area di sedime della "Schiera F2 - Nucleo B"**

individuata dal n.ro 6 nella "Tav. 3 - Planimetria generale 1/500"

P.IIe 866 e 914

• **Terreni costituenti l'area di sedime della "Schiera F3 - Nucleo A"**

individuata dal n.ro 5 nella "Tav. 3 - Planimetria generale 1/500"

P.IIe 912 e 901

• **Terreni costituenti l'area di sedime della "Tipologia C - Nucleo B"**

individuata dal n.ro 4 nella "Tav. 3 - Planimetria generale 1/500"

P.IIa 878

• **Chiosco Mazzaferno**

P.IIa 864

**3.C.1.C. - Beni riportati al N.C.E.U. del Comune di Cefalù costituenti**

**pertinenze delle unità immobiliari del complesso edilizio**

I beni contraddistinti con la particella 876 del N.C.E.U. subalterni da 1 a 7 (beni comuni non sensibili: corte - deposito gas - vaporizzatore gas - cisterne autoclave - contatori ENEL), costituendo pertinenze delle unità immobiliari del complesso edilizio, sono **inalienabili**.

**3.C.2. - In merito all'alienabilità dei beni, riportati al N.C.E.U. del Comune di Cefalù, in relazione alla citata richiesta di ordinanza di demolizione da parte della Soprintendenza di Palermo e del giudizio in corso**

Alla luce del contenuto della nota prot. n.ro 18821/T del 23.12.1995 della Soprintendenza, la stessa ha, di fatto, negato il rilascio del N.O. alla "variante in corso d'opera". Viene chiaramente a mutare, per tutte le unità immobiliari presenti nel complesso edilizio denominato "Baia dei 7 Emiri", l'aspetto valutativo e della commercializzazione (vendita) degli immobili stessi e quindi anche quelli in oggetto.

Dal confronto tra i progetti, (di cui alle concessioni edilizie n. 19/89, e relativo N. O. della Soprintendenza n. 1595 del 21.02.89, e n. 28/89, e relativo N. O. della Soprintendenza n. 1596 del 21.02.89), e lo stato di fatto si notano opere realizzate in totale difformità ai progetti e a quanto disposto dalla Soprintendenza nei NN.OO. sopra citati.

Quindi, per le succitate opere realizzate in totale difformità, dovranno essere applicate, da parte del Sindaco del Comune di Cefalù, i **provvedimenti sanzionatori consistenti nella rimessa in pristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione delle opere abusivamente eseguite ai sensi degli art. 2 e 3 della L.R. 37/85 e dell'art. 7 della L.**

47/85.

**3.C.3. - In merito alla valutazione dei beni, (ove non già effettuata), ai fini della vendita**

**PREMESSA**

Oggetto di valutazione sono i beni, terreni e costruzioni, di cui alla "Osservazioni conclusive" site a pag. 50 - 51 e 52 della "Relazione notarile" del Notaio Vincenzo Cottone.

Per quanto riguarda i terreni, riportati al N.C.T., liberi da costruzioni verranno valutati quelli per cui il sottoscritto ne ha indicato l'alienabilità (paragrafo 3.C.1.A.).

Per quanto riguarda i terreni, riportati al N.C.T., con costruzioni (v. paragrafo 3.C.1.B.) il sottoscritto valuterà solo i seguenti

- **Terreni costituenti l'area di sedime della "Tipologia C - Nucleo B" individuata dal n.ro 4 nella "Tav. 3 - Planimetria generale 1/500"**

P.lla 878

- **Chiosco Mazzaferno**

P.lla 864

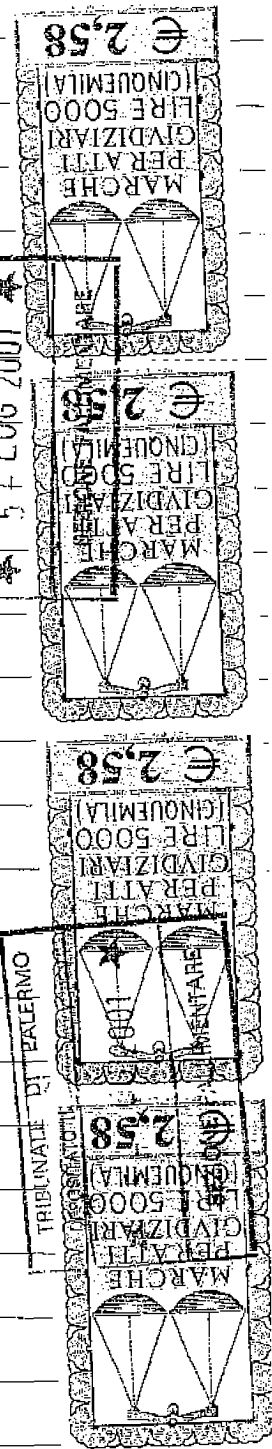
Ciò in quanto:

- la valutazione delle Cabine ENEL è stata già effettuata
- la valutazione delle aree di sedime delle stecche F2 e F3 è stata effettuata nella parte iniziale della presente relazione.

Per quanto riguarda i beni riportati al N.C.E.U. il sottoscritto valuterà quelli di seguito riportati:

- **859 sub 2,**
- **868 sub 7 - 30**

TRIBUNALE DI PALERMO  
DEPOSITATO IL  
5 - LUG 2001



- 868 sub 14 - 37 (risultano trasferiti soltanto 1/37 e 1/63)
- 868 sub 15 - 38 (risultano trasferiti soltanto 1/37 e 1/63)
- 868 sub 18 - 41 (risultano trasferiti soltanto 1/37 e 1/63)
- 868 sub 21 - 44 (risultano trasferiti soltanto 1/37 e 1/63)
- 877 sub 4 - 13
- 883 sub 6 - 30
- 883 sub 8 - 32
- 883 sub 17 - 41
- 880 sub 16 - 32

### 3.C.3.A. - Valutazione dei terreni liberi da costruzioni

Detti terreni risultano riportati al N.C.T. del Comune di Cefalù in testa a "G.E.C.O.S. GENERALE COSTRUZIONI SOC. COOP. DI PROD. E LAVORO A R. L." e risultano contraddistinti dai seguenti identificativi catastali (v. "Certificazione catastale", All. n.ro 18):

Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie	R. Dom.	R. Agr.
3	62	Inc. prod.	2	mq. 1.541	£. 616	£. 308
3	873	Seminativo	3	mq. 6.739	£. 26.956	£. 12.130
3	875	Uliveto	3	mq. 10.358	£. 82.864	£. 77.685
3	881	Uliveto	3	mq. 68	£. 544	£. 510
3	888	Uliveto	4	mq. 16.260	£. 73.170	£. 89.430
3	890	Uliveto	4	mq. 4.127	£. 18.572	£. 22.699
3	893	Uliveto	4	mq. 986	£. 4.437	£. 5.423
3	896	Uliveto	4	mq. 327	£. 1.472	£. 1.799
3	904	Uliveto	4	mq. 1.063	£. 8.504	£. 7.973
3	905	Uliveto	4	mq. 725	£. 5.800	£. 5.438

3	906	Uliveto	4	mq. 660	£. 5.280	£. 4.950
3	908	Uliveto	4	mq. 984	£. 7.872	£. 7.380

Nella certificazione catastale non risulta indicata la partita catastale.

Dal "Certificato di destinazione urbanistica", (v. All. n.ro 22), si evince quanto segue:

• **le p.lle 62, 875, 890, 893, 896 e 881**

ricadono nella sottozona "F5", del P.R.G. di Cefalù, sottoposte ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico - D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490
- Vincolo sismico - Legge 2 febbraio 1974, n. 64
- Distanza dalla battigia del mare - L.R. n. 15/91, 16/96 e 13/99

• **la p.lla 873**

ricade nella sottozona "I2", del P.R.G. di Cefalù, sottoposta ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico - D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490
- Vincolo sismico - Legge 2 febbraio 1974, n. 64
- Distanza dalla battigia del mare - L.R. n. 15/91, 16/96 e 13/99 (in parte)

• **la p.lla 888**

ricade in parte nella sottozona "F5" e in parte nella sottozona "I2", del P.R.G. di Cefalù, sottoposta ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico - D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490
- Vincolo sismico - Legge 2 febbraio 1974, n. 64
- Distanza dalla battigia del mare - L.R. n. 15/91, 16/96 e 13/99

• **le p.lle 904, 905 e 906**

ricadono in parte nella sottozona "F5", del P.R.G. di Cefalù, sottoposte ai



seguenti vincoli:

Vincolo paesaggistico - D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490

Vincolo sismico - Legge 2 febbraio 1974, n. 64

Distanza dalla battigia del mare - L.R. n. 15/91, 16/96 e 13/99 (in parte)

• la p.lla 908

ricade in parte nella sottozona "F5", del P.R.G. di Cefalù, sottoposta ai

seguenti vincoli:

Vincolo paesaggistico - D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490

Vincolo sismico - Legge 2 febbraio 1974, n. 64

Da quanto esposto si evince quanto segue:

P.lla	Dest. di P.R.G.	Vinc. sismico		Vinc. paesagg.		Vinc. L.R. 15/91	
		Tot.	Parz.	Tot.	Parz.	Tot.	Parz.
62	Sottozona F5	x		x		x	
873	Sottozona I2	x		x			x
875	Sottozona F5	x		x		x	
881	Sottozona F5	x		x		x	
888	Sottozona F5/I2	x		x		x	
890	Sottozona F5	x		x		x	
893	Sottozona F5	x		x		x	
896	Sottozona F5	x		x		x	
904	Sottozona F5	x		x			x
905	Sottozona F5	x		x			x
906	Sottozona F5	x		x			x
908	Sottozona F5	x		x			

Per dette particelle la Soprintendenza BB. CC. AA., con nota prot. 39/I del 03.01.2001 (v. All. n.ro 8), ha chiarito che "... le opere ancora da realizzare non sono assentibili così come progettate, in quanto la facies volumetrica e tipologica proposta creerebbe nocumento alla fisionomia dei luoghi sottoposti a vincolo paesaggistico."

Considerato che il vincolo definito dalle LL. RR. n.ri 15/91, 16/96, 13/99, (successive alla lottizzazione), determina l'inedificabilità totale dei terreni compresi nella fascia dei 150 ml. dalla battigia del mare tutte le particelle in oggetto, rientrando in detta fascia, sono da considerarsi inedificabili.

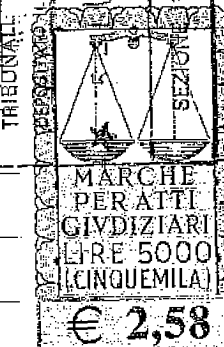
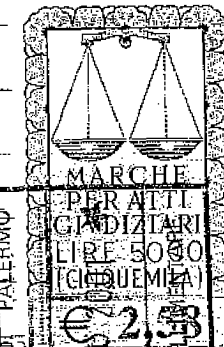
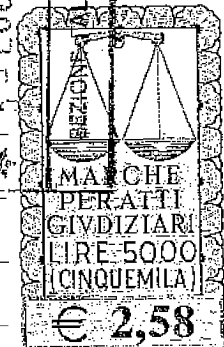
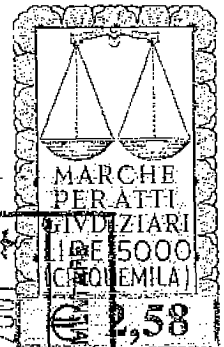
Trattasi, quindi, di aree particolari totalmente inedificabili che dovrebbero essere considerate, così come originariamente previsto nella "Lottizzazione Settefrati", di totale godimento e servizio del complesso immobiliare, miranti quindi a valorizzare maggiormente l'appetibilità economica.

L'unica attività ivi consentita è quella della installazione di attrezzature turistico - alberghiere precarie di tipo stagionale. In tali aree potrebbero trovare dimora clubs nautici e quant'altro utile per attività stagionali alberghiere e diportistiche.

In realtà il valore di tali aree non è determinabile con nessuno dei metodi di stima noti e conosciuti a meno del metodo del "valore complementare" ossia quel metodo che determina il valore di un bene come differenza tra il valore del bene nella sua interezza e il valore di mercato del bene privato della parte oggetto di stima.

Ipotizzando, quindi, il complesso residenziale realizzato regolarmente

TRIBUNALE DI PALERMO  
DEPOSITATO IL 5 LUG 2001



senza alcun abuso e quindi nel pieno rispetto dei NN. OO. e delle concessioni rilasciate, sulla scorta dei valori unitari già determinati nelle precedenti relazioni, (valori che hanno trovato conforto e supporto con le indagini di mercato effettuate nell'ambito del territorio di Cefalù e presso l'Ufficio Tecnico Comunale), sulla scorta delle conoscenze personali del mercato cittadino il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'intero complesso immobiliare nella sua interezza, considerando la presenza delle aree libere come facenti parte del complesso stesso; successivamente ha invece determinato il valore del complesso privo delle aree libere. La differenza dei due valori ossia il valore del bene nella sua interezza (e quindi compreso le aree libere) e il valore del bene privato delle aree libere, ha individuato un incremento del valore del complesso immobiliare compreso in un intervallo tra l'1 e il 2 per cento.

Da quanto esposto il valore delle aree libere sarà dato dal calcolo percentuale succitato riferito al valore dell'intero complesso immobiliare.

Tenuto conto che:

- la volumetria assentita risulta pari a mc. 40.868
- la volumetria della Tipologia C del Nucleo B, pari a mc. 3.055, a causa dei vincoli di inedificabilità non potrà essere realizzata
- la valutazione media, per metro cubo, può essere posta, mediamente, pari a £. 850.000/mc.

il valore commerciale complessivo del complesso immobiliare risulta pari a:

$$(mc. 40.868 - mc. 3.055) \times £. 850.000/mc. = £. 32.141.050.000$$

da cui il valore complementare delle aree libere sarà compreso tra i seguenti valori:

- valore minimo

$$\pounds. 32.141.050.000 \times 1\% = \pounds. 321.410.500$$

- valore massimo

$$\pounds. 32.141.050.000 \times 2\% = \pounds. 642.821.000$$

Considerata che la superficie di dette aree libere, comprese le p.lle 877 e 878 dove insistono le Tipologie C (oggi non più realizzabili), risulta pari a mq. 50.502, il valore unitario sarà pari a:

- valore unitario minimo

$$\pounds. 321.410.500 : \text{mq. } 50.502 = \pounds. 6.364/\text{mq.}$$

- valore unitario massimo

$$\pounds. 642.821.000 : \text{mq. } 50.502 = \pounds. 12.728/\text{mq.}$$

Il sottoscritto, da quanto sopra riportato, reputa equo l'applicazione del valore unitario pari a  $\pounds. 10.000/\text{mq.}$

Quindi si avrà:

Particella 62

$$\text{mq. } 1.541,00 \times \pounds. 10.000/\text{mq.} = \pounds. 15.410.000$$

Particella 873

$$\text{mq. } 6.739,00 \times \pounds. 10.000/\text{mq.} = \pounds. 67.390.000$$

Particella 875

$$\text{mq. } 10.358 \times \pounds. 10.000/\text{mq.} = \pounds. 103.580.000$$

Particella 881

$$\text{mq. } 68,00 \times \pounds. 10.000/\text{mq.} = \pounds. 680.000$$

Particella 888

$$\text{mq. } 16.260,00 \times \pounds. 10.000/\text{mq.} = \pounds. 162.600.000$$

Particella 890

mq. 4.127,00 x £. 10.000/mq. = £. 41.270.000

Particella 893

mq. 986,00 x £. 10.000/mq. = £. 9.860.000

Particella 896

mq. 327,00 x £. 10.000/mq. = £. 3.270.000

Particella 904

mq. 1.063,00 x £. 10.000/mq. = £. 1.063.000

Particella 905

mq. 725,00 x £. 10.000/mq. = £. 7.250.000

**- In merito alle p.lle 906 e 908**

Per dette particelle la Soprintendenza BB. CC. AA., con nota prot. 39/I del 03.01.2001 (v. Al. n.ro 8), ha chiarito che *"... le opere ancora da realizzare non sono assentibili così come progettate, in quanto la facies volumetrica e tipologica proposta creerebbe nocumento alla fisionomia dei luoghi sottoposti a vincolo paesaggistico."*

Pertanto per dette aree, trovandosi all'esterno della fascia di 150 ml. dalla battigia del mare, non viene esclusa l'edificazione anche se deve essere riproposta, progettualmente, la tipologia e la volumetria.

Al solo fine valutativo, considerate le molteplici affinità tra i lotti in esame con quelli di sedime delle stecche F2 e F3, le aree in oggetto possono assimilarsi, per l'appunto, al terreno di sedime delle dette stecche F2 e F3.

Pertanto, considerato che per il terreno di sedime delle stecche F2 e F3 si è eseguita una valutazione media pari a £. 205.000/mq., si avrà:

Particella 906

mq. 660,00 x £. 205.000/mq. = £. 135.300.000

Particella 908

mq. 984,00 x £. 205.000/mq. = £. 201.720.000

### 3.C.3.B. - Valutazione dei terreni con costruzioni

Detti terreni risultano riportati al N.C.T. del Comune di Cefalù contraddistinti dai seguenti identificativi catastali (v. "Certificazione catastale", All. n.ro 18):

Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie	R. Dom.	R. Agr.
3	878	Ente urbano		mq. 2.709		
3	864	Ente urbano		mq. 349		

Nella certificazione catastale non risulta indicata né la partita catastale né l'intestazione.

#### 3.C.3.B.1. - Particella 878

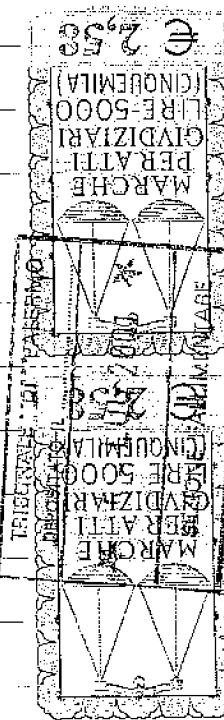
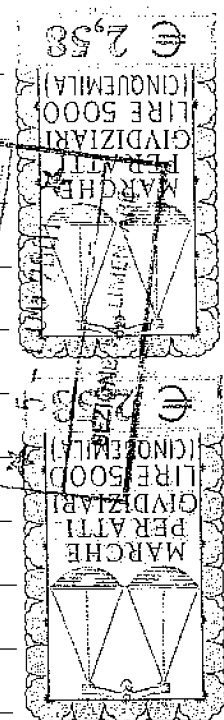
Detta particella costituisce l'area di sedime della "Tipologia C - Nucleo B" individuata dal n.ro 4 nella "Tav. 3 - Planimetria generale 1/500" (v. All. n.ro 16)

##### a. - Previsioni di progetto

La tipologia C del Nucleo B è individuata dal n.ro 4 nella "Tav. 3 - Planimetria generale 1/500", (v. All. n.ro 16), degli elaborati grafici alligati alla concessione edilizia n.ro 28/89 e, altresì, la planimetria di progetto è riportata nella "Tav. 7 - Tipologia C - Progetto con due unità abitative - Scala 1/100" (v. All. n.ro 27).

Dalla "Relazione tecnica illustrativa", (v. All. n.ro 14), si evince:

*"- N. 5 unità della tipologia C di cui n. 4 con n. 8 alloggi e n. 1 con un solo alloggio, provvisti di sottotetto e locali cantinati per deposito attrezzi per il mare e il giardinaggio;"*



Il nulla osta, prot. n. 1596 del 21.02.1989, rilasciato dalla Soprintendenza BB. CC. AA. antecedentemente alla concessione edilizia n. 28/89 prevedeva, per tale tipologia, quanto segue:

*“ Le costruzioni di cui alla tipologia C per un più composto rapporto ambientale vengano ridimensionate eliminando la parte terminale di copertura del corpo centrale, ridimensionando gli spioventi ed eliminando i setti murari fuoriuscenti dalla sagoma della costruzione (come segnato in rosso sui grafici). Venga altresì eliminata la parte terminale della penetrazione carraia tra i gruppi di costruzione indicati con i n. 4 e 5 nella tav. n. 3.”*

#### **b. - Stato dei luoghi**

Sul lotto di terreno contraddistinto dalla particella p.lla 878 insistono due corpi di fabbrica composti ciascuno da n.ro 4 unità immobiliari riportate al N.C.E.U. di Cefalù con i seguenti identificativi:

- u.i.u. distinta al N.C.E.U. di Cefalù al fg. 3, p.lla 878, sub 9 - 1
- u.i.u. distinta al N.C.E.U. di Cefalù al fg. 3, p.lla 878, sub 10 - 2
- u.i.u. distinta al N.C.E.U. di Cefalù al fg. 3, p.lla 878, sub 11 - 3
- u.i.u. distinta al N.C.E.U. di Cefalù al fg. 3, p.lla 878, sub 12 - 4
- u.i.u. distinta al N.C.E.U. di Cefalù al fg. 3, p.lla 878, sub 13 - 5
- u.i.u. distinta al N.C.E.U. di Cefalù al fg. 3, p.lla 878, sub 14 - 6
- u.i.u. distinta al N.C.E.U. di Cefalù al fg. 3, p.lla 878, sub 17 - 7
- u.i.u. distinta al N.C.E.U. di Cefalù al fg. 3, p.lla 877, sub 18 - 8

Il sottoscritto ha preso visione di tutte e otto le unità immobiliari la descrizione delle quali è riportata nella relazione di consulenza depositata nel Maggio 95.

