

PERIZIA GIURATA

Il sottoscritto Antonio Pierro, nato a Palermo, il 23/12/1976, iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Palermo al n. 5170, con studio a Palermo, via Archimede 174, ha ricevuto incarico, da parte dell'Opera Pia "Cavaliere Salvatore Genchi Collotti", Via Maestro Pintorno 1, Cefalù (PA), mediante la partecipazione alla "Manifestazione di interesse per la redazione di una perizia estimativa ad un tecnico per i terreni e i fabbricati siti in c.da Caldura di Cefalù di proprietà dell'ente", con Deliberazione Commissariale n.40 del 10/06/2024. Il sottoscritto ha provveduto alla stima per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire a quattro appezzamenti di terreno, censiti al catasto terreni del Comune di Cefalù al foglio 18, particelle 1392 - 1393 - 1715 - 9 e tre unità immobiliari, censite al catasto urbano del medesimo comune al foglio 18, particella 1628, sub. 2 - 3 - 4, con perizia giurata del 19 settembre 2024, R.G.N. 18666/2024. La presente perizia si rende necessaria a seguito di approvazione con D.D.G. D.R.U. n. 85 del 15/05/2025 (G.U.R.S. n. 26 del 13/06/2025) del nuovo P.R.G. del Comune di Cefalù e richiesta di rettifica da parte dell'Opera Pia del 27/06/2025 ricevuta mezzo pec.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono localizzati all'interno del territorio del Comune di Cefalù in contrada Kalura (Caldura), area sudorientale rispetto al Centro Storico ed alla Rocca che domina la città medievale. Si tratta di un area di espansione e completamento del tessuto edilizio, con vocazione residenziale e turistico ricettiva. I beni oggetto di stima sono localizzati nell'area sud-orientale rispetto al Centro Storico ed alla Rocca che domina la città medievale. L'area nella quale ricadono i beni oggetto di stima si trova in prossimità della Strada Statale 113, Palermo-Messina ed a poche centinaia di metri dal Porto Turistico di Cefalù. Si tratta di

Antonio Pierro

quattro appezzamenti di terreno confinanti tra loro che vanno a configurare un unico grande lotto al centro del quale sono situati due fabbricati. Il lotto si sviluppa, da nord a sud, su un declivio collinare che apre la vista al paesaggio, con un panorama che abbraccia la Rocca di Cefalù ed il mare, una area dal grande valore paesaggistico e ben collegata ai servizi. Il lotto confina a nord con la strada provinciale 136, ad est con un terreno edificato, a ovest ed a sud con una zona agricola non coltivata. L'accesso al lotto avviene attraverso una strada carrabile collegata alla SS113 che sale lungo il declivio fino a raggiungere i fabbricati. Un altro accesso si trova ad est su una strada che segue il confine. I terreni sono caratterizzati dalla presenza di vegetazione spontanea ma anche di alberi da frutto derivanti da coltivazioni passate ad oggi non coltivate. Gli edifici si trovano al centro dell'area e sono confinanti tra loro, si sviluppano entrambi su due elevazioni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE TERRENI

PARTITA	FG	PART.	QUALITA'	CLASSE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	SUP. MQ
3027	18	1393	ULIVETO	2	2,15 €	1,18 €	269
3027	18	1392	ULIVETO	2	74,26 €	40,72 €	9.276
3027	18	1715	ULIVETO	3	19,51 €	18,29 €	4.723
3027	18	9	CAST/FRASS	2	5,66 €	3,39 €	4.381

IDENTIFICAZIONE CATASTALE FABBRICATI

FG.	PART.	SUB.	CAT.	PIANO	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	SUP. MQ
18	1628	2	A3	T	2	2,5 VANI	135,57 €	60
18	1628	3	A3	T/1	4	6,5 VANI	419,62 €	137
18	1628	4	A3	2	2	2,5 VANI	135,57 €	64

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale e le sue relative Norme Tecniche di Attuazione,

approvato con D.D.G. D.R.U. n. 85 del 15/05/2025 (G.U.R.S. n. 26 del 13/06/2025),

per i beni oggetto di stima prevede le seguenti destinazioni urbanistiche:

TERRENO A (PART.1393): Zona omogenea del P.R.G. "F": sottozona "F11"

Attrezzature socio assistenziali, Aree destinate alla realizzazione di attrezzature

socio assistenziali di qualsiasi tipologia e natura. **Vincoli vigenti:** Legge 2/2/1974,

n.64 e s.m.i. (Sismico); D.Lgs. 22/1/2004, n.42 e s.m.i. (Paesaggistico), R.D.

30/12/1923, n.3267 (Idrogeologico). **Dati particella:** mq 269 in zona F11.

