

SABRINA ZORA

CN = ZORA SABRINA
C = IT

Tribunale Ordinario di Termini Imerese
Sezione Fallimentare Ufficio di Termini Imerese
Il Giudice, dott.ssa Giovanna Debernardi

Frazionamento del Cespite indicato come Lotto C in quattro unità.

INCARICO

La sottoscritta **Arch. Sabrina Zora** iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4647 con studio in Palermo, via A. La Marmora n.82 , a seguito dell'incarico ricevuto dal Liquidatore Giudiziale, Avv. Sonia Lecce , in data 01/09/2021 a procedere al frazionamento del lotto C, allega con la seguente relazione, il progetto da presentare al Comune di Cefalù.

I valori immobiliari di seguito trasmessi derivano dalla divisione del lotto C (della precedente relazione depositata al Tribunale) in quattro diverse unità.

1. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico , in data 01/09/2021 , la sottoscritta si recava presso la sede di Piazza Gentile n. 1 per il sopralluogo . A seguito di questo, venivano eseguite reiterate visite all'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Cefalù.

Il progetto prevede il frazionamento del lotto C in quattro unità (ved. Allegato) :

Unità A - B- C -D

Unità A = sup. utile : mq 152,94 - sup. commerciale: mq 164,64 + mq 8,39 = mq 173

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Studio Archilegno : Via A. la Marmora n. 82 – 90145 Palermo (PA)

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

Unità B = sup. utile : mq 61,62- sup. commerciale: mq 66 +8,39 = mq 74,39

Unità C = sup. utile : mq 93 - sup. commerciale: mq 98,10 +8,39 = mq106,49

Unità D = sup. utile : mq156,97 - sup. commerciale: mq 167,85 + 8,39 = mq 176,24

Il progetto dei quattro lotti prevede un ingresso per ciascun lotto dalla via principale, ognuno con vetrata d'ingresso, e saranno dotati di servizio igienico. Il locale tecnico non agibile di forma rettangolare, è accatastato ma non risulta identificato nei progetti di concessione e sembra essere una intercapedine formatasi durante i lavori di costruzione dell'edificio. Questo corridoio obliquo di pertinenza dell'unità B verrà chiuso da un tramezzo ma sarà ispezionabile attraverso una porta di accesso.

2. Stima dei diversi lotti

La presente stima è stata svolta facendo una media della stima sintetica e della stima basata sul criterio del valore venale :

Stima sintetica:

I valori unitari di riferimento applicati, sono quelli medi rilevati mediante indagini di mercato e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2021, e del borsino immobiliare

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Studio Archilegno : Via A. la Marmora n. 82 – 90145 Palermo (PA)

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

Criterio del valore venale :

Avendo preso in considerazione anche il criterio basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti , per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.

L'intero lotto c ha superficie area parcheggio: tot. 187,70 mq /4 = mq 46,92 viene calcolata al 25% fino a mq 25 l'eccedenza va calcolata al 10%;

La superficie commerciale del piazzale per ciascuna unità : mq 8,39

L'area marciapiede sarà un bene comune di tutte le quattro unità.

I valori unitari di riferimento applicati, sono quelli medi rilevati mediante indagini di mercato e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia delle entrate per il 1° semestre del 2021.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta:

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

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

- Valore minimo € /mq 1700 a un valore massimo di €/mq 2.600 per superficie lorda e per l'affitto da un minimo di €/mq 7,2 ad un massimo di €/mq 10,5;
- I dati del borsino immobiliare danno un valore pari a €/mq 1.931;

In tutta Cefalù sono al momento presenti 80 annunci di negozi in vendita, ovvero meno del 5% degli annunci di questa tipologia in tutta la città metropolitana.

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Studio Archilegno : Via A. la Marmora n. 82 – 90145 Palermo (PA)

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

- Il prezzo mediamente richiesto in tutto il comune di Cefalù per un negozio in vendita, è pari a 2.750 €/m² e quindi circa il 128% in più rispetto alla media regionale.

Il valore preso in considerazione considerando la media dei valori sarà pari a di €/mq 2.427,00.