**c. - Abusi riscontrati**

Dal confronto tra le planimetrie di progetto allegate alla Concessione Edilizia n.ro 28/89 (v. All. n.ro 27), del nulla osta n.ro 1596 del 21.02.1989 rilasciato dalla Soprintendenza BB. CC. AA. (v. All. n.ro 15), e le planimetrie dello stato di fatto (v. All. n.ro 19), si evincono le seguenti difformità:

- maggiore altezza della costruzione misurata alla linea di gronda
- ampliamento del piano cantinato con variazioni distributive interne
- variazioni distributive interne del piano terra
- variazioni della destinazione d'uso del piano cantinato
- variazione della destinazione d'uso del piano soppalcato
- variazione dei prospetti;
- frazionamento delle unità immobiliari

Agli abusi sopra riportati vanno aggiunti quelli presenti nelle parti condominiali del complesso residenziale.

**d. - Sanabilità degli abusi riscontrati e valutazione degli immobili**

Per dette tipologie valgono le stesse considerazioni svolte per le stecche F.2 e F.3 (v. paragrafo 3.A.3.).

**e. - Valutazione della p.lla 878**

Il valore (V) del bene di proprietà della Curatela sarà dato dalla differenza tra il valore commerciale dell'area, (Vt), e il costo di demolizione, (Cd), della due costruzioni ivi ubicate. Da cui

$$V = Vt - Cd$$

**e.1. - Valutazione dell'area**

L'area in oggetto, dalla visione del P.R.G. del Comune di Cefalù,





risulta, oggi, ricade nella "Sottozona F5" sottoposta ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico - D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490

- Vincolo sismico - Legge 2 febbraio 1974, n. 64

- Distanza dalla battigia del mare - L.R. n. 15/91, 16/96 e 13/99

La normativa di attuazione prevede per la "Sottozona F5" quanto

segue:

**"Art. 8 - E) Sottozona F5"**

- 1) **Destinazione d'uso:** *unità turistiche stagionali e servizi relativi;*
- 2) **Tipologia:**
  - a) *case di abitazione ad una elevazione; servizi di unità composti da fabbricati a piastra o in linea contenenti negozi, posti di ristoro, ambienti per lo sport e ogni altro tipo di servizio di carattere pubblico per lo svago, eccettuate le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero;*
  - b) *case di abitazione a due elevazioni;*
- 3) **Altezza massima:** *4,00 per le costruzioni tipo a) e mt. 7,00 per le costruzioni tipo b);*
- 4) **Densità fondiaria:** *0,50 mc/mq.*
- 5) **Rapporto di copertura:** *1/10*
- 6) **Lotto minimo:** *1.200 mq.*
- 7) **Esecuzione:** *le costruzioni tipo a) potranno essere realizzate soltanto su terreno con pendenza non superiore al 20%; le costruzioni di tipo b) con pendenza superiore al 20% a condizione che siano realizzate a gradoni, il primo dei quali, cioè*

quello sottostante con facoltà di copertura a  
terrazzo.

Da quanto esposto, quindi, a causa del vincolo di cui alle LL.RR.  
n. 15/91, 16/93 e 13/99 l'area in esame, alla data odierna, risulta  
soggetta a vincolo di inedificabilità totale in quanto totalmente  
ricadente nella fascia di 150 ml. dalla battigia del mare.

Pertanto considerato che in detto lotto non può essere realizzato alcuna  
costruzione lo stesso può essere utilizzato, così come della N.d.A. del  
P.R.G. di Cefalù, per altre destinazioni d'uso quali "...ambienti per lo sport  
e ogni altro tipo di servizio di carattere pubblico per lo svago, .....

La superficie complessiva del lotto di terreno, p.lla 878, risulta pari  
mq. 2.709,00.

Tenuto conto di quanto riportato al precedente paragrafo 3.C.3.A),  
fissa, per detta area, il valore unitario in £. 10.000/mq..

Pertanto si avrà:

$$Vt = mq. 2709,00 \times £. 10.000/mq. = £. 27.090.000$$

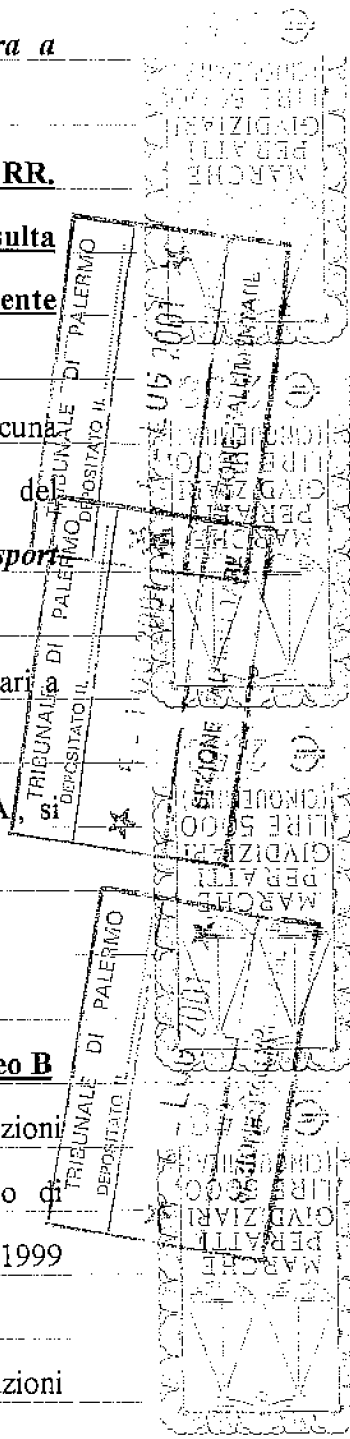
#### **e.2. Valutazione del costo di demolizione della Tipologia C del Nucleo B**

Per la determinazione del costo di demolizione delle costruzioni  
presenti nella p.lla 878 il sottoscritto applicherà, per metro cubo di  
costruzione, il prezzo unitario di cui al Prezziario Regionale - Anno 1999  
pari a £. 9.600/mc. (voce 1.3.2)

Da calcolazioni effettuate in fogli separati ognuna delle costruzioni  
presenti nella p.lla 878 risulta di volume pari a mc. 2720 circa.

Pertanto il costo di demolizione, (Cd), sarà pari a:

$$Cd = 2 \times mc. 2720,00 \times £. 9.600/mc. = £. 52.224.000$$



Tale costo comprende anche la demolizione delle strutture di fondazione.

e.3. - Valore della p.lla 878 con edifici, (tipologia C del Nucleo B),  
realizzati in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 28/89  
rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù.

Tenuto conto di quanto riportato nei precedenti paragrafi il valore dell'area, oggi non edificabile, di superficie pari a circa mq. 2709, con due edifici facenti parte della Tipologia C del Nucleo B, realizzati in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù, risulta pari a:

$$V = V_t - C_d$$

e quindi:

$$V = \text{£. } 27.090.000 - \text{£. } 52.224.000 = - \text{£. } 25.134.000$$

quindi di valore nullo

### **3.C.3.B.2. - Particella 864**

Su detta particella è stata realizzata, con concessione edilizia n.ro 67/90, (v. All. n.ro 28), una costruzione denominata "Chiosco Mazzaforno" ampiamente descritta nella relazione di consulenza depositata nel Maggio 95.

Si precisa che per detta costruzione, non facendo parte né del Nucleo "A" né del Nucleo "B", non è stato acquisito il preventivo N.O. da parte della Soprintendenza BB. CC. AA. e quindi, così come indicato nelle note della detta Soprintendenza recanti prot. 18821/T del 23.12.95 e prot. n. 39/I del 03.01.2001,

Quindi a detta costruzione dovranno essere applicate, da parte del Sindaco del Comune di Cefalù, i provvedimenti sanzionatori consistenti

nella rimessa in pristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione delle opere abusivamente eseguite ai sensi degli art. 2 e 3 della L.R. 37/85 e dell'art. 7 della L. 47/85.

Il valore (V) del bene di proprietà della Curatela sarà dato dalla differenza tra il valore commerciale dell'area, (Vt), e il costo di demolizione, (Cd), della due costruzioni ivi ubicate. Da cui

$$V = Vt - Cd$$

#### - Valutazione dell'area

Per detta area, pensata libera da costruzioni, la Soprintendenza BB. CC. AA., con nota prot. 39/I del 03.01.2001 (v. All. n.ro 8), ha chiarito che *"... le opere ancora da realizzare non sono assentibili così come progettate, in quanto la facies volumetrica e tipologica proposta creerebbe nocumento alla fisionomia dei luoghi sottoposti a vincolo paesaggistico."*

Pertanto per detta area, trovandosi all'esterno della fascia di 150 ml. dalla battigia del mare, non viene esclusa l'edificazione anche se deve essere riproposta, progettualmente, la tipologia e la volumetria.

Considerato:

- la destinazione urbanistica della particella in oggetto (sottozona F5)
  - la previsioni di destinazione d'uso, "Area attrezzata d'uso comune", prevista negli atti d'obbligo a favore del Comune di Cefalù
  - uno dei fronti della p.lla 864 confina direttamente con Via Mazzaforno
- il sottoscritto, a seguito di indagini di mercato presso agenzie immobiliari locali, reputa equo un valore di mercato unitario pari a £. 50.000/mq..

Pertanto si avrà:

$$\text{mq. } 349,00 \times \text{£. } 50.000/\text{mq.} = \text{£. } 17.450.000$$

### - Valutazione del costo di demolizione

Per la determinazione del costo di demolizione della costruzione presente nella p.lla 864 il sottoscritto applicherà, per metro cubo di costruzione, il prezzo unitario di cui al Prezziario Regionale - Anno 1999 pari a £. 9.600/mc. (voce 1.3.2)

Da calcolazioni effettuate in fogli separati il volume della costruzione insistente nella p.lla 864 risulta pari a mc. 1000 circa.

Pertanto il costo di demolizione, (Cd), sarà pari a:

$$Cd = mc. 1000,00 \times £. 9.600/mc. = £. 9.600.000$$

Tale costo comprende anche la demolizione delle strutture di fondazione.

**Valore della p.lla 864 con costruzione, (Chiosco Mazzaforno),  
realizzata con concessione edilizia 67/90 rilasciata dal Comune di  
Cefalù senza il preventivo N.O. della Soprintendenza BB. CC. AA.**

Tenuto conto di quanto riportato nei precedenti paragrafi il valore dell'area, (edificabile), di superficie pari a mq. 349, con una costruzione realizzata senza il preventivo N.O. della Soprintendenza BB. CC. AA., risulta pari a:

$$V = Vt - Cd$$

e quindi:

$$V = £. 17.450.000 - £. 9.600.000 = £. 7.850.000$$

**3.C.3.C. - Valutazione delle unità immobiliari urbane riportate al  
N.C.E.U. del Comune di Cefalù**

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono:

859 sub 2,

868 sub 7 - 30

- 868 sub 14 - 37 (risultano trasferiti soltanto l/37 e 1/63)
- 868 sub 15 - 38 (risultano trasferiti soltanto l/37 e 1/63)
- 868 sub 18 - 41 (risultano trasferiti soltanto l/37 e 1/63)
- 868 sub 21 - 44 (risultano trasferiti soltanto l/37 e 1/63)
- 877 sub 4 - 13
- 883 sub 6 - 30
- 883 sub 8 - 32
- 883 sub 17 - 41
- 880 sub 16 - 32

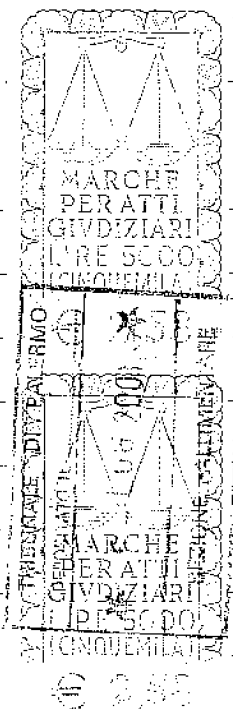
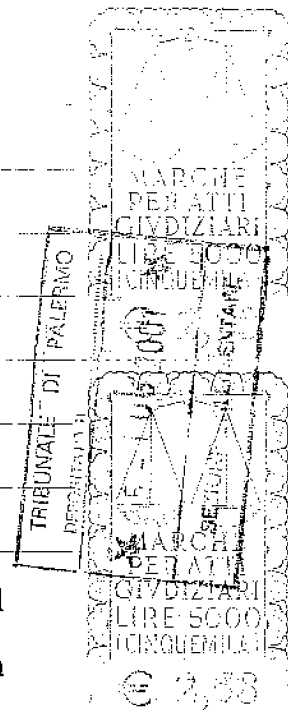
possiamo osservare che le stesse fanno parte sia del "Nucleo A" che del "Nucleo B" così come meglio descritti nella "Premessa" al Capitolo 3 della presente relazione. In particolare:

- Fanno parte del "Nucleo A" le unità immobiliari contraddistinte dai seguenti identificativi catastali

- 883 sub 6 - 30 Tipologia A del Nucleo A
- 883 sub 8 - 32 Tipologia A del Nucleo A
- 883 sub 17 - 41 Tipologia A del Nucleo A
- 880 sub 16 - 32 Tipologia A del Nucleo A

- Fanno parte del "Nucleo B" le unità immobiliari contraddistinte dai seguenti identificativi catastali

- 877 sub 4 - 13 Tipologia C
- 868 sub 7 - 30 Tipologia A del Nucleo B
- 868 sub 14 - 37 Tipologia A del Nucleo B  
(risultano trasferiti soltanto l/37 e 1/63)
- 868 sub 15 - 38 Tipologia A del Nucleo B



(risultano trasferiti soltanto 1/37 e 1/63)

- 868 sub 18 - 41 Tipologia A del Nucleo B

(risultano trasferiti soltanto 1/37 e 1/63)

- 868 sub 21 - 44 Tipologia A del Nucleo B

(risultano trasferiti soltanto 1/37 e 1/63)

- 859 sub 2 Tipologia B

### **3.C.3.C.1. - In merito alla tipologia A del Nucleo A**

#### **a. - Previsioni di progetto**

La tipologia A del Nucleo A è individuata dal n.ro 1 nella "Tav. 3 - Planimetria generale 1/500", (v. All. n.ro 20), degli elaborati grafici alligati alla concessione edilizia n.ro 19/89 e, altresì, la planimetria di progetto è riportata nella "Tav. 4 - Tipologia A - Unità ricettiva - Scala 1/100" (v. All. n.ro 29).

Dalla "Relazione tecnica illustrativa", (v. All. n.ro 12), si evince:

***N. 11 unità della tipologia A composta da n. 8 mono/alloggi; ogni alloggio comprende una stanza e annesso servizio igienico; sono altresì ricavati dei locali sottotetto per deposito attrezzi per il mare e il giardinaggio;:"***

Il nulla osta, prot. n. 1595 del 21.02.1989, rilasciato dalla Soprintendenza BB. CC. AA. antecedentemente alla concessione edilizia n. 19/89 prevedeva, per tale tipologia, quanto segue:

***LE COSTRUZIONI DI CUI ALLA TIPOLOGIA A vengano realizzate con altezza max alla linea di gronda di mt. 3 e tetto a due falde con pendenza max 30% ordito secondo l'asse longitudinale del fabbricato (cioè ortogonalmente alla previsione progettuale).***

*Dovranno venire eliminati i muri e le tettoie interne, costituente nell'insieme un notevole ingombro volumetrico in uno con le cellule abitative vere e proprie, realizzando le divisioni fra ciascuna costruzione con grigliato in legno di altezza max mt. 1,50 e/o barriere rampicanti, (come segnato in rosso sui grafici tav. 4); la parte pavimentata dovrà essere ridotta al minimo per privilegiare il mantenimento di aree a verde."*

**b. - Stato dei luoghi**

Il sottoscritto, relativamente alle unità immobiliari facenti parte della Tipologia A del Nucleo A di proprietà della Curatela fallimentare, ha preso visione di tutte e quattro unità immobiliari riportate nella "Relazione notarile" del Not. Cottone.

La descrizione del corpo di fabbrica e delle singole unità immobiliari è riportata nella relazione di consulenza depositata nel Maggio 95.

**c. - Abusi riscontrati**

Dal confronto tra le planimetrie di progetto allegate alla Concessione Edilizia n.ro 19/89 (v. All. n.ro 29), del nulla osta n.ro 1595 del 21.02.1989 rilasciato dalla Soprintendenza BB. CC. AA. (v. All. n.ro 13), e le planimetrie dello stato di fatto (v. All. n.ro 19), si evincono le seguenti difformità:

- variazione della orditura e dell'inclinazione delle falde di copertura (realizzata in difformità sia al progetto che alle prescrizioni della Soprintendenza)
- maggiore altezza della costruzione misurata alla linea di gronda
- realizzazione del piano cantinato
- variazioni distributive interne del piano terra



- variazione della destinazione d'uso del piano sottopalco
- variazione dei prospetti;

Agli abusi sopra riportati vanno aggiunti quelli presenti nelle parti condominiali del complesso residenziale.

**d. - Sanabilità degli abusi riscontrati**

Per dette tipologie valgono le stesse considerazioni svolte per le stecche F.2 e F.3 (v. paragrafo 3.A.3.).

**e. - Valutazione dell'area di sedime degli immobili facenti parte della "Tipologia A del Nucleo A"**

Il valore (Va) del bene di proprietà della Curatela sarà dato dalla differenza tra il valore commerciale dell'area edificabile, (Vt), il costo di demolizione della costruzione ivi realizzata, (Cd), e il costo necessario per la rimessa in pristino delle parti condominiali (Cc). Da cui

$$Va = Vt - Cd - Cc$$

Il valore così determinato è relativo all'area di sedime dell'immobile e al terreno di pertinenza quest'ultimo considerato, così come riscontrato sia nei preliminari che negli atti di vendita, non di proprietà ma ad uso esclusivo dell'immobile stesso nonostante di detta area se ne sia sfruttata la cubatura.

Qualora la Curatela decidesse di cedere anche la proprietà del terreno di pertinenza al valore Va, precedentemente determinato, deve aggiungersi il valore del terreno di pertinenza (Vtp).

Il tal caso il valore del bene di proprietà della Curatela sarà pari a:

$$Va1 = Vt - Cd - Cc + Vtp$$

avendo indicato con Va1 il valore del bene di proprietà della Curatela.

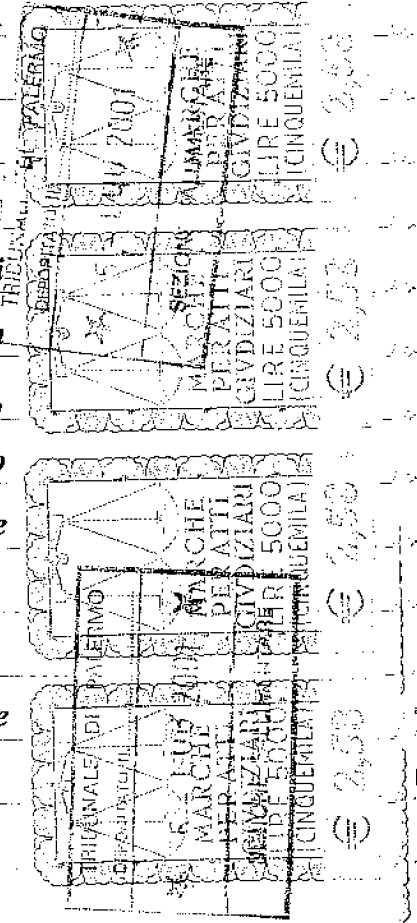
considerando del terreno di pertinenza non l'uso esclusivo ma la completa proprietà.

### e.1. - Valutazione dell'area edificabile (Vt)

L'area in oggetto risulta edificabile secondo quanto disposto dal P.R.G. del Comune di Cefalù in quanto ricadente nella "Sottozona F5" con la seguente normativa di attuazione:

#### "Art. 8 - E) Sottozona F5"

- 1) **Destinazione d'uso:** unità turistiche stagionali e servizi relativi;
- 2) **Tipologia:**
  - a) case di abitazione ad una elevazione; servizi di unità composti da fabbricati a piastra o in linea contenenti negozi, posti di ristoro, ambienti per lo sport e ogni altro tipo di servizio di carattere pubblico per lo svago, eccettuate le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero;
  - b) case di abitazione a due elevazioni;
- 3) **Altezza massima:** 4,00 per le costruzioni tipo a) e mt. 7,00 per le costruzioni tipo b);
- 4) **Densità fondiaria:** 0,50 mc/mq.
- 5) **Rapporto di copertura:** 1/10
- 6) **Lotto minimo:** 1.200 mq.
- 7) **Esecuzione:** le costruzioni tipo a) potranno essere realizzate soltanto su terreno con pendenza non superiore al 20%; le costruzioni di tipo b) con pendenza superiore al 20% a condizione che siano realizzate a gradoni, il primo dei quali, cioè



*quello sottostante con facoltà di copertura a  
terrazzo.*

Pertanto in detto lotto può essere realizzato un immobile,  
planimetricamente e volumetricamente, analogo a quello di cui alla  
concessione edilizia n. 19/89, realizzando quindi, per quanto riportato negli  
elaborati progettuali, alloggi per una superficie complessiva pari a:

• piano terra	4 x ml. 8,00 x ml. 7,50 =	mq.	240,00
• piano sottotetto:	4 x mq. 39,00	mq.	156,00
	<b>Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>396,00</b>

per una superficie commerciale complessiva pari a:

• piano terra	4 x ml. 8,00 x ml. 7,50 =	mq.	240,00
• piano sottotetto:	4 x mq. 39,00 x 1/3 =	mq.	52,00
	<b>Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>292,00</b>

Per la determinazione del valore dell'area edificabile il sottoscritto  
applicherà il "criterio di permuta" sulla consistenza immobiliare ricavabile  
dall'edificazione del lotto ipotizzando, a tal uopo, una percentuale pari al  
30%.