TERRENO B (PART.1392): Zona omogenea del P.R.G. "F": sottozona "F11"

Attrezzature socio assistenziali, Aree destinate alla realizzazione di attrezzature

socio assistenziali di qualsiasi tipologia e natura. **Vincoli vigenti:** Legge 2/2/1974,

n.64 e s.m.i. (Sismico); D.Lgs. 22/1/2004, n.42 e s.m.i. (Paesaggistico), R.D.

30/12/1923, n.3267 (Idrogeologico), D.P.R. Sicilia 27/003/2007 (PAI) e s.m.i.. **Dati**

particella: mq 9.276 in zona F11.

TERRENO C (PART.1715): Parte in Zona omogenea del P.R.G. "F": sottozona "F11"

Attrezzature socio assistenziali, Aree destinate alla realizzazione di attrezzature

socio assistenziali di qualsiasi tipologia e natura e parte in Zona omogenea del

P.R.G. "E": sottozona "E1" *Aree Agricole, Aree destinate all'attività agricola.* **Vincoli**

vigenti: Legge 2/2/1974, n.64 e s.m.i. (Sismico); D.Lgs. 22/1/2004, n.42 e s.m.i.

(Paesaggistico); R.D. 30/12/1923, n.3267 (Idrogeologico); D.P.R. Sicilia 10/04/2012

(Inventario Forestale); D.P.R. Sicilia 27/003/2007 (PAI) e s.m.i..

Dati particella: mq 4.723, mq 1.500 (circa) in zona F11, mq 3.223 (circa) in zona E1.

TERRENO D (PART.9): Zona omogenea del P.R.G. "E": sottozona "E1" *Aree*

Agricole, Aree destinate all'attività agricola. **Vincoli vigenti:** Legge 2/2/1974, n.64 e

s.m.i. (Sismico); D.Lgs. 22/1/2004, n.42 e s.m.i. (Paesaggistico); R.D. 30/12/1923,

n.3267 (Idrogeologico); D.P.R. Sicilia 10/04/2012 (Inventario Forestale); D.P.R. Sicilia

27/003/2007 (PAI) e s.m.i.. **Dati particella:** mq 4.381 in zona E1.

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dei beni verranno adottati due diversi procedimenti, per i terreni con destinazione urbanistica in categoria "E1" Aree Agricole, ci si baserà sui V.A.M., Valori Agricoli Medi. Per i terreni con destinazione urbanistica "F11" *Attrezzature socio assistenziali*, Aree destinate alla realizzazione di attrezzature socio assistenziali di qualsiasi tipologia e natura è stato valutato il Valore di Trasformazione del Bene, ipotizzando la realizzazione di una R.S.A. Residenza Sanitaria Assistenziale. Data la particolare destinazione urbanistica, infatti, risulta difficile ricorrere ad un procedimento analitico o sintetico di mercato basato sulla comparazione con altri beni simili non essendoci la reale possibilità di formare una scala di valori storici noti cui fare riferimento. Alla luce di queste considerazioni, essendo il bene trasformabile e riqualificabile in un altro bene più appetibile per il mercato, il suo valore può essere determinato con il valore di trasformazione, dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della sua trasformazione, tenendo conto di vari fattori che incidono sulla valutazione.

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Valutazione dei terreni ricadenti in Zona omogenea "E1" Aree Agricole

VAM (Valori agricoli medi) regione agraria n. 11 - colline litoranee:

Fg.	Part.	Consistenza	Qualità	Valore unit.	Valore del bene
18	1715	0,4723 ha	ULIVETO	18.450,00 €	5.946,44 €
18	9	0,4381 ha	CAST/FRASS	1.950,00 €	854,30 €

Totale riferito a VAM 2012 6.800,73 €

Totale con rivalutazione monetaria Istat (coeff.1,27) 8.636,93 €

Trattandosi di appezzamenti direttamente collegati a quelli ricadenti in Zona F11 si è

ritenuto di poter apportare un arrotondamento in positivo ad € 10.000,00. Come riportato su Certificato di Destinazione Urbanistica le particelle 1715 e 9 (Terreni C e D) ricadono in area con suscettività d'uso totalmente limitata, non edificabile con esclusione delle attività edilizie.

