

ROSARIO ALMA

VIA RIESI, 4

96100 - SIRACUSA (SR)

Codice fiscale: LMARSR70E04D458E

Telefono: 3383680731

e-mail: agr.tecno.topografia@gmail.com

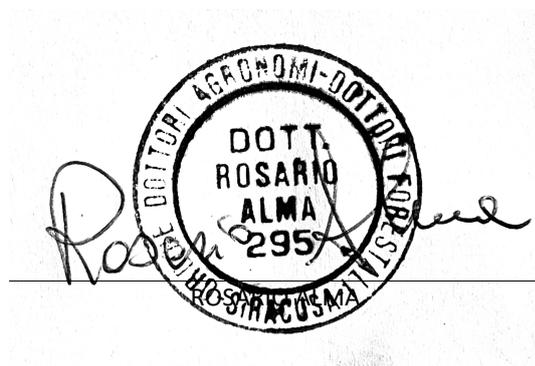


TRIBUNALE DI SIRACUSA-R.G. ES. IMMOBILIARI N.232-2022
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-INTEGRAZIONE

PARTE ATTRICE: C.R.I.A.S.

PARTE CONVENUTA: [REDACTED]

Siracusa, 15 dicembre 2023



INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 RETTIFICA VALUTAZIONE LOTTO N.1	1
2. LOTTO N.1	1
3. VALORE VENALE LOTTO N.1	1
4. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	2

1. PREMESSE

1.1 RETTIFICA VALUTAZIONE LOTTO N.1

Il sottoscritto, dott. agronomo Alma Rosario, desidera informare che il valore attribuito nella prima relazione tecnica deve essere rettificato, poiché lo scrivente aveva considerato anche i valori OMI nel calcolo del valore venale del cespite relativo al lotto n.1. Tale affermazione riguarda i valori OMI attuali, che non sono ancora aggiornati e fanno riferimento al primo semestre del 2023. Gli adeguamenti necessari tengono conto dell'inflazione causata dalla pandemia di COVID-19 e dalla guerra in Ucraina, entrambi fattori che hanno influenzato negativamente il mercato immobiliare.

Nel contesto delle costruzioni e della successiva messa in vendita di immobili, l'incremento dei costi dei materiali da costruzione incide direttamente sul prezzo finale degli immobili, determinandone un aumento. Di conseguenza, le agenzie delle entrate stanno procedendo all'aggiornamento delle loro banche dati per includere tali variazioni nei valori OMI. Si sottolinea l'importanza di considerare che, oltre ai valori di mercato indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che spesso non riflettono le condizioni specifiche degli immobili, è necessaria un'analisi più approfondita.

L'opificio oggetto della nostra analisi si presenta, di fatto, in condizioni completamente nuove grazie a interventi di ristrutturazione di alta qualità e con criteri antisismici, nonostante in alcuni locali non siano ancora state completate lievi rifiniture, come precedentemente indicato nella relazione precedente.

Pertanto, il valore ottenuto da ulteriori indagini di mercato presso agenzie immobiliari aggiornate (ReMax, Toscano Immobiliare, Tecnocasa), che confermano la presenza di probabili acquirenti disposti ad acquistare a 990,00 €/mq, in relazione al valore di mercato correlato all'Osservatorio Immobiliare di 734,00 €/mq, incluso un costo di ristrutturazione di 300,00 €/mq, il valore venale si attesta mediamente a 862,00 €/mq.

2. LOTTO N.1

Il lotto n.1 è rappresentato da un opificio insistente sulla particella 1252 del foglio 21 di Florida (Sr): proprietà del 100/100

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata determinata secondo le indicazioni OMI e D.P.R. 138/98.

L'opificio è costituito da due aree di lavorazione nord e sud, uffici, spogliatoi, ed aree di pertinenza, così ripartite:

piano terra rialzato: 539,69 mq

piano terra: 247,75 mq

piano primo : 105,97 mq

piazzale nord e sud= 589,31 mq x 0,10=58,93 mq

Superficie commerciale = 539,69 mq + 247,75 mq + 105,97 mq + 58,93 mq= 952,34 mq

Per un maggior dettaglio dei locali vedasi relazione tecnica precedente.

3. VALORE VENALE LOTTO N.1

VALORE VENALE DEL LOTTO N.1 IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI FOGLIO 21 P.LLA 1252 (FLORIDIA) (SR)

VALORE VENALE LORDO

862,00 € x 952,34 mq= **820.917,00 €**

DICESI EURO OTTOCENTOVENTIMILANOVECENTODICIASETTE/00.

VALORE VENALE NETTO

820.917,00 € - (3.500,00 € spese catastali + spese diritti di superficie 2.785,00 €)= **814.632,00 €**

DICESI EURO OTTOCENTOQUATTORDICIMILASEICENTOTRENTADUE/00.

4. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto C.T.U., dichiara che all'attualità, il più probabile valore di mercato del -LOTTO N.1- sopradescritto è pari a:

VALORE VENALE LORDO 820.917,00 €

DICESI EURO OTTOCENTOVENTIMILANOVECENTODICIASETTE/00

VALORE VENALE NETTO 814.632,00 €

DICESI EURO OTTOCENTOQUATTORDICIMILASEICENTOTRENTADUE/00.

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U ad adempimento dell'incarico ricevuto e ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia concessa.

Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Agronomo Rosario Alma