La permuta di un'area nuda fabbricabile in cambio di una parte della  
costruzione che su di essa verrà edificata è un tipo di contratto molto  
diffuso.

Pertanto considerato, come detto precedentemente, che la consistenza  
immobiliare ricavabile dall'edificazione del lotto risulta pari a mq. 292,00.

Considerato che il valore commerciale per immobili per consistenza,  
tipologia e ubicazione analoghe a quelle in oggetto risulta pari, (sia per  
conoscenza personale del mercato immobiliare del Comune di Cefalù che

per informazione attinte sui luoghi), a:

- £. 3.000.000/mq. con terreno di pertinenza ad uso esclusivo;
- £. 3.050.000/mq. con terreno di pertinenza di proprietà (quest'ultimo valore unitario sarà successivamente utilizzato per la determinazione del valore del terreno di pertinenza);

il valore commerciale dell'intera consistenza immobiliare risulterebbe pari a:

$$\text{mq. } 292,00 \times \text{£. } 3.000.000/\text{mq.} = \text{£. } 876.000.000$$

Applicando il coefficiente di permuta del 30%, il valore della porzione di costruzione ceduta in cambio del terreno, e di conseguenza il valore commerciale dell'area edificabile, risulta pari a:

$$\text{Vt} = \text{£. } 876.000.000 \times 0,30 = \text{£. } 262.800.000$$

che corrisponde al valore commerciale dell'area edificabile, (lotto di superficie pari a mq. 2130 circa).

Da cui il valore unitario del terreno edificabile risulta pari a

$$\text{£. } 262.800.000 : \text{mq. } 2130 = \text{£. } 125.000/\text{mq. circa}$$

## e.2. - Valutazione del costo di demolizione della Tipologia A del Nucleo

### A (Cd)

Per la determinazione del costo di demolizione delle unità immobiliari facenti parte della tipologia A del Nucleo A il sottoscritto applicherà, per metro cubo di costruzione, il prezzo unitario di cui al Prezziario Regionale - Anno 1999 pari a £. 9.600/mc. (voce 1.3.2)

Essendo, la tipologia in oggetto, composta da due costruzione dalle dimensioni in pianta pari a ml. 8,00 x ml. 15,00, (piano terra), ed altezza alla linea di gronda pari a ml. 7,50, il volume da demolire sarà pari a:

- Piano entrotterra

2 x ml. 12,00 x ml. 19,50 x ml. 3,00 = mc. 1404,00

- Piano fuoriterra

2 x ml. 8,00 x ml. 15,00 x ml. 4,50 = mc. 1080,00

Totale mc. 2484,00

Pertanto il costo di demolizione, (Vd), sarà pari a:

$$Vd = mc. 2484,00 \times \text{£. } 9.600/mc. = \text{£. } 23.846.400$$

Tale costo comprende anche la demolizione delle strutture di fondazione.

Considerato che la "rimessa in pristino" riguarda anche la superficie di pertinenza dell'immobile stesso e che detta superficie presenta alcune parti pavimentate, alcune parti attrezzate con cucina in muratura, docce all'aperto, tettoie poste su pilasti rivestiti con lastre di tufo o in legno e che i confini con le proprietà limitrofe e con la strada di accesso sono realizzate con recinzioni in muratura, di altezza variabile, rivestiti con lastre di tufo, il costo della rimessa in pristino, da conteggi effettuati in fogli separati, può complessivamente porsi pari a **£. 26.000.000.**

**c.3. - Valore della quota parte del costo per la rimessa in pristino delle parti condominiali (Cc)**

Analogamente a quanto espresso nel precedente paragrafo 3.A.3.1.c.

detto costo incide per **£. 11.000/mc.**

Pertanto considerato che la volumetria assentita per la Tipologia A del Nucleo A risulta pari a mc. 960,00, la quota parte a carico di detta stecca per la rimessa in pristino delle parti comuni risulta pari a:

$$mc. 960,00 \times \text{£. } 11.000/mc. = \text{£. } 10.560.000$$

**c.4. - Valore del terreno di pertinenza**



Il sottoscritto, vista la particolarità del bene oggetto di valutazione, procederà alla determinazione del valore del terreno di pertinenza applicando il metodo del "valore complementare".

Il valore complementare di una porzione d'immobile è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene nella sua interezza (V) e il valore di mercato del bene privato della parte oggetto di stima (v).

Quindi il valore del terreno di pertinenza, (Vtp), sarà dato da:

$$V_{tp} = V - v$$

Il valore "v" è stato precedentemente determinato (£. 876.000.000).

Per la determinazione del valore "V" il sottoscritto procederà in modo analogo a quanto fatto per la determinazione del valore "v" utilizzando come prezzo unitario il valore £. 3.050.000/mq. precedentemente determinato.

Pertanto il valore commerciale dell'intera consistenza immobiliare risulterebbe pari a:

$$\text{mq. } 292,00 \times \text{£. } 3.050.000/\text{mq.} = \text{£. } 890.600.000$$

(il valore unitario determinato tiene conto della proprietà del terreno di pertinenza).

Pertanto.

$$V_{tp} = \text{£. } 890.600.000 - \text{£. } 876.000.000 = \text{£. } 14.600.000$$

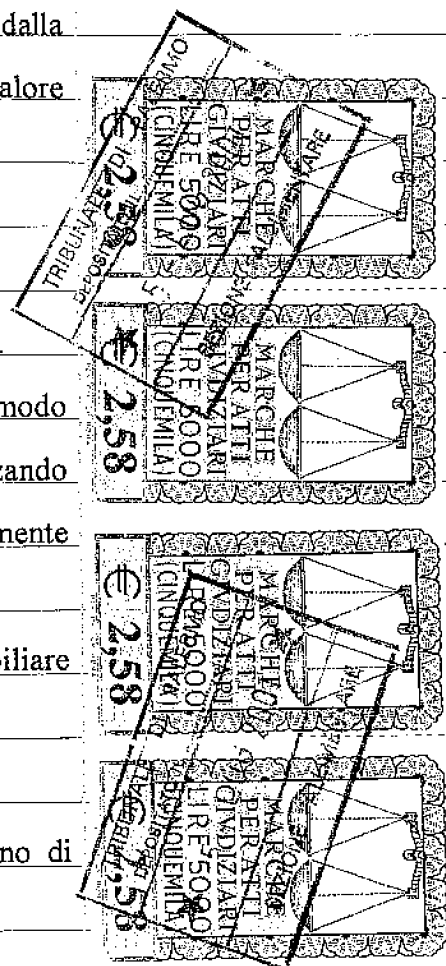
Considerato che la superficie del terreno di pertinenza risulta pari a:

$$\text{mq. } 2130 - 4 \times 8,00 \times 7,50 = \text{mq. } 1890$$

Il valore a mq. sarà pari a:

$$\text{£. } 14.600.000 : 1890 = \text{£. } 7.724$$

e in cifra tonda £. 8.000/mq.



5. - Valore dell'area edificabile con edificio, (tipologia A del Nucleo A), realizzato in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 19/89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cefalù.

**A - Con terreno di pertinenza ad uso esclusivo**

Tenuto conto di quanto riportato nei precedenti paragrafi il valore dell'area edificabile, di superficie pari a circa mq. 2.130, con edificio facente parte della Tipologia A del Nucleo A, realizzato in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 19/89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cefalù, risulta pari a:

$$V = V_t - C_d - C_c$$

e quindi:

$$V = \text{£. } 262.800.000 - \text{£. } 26.000.000 - 10.560.000 = \text{£. } 226.240.000$$

Considerato che i beni di proprietà della Curatela costituiscono, ciascuna, la quarta parte della Tipologia A del Nucleo A, il loro valore sarà

$$\text{£. } 226.240.000 : 4 = \text{£. } 56.560.000$$

**B - Con terreno di pertinenza di proprietà**

Tenuto conto di quanto riportato nei precedenti paragrafi il valore dell'area edificabile, di superficie pari a circa mq. 2.130, con edificio facente parte della Tipologia A del Nucleo A, realizzato in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 19/89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cefalù, risulta pari a:

$$V = V_t - C_d - C_c$$

e quindi:

$$V = \text{£. } 262.800.000 - \text{£. } 26.000.000 - \text{£. } 10.560.000 = \text{£. } 226.240.000$$



Considerato che i beni di proprietà della Curatela costituiscono, ciascuna, la quarta parte della Tipologia A del Nucleo A, il loro valore sarà

a:

$$\pounds. 226.240.000 : 4 = \pounds. 56.560.000$$

A tale valore deve essere sommato il valore del terreno di pertinenza il cui valore unitario risulta pari a  $\pounds. 8.000/\text{mq}$ .

Pertanto si avrà:

**B.1. - Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. di Cefalù con la p.lla 883, sub 6 - 30**

- Valore dell'u.i.u. con terreno di pertinenza in uso esclusivo  $\pounds. 56.560.000$
- Valore del terreno di pertinenza (sub 6)  
 $\text{mq. } 500 \times \pounds. 8.000/\text{mq.} = \pounds. 4.000.000$
- Valore dell'u.i.u. con la proprietà del terreno di pertinenza  $\pounds. 60.560.000$

**B.2. - Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. di Cefalù con la p.lla 883, sub 8 - 32**

- Valore dell'u.i.u. con terreno di pertinenza in uso esclusivo  $\pounds. 56.560.000$
- Valore del terreno di pertinenza (sub 8)  
 $\text{mq. } 500 \times \pounds. 8.000/\text{mq.} = \pounds. 4.000.000$
- Valore dell'u.i.u. con la proprietà del terreno di pertinenza  $\pounds. 60.560.000$

**B.3. - Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. di Cefalù con la p.lla 883, sub 17 - 41**



• Valore dell'u.i.u. con terreno di pertinenza	
in uso esclusivo	£. 56.560.000
• Valore del terreno di pertinenza (sub 17)	
mq. 455 x £. 8.000/mq. =	£. 3.640.000
• Valore dell'u.i.u. con la proprietà del terreno	
di pertinenza	£. 60.200.000

**B.4. - Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. di Cefalù con la p.lla 880, sub 16 - 32**

• Valore dell'u.i.u. con terreno di pertinenza	
in uso esclusivo	£. 56.560.000
• Valore del terreno di pertinenza (sub 17)	
mq. 770 x £. 8.000/mq. =	£. 6.160.000
• Valore dell'u.i.u. con la proprietà del terreno	
di pertinenza	£. 62.720.000

**3.C.3.C.2. - In merito alla tipologia A del Nucleo B**

**a. - Previsioni di progetto**

La tipologia A del Nucleo B è individuata dal n.ro 1 nella "Tav. 3 - Planimetria generale 1/500", (v. All. n.ro 16), degli elaborati grafici alligati alla concessione edilizia n.ro 28/89 e, altresì, la planimetria di progetto è riportata nella "Tav. 4 - Tipologia A - Progetto con quattro unità abitative - Scala 1/100" (v. All. n.ro 30).

Dalla "Relazione tecnica illustrativa", (v. All. n.ro 14), si evince:

**N. 6 unità della tipologia A composta da n. 24 alloggi; ogni alloggio comprende una stanza e annesso servizio igienico; sono altresì ricavati dei locali sottotetto e cantinati per deposito attrezzi per il mare e il**

giardinaggio;"

Il nulla osta, prot. n. 1596 del 21.02.1989, rilasciato dalla Soprintendenza BB. CC. AA. antecedentemente alla concessione edilizia n. 28/89 prevedeva, per tale tipologia, quanto segue:

*"Le costruzioni di cui alla tipologia A vengano realizzate con altezza max alla linea di gronda di mt. 3 e tetto a due falde con pendenza max 30% ordito secondo l'asse longitudinale del fabbricato (cioè ortogonalmente alla previsione progettuale).*

*Dovranno venire eliminati i muri e le tettoie interne, costituente nell'insieme un notevole ingombro volumetrico in uno con le cellule abitative vere e proprie, realizzando le divisioni fra ciascuna costruzione con grigliato in legno di altezza max mt. 1,50 e/o barriere rampicanti, (come segnato in rosso sui grafici tav. 4); la parte pavimentata dovrà essere ridotta al minimo per privilegiare il mantenimento di aree a verde."*

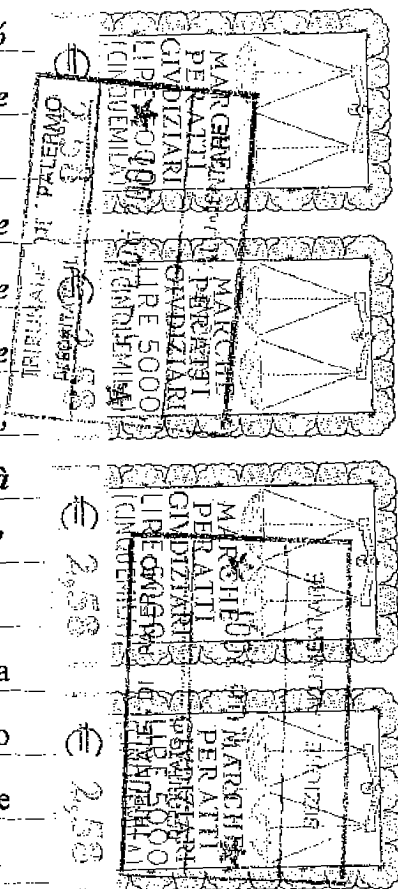
#### b. Stato dei luoghi

Il sottoscritto, relativamente alle unità immobiliari facenti parte della Tipologia A del Nucleo B di proprietà della Curatela fallimentare, ha preso visione di 3 delle 5 riportate nella "Relazione notarile" del Not. Cottone e precisamente delle particelle:

- c 868 sub 7 - 30 Tipologia A del Nucleo B
- c 868 sub 18 - 41 Tipologia A del Nucleo B
- c 868 sub 21 - 44 Tipologia A del Nucleo B

La descrizione delle singole unità immobiliari è riportata nella relazione di consulenza depositata nel Maggio 95.

#### c. Abusi riscontrati



Dal confronto tra le planimetrie di progetto allegate alla Concessione Edilizia n.ro 28/89 (v. All. n.ro 30), del nulla osta n.ro 1596 del 21.02.1989 rilasciato dalla Soprintendenza BB. CC. AA. (v. All. n.ro 15), e le planimetrie dello stato di fatto (v. All. n.ro 19), si evincono le seguenti difformità:

- variazione della orditura e dell'inclinazione delle falde di copertura (realizzata in difformità sia al progetto che alle prescrizioni della Soprintendenza)
- maggiore altezza della costruzione misurata alla linea di gronda
- ampliamento del piano cantinato con variazioni distributive interne
- variazioni distributive interne del piano terra
- variazioni della destinazione d'uso del piano cantinato
- variazione della destinazione d'uso del piano soppalcato
- variazione dei prospetti;

Agli abusi sopra riportati vanno aggiunti quelli presenti nelle parti condominiali del complesso residenziale.

**d. - Sanabilità degli abusi riscontrati**

Per dette tipologie valgono le stesse considerazioni svolte per le stecche F.2 e F.3 (v. paragrafo 3.A.3.).

**e. - Valutazione dell'area di sedime degli immobili facenti parte della "Tipologia A del Nucleo B"**

Il valore ( $V_a$ ) del bene di proprietà della Curatela sarà dato dalla differenza tra il valore commerciale dell'area edificabile, ( $V_t$ ), il costo di demolizione della costruzione ivi realizzata, ( $C_d$ ), e il costo necessario per la rimessa in pristino delle parti condominiali ( $C_c$ ). Da cui

$$V_a = V_t - C_d - C_c$$

Il valore così determinato è relativo all'area di sedime dell'immobile e al terreno di pertinenza quest'ultimo considerato, così come riscontrato sia nei preliminari di vendita che negli atti di vendita, non di proprietà ma ad uso esclusivo dell'immobile stesso nonostante di detta area se ne sia sfruttata la cubatura.

Qualora la Curatela decidesse di cedere anche la proprietà del terreno di pertinenza al valore  $V_a$ , precedentemente determinato, deve aggiungersi il valore del terreno di pertinenza ( $V_{tp}$ ).

Il tal caso il valore del bene di proprietà della Curatela sarà pari a:

$$V_{a1} = V_t - C_d - C_c + V_{tp}$$

avendo indicato con  $V_{a1}$  il valore del bene di proprietà della Curatela considerando del terreno di pertinenza non l'uso esclusivo ma la completa proprietà.

#### e.1. - Valutazione dell'area edificabile ( $V_t$ )

L'area in oggetto risulta edificabile secondo quanto disposto dal P.R.G. del Comune di Cefalù in quanto ricadente nella "Sottozona F5" con la seguente normativa di attuazione:

##### Art. 8 - E) Sottozona F5

- 1) Destinazione d'uso: *unità turistiche stagionali e servizi relativi;*
- 2) Tipologia:
  - a) *case di abitazione ad una elevazione; servizi di unità composti da fabbricati a piastra o in linea contenenti negozi, posti di ristoro, ambienti per lo sport e ogni altro tipo di servizio di carattere pubblico per lo svago, eccettuate le*



*destinazioni di tipo ricettivo alberghiero;*

*b) case di abitazione a due elevazioni;*

3) *Altezza massima: 4,00 per le costruzioni tipo a) e mt. 7,00 per le costruzioni tipo b);*

4) *Densità fondiaria: 0,50 mc/mq.*

5) *Rapporto di copertura: 1/10*

6) *Lotto minimo: 1.200 mq.*

7) *Esecuzione: le costruzioni tipo a) potranno essere realizzate soltanto su terreno con pendenza non superiore al 20%; le costruzioni di tipo b) con pendenza superiore al 20% a condizione che siano realizzate a gradoni, il primo dei quali, cioè quello sottostante con facoltà di copertura a terrazzo.*

Pertanto in detto lotto può essere realizzato un immobile, planimetricamente e volumetricamente, analogo a quello di cui alla concessione edilizia n. 28/89, realizzando quindi, per quanto riportato negli elaborati progettuali, alloggi per una superficie complessiva pari a:

piano cantinato	4 x ml. 8,00 x ml. 7,50 =	mq.	240,00
piano terra	4 x ml. 8,00 x ml. 7,50 =	mq.	240,00
piano sottotetto:	4 x mq. 39,00	mq.	156,00
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>636,00</b>

per una superficie commerciale complessiva pari a:

piano cantinato	4 x ml. 8,00 x ml. 7,50 x 1/2 =	mq.	120,00
piano terra	4 x ml. 8,00 x ml. 7,50 =	mq.	240,00

piano sottotetto: 4 x mq. 39,00 x 1/3 = mq. 52,00

**Totale mq. 412,00**

Per la determinazione del valore dell'area edificabile il sottoscritto applicherà il "criterio di permuta" sulla consistenza immobiliare ricavabile dall'edificazione del lotto ipotizzando, a tal uopo, una percentuale pari al 30%.

La permuta di un'area nuda fabbricabile in cambio di una parte della costruzione che su di essa verrà edificata è un tipo di contratto molto diffuso.

Pertanto considerato, come detto precedentemente, che la consistenza immobiliare ricavabile dall'edificazione del lotto risulta pari a mq. 412,00.

Considerato che il valore commerciale per immobili per consistenza, tipologia e ubicazione analoghe a quelle in oggetto risulta pari, (sia per conoscenza personale del mercato immobiliare del Comune di Cefalù che per informazione attinte sui luoghi), a:

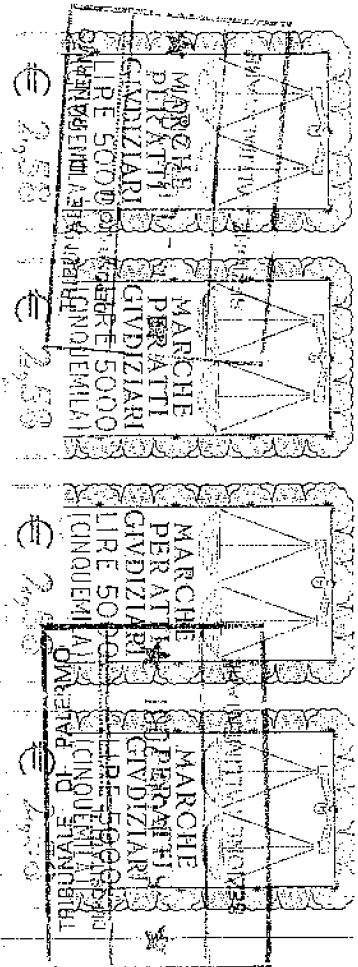
- £. 3.000.000/mq. con terreno di pertinenza ad uso esclusivo;
- £. 3.050.000/mq. con terreno di pertinenza di proprietà (quest'ultimo valore unitario sarà successivamente utilizzato per la determinazione del valore del terreno di pertinenza);

il valore commerciale dell'intera consistenza immobiliare risulterebbe pari

$$\text{mq. } 412,00 \times \text{£. } 3.000.000/\text{mq.} = \text{£. } 1.236.000.000$$

(il valore unitario determinato tiene conto del fatto che il terreno di pertinenza è ad uso esclusivo dell'immobile).

Applicando il coefficiente di permuta del 30%, il valore della porzione



di costruzione ceduta in cambio del terreno, e di conseguenza il valore commerciale dell'area edificabile, risulta pari a:

$$V_t = \text{£. } 1.236.000.000 \times 0.30 = \text{£. } 370.800.000$$

che corrisponde al valore commerciale dell'area edificabile, (lotto di superficie pari a mq. 1980 circa).