Valutazione dei terreni ricadenti in Zona omogenea "F11"

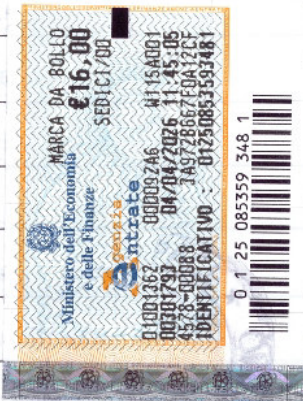
Verifica della Capacità edificatoria dei terreni

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del PRG adottato dal Comune di Cefalù, le Zona omogenee "F11", sono aree destinate alla realizzazione di attrezzature socio assistenziali di qualsiasi tipologia e natura (con indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 1,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%). Parte dei terreni in F11 risulta interessata da vincolo PAI con rischio idraulico R4 (rischio molto elevato) ai sensi del D.P.Reg. Sicilia 27/03/2007 (e ss.mm.ii.), come riportato su Certificato di Destinazione Urbanistica, sono area con suscettività d'uso totalmente limitata, non edificabile ed esclusione delle attività.

Quantificazioni preliminari (capacità edificatoria teorica):

Fg.-Part.	Sup.Tot.	Sup. vincolo PAI	Sup. fuori PAI
18-1393	269,00 mq	-----	269,00 mq
18-1392	9.276,00 mq	5.888,00 mq	3.388,00 mq
18-1715	1.500,00 mq	1.500,00 mq	-----
	11.045,00 mq	7.388,00 mq	3.657,00 mq

Assunzione fondamentale: la stima è condizionata alla conferma della effettiva trasformabilità urbanistico-amministrativa dell'intervento ipotizzato, ai fini del calcolo degli indici urbanistici si considera superficie fondiaria l'intero lotto di 11.045,00 mq,



il sedime del fabbricato e le opere strutturali principali ricadono interamente fuori dalla perimetrazione PAI, la porzione all'interno della perimetrazione PAI è destinata a sistemazioni compatibili (verde e pertinenze non edificatorie) nel rispetto della disciplina PAI. La capacità edificatoria totale dei terreni ricadenti in F11 è pari a **16.567,50 mc** (11.045,00 mq x indice 1,5 mc/mq). L'area su cui poter edificare è pari a **3.357 mq**, ipotizzando la costruzione di un fabbricato, considerando i distacchi dai confini, la superficie d'impronta dell'edificio è di circa 1.700,00 mq con uno sviluppo del fabbricato su due livelli si ottengono **3.400,00 mq** totali di superficie commerciale coperta realizzabile per una cubatura complessiva (considerati 7ml di altezza) di **11.900,00 mc** che rientrano nella capacità edificatoria totale. L'ipotesi di trasformazione assunta è la realizzazione di una R.S.A. Residenza Sanitaria Assistenziale. Il Decreto Presidenziale del 25/10/1999 della Regione Sicilia (pubblicato in G.U.R.S. n.60 del 24/12/1999) detta le linee guida per approva gli standards strutturali e funzionali delle residenze sanitarie assistenziali per soggetti anziani non autosufficienti e disabili e stabilisce che per l'intera struttura, tendenzialmente sono necessari, mq. 40 per ospite. Viene quindi considerata una operazione di trasformazione del bene attuale in una R.S.A. Residenza Sanitaria Assistenziale per 80 ospiti, con una sup. commerciale coperta di 3.400,00 mq.

Determinazione del valore di mercato mediante metodo della trasformazione

Il metodo della trasformazione determina il valore dell'area come differenza tra il valore di mercato del prodotto finito (complesso immobiliare ultimato e funzionante) e l'insieme dei costi necessari per realizzarlo, comprensivi di oneri finanziari e del margine di remunerazione del rischio imprenditoriale (utile del promotore). Il procedimento è indicato per aree edificabili o suscettibili di trasformazione quando il valore dipende dalla capacità di generare un prodotto edilizio con valore e/o

redditività stimabili. **Programma edilizio ipotizzato:** Capienza: 80 ospiti - Superficie

commerciale coperta: 3.400,00 mq (1.700,00 mq su due elevazioni) - spazi esterni

sistemati: 9.345,00 mq (verde, percorsi, parcheggi, aree tecniche e di manovra) -

superficie lotto: 11.045,00 mq. **Ipotesi gestionali ed economiche:** Retta base

giornaliera: € 118,00 - Maggiorazione Modulo Alzheimer: € 59,00 (in aggiunta alla

retta base) - Quota posti in Modulo Alzheimer: 20% - Occupazione attesa a regime:

90% - Gestione: diretta. **Schema di calcolo:** $V_{\text{terreno}} = \text{GDV} - (C_{\text{trasformazione}}$

+ Oneri finanziari + Utile del promotore), dove: GDV e il Gross Development Value

(valore del complesso finito), $C_{\text{trasformazione}}$ e la somma dei costi di costruzione e

degli oneri accessori (urbanizzazioni, spese tecniche, spese generali, imprevisti).