Valore immobiliare delle quattro unità:

Unità A= mq 173 x € 2.427,00 = € 419,871,00 che arrotondiamo per difetto a €419,870,00

Unità B = mq 74,39 x € 2.427,00 = €180.544,53 che arrotondiamo per difetto a €180.540,00

Unità C = mq106,49 x € 2.427,00 = € 258.451,23 che arrotondiamo per difetto a € 258.450,00

Unità D= mq 176,24 x € € 2.427,00 = € 427.734,48 che arrotondiamo per difetto a € 427.730,00

Totale stima delle 4 unità = € 1.286.590,00

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta successivamente provvederà al deposito del progetto al Comune di Cefalù, indicando così la data di inizio lavori e il termine , provvedendo altresì all'accatastamento delle quattro unità immobiliari.

La presente relazione è composta da n. 4 pagine dattilografate e da n. 2 allegati.

Termini 09/11/2021

Il c.t.u.

Arch. Sabrina Zora

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Studio Archilegno : Via A. la Marmora n. 82 – 90145 Palermo (PA)

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

COMUNE DI CEFALU' (PA) SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Attività edilizia soggetta a CILA

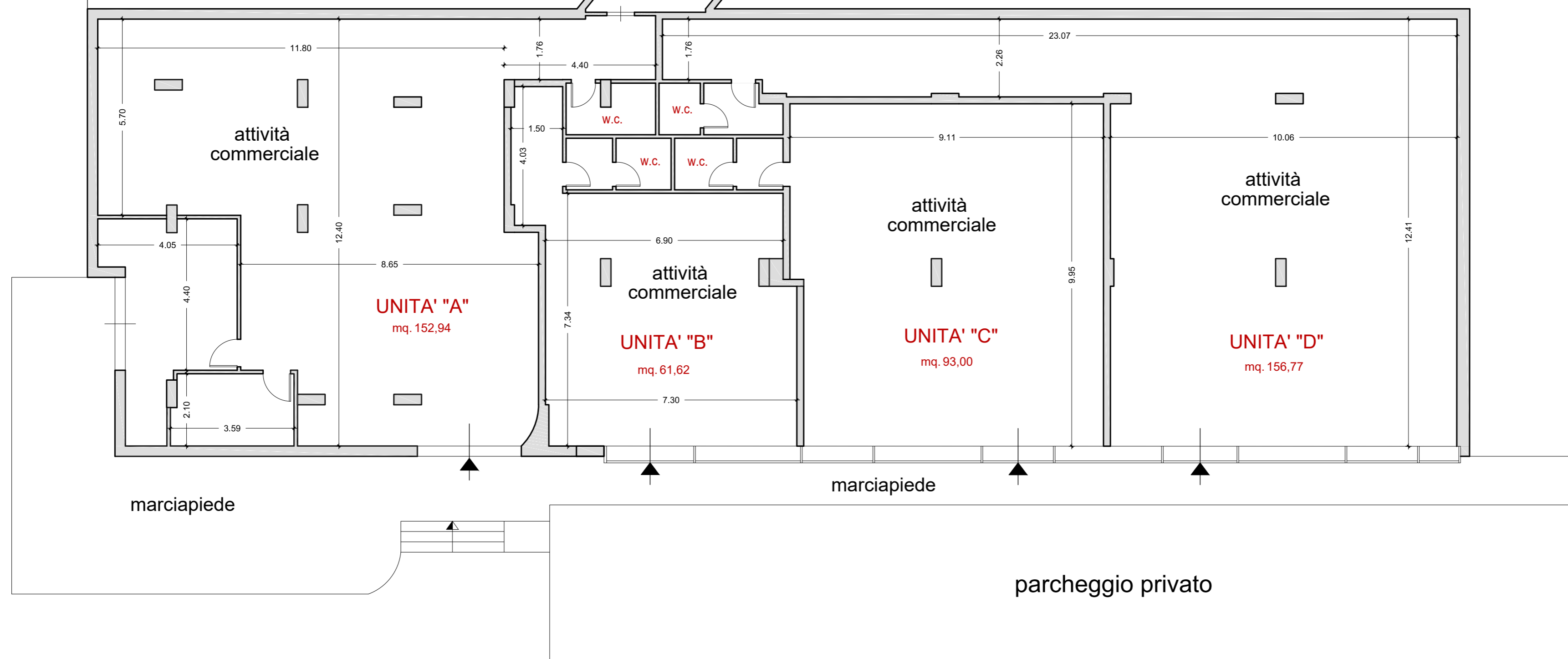
PROGETTO PER IL FRAZIONAMENTO DI UN IMMOBILE UBICATO IN
 PIAZZA GIOVANNI GENTILE s.n.c., PIANO SEMINTERRATO