Da cui il valore unitario del terreno edificabile risulta pari a

$$\text{£. } 370.800.000 : \text{mq. } 1980 = \text{£. } 187.000/\text{mq. circa}$$

#### e.2. - Valutazione del costo di demolizione della Tipologia A del Nucleo

##### B (Cd)

Per la determinazione del costo di demolizione delle unità immobiliari facenti parte della tipologia A del Nucleo B il sottoscritto applicherà, per metro cubo di costruzione, il prezzo unitario di cui al Prezziario Regionale - Anno 1999 pari a £. 9.600/mc. (voce 1.3.2)

Essendo, la tipologia in oggetto, composta da due costruzione dalle dimensioni in pianta pari a ml. 8,00 x ml. 15,00, (piano terra), ed altezza alla linea di gronda pari a ml. 7,50, il volume da demolire sarà pari a:

▣ Piano entrotterra

$$2 \times \text{ml. } 12,00 \times \text{ml. } 19,50 \times \text{ml. } 3,00 = \text{mc. } 1404,00$$

▣ Piano fuoriterra

$$2 \times \text{ml. } 8,00 \times \text{ml. } 15,00 \times \text{ml. } 4,50 = \text{mc. } 1080,00$$

$$\text{Totale} \quad \text{mc.} \quad 2484,00$$

Pertanto il costo di demolizione, (Cd), sarà pari a:

$$Cd = \text{mc. } 2484,00 \times \text{£. } 9.600/\text{mc.} = \text{£. } 23.846.400$$

Tale costo comprende anche la demolizione delle strutture di fondazione.

Considerato che la "rimessa in pristino" riguarda anche la superficie di

pertinenza dell'immobile stesso e che detta superficie presenta alcune parti pavimentate, alcune parte attrezzate con cucina in muratura, docce all'aperto, tettoie poste su pilasti rivestiti con lastre di tufo o in legno e che i confini con le proprietà limitrofe e con la strada di accesso sono realizzati con muretti in muratura, di altezza variabile, rivestiti con lastre di tufo, il costo della rimessa in pristino, da conteggi effettuati in fogli separati, può complessivamente porsi pari a £. 26.000.000.

**e.3. - Valore della quota parte del costo per la rimessa in pristino delle parti condominiali (Cc)**

Analogamente a quanto espresso nel precedente paragrafo 3.A.3.1.c. detto costo incide per £. 11.000/mc.

Pertanto considerato che la volumetria assentita per la Tipologia A del Nucleo B risulta pari a mc. 960,00, la quota parte a carico di detta stecca per la rimessa in pristino delle parti comuni risulta pari a:

$$\text{mc. 960,00} \times \text{£. 11.000/mc.} = \text{£. 10.560.000}$$

**e.4. - Valore del terreno di pertinenza**

Il sottoscritto, vista la particolarità del bene oggetto di valutazione, procederà alla determinazione del valore del terreno di pertinenza applicando il metodo del "valore complementare".

Il valore complementare di una porzione d'immobile è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene nella sua interezza (V) e il valore di mercato del bene privato della parte oggetto di stima (v).

Quindi il valore del terreno di pertinenza, (Vtp), sarà dato da:

$$V_{tp} = V - v$$

Il valore "v" è stato precedentemente determinato (£. 1.236.000.000).



Per la determinazione del valore "V" il sottoscritto procederà in modo analogo a quanto fatto per la determinazione del valore "v" utilizzando come prezzo unitario il valore £. 3.050.000/mq. precedentemente determinato.

Pertanto il valore commerciale dell'intera consistenza immobiliare risulterebbe pari a:

$$\text{mq. } 412,00 \times \text{£. } 3.050.000/\text{mq.} = \text{£. } 1.256.600.000$$

(il valore unitario determinato tiene conto della proprietà del terreno di pertinenza).

Pertanto.

$$V_{tp} = \text{£. } 1.256.600.000 - \text{£. } 1.236.000.000 = \text{£. } 20.600.000$$

Considerato che la superficie del terreno di pertinenza risulta pari a:

$$\text{mq. } 1980 - 4 \times 8,00 \times 7,50 = \text{mq. } 1740$$

Il valore a mq. sarà pari a:

$$\text{£. } 20.600.000 : 1740 = \text{£. } 11.839$$

e in cifra tonda £. 12.000/mq.

**5.- Valore dell'area edificabile con edificio, (tipologia A del Nucleo B),**

**realizzato in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 28/89**

**rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù.**

**A.- Con terreno di pertinenza ad uso esclusivo**

Tenuto conto di quanto riportato nei precedenti paragrafi il valore dell'area edificabile, di superficie pari a circa mq. 1980, con due edifici facente parte della Tipologia A del Nucleo B, realizzati in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù, risulta pari a:



$$V = V_t - C_d - C_c$$

e quindi:

$$V = \text{£. } 370.800.000 - \text{£. } 26.000.000 - \text{£. } 10.560.000 = \text{£. } 334.240.000$$

Considerato che i beni di proprietà della Curatela costituiscono, ciascuna, la quarta parte della Tipologia A del Nucleo B, il loro valore sarà

$$\text{£. } 334.240.000 : 4 = \text{£. } 83.560.000$$

### B - Con terreno di pertinenza in proprietà

Tenuto conto di quanto riportato nei precedenti paragrafi il valore dell'area edificabile, di superficie pari a circa mq. 1980, con due edifici facente parte della Tipologia A del Nucleo B, realizzati in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù, risulta pari a:

$$V = V_t - C_d - C_c$$

e quindi:

$$V = \text{£. } 370.800.000 - \text{£. } 26.000.000 - \text{£. } 10.560.000 = \text{£. } 334.240.000$$

Considerato che i beni di proprietà della Curatela costituiscono, ciascuna, la quarta parte della Tipologia A del Nucleo B, il loro valore sarà

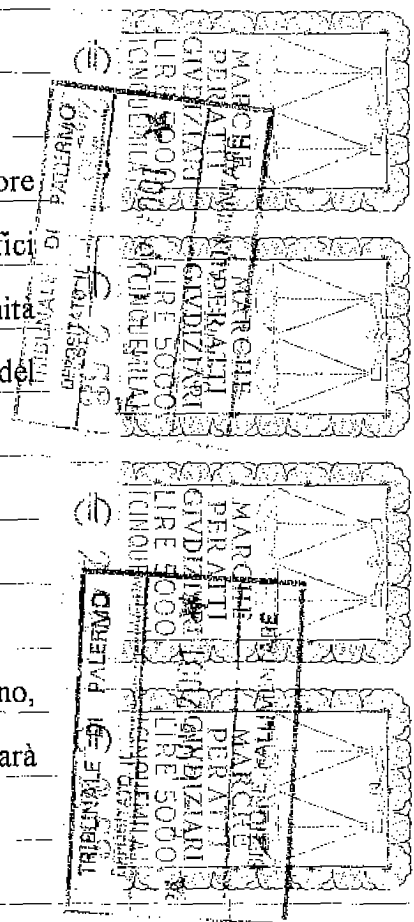
$$\text{£. } 334.240.000 : 4 = \text{£. } 83.560.000$$

A tale valore deve essere sommato il valore del terreno di pertinenza il cui valore unitario risulta pari a £. 12.000/mq.

Pertanto si avrà:

**B.1 - Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. di Cefalù con**

**la p.lla 868, sub 7 - 30**



• Valore dell'u.i.u. con terreno di pertinenza  
in uso esclusivo £. 83.560.000

• Valore del terreno di pertinenza (sub 7)  
mq. 450 x £. 12.000/mq. = £. 5.400.000

• Valore dell'u.i.u. con la proprietà del terreno  
di pertinenza £. 88.960.000

**B.2. - Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. di Cefalù con  
la p.lla 868, sub 14 - 37**

Di tale bene risulta trasferito soltanto 1/37 e 1/63, pertanto il valore  
della porzione di proprietà della Curatela risulta pari a

• Valore dell'u.i.u. con terreno di pertinenza  
in uso esclusivo £. 83.560.000

A detrarre le quote trasferite

- quota pari a 1/37

£. 83.560.000 x 1/37 = £. 2.258.378

- quota pari a 1/63

£. 83.560.000 x 1/63 = £. 1.326.349

Quota di proprietà della Curatela £. 79.975.273

e in cifra tonda £. 80.000.000

• Valore del terreno di pertinenza (sub 14)  
mq. 390 x £. 12.000/mq. = £. 4.680.000

A detrarre le quote trasferite

- quota pari a 1/37

£. 4.680.000 x 1/37 = £. 126.486

- quota pari a 1/63

£. 4.680.000 x 1/63 = £. 74.285

Quota di proprietà della Curatela £. 4.479.229

Valore dell'u.i.u. con la proprietà del terreno  
di pertinenza

£. 79.975.273 + £. 4.479.229 = £. 84.454.502

e in cifra tonda £. 84.500.000

**B.3. - Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. di Cefalù con  
la p.lla 868, sub 15 - 38**

Di tale bene risulta trasferito soltanto 1/37 e 1/63, pertanto il valore  
della porzione di proprietà della Curatela risulta pari a

Valore dell'u.i.u. con terreno di pertinenza

in uso esclusivo £. 83.560.000

A detrarre le quote trasferite

- quota pari a 1/37

£. 83.560.000 x 1/37 = £. 2.258.378

- quota pari a 1/63

£. 83.560.000 x 1/63 = £. 1.326.349

Quota di proprietà della Curatela £. 79.975.273

e in cifra tonda £. 80.000.000

Valore del terreno di pertinenza (sub 15)

mq. 390 x £. 12.000/mq. = £. 4.680.000

A detrarre le quote trasferite

- quota pari a 1/37

£. 4.680.000 x 1/37 = £. 126.486

- quota pari a 1/63

£. 4.680.000 x 1/63 = £. 74.285

Quota di proprietà della Curatela £. 4.479.229

• Valore dell'u.i.u. con la proprietà del terreno di pertinenza

£. 79.975.273 + £. 4.479.229 = £. 84.454.502

e in cifra tonda £. 84.500.000

**B.4. - Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. di Cefalù con la p.lla 868, sub 18 - 41**

Di tale bene risulta trasferito soltanto 1/37 e 1/63, pertanto il valore della porzione di proprietà della Curatela risulta pari a

• Valore dell'u.i.u. con terreno di pertinenza

in uso esclusivo £. 83.560.000

A detrarre le quote trasferite

- quota pari a 1/37

£. 83.560.000 x 1/37 = £. 2.258.378

- quota pari a 1/63

£. 83.560.000 x 1/63 = £. 1.326.349

Quota di proprietà della Curatela £. 79.975.273

e in cifra tonda £. 80.000.000

• Valore del terreno di pertinenza (sub 18)

mq. 390 x £. 12.000/mq. = £. 4.680.000

A detrarre le quote trasferite

- quota pari a 1/37

£. 4.680.000 x 1/37 = £. 126.486

- quota pari a 1/63

£. 4.680.000 x 1/63 = £. 74.285

Quota di proprietà della Curatela £. 4.479.229

Valore dell'u.i.u. con la proprietà del terreno

di pertinenza

£. 79.975.273 + £. 4.479.229 = £. 84.454.502

e in cifra tonda £. 84.500.000

5. Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. di Cefalù con

la p.lla 868, sub 21 - 44

Di tale bene risulta trasferito soltanto 1/37 e 1/63, pertanto il valore

la porzione di proprietà della Curatela risulta pari a

Valore dell'u.i.u. con terreno di pertinenza

in uso esclusivo £. 83.560.000

A detrarre le quote trasferite

- quota pari a 1/37

£. 83.560.000 x 1/37 = £. 2.258.378

- quota pari a 1/63

£. 83.560.000 x 1/63 = £. 1.326.349

Quota di proprietà della Curatela £. 79.975.273

cifra tonda £. 80.000.000

Valore del terreno di pertinenza (sub 21)

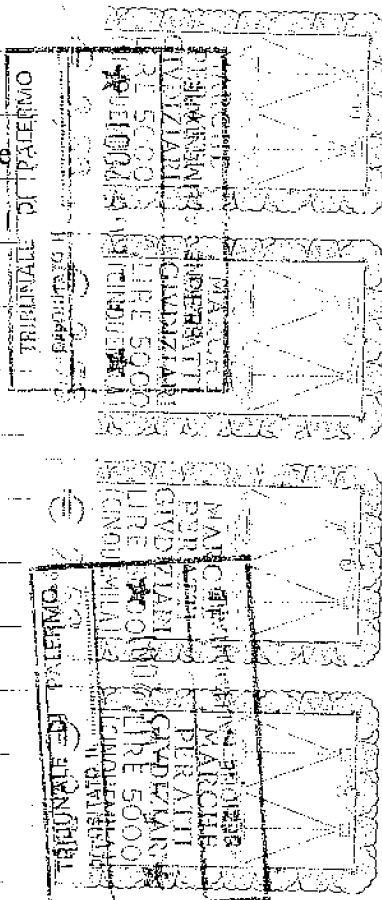
mq. 420 x £. 12.000/mq. = £. 5.040.000

A detrarre le quote trasferite

quota pari a 1/37

£. 5.040.000 x 1/37 = £. 136.216

quota pari a 1/63



£. 5.040.000 x 1/63 = £. 80.000

Quota di proprietà della Curatela £. 4.823.784

Valore dell'u.i.u. con la proprietà del terreno

di pertinenza

£. 79.975.273 + £. 4.823.784 = £. 84.799.057

in cifra tonda £. 85.000.000

**3.C.3.C.3. - Terreno di pertinenza ad unità immobiliare, facente parte della Tipologia B del Nucleo B, contraddistinta al N.C.E.U. con la particella 859 sub 2**

Tale area, di superficie pari a mq. 162, attualmente risulta di uso esclusivo dell'unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Cetali con la particella 859 sub 16.

Nel caso in cui la Curatela voglia mettere in vendita la proprietà di detta area il suo valore, per analogia con la valutazione effettuata per i terreni di pertinenza delle Tipologie A (sia del Nucleo A che del Nucleo B), può essere considerata l'esigua estensione della stessa, pari a £. 8.000/mq.

Pertanto si avrà:

**mq. 162,00 x £. 8.000/mq. = £. 1.296.000**

**3.C.3.C.4. - In merito alla tipologia C del Nucleo B**

**Previsioni di progetto**

La tipologia C del Nucleo B è individuata dal n.ro 4 nella "Tav. 3 - Planimetria generale 1/500", (v. All. n.ro 16), degli elaborati grafici alligati alla concessione edilizia n.ro 28/89 e, altresì, la planimetria di progetto è riportata nella "Tav. 7 - Tipologia C - Progetto con due unità abitative - Scala 1/100" (v. All. n.ro 27).

Dalla "Relazione tecnica illustrativa", (v. All. n.ro 14), si evince:

*N. 5 unità della tipologia C di cui n. 4 con n. 8 alloggi e n. 1 con un solo alloggio, provvisti di sottotetto e locali cantinati per deposito attrezzi per il mare e il giardinaggio;:"*

Il nulla osta, prot. n. 1596 del 21.02.1989, rilasciato dalla Soprintendenza BB. CC. AA. antecedentemente alla concessione edilizia n. 28/89 prevedeva, per tale tipologia, quanto segue:

*"Le costruzioni di cui alla tipologia C per un più composto rapporto ambientale vengano ridimensionate eliminando la parte terminale di copertura del corpo centrale, ridimensionando gli spioventi ed eliminando i setti murari fuoriuscenti dalla sagoma della costruzione (come segnato in rosso sui grafici). Venga altresì eliminata la parte terminale della penetrazione carraia tra i gruppi di costruzione indicati con i n. 4 e 5 nella tav. n. 3."*

#### **B. - Stato dei luoghi**

Il sottoscritto, relativamente alle unità immobiliari facenti parte della Tipologia C del Nucleo B di proprietà della Curatela fallimentare, ha preso visione di tutte e quattro unità immobiliari riportate nella "Relazione notarile" del Not. Cottone.

La descrizione delle singole unità immobiliari è riportata nella relazione di consulenza depositata nel Maggio 95.

#### **Abusi riscontrati**

Dal confronto tra le planimetrie di progetto allegate alla Concessione Edilizia n.ro 28/89 (v. All. n.ro 27), del nulla osta n.ro 1596 del 21.02.1989 rilasciato dalla Soprintendenza BB. CC. AA. (v. All. n.ro 15), e le



pianimetrie dello stato di fatto (v. All. n.ro 19), si evincono le seguenti

difformità:

- maggiore altezza della costruzione misurata alla linea di gronda
- ampliamento del piano cantinato con variazioni distributive interne
- variazioni distributive interne del piano terra
- variazioni della destinazione d'uso del piano cantinato
- variazione della destinazione d'uso del piano soppalcato
- variazione dei prospetti;
- frazionamento delle unità immobiliari

Agli abusi sopra riportati vanno aggiunti quelli presenti nelle parti condominiali del complesso residenziale.

**d - Sanabilità degli abusi riscontrati**

Per dette tipologie valgono le stesse considerazioni svolte per le stecche F.2 e F.3 (v. paragrafo 3.A.3.).

**e - Valutazione dell'area di sedime dell'immobile facente parte della "Tipologia C del Nucleo B" contraddistinto al N.C.E.U. di Cefalù al fig. 3, p.lla 877, sub 13 - 4**

Il valore (V) del bene di proprietà della Curatela sarà dato dalla differenza tra il valore commerciale dell'area edificabile, (Vt), e il costo di demolizione della costruzione ivi realizzata (Cd). Da cui

$$V = Vt - Cd$$

**e-1 - Valutazione dell'area (Vt)**

L'area in oggetto, dalla visione del P.R.G. del Comune di Cefalù, risulta oggi, ricadente nella "Sottozona F5" e in area sottoposta ai seguenti

vincoli:

Vincolo paesaggistico

- D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490

Vincolo sismico

- Legge 2 febbraio 1974, n. 64

Distanza dalla battigia del mare

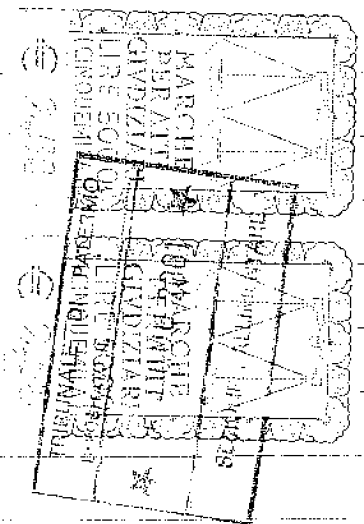
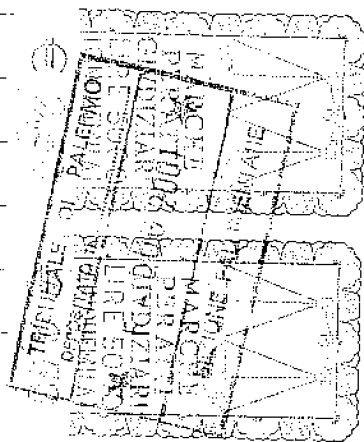
- L.R. n. 15/91, 16/96 e 13/99

La normativa di attuazione prevede per la "Sottozona F5" quanto

segue:

**Art. 8 - E) Sottozona F5**

- 1) **Destinazione d'uso:** unità turistiche stagionali e servizi relativi;
- 2) **Tipologia:**
  - a) case di abitazione ad una elevazione; servizi di unità composti da fabbricati a piastra o in linea contenenti negozi, posti di ristoro, ambienti per lo sport e ogni altro tipo di servizio di carattere pubblico per lo svago, eccettuate le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero;
  - b) case di abitazione a due elevazioni;
- 3) **Altezza massima:** 4,00 per le costruzioni tipo a) e mt. 7,00 per le costruzioni tipo b);
- 4) **Densità fondiaria:** 0,50 mc/mq.
- 5) **Rapporto di copertura:** 1/10
- 6) **Lotto minimo:** 1.200 mq.
- 7) **Esecuzione:** le costruzioni tipo a) potranno essere realizzate soltanto su terreno con pendenza non superiore al 20%; le costruzioni di tipo b) con pendenza superiore al 20% a condizione che siano realizzate a gradoni, il primo dei quali, cioè quello sottostante con facoltà di copertura a



Handwritten signature or mark.

terrazzo.

Da quanto esposto, quindi, a causa del vincolo di cui alle LL.RR. n. 15/91, 16/93 e 13/99 l'area in esame, alla data odierna, risulta soggetta a vincolo di inedificabilità totale in quanto totalmente ricadente nella fascia di 150 ml. dalla battigia del mare.

Pertanto considerato che in detto lotto non può essere realizzata alcuna costruzione lo stesso può essere utilizzato, così come della N.d.A. del P.R.G. di Cefalù, per altre destinazioni d'uso quali "...ambienti per lo sport e ogni altro tipo di servizio di carattere pubblico per lo svago, ....."

L'immobile, facente parte della Tipologia C, in cui risulta ubicato il bene di proprietà della Curatela risulta composto, catastalmente da n.ro 4 unità immobiliari e precisamente:

- 1) u.i.u. distinta al N.C.E.U. di Cefalù al fg. 3, p.lla 877, sub 13 - 4
- 2) u.i.u. distinta al N.C.E.U. di Cefalù al fg. 3, p.lla 877, sub 14 - 5
- 3) u.i.u. distinta al N.C.E.U. di Cefalù al fg. 3, p.lla 877, sub 17 - 8
- 4) u.i.u. distinta al N.C.E.U. di Cefalù al fg. 3, p.lla 877, sub 18 - 9

La superficie complessiva del lotto di terreno in cui risultano ubicate dette uu.ii.uu., da misurazione effettuata sulla planimetria catastale, in quanto lo stato dei luoghi non consente di determinare univocamente i confini, risulta pari a mq. 1700 circa.

Tenuto conto di quanto riportato al precedente paragrafo 3.C.3.A., si fissa, per detta area, il valore unitario in £. 10.000/mq..