Determinazione del GDV (valore del complesso finito): Per immobili destinati a

RSA, il valore a finito viene stimato con approccio a reddito, capitalizzando il reddito

operativo netto (NOI). Il NOI deriva dai ricavi di gestione a regime, al netto dei costi

operativi (personale, servizi, energia, manutenzioni, assicurazioni, ecc.), prima di

interessi, imposte e ammortamenti. **Calcolo della retta media ponderata:** $118,00 +$

$0,20 \times 59,00 = 129,80$ euro/giorno. **Calcolo dei posti medi occupati:** $\text{Posti}_{\text{medi}} =$

$80 \times 0,90 = 72$. **Ricavi annui a regime:** $72 \times 129,80 \times 365 = \text{€ } 3.411.144,00$.

Stima del NOI (gestione diretta): In assenza di un piano economico-finanziario

analitico asseverato, si adotta un rapporto NOI/Ricavi prudenziale pari al 22%,

coerente con gestione diretta (maggiore rischio operativo e variabilità dei costi).

$\text{NOI} = \text{Ricavi}_{\text{annui}} \times 22\% = \text{€ } 750.451,68$.

Capitalizzazione e GDV: Si adotta un saggio di capitalizzazione (cap rate)

prudenziale pari all'8,0%, coerente con la natura specialistica dell'asset e con la

gestione diretta. Il GDV è pari al rapporto tra NOI e cap rate.

$\text{GDV} = \text{NOI} / 0,08 = \text{€ } 9.380.646,00$.

Quadro economico dei costi di trasformazione: I costi di trasformazione sono stimati in modo parametrico sulla base di valori medi, in assenza di progetto esecutivo e computo metrico. I valori includono opere edili e impiantistiche, sistemazioni esterne, oneri, spese tecniche, spese generali, imprevisti, oneri finanziari e utile del promotore.

Costruzione coperto RSA: $3.400,00 \text{ mq} \times 1.300\text{€/mq} = \text{€ } 4.420.000,00$

Sistemazioni esterne/urbanizzazioni: $9.345,00 \text{ mq} \times 80\text{€/mq} = \text{€ } 747.600,00$

TOTALE LAVORI € 5.167.600,00

Oneri urbanizzazione + contributo cost.: $3.400,00 \text{ mq} \times 200\text{€/mq} = \text{€ } 680.000,00$

Spese tecniche: 9% lavori = € 465.084,00

Spese generali/amministrative/autorizzative/allacci € 120.000,00

Imprevisti 4% lavori = € 206.704,00

Oneri finanziari (60% debito; 6% annuo; esposizione media 1 anno). € 234.697,97

Utile del promotore (rischio d'impresa) 12% GDV = € 1.125.677,52

TOTALE COSTI € 7.999.763,49

Determinazione del valore residuale del terreno:

V_terreno = GDV - Totale costi = € 9.380.646,00 - € 7.999.763,49 = € 1.380.882,51

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dalla valutazione, alla data della presente perizia, condizionatamente alla conferma della trasformabilità urbanistica e autorizzativa dell'intervento ipotizzato e alle verifiche sugli oneri effettivi, il più probabile valore di mercato dell'intero lotto costituito dagli appezzamenti di terreno ricadenti in Zona Omogenea E1 ed F11, è pari ad € 1.390.882,51, arrotondato a € 1.400.000,00.

Palermo, 08/04/2026

Il Tecnico

(Arch. Antonio Pierro)



R. G. N. 7588/26

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE - PALERMO

Verbale di asseverazione di perizia extra giudiziale

L'anno duemilaventisei il giorno 8 del mese di aprile, nella Cancelleria del Giudice di Pace di Palermo avanti al Funzionario sottoscritto, è personalmente presente l'Arch. Antonio Pierro, nato a Palermo il 23/12/1976 ed ivi residente in Via Evangelista Torricelli n.32, identificato con documento di identità N. CA76067KJ, rilasciato dal Comune di Palermo in data 20/10/2021, che nella qualità di perito chiede di poter asseverare, ai sensi di legge, la perizia da lui effettuata relativa ai beni, siti in Cefalù (Pa), c.da Caldura, su incarico dell'Opera Pia "Cavaliere Salvatore Genchi Collotti", Via Maestro Pintorno 1, Cefalù (PA), riguardante, *"Manifestazione di interesse per la redazione di una perizia estimativa ad un tecnico per i terreni e i fabbricati siti in c.da Caldura di Cefalù di proprietà dell'ente"* e successiva richiesta di rettifica da parte dell'Opera Pia del 27/06/2025 ricevuta mezzo pec. Ammonito delle responsabilità cui va incontro chi rende dichiarazioni false e reticenti la comparente pronuncia la formula di rito ripetendo le seguenti parole: *"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"*.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

IL FUNZIONARIO

Arch. Antonio Pierro
N. 5170
PROVINCIA DI PALERMO

Funzionario
Verbaglio

Antonio Barbagallo



Antonio Barbagallo