

SCHEDA TECNICA DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CEFALÙ IN C/DA
COLOMBO CENSITO CATASTALMENTE AL FOGLIO DI MAPPA 39, PARTICELLA 1365

La presente scheda tecnica è redatta sulla base dei dati contenuti nella perizia estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato, a firma del responsabile del settore lavori pubblici.

Inquadramento territoriale

L'immobile è ubicato in località Colombo, zona a monte e distante dal centro abitato, gode di un ottimo collegamento viario stante che è ubicato lungo la strada provinciale Cefalù - Gibilmanna. La zona è panoramica, già servita da opere di urbanizzazione, interessata da costruzioni con tipologia a villini destinati in buona parte a residenza stagionale. Con riferimento al mercato immobiliare residenziale-stagionale, la zona, presenta un discreto apprezzamento commerciale.

Descrizione del sito e dell'immobile

Il lotto su cui insiste l'immobile oggetto di stima ha una estensione di circa 1.271 mq e ha conformazione planimetrica pressoché trapezoidale con giacitura pianeggiante, del tutto incolto e ricoperto da flora spontanea. L'accesso carrabile alla proprietà, attraverso un cancello in metallo, è ubicato ad angolo tra la strada Cefalu-Gibilmanna e la via Colombo. L'area si presenta recintata con muretti e rete metallica con evidenti segni di degrado e danneggiamenti in più punti.

La superficie non edificata, adibita a verde, è pari a circa 1.064 mq ed è desunta dalla differenza tra la superficie complessiva del lotto (mq. 1.271) e la superficie coperta dell'immobile (207 mq). Tale superficie risulta graffiata al fabbricato.

La costruzione, realizzata negli anni '60 del secolo scorso e destinata a casa per anziani (desunta dalla dichiarazione catastale), è costituita da una elevazione fuori terra realizzata con struttura in muratura e copertura a falde inclinate, a quote diverse, con caratteristiche costruttive e rifiniture di tipo civile. Si compone di ampio salone, sei vani, quattro servizi igienici, due corridoi di disimpegno, due vani cucina con annesso servizio igienico.

Ad oggi la struttura, a causa del mancato utilizzo per alcuni decenni, presenta evidenti segni di degrado e dissesti strutturali diffusi.

In modo esemplificativo e non esaustivo, parte delle pareti esterne presentano lesioni, i tramezzi e i controsoffitti sono interessati da ampie tracce di umidità e lesioni prodotte dalle infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura in parte crollata, le porte interne e parte degli infissi esterni sono mancanti, gli impianti tecnologici sono in parte assenti o divelti e non funzionanti.

Nel complesso l'immobile ai fini di un futuro riuso necessita di importanti interventi di risanamento delle murature, delle coperture, nonché del rifacimento degli impianti tecnologici.

Dati catastali

L'immobile, sito in C.da Colombo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cefalù al foglio n. 39 particella 1365, è intestato al Comune di Cefalù, con sede a Cefalù in Corso Ruggiero n. 139, con proprietà pari a 1/1 dell'intero.

Dati Urbanistici

La particella 1365 del foglio 39 è interessata dalle seguenti previsioni urbanistiche e vincoli del PRG vigente:

- Zona Q2 di PRG, Destinazione d'uso: Verde agricolo;
- Zona "D" di Parco. D.A. 9.11.1989 n.1489 (Parco delle Madonie);
- Legge 02/02/1974 n. 64 (vincolo sismico);
- Inventario Forestale DPR Siciliana 10.04.12 (in parte presente inventario forestale);

- R.D. 30/09/1923 n. 3267 (vinco/o idrogeologico);
- Decreto ARTA 05/05//2006 (area ZPS);

Normativa di attuazione di P.R.G. della sottozona "Q2" art. 17-B

- Destinazione d'uso: verde agricolo;
- Tipologia: costruzioni isolate necessarie alla condizione agricola o di tipo residenziale, per il primo caso sono concesse due elevazioni, per il secondo una elevazione;
- Altezza max: mt. 7; Densità edilizia fondiaria: 0,03 mc/ma;
- Rapporto di copertura: 1/6 dell'area del lotto;
- Esecuzione: mediante progetto che fissi la distanza minima tra due costruzioni in mt. 30,0 e che precisi per le costruzioni di tipo residenziale il rispetto delle piantumazioni esistenti e l'eventuale impianto di nuove piantumazioni. Comunque queste costruzioni non potranno avere area coperta superiore a mq. 150.

La particella 1365 del foglio 39 è interessata dalle seguenti previsioni urbanistiche e vincoli del PRG adottato con Delibera di C.C n. 91 del 05.11.2021 e Delibera di C.C. n.95 del 23.11.2021:

- Zona di PRG Adottato: Parco delle Madonie
- Zona D di Parco. D.A 9.11.1989 n.1489 (Parco delle Madonie)
- Legge 02/02/1974 n. 64 (vincolo sismico);
- Aree Boscate Inventario Forestale DPR Siciliana 10.04.12 (in parte presente inventario forestale)
- R.D. 30/09/1923 n. 3267 (vinco/o idrogeologico);
- Decreto ARTA 05/05//2006 (area ZPS);

Nelle zone D del parco si applicano, in deroga alle disposizioni regolamentari del PRG, le norme contenute nel documento di "Direttive e criteri metodologici vincolanti per la pianificazione urbanistica da eseguirsi da parte dei comuni nelle zone classificate "D" approvato con D.A n. 68 del 08.03.2005 (poi annullato) e come integrato e modificato con la Delibera del Consiglio del Parco n 8 del 26.04.2012.

A seguito dell'adozione della variante generale del PRG, di cui alla Delibera di C.C. n. 91 del 05.11.2021 e della Delibera di C.C n 95 del 23.11.2021, sono vigenti sul territorio comunale le misure di salvaguardia.

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale, trattandosi di immobile assimilabile alla tipologia di "ville e villini", è determinata sommando la superficie coperta dell'immobile e la superficie eccedente il quintuplo della superficie coperta moltiplicati per i relativi coefficienti. Sulla scorta della precedente relazione di stima, verificata l'attuale corrispondenza, si assume come valore della superficie commerciale ragguagliata il valore di mq 210,00.