Pertanto si avrà:

$$V_t = \text{mq. } 1700,00 \times \text{£. } 10.000/\text{mq.} = \text{£. } 17.000.000$$

Valutazione del costo di demolizione della Tipologia C del Nucleo B

Per la determinazione del costo di demolizione delle unità immobiliari facenti parte della tipologia C del Nucleo B il sottoscritto applicherà, per metro cubo di costruzione, il prezzo unitario di cui al Prezziario Regionale - Anno 1999 pari a £. 9.600/mc. (voce 1.3.2)

Da calcolazioni effettuate in fogli separati la tipologia in oggetto risulta di volume pari a mc. 2720 circa.

Pertanto il costo di demolizione, (Vd), sarà pari a:

$$Cd = mc. 2720,00 \times £. 9.600/mc. = £. 26.112.000$$

Tale costo comprende anche la demolizione delle strutture di fondazione.

**e.3. - Valore dell'area con edificio, (tipologia C del Nucleo B), realizzato in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù.**

Tenuto conto di quanto riportato nei precedenti paragrafi il valore dell'area, oggi non edificabile, di superficie pari a circa mq. 1.700, con edificio facente parte della Tipologia C del Nucleo B, realizzato in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù, risulta pari a:

$$V = Vt - Cd$$

quindi:

$$V = £. 17.000.000 - £. 26.112.000 = - £. 9.112.000$$

Considerato che il bene di proprietà della Curatela costituisce la quarta parte dell'intera costruzione, il suo valore sarà pari a:

$$- £. 9.112.000 : 4 = - £. 2.278.000$$

quindi di valore nullo.

**SCHEDE RIASSUNTIVE**

Valore dei 6/8, (sei ottavi), dell'area edificabile, di superficie pari a mq. 1.066, contraddistinta al N.C.T. del Comune di Cefalù con le particella 866 e 914 del fg. 3, con edificio realizzato in totale difformità alla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù (schiera F2). – Rif. 3.A.3.1.

- Valore commerciale dei 6/8: £. 168.714.000

Valore dei 6/8 dell'area edificabile, di superficie pari a mq. 1.078, contraddistinta al N.C.T. del Comune di Cefalù con le particella 901 e 912 del fg. 3, con edificio realizzato in totale difformità alla concessione edilizia n.ro 19/89 rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù (schiera F3) – Rif. 3.A.3.2.

- Valore commerciale dei 6/8: £. 168.714.000

3. Valore commerciale della particella 62, libera da costruzioni e di superficie pari a mq. 1541, ricadente nella "sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli: sismico (Legge 64/74), paesaggistico (D. Lgs 490/99) e LL. RR. 15/91, 16/96 e 13/99 (distanza dalla battigia) – Rif. 3.C.3.A.

- Valore commerciale: £. 15.410.000

4. Valore commerciale della particella 875, libera da costruzioni e di superficie pari a mq. 10.358, ricadente nella "sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli: sismico (Legge 64/74), paesaggistico (D. Lgs 490/99) e LL. RR. 15/91, 16/96 e 13/99 (distanza dalla battigia) – Rif. 3.C.3.A.

- Valore commerciale: £. 103.580.000

5. Valore commerciale della particella 881, libera da costruzioni e di

superficie pari a mq. 68, ricadente nella "sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli: sismico (Legge 64/74), paesaggistico (D. Lgs 490/99) e LL. RR. 15/91, 16/96 e 13/99 (distanza dalla battigia) – Rif. 3.C.3.A.

- Valore commerciale: £. 680.000

6. Valore commerciale della particella 890, libera da costruzioni e di superficie pari a mq. 4127, ricadente nella "sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli: sismico (Legge 64/74), paesaggistico (D. Lgs 490/99) e LL. RR. 15/91, 16/96 e 13/99 (distanza dalla battigia) – Rif. 3.C.3.A.

- Valore commerciale: £. 41.270.000

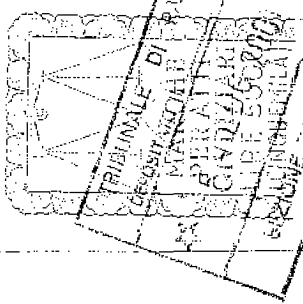
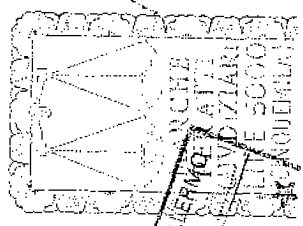
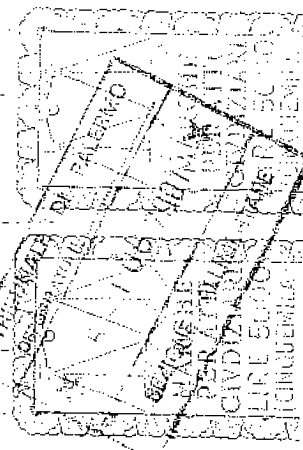
7. Valore commerciale della particella 893, libera da costruzioni e di superficie pari a mq. 986, ricadente nella "sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli: sismico (Legge 64/74), paesaggistico (D. Lgs 490/99) e LL. RR. 15/91, 16/96 e 13/99 (distanza dalla battigia) – Rif. 3.C.3.A.

- Valore commerciale: £. 9.860.000

8. Valore commerciale della particella 896, libera da costruzioni e di superficie pari a mq. 327, ricadente nella "sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli: sismico (Legge 64/74), paesaggistico (D. Lgs 490/99) e LL. RR. 15/91, 16/96 e 13/99 (distanza dalla battigia) – Rif. 3.C.3.A.

- Valore commerciale: £. 3.270.000

9. Valore commerciale della particella 873, libera da costruzioni e di superficie pari a mq. 6739, ricadente nella "sottozona I2" del P.R.G.



del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli: sismico (Legge 64/74), paesaggistico (D. Lgs 490/99) e LL. RR. 15/91, 16/96 e 13/99 (distanza dalla battigia – in parte) – Rif. 3.C.3.A.

- Valore commerciale: £. 67.390.000

10. Valore commerciale della particella 888, libera da costruzioni e di superficie pari a mq. 16.260, ricadente in parte nella "sottozona F5" e in parte nella "sottozona I2" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli: sismico (Legge 64/74), paesaggistico (D. Lgs 490/99) e LL. RR. 15/91, 16/96 e 13/99 (distanza dalla battigia) – Rif. 3.C.3.A.

- Valore commerciale: £. 162.600.000

11. Valore commerciale della particella 904, libera da costruzioni e di superficie pari a mq. 1063, ricadente nella "sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli: sismico (Legge 64/74), paesaggistico (D. Lgs 490/99) e LL. RR. 15/91, 16/96 e 13/99 (distanza dalla battigia – in parte) – Rif. 3.C.3.A.

- Valore commerciale: £. 10.630.000

12. Valore commerciale della particella 905, libera da costruzioni e di superficie pari a mq. 725, ricadente nella "sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli: sismico (Legge 64/74), paesaggistico (D. Lgs 490/99) e LL. RR. 15/91, 16/96 e 13/99 (distanza dalla battigia – in parte) – Rif. 3.C.3.A.

- Valore commerciale: £. 7.250.000

13. Valore commerciale della particella 906, edificabile, libera da costruzioni e di superficie pari a mq. 660, ricadente nella "sottozona

F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli:

sismico (Legge 64/74), paesaggistico (D. Lgs 490/99) e LL. RR. 15/91, 16/96 e 13/99 (distanza dalla battigia - in minima parte) -

Rif. 3.C.3.A.

- Valore commerciale: £ 135.300.000

14. Valore commerciale della particella 908, edificabile, libera da costruzioni e di superficie pari a mq. 984, ricadente nella "sottozona

F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli:

sismico (Legge 64/74) e paesaggistico (D. Lgs 490/99) - Rif. 3.C.3.A.

- Valore commerciale: £ 201.720.000

15. Valore della p.lla 878 con edifici, (tipologia C del Nucleo B),

realizzati in totale difformità alla concessione edilizia n.ro 28/89

rilasciata il 24.06.89 dal Sindaco del Comune di Cefalù - Rif.

3.C.3.B.1.

- Valore commerciale: £ 0

16. Valore della p.lla 864 con costruzione, (Chiosco Mazzaforno),

realizzata con concessione edilizia 67/90 rilasciata dal Comune di

Cefalù senza il preventivo N.O. della Soprintendenza BB. CC. AA.

- Rif. 3.C.3.B.2.

- Valore commerciale: £ 7.850.000

17. Valore dell'area edificabile di sedime dell'unità immobiliare,

facente parte della "Tipologia A del Nucleo A", contraddistinta al

N.C.E.U. del Comune di Cefalù dalla particella 883, sub 6 e 30,

realizzata in totale difformità alla concessione edilizia n.ro 19/89

rilasciata dal Sindaco del Comune di Cefalù - Rif. 3.C.3.C.1. - B.1.



- Valore commerciale:

- Con terreno di pertinenza ad uso esclusivo: £. 56.560.000
- Con terreno di pertinenza di proprietà: £. 60.560.000

18. Valore dell'area edificabile di sedime dell'unità immobiliare, facente parte della "Tipologia A del Nucleo A", contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù dalla particella 883, sub 8 e 32, realizzata in totale difformità alla concessione edilizia n.ro 19/89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cefalù - Rif. 3.C.3.C.1. - B.2.

- Valore commerciale:

- Con terreno di pertinenza ad uso esclusivo: £. 56.560.000
- Con terreno di pertinenza di proprietà: £. 60.560.000

19. Valore dell'area edificabile di sedime dell'unità immobiliare, facente parte della "Tipologia A del Nucleo A", contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù dalla particella 883, sub 17 e 41, realizzata in totale difformità alla concessione edilizia n.ro 19/89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cefalù - Rif. 3.C.3.C.1. - B.3.

- Valore commerciale:

- Con terreno di pertinenza ad uso esclusivo: £. 56.560.000
- Con terreno di pertinenza di proprietà: £. 60.200.000

20. Valore dell'area edificabile di sedime dell'unità immobiliare, facente parte della "Tipologia A del Nucleo A", contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù dalla particella 880, sub 16 e 32, realizzata in totale difformità alla concessione edilizia n.ro 19/89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cefalù - Rif. 3.C.3.C.1. - B.4.

- Valore commerciale:

Con terreno di pertinenza ad uso esclusivo: £ 55.360.000

Con terreno di pertinenza di proprietà: £ 62.720.000

21. Valore dell'area edificabile di sedime dell'unità immobiliare, facente parte della "Tipologia A del Nucleo B", contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù dalla particella 868, sub 7 e 30, realizzata in totale difformità alla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cefalù - Rif. 3.C.3.C.2. - B.1.

- Valore commerciale:

Con terreno di pertinenza ad uso esclusivo: £ 83.560.000

Con terreno di pertinenza di proprietà: £ 88.960.000

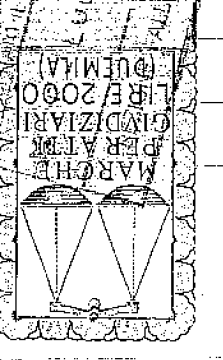
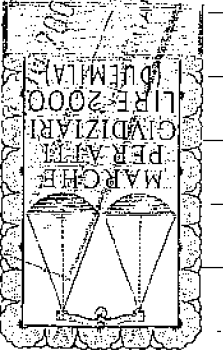
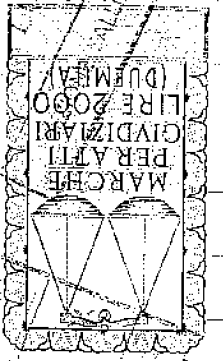
22. Valore dell'area edificabile di sedime dell'unità immobiliare, facente parte della "Tipologia A del Nucleo B", contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù dalla particella 868, sub 14 e 37, realizzata in totale difformità alla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cefalù detratte le quote di 1/37 e 1/63 - Rif. 3.C.3.C.2. - B.2.

- Valore commerciale:

Con terreno di pertinenza ad uso esclusivo: £ 80.000.000

Con terreno di pertinenza di proprietà: £ 84.500.000

23. Valore dell'area edificabile di sedime dell'unità immobiliare, facente parte della "Tipologia A del Nucleo B", contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù dalla particella 868, sub 15 e 38, realizzata in totale difformità alla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cefalù detratte le quote di 1/37 e 1/63 - Rif. 3.C.3.C.2. - B.3.



TRIBUNALE DI PALERMO  
DEPARTMENT V

• Con terreno di pertinenza ad uso esclusivo: £. 80.000.000

• Con terreno di pertinenza di proprietà: £. 84.500.000

24. Valore dell'area edificabile di sedime dell'unità immobiliare, facente parte della "Tipologia A del Nucleo B", contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù dalla particella 868, sub 18 e 41, realizzata in totale difformità alla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cefalù detratte le quote di 1/37 e 1/63 - Rif. 3.C.3.C.2. - B.4.

• Con terreno di pertinenza ad uso esclusivo: £. 80.000.000

• Con terreno di pertinenza di proprietà: £. 84.500.000

25. Valore dell'area edificabile di sedime dell'unità immobiliare, facente parte della "Tipologia A del Nucleo B", contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù dalla particella 868, sub 21 e 44, realizzata in totale difformità alla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cefalù detratte le quote di 1/37 e 1/63 - Rif. 3.C.3.C.2. - B.5

• Con terreno di pertinenza ad uso esclusivo: £. 80.000.000

• Con terreno di pertinenza di proprietà: £. 85.000.000

26. Valore dell'area identificata al N.C.E.U. del Comune di Cefalù dalla particella 859, sub 2 - Rif. 3.C.3.C.3

- Valore commerciale: £. 1.296.000

27. Valore dell'area edificabile di sedime dell'unità immobiliare, facente parte della "Tipologia C del Nucleo B", contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Cefalù alla particella 877, sub 4 e 13, realizzata in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 28/89

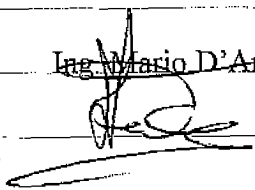


rilasciata dal Sindaco del Comune di Cefalù - Rif. 3.C.3.C.4.

Valore commerciale: £ 0

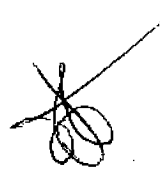
Palermo, li 29.06.2001

Inq. Mario D'Amore



Alligati:

1. Istanza in data 18.09.00
2. Ordinanza del 05.10.00
3. Nota prot. 18821/T del 23.12.1995
4. Istanza indirizzata alla Soprintendenza BB. CC. AA. prot. 21110 del 20.10.00
5. Istanza di proroga in data 02.11.00
6. Istanza di proroga in data 04.12.00
7. Nota prot. 5000/p del 04.12.00 del Direttore della Sezione P.N.N.U. della Soprintendenza BB. CC. e AA
8. Nota prot. 039/I del 03.01.01
9. Richiesta certificato di destinazione urbanistica
10. Richiesta chiarimenti al Comune di Cefalù assunta con prot. n.ro 2686 del 29.01.01
11. Nota prot. n. 12250 del Comune di Cefalù
12. Relazione tecnica illustrativa - Nucleo A
13. N.O. prot. 1595 rilasciato dalla Soprintendenza in data 21.02.89
14. Relazione tecnica illustrativa - Nucleo B
15. N.O. prot. 1596 rilasciato dalla Soprintendenza in data 21.02.89
16. Tav. 3 - Planimetria generale 1/500 - Nucleo B



17. Tav. 9 - Tipologia E - Progetto con nove unità abitative - Scala 1/100

18. Certificazione catastale

19. Planimetrie dello stato di fatto

20. Tav. 3 - Planimetria generale 1/500 - Nucleo A

21. Tav. 6 - Tipologia E - Ricezione - Scala 1/100

22. Certificato di destinazione urbanistica

23. Stralcio delle "Relazione notarile"

24. Tipo di frazionamento n. 41 del 14.07.92

25. Planimetria catastale

26. Elenco e descrizione dei subalterni allegato al T. M. n. 3875/92

27. Tav. 7 - Tipologia C - Progetto con due unità abitative - Scala 1/100

28. Concessione edilizia n.ro 67/90

29. Tav. 4 - Tipologia A - Unità ricettiva - Scala 1/100

30. Tav. 4 - Tipologia A - Progetto con quattro unità abitative - Scala 1/100

Il giorno 5/7/2002 davanti al G.D. al fallimento [REDACTED]

è comparso il C.T.U. Ing. Mario D'Amore il quale presta giuramento di rito pronunciando la formula: " Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto al compito affidatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità ". Letto confermato e sottoscritto.

Palermo, li

Ing. Mario D'Amore

Il Giudice Delegato

Il Cancelliere



V. del Curatore  
Realizza  
2011

**TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE FALLIMENTARE**

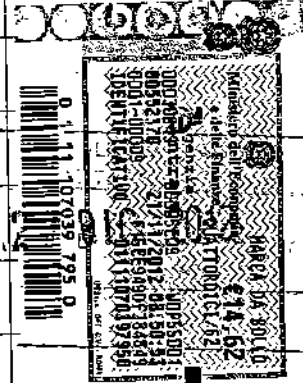
**FALLIMENTO PROGEA N° 17/95**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO INERENTE  
L'INCARICO PER LA VALUTAZIONE DI ALCUNI TERRENI  
UBICATI ALL'INTERNO DEL COMPLESSO EDILIZIO  
DENOMINATO "BAIA DEI 7 EMIRI" SITO IN CEFALU' - C.DA  
MAZZAFORNO.**

- 2 GEN 2012  
D

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza
2. Espletamento dell'incarico
3. Risposta ai quesiti posti al CTU
  - A. Aspetti tecnici - normativi
  - B. Destinazione urbanistica delle aree
  - C. Atti di vendita rogati entro l'anno ed entro il biennio dal fallimento
  - D. Certificato notarile
  - E. Area di sedime ex Tipologia D
  - F. Conclusioni
4. Valutazione dei beni alienabili
5. Schede riassuntive
6. In merito all'offerta formulata dalla Sig.ra Foti Rizzo



27 DIC 2012  
D

**1. - PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA**

In data 23.05.12 il Curatore fallimentare trasmetteva via e-mail l'istanza datata 08.05.12, depositata presso il Tribunale di Palermo il 17.05.2012 (all.

1), ove la Sig. [redacted] rappresentante della "[redacted]"

D

acquistare senza incanto al prezzo di € 50.000,00, ..... o al prezzo che codesto Tribunale riterrà più conveniente, i beni immobili sotto indicati, situati nel Comune di Cefalù, sottoposti a procedura fallimentare a ..... omissis .....

- partita 4208, foglio 3, numero 62 incolto .....

- partita 4208, foglio 3, numero 890, uliveto .....

- partita 4208, foglio 3, numero 888, uliveto ....."

Con nota del 29.05.12 indirizzata al Curatore fallimentare, (all. 2), il sottoscritto, in relazione ai contatti telefonici avuti con lo stesso in merito all'alienabilità delle aree di cui alla richiesta della [REDACTED] rileva quanto segue:

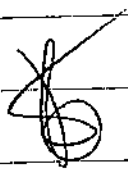
“ L'ultima comunicazione inviataLe avente per oggetto anche dette particelle è relativa al 20.09.1995 (17 anni addietro);

- da notizie pervenute allo scrivente sembrerebbe che il Comune di Cefalù, in questi ultimi anni, si sia dotato di nuovo strumento urbanistico;

- non è possibile, alla data odierna, senza l'acquisizione di opportuna documentazione relativa alla destinazione delle aree in oggetto, (per es.: certificato di destinazione urbanistica), e all'esame degli atti d'obbligo ai tempi stipulati a favore del Comune di Cefalù, (avente per oggetto anche dette aree), poter verificare sia l'alienabilità che la congruità del valore del bene con la somma offerta dal probabile acquirente se non previa la valutazione degli stessi beni.”

Così concludendo:

“..... il sottoscritto al fine di un pronunciamento in merito sia all'alienabilità del bene che alla congruità dell'offerta proposta, previo





espresso incarico da parte del S.G.D., dovrà:

- *richiedere presso i competenti uffici la documentazione tecnica - urbanistica all'uopo necessaria;*
- *effettuare, considerato il lungo lasso di tempo trascorso (quasi 17 anni), un nuovo studio degli atti d'obbligo e della/e "Convenzione/i" redatte;*
- *effettuare, nel caso di possibile alienabilità dei terreni, la valutazione degli stessi al fine di verificare o no la congruità dell'offerta formulata.*

*Si ricorda, altresì, che oltre alle particelle oggetto di richiesta di acquisto da parte della [redacted] (p.lle 62, 888 e 890), non risulterebbero essere state oggetto di valutazione altre aree interne al complesso edilizio "Baia dei 7 Emiri", (con esclusione delle aree condominiali o adibite a passaggi pedonali a mare), e precisamente le aree contraddistinte al NCT di Cefalù al fg. 3, p.lle 875, 893, 896, 906, 892, 905, 873 e 904."*

*Con istanza depositata in data 01.06.2012, (v. "Parere del Curatore", all. 1), il Curatore fallimentare chiedeva alla S.V.Ill.ma "... che, ove ritenuto, la S.V. voglia conferire incarico all'Ing. D'Amore al fine di effettuare i dovuti accertamenti in merito all'alienabilità dei beni di cui all'offerta di acquisto della [redacted], in caso affermativo, ne valuti il valore attuale; ed inoltre accerti se nel complesso vi siano altre aree liberamente alienabili da parte della curatela, determinandone il valore."*

*Con ordinanza datata 08.06.12, (all. 1), la S.V.Ill.ma disponeva quanto segue:*

*"Visto, si conferisce incarico all'Ing. D'Amore di effettuare le valutazioni e gli accertamenti su indicati"*



In data 13.06.12 l'Avv. Pensabene trasmetteva via e-mail il succitato provvedimento.