Il Tecnico : Arch. Sabrina Zora



intercapedine
 ispezionabile

PLANIMETRIA DI PROGETTO



Piazza Giovanni Gentile



Archilegno design: Arch. Sabrina Zora
via Regione Siciliana n. 3444 - Palermo
sabriarchilegno@libero.it - cell. 3498662923

COMUNE DI CEFALU' (PA) SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

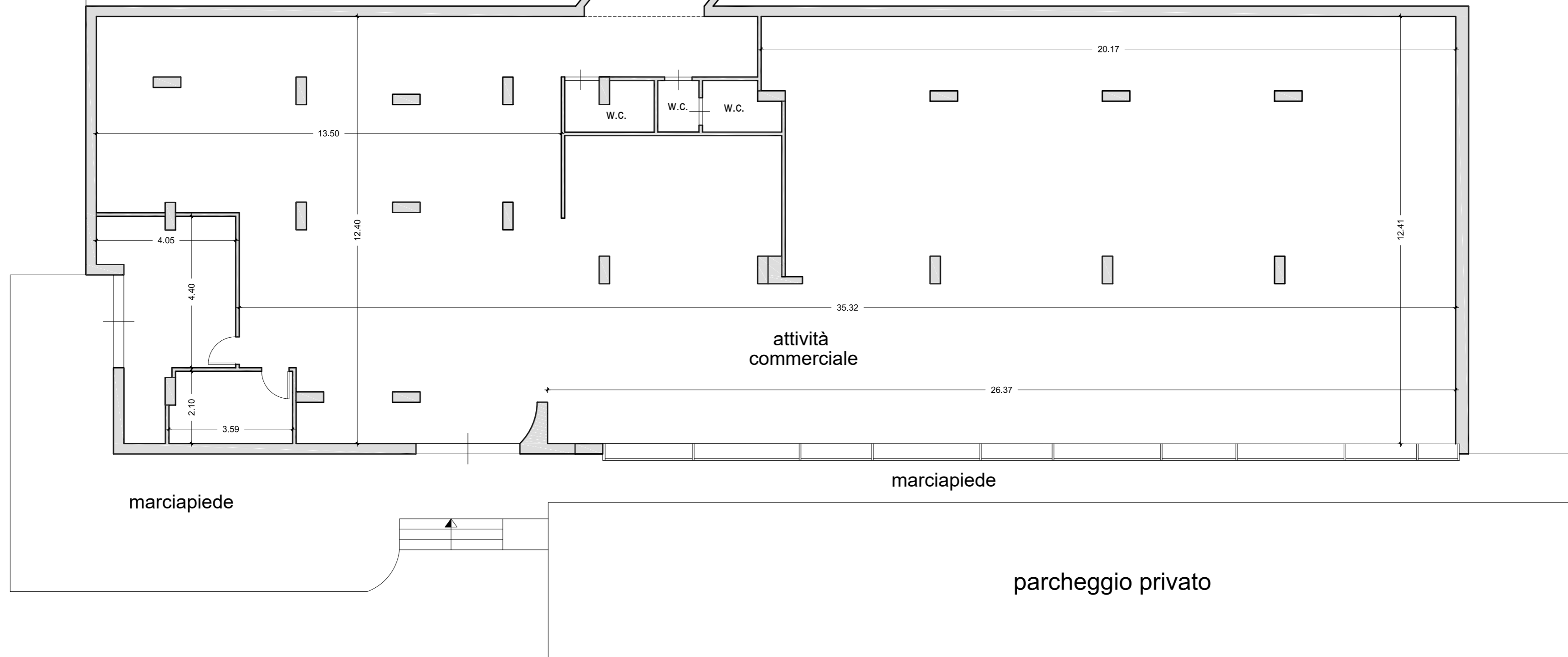
Attività edilizia soggetta a CILA

PROGETTO PER IL FRAZIONAMENTO DI UN IMMOBILE UBICATO IN
PIAZZA GIOVANNI GENTILE s.n.c., PIANO SEMINTERRATO

Il Tecnico : Arch. Sabrina Zora



PLANIMETRIA STATO ATTUALE



Piazza Giovanni Gentile