## 2. - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Ricevuto l'incarico il sottoscritto dopo essersi recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Cefalù al fine di prendere in visione lo strumento urbanistico inoltrava istanza, assunta al protocollo generale del Comune di Cefalù al n. 18314 del 25.07.2012, chiedendo il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativamente ai terreni ricadenti nel fg. 3 del NCT di Cefalù, p.lle 869, 873, 904, 905, 906, 908, 896, 893, 892, 888, 890, 62 e 875.

In data 12.09.12 il sottoscritto ritirava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cefalù il Certificato di destinazione urbanistica dei terreni ricadenti nel fg. 3 del NCT di Cefalù, p.lle 869, 873, 904, 905, 906, 908, 896, 893, 892, 888, 890, 62 e 875 (all. 3).

## 3. - RISPOSTA A QUESITI POSTI AL CTU

Prima di procedere all'espletamento del mandato conferito, con particolare riferimento all'alienabilità delle aree in oggetto, occorre ricordare e precisare alcuni aspetti insiti nella realizzazione del complesso stesso e precisamente:

A. aspetti tecnici - normativi

B. destinazione urbanistica

C. esame degli atti di vendita delle unità immobiliari trasferite nel corso dell'anno anteriore alla data del decreto di ammissione alla procedura di amministrazione controllata e degli atti di vendita delle unità immobiliari per le quali sono state presentate proposte transattive.

D. esame del certificato notarile

E. Area di sedime ex Tipologia D



F. Conclusioni

3.A. - ASPETTI TECNICI - NORMATIVI

Si fa riferimento, in particolare, ai seguenti atti:

- "*Convenzione*", rogata dal Notaio Giovanni Cassata in data 26.08.1986, tra il Comune di Cefalù e la [REDACTED] registrata a Cefalù il 01.09.1986 al n. 1470 (all. 4);
- "*Atto d'obbligo*", rogato dal Notaio Li Puma in data 03.09.2002, da potere [REDACTED] a favore del Comune di Cefalù, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo in data 08.09.92 ai n.ri 38496/27550 (all. 5).
- "*Rettifica ed integrazione di atto d'obbligo*", rogato dal Notaio Li Puma in data 02.11.1992, da potere [REDACTED] a favore del Comune di Cefalù, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 07.11.92 ai n.ri 46345/33161 (all. 6).

Come è ben noto il complesso edilizio denominato "Baia dei 7 Emiri" risulta edificato ai sensi dell'art. 14, "*Piani di lottizzazione - Convenzione*", e art. 15, "*Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo*", della L.R. n. 71/78.

Dalla lettura dell'"*ARTICOLO III*" della "*Convenzione*", (all. 4), di cui all'art. 14 della L.R. n. 71/78 (rogata ai sensi dell'art. 28 della Legge 29 agosto 1942 n. 1150), si evince che, (così come previsto dall'art. 15 della L.R. n. 71/78 (*Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo*)), il lottizzante resta esentato dall'obbligo della cessione gratuita a favore del Comune delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti all'interno del complesso. Altresì all'"*ARTICOLO VI*", della citata "*Convenzione*", si legge:



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or a similar character, located at the bottom right of the page.

*"Nell'ipotesi di alienazione il lottizzante ed i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titoli restano comunque solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione."*

Gli obblighi, indicati nella succitata convenzione, verso il Comune sono quelli riportati nell'atto di *"Rettifica ed integrazione di atto d'obbligo"*, (all. 6), con il quale

in esecuzione della *"Convenzione"*, stipulata con il Comune di Cefalù con atto del 26.08.1986 (all. 4), costituiva a favore del Comune di Cefalù per se e per i propri aventi causa:

*a) vincolo di destinazione a verde privato sull'area estesa mq. 86.540, ricadente su porzione delle particelle 75/B. 54, 62, 63, 67, 68, 70, 69, 73/B, 73/C e 66/B, corrispondente alla zona contornata in verde nella planimetria che al presente si allega;*

*b) vincolo di destinazione a parcheggio privato sull'area estesa mq. 3.188, ed a parcheggio per uso comune sull'area estesa mq. 1.533, ricadenti su porzione delle predette particelle, corrispondente alla zona campita in arancione nella alligata planimetria;*

*c) vincolo di inedificabilità sulle predette aree e su quelle che risultano identificate nella predetta allegata planimetria.*

L'esistenza di vincoli di cui agli *"Atti d'obbligo"* è riportata, tra l'altro, al *"Paragrafo IV - Storia del dominio (1^ parte)"*, (v. *"Stralcio del certificato notarile pagg. 21, 22 e 23"*, all. 7), del *"Certificato notarile"* redatto dal Notaio Vincenzo Cottone.

**3.B. - DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla lettura del "*Certificato di destinazione urbanistica*", (all. 3), si evincono, per le particelle in oggetto, le seguenti destinazioni d'uso:

- le particelle 904,908 e 869 ricadono nella "*Sottozona F5*" di PRG ed in area sottoposta ai seguenti vincoli:

- D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

- le particelle 890, 62, 875, 893 e 896 ricadono nella "*Sottozona F5*" di PRG ed in area sottoposta ai seguenti vincoli:

- D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

- L.R. 30.04.1991 n. 15 (distanza dalla battigia del mare);

- le particelle 892, 905 e 906 ricadono nella "*Sottozona F5*" di PRG ed in area sottoposta ai seguenti vincoli:

- D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

e in parte

- L.R. 30.04.1991 n. 15 (distanza dalla battigia del mare);

- la particella 888 ricade in parte nella "*Sottozona F5*" e in parte nella "*Sottozona I2*" di PRG ed in area sottoposta ai seguenti vincoli:

- D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

e in parte

- L.R. 30.04.1991 n. 15 (distanza dalla battigia del mare);

- la particella 873 ricade nella "*Sottozona I2*" di PRG ed in area sottoposta ai seguenti vincoli:

- D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

Altresi a pag. 5 del "*Certificato di destinazione urbanistica*", (all. 3), si legge:

*"..... pertanto le particelle 890, 62, 875, 893 e 896 interamente e, porzioni delle particelle 892, 905, 906 e 888 ..... alla data odierna risultano inedificabili in quanto ricadono a distanza inferiore di mt. 150 dalla battigia del mare."*

Ed in particolare:

**"SLEVIDENZA CHE**

- *Viene fatta salva l'effettiva capacità edificatoria derivante da eventuali vincoli di asservimento ricadenti sulle particelle e derivanti dalla normativa urbanistica in conseguenza di attività edilizia, regolarmente realizzata/sanata/condonata nonché le distanze .....*

**3.C. - ESAME DEGLI ATTI DI VENDITA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI TRASFERITE NEL CORSO DELL'ANNO ANTERIORE ALLA DATA DEL DECRETO DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA E DEGLI ATTI DI VENDITA DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER LE QUALI SONO STATE PRESENTATE PROPOSTE TRANSATTIVE.**

Dall'esame degli atti di vendita sopracitati, (v. "*Atto di compravendita tipo*", all. 8), per la stragrande maggioranza rogati dal Notaio Li Puma, si evince quanto segue:

- all'art. 1, di ogni atto, viene descritta ed individuata catastalmente l'u.i.u.

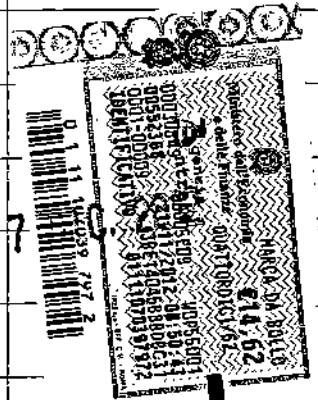
oggetto del rogito;

- all'art. 2 vengono descritti tutti gli accessori, dipendenze e pertinenze che fanno parte della vendita e precisamente:

*“Articolo 2) La detta unità immobiliare si trasferisce con i relativi accessori, dipendenze e pertinenze, servitù inerenti attive e passive, tutto incluso e nulla escluso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù nascenti dallo stato dei luoghi e della costruzione ben note alla parte acquirente, ed in particolare con la pertinenza della quota indivisa ed indivisibile:*

*del suolo su cui è stato edificato l'intero complesso, escluso quello assegnato alle singole unità abitative, delle strade dei viali facenti parte della viabilità pedonale e veicolare dell'intero complesso, ivi compresi i sottopassaggi e le strade di accesso alla spiaggia, della piazzetta con anfiteatro e vasca, del campetto delle bocce, della recinzione perimetrale, dei cancelli d'ingresso al complesso carraio e pedonale ed i relativi meccanismi di funzionamento, di due piscine e relativi solari scoperti e locali di servizio e manovra interrati, un'altra piscina per bambini, N. e (due) campi da tennis, numero quattro (4) vasche di raccolta con locale polmone interrati, degli alloggiamenti dei contatori di energia elettrica relativi alla unità sopra venduta, degli impianti e relative reti di distribuzione per illuminazioni esterne, approvvigionamento idrico, smaltimento liquami, acque meteoriche, citofoni, tv, precisandosi che ogni corpo di fabbrica usufruirà di una antenna centralizzata, due manufatti di cui uno a cielo aperto, adibito a stoccaggio gas liquido, e l'altro chiuso adibito a locale di manovra e vaporizzazione, precisandosi che tutti i*

27



macchinari ed apparecchiature, nonché i serbatoi e la rete di distribuzione esistente sulla strada fino ai singoli misuratori, sarà di proprietà della società concessionaria <Liquipibigas>, della guardiola del portiere posta all'ingresso del complesso, delle zone che saranno destinate a parcheggio condominiale per una superficie complessiva non inferiore a metriquadri millecinquecentotrentatre (mq. 1533), così come previsto nella convenzione in premessa citata, nonché di ogni altra parte che, pur non compresa nella presente elencazione, serve al godimento comune degli edifici, ad eccezione dei quattro corpi di fabbrica con il relativo terreno di pertinenza di cui in premessa che pur mantenendo la destinazione a servizio collettivo, rimarranno di proprietà della società cooperativa venditrice.

Tali servizi comuni sono in parte realizzati, in parte in corso di realizzazione ed in parte da realizzare in toto, previo rilascio delle singole autorizzazioni..... omissis.....

Il diritto di ciascun condomino alle cose avanti indicate è in ragione della quota di proprietà espressa in millesimi ed indicata nel regolamento di condominio che sarà predisposto a cura e spese dalla società venditrice e..... omissis.....”

Pertanto essendo ricompreso, pro quota, nelle vendite effettuate il “suolo su cui è stato edificato l'intero complesso” ne consegue che tutte le aree libere da costruzioni, con esclusione sia delle aree di pertinenza delle singole uu.ii.uu. che quelle ancora da edificare (di proprietà della Curatela), devono intendersi di proprietà, pro quota, dei proprietari delle singole uu.ii.uu. facenti parte del complesso edilizio.



### 3.D. - ESAME DEL CERTIFICATO NOTARILE

Alla luce del mandato conferito e con particolare riferimento alla parte relativa a "..... ed inoltre accerti se nel complesso vi siano altre aree liberamente alienabili da parte della curatela, determinandone il valore", lo scrivente prenderà in esame quanto indicato nel "Certificato notarile", (v. "Stralcio del certificato notarile da pag. 27 a pag. 31", all. 9), redatto dal Notaio Vincenzo Cottone.

Dallo studio di detta certificazione, con particolare riferimento alla situazione catastale, si evince quanto segue:

Il complesso edilizio denominato "Baia dei 7 Emiri" è stato realizzato in una area, (di superficie catastale pari a mq. 133.847 e superficie reale pari a mq. 134.981), facente parte del foglio 3 del NCT del Comune di Cefalù e contraddistinto, originariamente, dalle seguenti particelle:

- p.lla 54 Ha 2.66.67
- p.lla 62 are 15.41
- p.lla 63 Ha 4.61.26
- p.lla 67 Ha 2.00.37
- p.lla 68 are 2.56
- p.lla 69/a Ha 1.06.85
- p.lla 70 are 2.26
- p.lla 814 (ex 66/b) Ha 1.88.00
- p.lla 815 (ex 73/b) are 70.40
- p.lla 816 (ex 73/c) ce 23
- p.lla 817 (ex 75/b) are 35.80

Successivamente con "Tipo di frazionamento" approvato dall'UTE di

Palermo il 14.07.1992 al n. 3866 le particelle 54, 63, 814 (ex 66/b), 67, 68, 69, 70, 815 (ex 73/b) e 817 & ex 75/b), venivano frazionate e con "Denuncia di variazione n. 3855", effettuata all'UTE di Palermo in data 14.07.1992, venivano riunite costituendo le odierne particelle con l'annessa destinazione di progetto (v. "Stralcio del fg. 3 del NCT di Cefalù (individuazione aree)", all. 10):

o le particelle edificate sono

p.lla 868 area di sedime Tipologia A (evidenziata con colore violetto)

p.lla 879 area di sedime Tipologia A (evidenziata con colore violetto)

p.lla 880 area di sedime Tipologia A (evidenziata con colore violetto)

p.lla 883 area di sedime Tipologia A (evidenziata con colore violetto)

p.lla 859 area di sedime Tipologia B (evidenziata con colore sabbia)

p.lla 871 area di sedime Tipologia B (evidenziata con colore sabbia)

p.lla 877 area di sedime Tipologia C (evidenziata con colore rosso)

p.lla 878 area di sedime Tipologia C (evidenziata con colore rosso)

p.lla 882 area di sedime Tip. E (evidenziata con colore bordeaux))

p.lla 866 area di sedime Tip. F2 (evidenziata con colore arancione)

p.lla 914 area di sedime Tip. F2 (evidenziata con colore arancione)

p.lla 901 area di sedime Tip. F3 (evidenziata con colore verde chiaro)

p.lla 912 area di sedime Tip. F3 (evidenziata con colore verde chiaro)

p.lla 864 area di sedime Ch. Mazzaferro (evidenziata con colore fuxia)

p.lla 889 Torrino a mare

o le particelle (non più edificabili) per uso abitativo sono

p.lla 62 ex area edificabile (Tip. D) (evidenziata con colore celeste)

p.lla 875 ex area edificabile (Tip. D) (evidenziata con colore celeste)

p.lla 890 ex area edificabile (Tip. D) (evidenziata con colore celeste)

p.lla 893 ex area edificabile (evidenziata con colore verde scuro)

p.lla 896 ex area edificabile (evidenziata con colore verde scuro)

o le particelle edificabili per uso abitativo sono

p.lla 869 aerea libera edificabile (evidenziata con colore rosa)

p.lla 906 area libera edificabile (evidenziata con colore rosa)

p.lla 908 area libera edificabile (evidenziata con colore rosa)

o le particelle edificabili per servizi comuni sono

p.lla 873 area edificabile (evidenziata con colore giallo)

p.lla 888 area edificabile (evidenziata con colore giallo)

p.lla 904 area edificabile (evidenziata con colore giallo)

(aree contrassegnate con i numeri 4, 5, 6 e 7 nella tavola di cui all'alligato n.ro 6).

o le particelle da destinare ad ampliamento Via Mazzaferno sono

p.lla 863 (evidenziata con colore grigio)

p.lla 872 (evidenziata con colore grigio)

p.lla 902 (evidenziata con colore grigio)

p.lla 923 (evidenziata con colore grigio)

o le particelle da destinare a "passaggio pedonale per accesso alla spiaggia" sono

p.lla 816 (evidenziata con colore blu)

p.lla 874 (evidenziata con colore blu)

p.lla 881 (evidenziata con colore blu)



p.lla 886 (evidenziata con colore blu)

p.lla 887 (evidenziata con colore blu)

p.lla 897 (evidenziata con colore blu)

p.lla 899 (evidenziata con colore blu)

p.lla 910 (evidenziata con colore blu)

o le particelle, (non evidenziate), risultano "aree comuni" del complesso edilizio in parte realizzate e in parte da realizzare e precisamente:

p.lla 856 piscine e locali accessori

p.lla 876 strade, pedonali e carrabili, interne al complesso

p.lla 885 cabina ENEL

p.lla 892 area di sedime campi da tennis (non realizzati)

p.lla 900 strada di accesso secondaria al complesso edilizio

p.lla 905 area di sedime campi da tennis

p.lla 911 cabina ENEL

p.lla 920 piscine e locali accessori

### 3.E. - AREA DI SEDIME EX TIPOLOGIA D

L'area di sedime della "ex Tipologia D", (non realizzata e non più realizzabile), resta contraddistinta dalle p.lle 62, 875 e 890 del fg. 3 del NCT del Comune di Cefalù (all. 10, p.lle evidenziate con colore celeste). Dette aree sono indicate come edificabili nella "Rettifica ed integrazione di atto d'obbligo", rogato dal Notaio Li Puma in data 02.11.1992, da potere della

[REDACTED] a favore del Comune di Cefalù, trascritto alla Conservatoria dei

RR. II. di Palermo il 07.11.92 ai n.ri 46345/33161 (all. 6).

L'area di sedime delle costruzioni di cui alla "Tipologia D" non fa parte delle pertinenze delle uu.ii.uu. costituenti il complesso edilizio "Baia dei 7

Emiri”.

### 3.E. - CONCLUSIONI

Lo scrivente tenuto conto:

- dei vincoli di cui agli atti d’obbligo (paragrafo 3.A.);
- delle destinazioni e limitazioni di cui al “Certificato di destinazione urbanistica” (paragrafo 3.B.);
- delle pertinenze facenti parte delle uu.ii.uu. oggetto degli atti di vendita (paragrafo 3.C.)
- di quanto esposto nel “Certificato Notarile” (paragrafo 3.D.)
- di quanto esposto in merito alla “Area di sedime ex tipologia D” (paragrafo 3.E.);

ritiene che le particelle alienabili, (all. 10), risultano essere le seguenti:

- o p.lle 62, 873, 875, 888, 890, 893, 896 e 904 del fg. 3 del NCT di Cefalù (evidenziate con colore giallo, celeste e verde scuro); le p.lle 62, 875 e 890 rappresentano l’area di sedime della “*Ex tipologia D*”;
- o aree edificabili contraddistinte dalle p.lle 869, 906 e 908 (evidenziate con colore rosa)

altresi lo scrivente ritiene inalienabili, (all. 10), le seguenti particelle:

- o p.lle 856, 876, 885, 892, 900, 905, 911 e 920 in quanto incluse in quota parte, come pertinenze, negli atti di vendita delle singole uu.ii.uu. facenti parte dell’intero complesso edilizio;
- o p.lle 863, 872, 902 e 923, (evidenziate con colore grigio), in quanto costituenti aree da cedere al Comune di Cefalù per ampliamento Via Mazzafermo;
- o p.lle 816, 874, 881, 886, 887, 897, 899 e 910, (evidenziate con colore blu),

in quanto costituenti aree da adibire a "passaggio pedonale per accesso spiaggia";

#### 4. - VALUTAZIONE DEI BENI

Per la determinazione dei valori commerciali dei beni in oggetto lo scrivente riformulerà i concetti valutativi utilizzati nella precedente relazione di consulenza espletata a seguito dell'incarico conferito con ordinanza del 05.10.2000.

##### 4.1. - Valutazione dei terreni inedificabili liberi da costruzioni (p.lle 62, 873, 875, 888, 890, 893, 896 e 904)

I terreni liberi da costruzioni risultano riportati al N.C.T. del Comune di Cefalù in testa a [REDACTED]

[REDACTED] e risultano contraddistinti dai seguenti identificativi catastali (v. "Certificazione catastale", all. 11):

Eg.	P.lla	Qualità	CL	Superficie	R. Dom.	R. Agr.
3	62	Inc. prod.	2	mq. 1.541	€ 0,62	€ 0,16
3	873	Seminativo	3	mq. 6.688	€ 13,82	€ 6,22
3	875	Uliveto	3	mq. 9.562	€ 39,51	€ 37,04
3	888	Uliveto	1	mq. 16.073	€ 170,17	€ 78,86
3	890	Uliveto	1	mq. 3.925	€ 41,56	€ 19,26
3	893	Uliveto	4	mq. 986	€ 2,29	€ 2,80
3	896	Uliveto	4	mq. 327	€ 0,76	€ 0,93
3	904	Uliveto	3	mq. 1.063	€ 4,39	€ 4,12

Dal "Certificato di destinazione urbanistica", (all. 3), si evince quanto segue:

- la particella 904 ricade nella "Sottozona F5" di PRG ed in area sottoposta

ai seguenti vincoli:

- D. Lgs. 22..01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

- le particelle 890, 62, 875, 893 e 896 ricadono nella "Sottozona F5" di PRG ed in area sottoposta ai seguenti vincoli:

- D. Lgs. 22..01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

- L.R. 30.04.1991 n. 15 (distanza dalla battigia del mare);

- le particelle 888 ricade in parte nella "Sottozona F5" e in parte nella "Sottozona I2" di PRG ed in area sottoposta ai seguenti vincoli:

- D. Lgs. 22..01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

e in parte

- L.R. 30.04.1991 n. 15 (distanza dalla battigia del mare);

- la particelle 873 ricade nella "Sottozona I2" di PRG ed in area sottoposta ai seguenti vincoli:

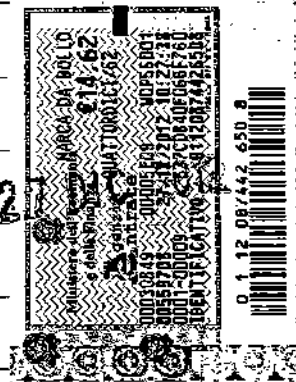
- D. Lgs. 22..01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

Altresi a pag. 5 del "Certificato di destinazione urbanistica", (all. 3), si legge:

*"..... pertanto le particelle 890, 62, 875, 893 e 896 interamente e, porzioni delle particelle 892, 905, 906 e 888 ..... alla data odierna risultano inedificabili in quanto ricadono a distanza inferiore di mt. 150 dalla battigia del mare."*

Ed in particolare:



**"SI EVIDENZIA CHE**

- *Viene fatta salva l'effettiva capacità edificatoria derivante da eventuali vincoli di asservimento ricadenti sulle particelle e derivanti dalla normativa urbanistica in conseguenza di attività edilizia, regolarmente realizzata/sanata/condonata nonché le distanze .....*"

Da quanto esposto si evince quanto segue:

P.lla	Dest. di P.R.G.	Vinc. sismico		Vinc. paesagg.		Vinc. L.R. 15/91	
		Tot	Parz.	Tot	Parz.	Tot	Parz.
62	Sottozona F5	x		x		x	
873	Sottozona I2	x		x			
875	Sottozona F5	x		x		x	
888	Sottozona F5/I2	x		x			x
890	Sottozona F5	x		x		x	
893	Sottozona F5	x		x		x	
896	Sottozona F5	x		x		x	
904	Sottozona F5	x		x			

L'odierna normativa di attuazione prevede (all. 3):

- per la "Sottozona F5" quanto segue:

*"Art. 8 - Zona F - Espansione edilizia mista residenziale e ricreativa turistica stagionale*

*E) Sottozona F5*

*1) Destinazione d'uso: unità turistiche stagionali e servizi relativi;*

*2) Tipologia: a) case di abitazione ad una elevazione; e servizi di unità composti da fabbricati a piastra o in linea contenenti negozi, posti di ristoro, ambienti per lo sport e ogni altro tipo di servizio di*



*carattere pubblico per lo svago, eccettuate le  
destinazioni di tipo ricettivo alberghiero;*

*h) case di abitazione a due elevazioni;*

*3) Altezza massima: mt. 4,00 per le costruzioni tipo a) e mt. 7,00 per le  
costruzioni tipo b);*

*4) Densità fondiaria: 0,50 mc/mq.*

*5) Rapporto di copertura: 1/10*

*6) Lotto minimo: 1.200 mq.*

*7) Esecuzione: le costruzioni tipo a) potranno essere realizzate  
soltanto su terreno con pendenza non superiore  
al 20%; le costruzioni di tipo b) con pendenza  
superiore al 20% a condizione che siano  
realizzate a gradoni, il primo dei quali, cioè  
quello sottostante con facoltà di copertura a  
terrazzo.*

*- per la "Sottozona I2" quanto segue:*

*"Art. 11 - Zona I - Area a parco per attività culturali ed insediamenti  
turistici*

*B) Sottozona I2*

*1) Destinazione d'uso: parco privato per attività di carattere culturale e  
di tempo libero.*

*2) Tipologia: a) costruzioni accessorie alle attività culturali  
(sale di riunioni, posto di ristoro, luoghi di svago)  
a una elevazione;*

*b) restauro dell'attuale complesso edilizio a torre.*

3) Altezza massima: mt. 3,50;

4) Densità fondiaria: 0,05 mc/mq.

5) Rapporto di copertura: 1/30

6) Esecuzione: mediante piano particolareggiato o piano di lottizzazione promossi da enti pubblici o privati, o da privati, secondo le seguenti prescrizioni:

1. mantenimento delle attuali colture agricole;

2. mantenimento delle attuali alberature;

3. risistemazione e restauro dell'attuale complesso costruito;

4. ogni nuova eventuale costruzione sarà a distanza minima di m. 60 dal ciglio superiore della scogliera

Tenuto conto:

- dei vincoli trascritti con gli atti d'obbligo redatti (v. paragrafo 3.A.);
- della nota prot. 39/I del 03.01.2001 con la quale la Soprintendenza BB. CC. AA., per dette particelle, ha chiarito che *"... le opere ancora da realizzare non sono assentibili così come progettate, in quanto la facies volumetrica e tipologica proposta creerebbe nocimento alla fisionomia dei luoghi sottoposti a vincolo paesaggistico."*
- della destinazione urbanistica dei terreni in oggetto, con particolare riferimento al vincolo definito dalle LL. RR. n.ri 15/91, 16/96 e 13/99, (successive alla lottizzazione), determina l'inedificabilità totale dei terreni compresi nella fascia dei 150 ml. dalla battigia del mare;

può concludersi che:

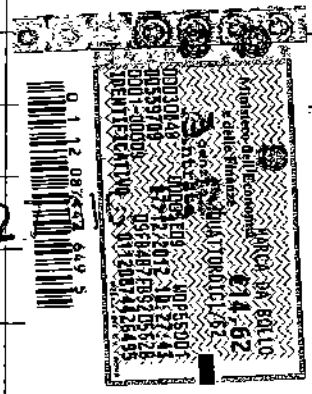
- le aree contraddistinte dalle p.lle 890, 62, 875, 893 e 896 sono totalmente inedificabili per destinazione di PRG (oltreché per la sussistenza dei vincoli di cui agli atti d'obbligo);
- l'area contraddistinta dalla p.lla 888 è totalmente inedificabili sia per destinazione di PRG che per la sussistenza dei vincoli di cui agli atti d'obbligo;
- le aree contraddistinte dalle p.lle 873 e 904 sono totalmente edificabili sia per destinazione di PRG che per la sussistenza dei vincoli di cui agli atti d'obbligo.

In realtà il valore odierno di tali aree non è determinabile con nessuno dei metodi di stima noti e conosciuti a meno del metodo del "valore complementare" ossia quel metodo che determina il valore di un bene come differenza tra il valore del bene nella sua interezza e il valore di mercato del bene privato della parte oggetto di stima.

Da quanto esposto in precedenza il combinato disposto tra l'odierna destinazione di PRG e i contenuti degli atti d'obbligo prevede l'inedificabilità totale delle p.lle 62, 875, 888, 890, 893, 896 e l'edificazione, nel rispetto della normativa nazionale e regionale, delle p.lle 873 e 904 (sottozona I2 del PRG di Cefalù).

Pertanto dette aree libere da costruzioni, (ricadenti nell'attivo fallimentare del fallimento in oggetto), devono essere oggi considerate di totale godimento e servizio del complesso immobiliare miranti, quindi, a valorizzare maggiormente l'appetibilità economica (come indicato negli atti d'obbligo).

Ipotizzando, quindi, il complesso residenziale realizzato regolarmente



senza alcun abuso e quindi nel pieno rispetto dei NN. OO. e delle concessioni rilasciate, sulla scorta della conoscenza personale del mercato cittadino, (Cefalù), il sottoscritto ha individuato nella percentuale del 2,5%, del valore complessivo del complesso edilizio, l'incidenza sul valore commerciale dei beni delle dette aree nello stato di fatto e di diritto in cui versano alla data odierna.

Da quanto esposto il valore delle dette aree sarà dato dal calcolo percentuale sopraesposto riferito al valore odierno dell'intero complesso immobiliare.

Tenuto conto che:

- la volumetria assentita risulta pari a mc. 40.868 (lottizzazione)
- la volumetria della Tipologia C del Nucleo B, pari a mc. 3.055, a causa dell'attuale stato di fatto dovrà essere demolita e, a causa dei vincoli di inedificabilità, non potrà essere realizzata;
- la volumetria della Tipologia D del Nucleo B, pari a mc. 3.506, non è stata realizzata e, a causa dei vincoli di inedificabilità, non potrà essere realizzata;
- la valutazione media, per metro cubo, può essere posta, mediamente, pari a € 350,00/mc.

il valore commerciale complessivo del complesso immobiliare risulta pari a:

$$(mc. 40.868 - mc. 3.055 - mc. 3.506) \times € 350,00/mc. = € 12.007.450,00$$

Considerato che la superficie complessiva delle p.lle 62, 873, 875, 888, 890, 893, 896 e 904 risulta pari a mq. 40.165, il valore unitario sarà pari a:

$$€ 12.007.450,00 \times 2,5\% : mq. 40.165 = € 7,47/mq.$$

Il sottoscritto, da quanto sopra riportato, reputa equo l'applicazione del

valore unitario pari a € 7,50/mq.

Quindi si avrà:

Particella 62

mq. 1.541 x € 7,50/mq. = € 11.557,50

Particella 888

mq. 16.073 x € 7,50/mq. = € 120.547,50

Particella 873

mq. 6.688 x € 7,50/mq. = € 50.160,00

Particella 875

mq. 9.562 x € 7,50/mq. = € 71.715,00

Particella 890

mq. 3.925 x € 7,50/mq. = € 29.437,50

Particella 893

mq. 986 x € 7,50/mq. = € 7.395,00

Particella 896

mq. 327x € 7,50/mq. = € 2.452,50

Particella 904

mq. 1.063 x € 7,50/mq. = € 7.972,50

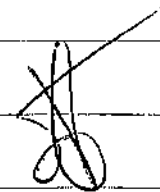
**4.2. - Aree edificabili contraddistinte al NCT di Cefalù al fg. e p.lle 869,**

**906 e 908**

Le particelle in oggetto risultano edificabili secondo quanto disposto dal P.R.G. del Comune di Cefalù in quanto ricadente nella "Sottozona F5" con la seguente normativa di attuazione (all. 3):

- per la "Sottozona F5" quanto segue:

**"Art. 8 - Zona F - Espansione edilizia mista residenziale e ricreativa**



*turistica stagionale*

*E) Sottozona F5*

*1) Destinazione d'uso: unità turistiche stagionali e servizi relativi;*

*2) Tipologia: a) case di abitazione ad una elevazione; e servizi di unità composti da fabbricati a piastra o in linea contenenti negozi, posti di ristoro, ambienti per lo sport e ogni altro tipo di servizio di carattere pubblico per lo svago, eccettuate le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero;*

*b) case di abitazione a due elevazioni;*

*3) Altezza massima: mt. 4,00 per le costruzioni tipo a) e mt. 7,00 per le costruzioni tipo b);*

*4) Densità fondiaria: 0,50 mc/mq.*

*5) Rapporto di copertura: 1/10*

*6) Lotto minimo: 1.200 mq.*

*7) Esecuzione: le costruzioni tipo a) potranno essere realizzate soltanto su terreno con pendenza non superiore al 20%; le costruzioni di tipo b) con pendenza superiore al 20% a condizione che siano realizzate a gradoni, il primo dei quali, cioè quello sottostante con facoltà di copertura a terrazzo.*

Altresì per dette particelle la Soprintendenza BB. CC. AA., con nota prot. 39/I del 03.01.2001, ha chiarito che "... le opere ancora da realizzare non sono assentibili così come progettate, in quanto la facies volumetrica e

tipologica proposta creerebbe nocumento alla fisionomia dei luoghi sottoposti a vincolo paesaggistico.”

Quindi per dette aree, trovandosi all'esterno della fascia di 150 ml. dalla battigia del mare, non viene esclusa l'edificazione anche se deve essere riproposta, progettualmente, la tipologia e la volumetria.

In analogia a quanto riportato nelle originarie planimetrie di progetto in detti lotti possono essere realizzati alloggi per una superficie commerciale complessiva pari a:

- piano terra

$$(2 \times \text{ml. } 42,00 + \text{ml. } 22,00) \times \text{ml. } 7,00 = \text{mq. } 742,00$$

- piano sottotetto:

$$(2 \times \text{ml. } 42,00 + \text{ml. } 22,00) \times \text{ml. } 3,00 \times 1/3 = \text{mq. } 106,00$$

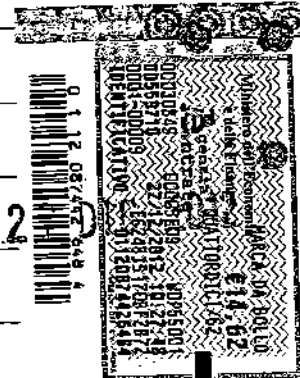
Totale mq. 848,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'area edificabile il sottoscritto applicherà il "criterio di permuta" sulla consistenza immobiliare ricavabile dall'edificazione del lotto ipotizzando, a tal uopo, una percentuale pari al 30%.

La permuta di un'area nuda fabbricabile in cambio di una parte della costruzione che su di essa verrà edificata è un tipo di contratto molto diffuso.

Pertanto considerato che:

- la consistenza immobiliare ricavabile dall'edificazione del lotto risulta pari a mq. 848,00;
- il valore commerciale per immobili per consistenza, tipologia e ubicazione analoghe a quelle in oggetto risulta pari, (sia per conoscenza personale del mercato immobiliare del Comune di Cefalù che per informazione attinte



2

sui luoghi), a € 2.600,00/mq. (v. "OMI - Anno 2012 - Semestre I", all. 12),

il valore commerciale dell'intera consistenza immobiliare risulterebbe pari a:

$$\text{mq. } 848,00 \times \text{€ } 2.600,00/\text{mq.} = \text{€ } 2.204.800,00$$

Applicando il coefficiente di permuta del 30%, il valore della porzione di costruzione ceduta in cambio del terreno, e di conseguenza il valore commerciale dell'area edificabile, risulta pari a:

$$V_t = \text{€ } 2.204.800,00 \times 0,30 = \text{€ } 661.440,00$$

Tenuto conto che la superficie complessiva delle tre particelle risulta pari a mq. 2.614,00, il valore unitario di mercato sarà pari a:

$$\text{€ } 661.440,00 : 2.614,00 \text{ mq.} = \text{€ } 253,04/\text{mq.}$$

e in cifra tonda € 250,00/mq.

Pertanto si avrà:

Particella 869

$$\text{mq. } 970,00 \times \text{€ } 250,00/\text{mq.} = \text{€ } 242.500,00$$

Particella 906

$$\text{mq. } 660,00 \times \text{€ } 250,00/\text{mq.} = \text{€ } 165.000,00$$

Particella 908

$$\text{mq. } 984,00 \times \text{€ } 250,00/\text{mq.} = \text{€ } 246.000,00$$

## 5. - SCHEDE RIASSUNTIVE

1. Valore commerciale della particella 62 del fg. 3 del NCT di Cefalù, libera da costruzioni, di superficie pari a mq. 1.541 ricadente nella "Sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli (Rif. Paragrafo 4.1.):

- D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)



- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

- L.R. 30.04.1991 n. 15 (distanza dalla battigia del mare);

- Valore commerciale: € 11.557,50

2. Valore commerciale della particella 869 del fg. 3 del NCT di Cefalù, edificabile, libera da costruzioni e di superficie pari a mq. 970, ricadente nella "Sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli (Rif. Paragrafo 4.2.):

- D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

- Valore commerciale: € 242.500,00

3. Valore commerciale della particella 873 del fg. 3 del NCT di Cefalù, libera da costruzioni, di superficie pari a mq. 6.688 ricadente nella "Sottozona I2" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli (Rif. Paragrafo 4.1.):

- D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

- Valore commerciale: € 50.160,00

4. Valore commerciale della particella 875 del fg. 3 del NCT di Cefalù, libera da costruzioni, di superficie pari a mq. 9.562 ricadente nella "Sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli (Rif. Paragrafo 4.1.):

- D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

- L.R. 30.04.1991 n. 15 (distanza dalla battigia del mare);

- Valore commerciale: £. 71.715,00

5. Valore commerciale della particella 888 del fg. 3 del NCT di Cefalù,

libera da costruzioni, di superficie pari a mq. 16.073 ricadente in parte nella "Sottozona F5" e in parte nella "Sottozona I2" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli (Rif. Paragrafo 4.1.):

- D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

e in parte

- L.R. 30.04.1991 n. 15 (distanza dalla battigia del mare);

- Valore commerciale: € 120.547,50

6. Valore commerciale della particella 890 del fg. 3 del NCT di Cefalù,

libera da costruzioni, di superficie pari a mq. 3.925 ricadente nella "Sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli (Rif. Paragrafo 4.1.):

- D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

- L.R. 30.04.1991 n. 15 (distanza dalla battigia del mare);

- Valore commerciale: € 29.437,50

7. Valore commerciale della particella 893 del fg. 3 del NCT di Cefalù,

libera da costruzioni, di superficie pari a mq. 986 ricadente nella "Sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti vincoli (Rif. Paragrafo 4.1.):

- D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

- L.R. 30.04.1991 n. 15 (distanza dalla battigia del mare);

- Valore commerciale: € 7.395,00

8. Valore commerciale della particella 896 del fg. 3 del NCT di Cefalù,

libera da costruzioni, di superficie pari a mq. 327 ricadente nella

"Sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti

vincoli (Rif. Paragrafo 4.1.):

- D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

- L.R. 30.04.1991 n. 15 (distanza dalla battigia del mare);

- **Valore commerciale:** € 2.452,50

9. Valore commerciale della particella 904 del fg. 3 del NCT di Cefalù,

libera da costruzioni, di superficie pari a mq. 1.063 ricadente nella

"sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai seguenti

vincoli (Rif. Paragrafo 4.1.):

- D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

- **Valore commerciale:** € 7.972,50

10. Valore commerciale della particella 906 del fg. 3 del NCT di Cefalù,

edificabile, libera da costruzioni e di superficie pari a mq. 660, ricadente

nella "Sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai

seguenti vincoli (Rif. Paragrafo 4.2.):

- D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

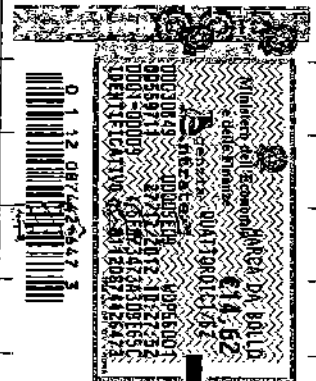
- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

- **Valore commerciale:** € 165.000,00

11. Valore commerciale della particella 908 del fg. 3 del NCT di Cefalù,

edificabile, libera da costruzioni e di superficie pari a mq. 984, ricadente

nella "Sottozona F5" del P.R.G. del Comune di Cefalù e soggetta ai



seguenti vincoli (Rif. Paragrafo 4.2.):

- D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico)

- Legge 02.02.1974 n. 64 (vincolo sismico);

- Valore commerciale: € 246.000,00

**6. - IN MERITO ALL'OFFERTA FORMULATA DALLA**

Dalle valutazioni effettuate le particelle 62, 888 e 890 del fg. 3 del NCT di Cefalù, di cui alla richiesta di acquisto, il valore commerciale delle singole particelle risulta pari a:

• particella 62	€	11.557,50	mq.	1.541,00
• particella 888	€	120.547,50	mq.	16.073,00
• particella 890	€	29.437,50	mq.	3.925,00
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>161.542,50</b>	<b>mq.</b>	<b>21.539,00</b>

e quindi non congrua rispetto all'offerta di € 50.000,00 formulata dalla stessa.

Palermo, li 20.12.2012

Ing. Mario D'Amore

Alligati:

1. Istanza della Sig.ra Foti, istanza del Curatore del 01.06.12 e ordinanza del S.G.D. del 08.06.12
2. Lettera del 29.05.12 indirizzata al Curatore fallimentare
3. Certificato di destinazione urbanistica
4. "Convenzione" rogata dal Notaio Giovanni Cassata in data 26.08.1986
5. "Atto d'obbligo" rogato dal Notaio Li Puma in data 03.09.2002

6. "Rettifica ed integrazione di atto d'obbligo" rogato dal Notaio Li Puma  
in data 02.11.1992

7. Stralcio del certificato notarile pagg. 21, 22 e 23

8. Atto di compravendita tipo

9. Stralcio del certificato notarile da pag. 27 a pag. 31

10. Stralcio del fg. 3 del NCT di Cefalù (individuazione aree)

11. Certificazione catastale

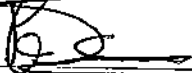
12. OMI

Il giorno 27/12/2012 davanti al G.D. al fallimento [REDACTED]

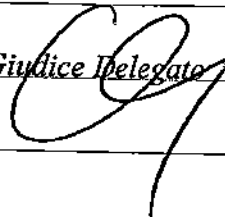
[REDACTED] è comparso il C.T.U. Ing. Mario D'Amore il quale presta giuramento  
di rito pronunciando la formula: " Giuro di bene e fedelmente avere  
adempito al compito affidatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la  
verità ". Letto confermato e sottoscritto.

Palermo, li 27/12/2012

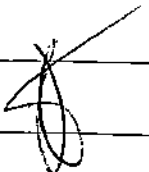
Ing. Mario D'Amore



Il Giudice Delegato



Il Cancelliere



02/09/2021

**TRIBUNALE DI PALERMO – SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO [REDACTED] (N. 17/95)**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA  
ALL'INCARICO DI CUI ALL'AUTORIZZAZIONE DEL S.G.D. DEL  
21.04.2021.**

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza
2. Risposta al quesito posto al CTU

**1 - PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA**

Con “*Lettera di incarico*”, trasmessa con mail del 27.04.2021 (all. 1),

l'Avv. Massimo Pensabene n.q. di Curatore del [REDACTED]

[REDACTED] (N. 17/95)”, conferiva al sottoscritto Ing. Mario

D'Amore, giusta autorizzazione del S.D. del 21.04.201 (all. 2), l'incarico “...

*affinché rediga una breve relazione tecnica, in particolare attestando che il*

*valore della p.lla 877 (subb. nn.ri 11-2, 12-3, 14-5, 15-6, 16-7, 17-8, 18-9)*

*sia nullo, e confermando altresì che anche detti subalterni siano*

*liberamente alienabili da parte della curatela.”*

Ricevuto l'incarico lo scrivente, con mail del 03.05.2021, richiedeva alla Curatela il Certificato di destinazione urbanistica della p.lla 877 oggetto dell'incarico conferito.

In data 07.05.2021 perveniva presso lo studio dello scrivente “*Copia del certificato di destinazione urbanistica*”, datato 07.05.2021 (all. 3), relativo alle p.lle 877 e 878 del fg. 3 del NCT del Comune di Cefalù.

**2 - RISPOSTA AL QUESITO POSTO AL CTU**

Dalla lettura della “*Copia del certificato di destinazione urbanistica*”,



datato 07.05.2021 (all. 3), trasmesso dalla Curatela, si evince che la p.lla 877

ricade nella "Zona di PRG – Sottozona F5", di cui al D.A. n. 199 del

18/12/1994, e risulta sottoposta ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico - D. Lgs 22/1/2004, n. 42 smi

- Vincolo sismico - Legge 2 febbraio 1974, n. 64

- Distanza dalla battigia del mare - L.R. n. 30/04/91 n. 15

La normativa di attuazione della sottozona "F5" di PRG è la seguente:

**1) Destinazione d'uso:** *unità turistiche stagionali e servizi relativi;*

**2) Tipologia:** *a) case di abitazione ad una elevazione; servizi di unità composti da fabbricati a piastra o in linea contenenti negozi, posti di ristoro, ambienti per lo sport e ogni altro tipo di servizio di carattere pubblico per lo svago, eccettuate le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero;*

*b) case di abitazione a due elevazioni;*

**3) Altezza massima:** *4,00 per le costruzioni tipo a) e mt. 7,00 per le costruzioni tipo b);*

**4) Densità fondiaria:** *0,50 mc/mq.*

**5) Rapporto di copertura:** *1/10*

**6) Lotto minimo:** *1.200 mq.*

**7) Esecuzione:** *le costruzioni tipo a) potranno essere realizzate soltanto su terreno con pendenza non superiore al 20%; le costruzioni di tipo b) con pendenza superiore al 20% a condizione che siano realizzate a gradoni, il primo dei quali, cioè*



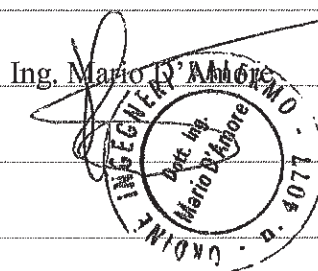
*quello sottostante con facoltà di copertura a  
terrazzo.*

Quindi, da quanto sopra riportato, si evince che per la particella 877, sub 11-2, 12-3, 14-5, 15-6, 16-7, 17-8, 18-9 del fg. 3 del NCEU di Cefalù valgono le stesse considerazioni tecniche e valutative espresse nella relazione di consulenza tecnica di ufficio, depositata in data 05.07.2001 (citata nella lettera di incarico), relative alla p.lla 877, sub 13 - 4 del fg. 3 del NCEU di Cefalù, (non oggetto del presente mandato), e precisamente il **Cap. 3.C.3.C.4. (paragrafi a, b, c, d ed e).**

Pertanto in analogia alle conclusioni formulate per la p.lla 877 del fg. 3 del NCEU di Cefalù si può concludere che **il valore della particella 877, sub 11-2, 12-3, 14-5, 15-6, 16-7, 17-8, 18-9 del fg. 3 del NCEU di Cefalù è nullo in quanto determinato come differenza tra il valore dell'area di sedime e il costo della completa demolizione delle costruzioni abusive ivi presenti.**

L'alienabilità del bene pertanto è relativa, così come per la p.lla 878, alla superficie di sedime delle succitate particelle.

Palermo, li 12.07.2021



Allegati

1. Lettera di incarico
2. Autorizzazione del S.D. del 21.04.201
3. Copia del certificato di destinazione urbanistica" datato 07.05.2021

Il giorno 04/09/2021 davanti al G.D. al fallimento [REDACTED]

[REDACTED] é comparso il C.T.U. Ing. Mario D'Amore il quale presta giuramento





di rito pronunziando la formula: " Giuro di bene e fedelmente avere  
adempito al compito affidatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la  
verità ". Letto confermato e sottoscritto.

Palermo, li 01/09/2021

Ing. Mario D'Amore



Il Giudice Delegato



Il Cancelliere



# ALLIGATO N. 1



TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE FALLIMENTARE  
**FALLIMENTO della PROGEA SOC. COOP. A R.L. (N. 17/95)**  
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA VITTORIA RUBINO  
CURATORE: AVV. MASSIMO PENSABENE  
VIA P.PE DI VILLAFRANCA 46, TEL 091 6110695  
90141 - P A L E R M O

Preg.mo Sig.  
**ING. MARIO D'AMORE**  
Via delle Croci, 47,  
90139 Palermo PA

a mezzo mail [ingg.damore@libero.it](mailto:ingg.damore@libero.it);

Palermo, li 27.04.2021

**OGGETTO: Lettera di incarico**

Preg.mo Ing. D'Amore,

io sottoscritto Curatore del fallimento in intestazione, giusta autorizzazione del G.D. del 21.04.2021 (**all.to n. 1**), con la presente lettera di incarico intendo nominarla per la redazione una breve relazione tecnica, ad integrazione di quella già stilata nel 2001.

E' infatti pervenuta al fallimento un'offerta di acquisto di un bene immobile da parte della S.V. Costruzioni S.r.l.s. (**all.to n. 2**) ed il G.D. mi ha richiesto un parere (**all.to n.3**), nel quale ho esposto la necessita che venisse nominato un notaio e Lei quale consulente tecnico.

Nello specifico, il bene in questione consiste in un lotto di terreno (area di sedime) sito in Cefalù, identificato al NCT al foglio 3, particelle 877 e 878.

Dal certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. dal Notaio Vincenzo Cottone del 15.11.1999 (**all.to n.4**) risulta che sulla particella 877 insistono le unità immobiliari riportate al NCEU subalterni da 1 a 18, mentre sulla particella 878 insistono le unità immobiliari riportate, sempre al NCEU, subalterni da 1 a 16.

In particolare, rientrano nella disponibilità della curatela:

- **particella 877** sub n.ri 11-2; 12-3; 13-4; 14-5; 15-6; 16-7; 17-8; 18-9;
- **particella 878** sub n.ri 1-9; 2-10; 3-11; 4-12; 5-13; 6-14; 7-15; 8-16.

E' invece escluso il subalterno 10-1 della particella 877, in quanto oggetto di giudizio revocatorio ex art. 67 L.F del 27.11.1999.



Dalla relazione da Lei stesso redatta (**all.to n. 5**) e depositata in data 05.07.2001 emerge che la **particella 878**, interamente considerata, e la **particella 877 sub 13-4**, risultano sottoposte ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico (D.lgs 29 Ottobre 1999, n. 490);
- vincolo sismico (Legge 2 Febbraio 1974, n. 64);
- distanza dalla battigia del mare (L.R n. 15/91, 16/96 e 13/99);

Pertanto, l'area in esame risulta soggetta a vincolo di inedificabilità totale in quanto interamente ricadente nella fascia di 150 ml dalla battigia del mare.

Inoltre, preciso che su tali beni insistono degli edifici realizzati in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata il 24.06.1989 dal Sindaco del Comune di Cefalù, per come risulta dalla Sua relazione.

Il valore di dette particelle è stato quindi determinato dalla differenza tra il valore commerciale dell'area ed il costo di demolizione delle costruzioni ivi ubicate; avendo così attribuito a detti beni un valore nullo, gli stessi non sono mai stati sinora posti in vendita.

Per quanto riguarda invece gli altri subalterni della particella 877, acquisiti da questa Curatela in un giudizio di revocatoria fallimentare nei confronti della Nova Res s.r.l. (**all.to n. 6**) non è stata sin qui redatta la relazione di consulenza tecnica - stante l'intenzione di non porre in vendita il bene in questione.

Alla luce dell'offerta di acquisto della S.V. Costruzioni S.r.l.s ho quindi ritenuto opportuno nominare un notaio che rediga un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari sulle particelle in oggetto, nonché richiamaLa affinché integri il suo elaborato ed attesti che anche il valore delle p.lle 877 (subb.nm.ri 11-2; 12-3; 14-5; 15-6; 16-7; 17-8; 18-9) e 869 ( per cui sussistono le medesime condizioni) è da ritenersi nullo, confermando altresì che anche detti subalterni risultano liberamente alienabili da parte della curatela.

Certo di un Suo riscontro e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, invio

cordiali saluti

Il Curatore

Avv. Massimo Pensabene n.q.

Allego:



- 1) autorizzazione del G.D. del 21.04.2021;
- 2) offerta di acquisto bene immobile da parte della S.V. Costruzioni S.r.l.s.;
- 3) parere del Curatore;
- 4) estratto certificato notarile;
- 5) estratto relazione tecnica 2001;
- 6) sentenza revocatoria.



## ALLIGATO N. 2



**TRIBUNALE DI PALERMO – SEZIONE FALLIMENTARE**  
**ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO**  
**DELLA PROGEA SOC. COOP A R.L. (17/95)**

**Dott.ssa Vittoria Rubino**

**Parere del Curatore su istanza di acquisto bene immobile**

Io sottoscritto Curatore, facendo seguito alla richiesta di parere della S.V. pervenutami in data 29.03.2021 (**all.to n.1**) sull'offerta di acquisto di un bene immobile del fallimento da parte della S.V. Costruzioni S.r.l.s. (**all.to n. 2**), osservo quanto segue.

Il bene in questione consiste in un lotto di terreno (area di sedime) sito in Cefalù, identificato al NCT al foglio 3, particelle 877 e 878.

Come risulta dal certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. dal Notaio Vincenzo Cottone del 15.11.1999 (**all.to n.3**) sulla particella 877 insistono le unità immobiliari riportate al NCEU subalterni da 1 a 18, mentre sulla particella 878 insistono le unità immobiliari riportate, sempre al NCEU, subalterni da 1 a 16.

In particolare, rientrano nella disponibilità della curatela:

- **particella 877** sub n.ri 11-2; 12-3; 13-4; 14-5; 15-6; 16-7; 17-8; 18-9;
- **particella 878** sub n.ri 1-9; 2-10; 3-11; 4-12; 5-13; 6-14; 7-15; 8-16.

E' invece escluso il subalterno 10-1 della particella 877, in quanto oggetto di giudizio revocatorio ex art. 67 L.F del 27.11.1999, conclusosi con sentenza favorevole al convenuto emessa in data 04.06.2012 (**all.to n.4**).

Firmato Da: D'Amore Mario Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6b78217714555e564338e30070cda11  
Firmato Da: PENSABENE MASSIMO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4cca4679bb7520ba845e9b11fe61 - Elimito: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc5c586f31fab9f6e95f7  
**STUDIO LEGALE PENSABENE**  
90141 PALERMO - Via Principe di Villafranca n. 46 - Tel./fax (+39) 091 6110695  
E mail : [studiolavvpensabene@libero.it](mailto:studiolavvpensabene@libero.it) - pec : [massimopensabene@pecavvpa.it](mailto:massimopensabene@pecavvpa.it)

Dalla relazione dell'ing. D'Amore (all.to n. 5) depositata in data 05.07.2001 emerge che la **particella 878**, interamente considerata, e la **particella 877 sub 13-4**, risultano sottoposte ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico (D.Igs 29 Ottobre 1999, n. 490);
- vincolo sismico (Legge 2 Febbraio 1974, n. 64);
- distanza dalla battigia del mare (L.R n. 15/91, 16/96 e 13/99);

Pertanto, l'area in esame risulta soggetta a vincolo di inedificabilità totale in quanto interamente ricadente nella fascia di 150 ml dalla battigia del mare.

Inoltre, preciso che su tali beni insistono degli edifici realizzati in totale difformità dalla concessione edilizia n.ro 28/89 rilasciata il 24.06.1989 dal Sindaco del Comune di Cefalù, per come risulta dalla suddetta relazione dell'ing. D'Amore depositata in data 05.07.2001.

Il valore di dette particelle è stato quindi determinato dalla differenza tra il valore commerciale dell'area ed il costo di demolizione delle costruzioni ivi ubicate; avendo così il CTU attribuito a detti beni un valore nullo, gli stessi non sono mai stati sinora posti in vendita.

Per quanto riguarda invece gli altri subalterni della particella 877, acquisiti da questa Curatela in un giudizio di revocatoria fallimentare nei confronti della Nova Res s.r.l. (all.to n. 6) non è stata sin qui redatta la relazione di consulenza tecnica - stante l'intenzione di non porre in vendita il bene in questione - e ciò con l'intenzione di evitare ulteriori aggravii economici per la procedura, in quanto appariva verosimile che i vincoli suddetti e le difformità edilizie si estendessero anche a questi, con conseguente valutazione nulla.





Alla luce dell'offerta di acquisto della S.V. Costruzioni S.r.l.s ritengo quindi opportuno nominare un notaio che rediga un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari sulle particelle in oggetto, nonché - ove non diversamente ritenuto dalla S.V. - richiamare l'ing. Mario D'Amore affinché integri il suo elaborato ed attesti che anche il valore di detta particella sia nullo.

Ho inoltre già richiesto all'offerente di produrre i certificati di destinazione urbanistica aggiornati delle particelle in oggetto.

\* \* \*

Da quanto premesso, ritengo che l'offerta del sig. Saluzzo, pari ad € 51.000,00, può a mio avviso essere accolta, considerato infine che la vendita senza incanto assicurerà la pubblicità e la concorrenzialità delle offerte, al fine del massimo realizzo.

In considerazione dei predetti vincoli, si potrà dare corso alla vendita della sola area di sedime - come già effettuato per le precedenti vendite - con obbligo dei proponenti di demolire a propria cura e spese i manufatti insistenti in dette aree, con esplicito esonero della curatela al riguardo.

Esprimo pertanto parere favorevole all'accoglimento dell'offerta di acquisto della S.V. Costruzioni Società s.r.l.s (previo rilascio di atto d'impegno nel senso sopra precisato) presentata in data 26.03.2021.

Conseguentemente chiedo:

- l'autorizzazione alla nomina di un notaio che rediga la relazione ex art. 567 sulle particelle in oggetto (877, 878 e 869, che può parimenti porsi in vendita);

Firmato Da: D'Amore Mario Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6b782177145556564338e30070ddaf11  
Firmato Da: PENSABENE MASSIMO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4cca46789bb7520ca8cfe95abff1fe61 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc589f31fab2f6e95f7



- la nomina dell'Ing. D'Amore affinché rediga una breve relazione tecnica, in particolare attestando che il valore della p.lla 877 (subb.nn.ri 11-2; 12-3; 14-5; 15-6; 16-7; 17-8; 18-9) sia nullo, e confermando altresì che anche detti subalterni siano liberamente alienabili da parte della curatela.

Palermo, li 12.04.21

Con osservanza

Avv. Massimo Pensabene n.q.

Allegati:

- 1) richiesta di parere del G.D.;
- 2) offerta di acquisto;
- 3) estratto certificato notarile - Notaio V. Cottone;
- 4) sentenza revocatoria part. 877 sub. 10-1;
- 5) estratto relazione ingegnere D'Amore;
- 6) sentenza revocatoria Nova Res.



## ALLIGATO N. 3





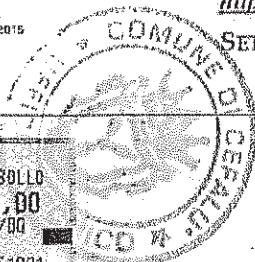
Palermo Arabo - Normanico  
e le Cattedrali di Cefalù e  
Maxwell  
Sito iscritto nella lista  
Patrimonio Mondiale 2015

# COMUNE DI CEFALÙ

CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO  
Codice Fiscale 00110740826 C.so Ruggiero 139 - 90015  
<http://www.comune.cefalu.pa.it>



SETTORE EDILIZIA PRIVATA



Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
Genzia Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDICI/00  
00005320 00006469 W0M51001  
00016827 17/05/2021 11:58:16  
4578-00088 31977DD86463EC91  
IDENTIFICATIVO : 01190663480228

Diritti di Segreteria

N. 964 del 17.05.2021

Quietanza di €. 24.00



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N. 85 del 07.05.2021

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA

VISTA la domanda del Sig. Cerniglia Luciano, assunta al protocollo generale di questo Comune in data 29/04/2021 al n. 17514;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Cefalù e le relative Norme Tecniche di Attuazione approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974;

VISTO il D.P.R. 06/06/2001 n. 380 smi;

VISTA la L. R. 16 del 10 agosto 2016 smi;

VISTA la Legge 2 febbraio 1974, n. 64 e smi;

VISTO il D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 smi;

VISTO il D.A. 1489/89 del 09/11/1989 con il quale è stato istituito il Parco delle Madonie;

VISTO il R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 smi;

VISTO il 1° comma dell'articolo 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, come modificato dall'articolo 4, comma 173 della Legge 350/2003;

VISTO il Decreto dell'ARTA del 5/5/2006;

VISTA la L.R. 12/06/76, n.78 e smi;

VISTA la L.R. 30 aprile 1991, n. 15 smi nella quale è detto anche, che qualsiasi costruzione, ad eccezione di quelle ricadenti nelle zone "A" e "B" deve arretrarsi: a) di mt. 150 dalla battigia del mare; b) dai boschi e dalle fasce forestali;

VISTA la perimetrazione delle aree boscate e delle relative fasce di rispetto (ex art 15 L.R. n. 78/1976), adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 13 del 23 gennaio 2003, in applicazione della L.R. n. 13 del 19 agosto 1999 smi;

VISTA la L. 21 novembre 2000, n. 353 smi;

VISTO il Decreto del presidente della Regione Siciliana del 27 marzo 2007 smi;

VISTO il DPR Siciliana 10/04/12 (Inventario Forestale);

VISTI gli atti d'Ufficio;

### CERTIFICA

CHE le particelle di terreno di seguito elencate, del Catasto di Cefalù, sono interessate dalle seguenti

Firmato Da: D'Amore Mario Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6b78217714555e564338e30070cda11

previsioni urbanistiche e vincoli:

PARTICELLE		Zona di PRG - D.A. n. 199 del 18/12/1974	PP Centro Storico D.A. n. 53 del 18/02/1982	PP Calidura D.A. n. 603 dell' 1/10/1986	PP Lungomare D.A. n. 232 del 23/05/1985	Legge 2/2/1974, n. 64 r. smi (sismica)	D. Lgs 22/1/2004, n. 42 smi (sarsaggiato)	Zona DA 9/11/1989 n. 489 (Parco Marino)	R.D. 30/12/1923, n. 3267 (litogeologico)	Area Boschi Delle C.C. 13/2003	DPR Siciliana 10/04/12 (Inventario Forestale)	LR 30/04/91 n. 75 (distanza dalla battigia del mare)	Decreto ARTA 5/5/2006 (Arre ZPS)	Decreto ARTA 5/5/2006 (Arre SIC)	DPR Siciliana 2/6/2007 (PAI)	Area percorsa dal fuoco L. 353/2000 smi
Foglio di mappa 3:																
877	F5	No	No	No	Si	Si	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No*
878	F5	No	No	No	Si	Si	No	No	No	No	Si	No	No	No	No	No*

\* le particelle 877 e 878 del foglio di mappa 3 non sono state percorse dal fuoco.

Per tutto quanto sopra detto:

- Le particelle 877 e 878 del foglio di mappa 3 del Catasto di Cefalù, alla data odierna, **non risultano interessate** dai vincoli discendenti dalla cartografia comunale adottata dal C.C. con delibera n.13/2003 con cui si sono perimetrati i boschi ex L.R. 16/96 e s.m., e **non risultano interessate** dall'Inventario Forestale (DPR Siciliana 10/04/12).
- Le particelle 877 e 878 del foglio di mappa 3 del Catasto di Cefalù, alla data odierna, **risultano inedificabili** poiché ricadenti all'interno della fascia di rispetto di mt. 150 dalla battigia del mare.

Qui di seguito si riporta la normativa di attuazione della sottozona "F5" di P.R.G.:

#### Sottozona F5

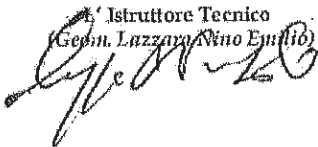
- 1) Destinazione d'uso: unità turistiche stagionali e servizi relativi.
- 2) Tipologia: a) case di abitazione ad una elevazione; e servizi di unità composti da fabbricati a piastra o in linea contenenti negozi, posti di ristoro, ambienti per lo sport e ogni altro tipo di servizio di carattere pubblico per lo svago, eccettuate le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero;  
b) case di abitazione a due elevazioni.
- 3) Altezza massima: mt. 4,00 per le costruzioni di tipo a) e mt. 7,00 per le costruzioni di tipo b);
- 4) Densità edilizia fondiaria: 0,50 mc/mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/10
- 6) Lotto minimo: 1.200 mq.
- 7) Esecuzione: le costruzioni tipo a) potranno essere realizzate soltanto su terreno con pendenza non superiore al 20%; le costruzioni di tipo b) su terreno con pendenza superiore al 20% a condizione che siano realizzate a gradoni, il primo dei quali, cioè quello sottostante con facoltà di copertura a terzozzo.



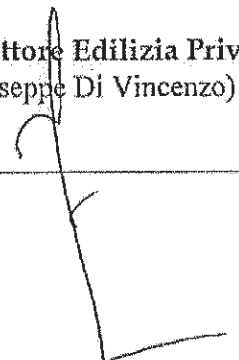
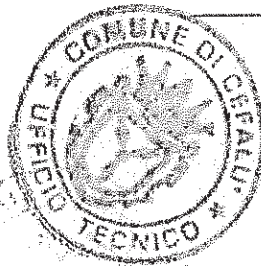
Si rilascia il presente in carta, resa legale, per tutti gli usi consentiti dalla Legge, precisando che, la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art.40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art.15 della Legge 183/2011).

Cefalù li, 07.05.2024

Istruttore Tecnico  
(Geom. Lazzarino Emidio)  


Il Resp.le del Settore Edilizia Privata  
(Arch. Giuseppe Di Vincenzo)



Firmato Da: D'Amore Mario Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6b78217714555e564338e30070cda11

