

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

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

PARTE CONVENUTA: 



Siracusa, 14 luglio 2023

Dottore Agronomo Rosario Alma

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	1
2.1 Ubicazione	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia-Confini catastali	1
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	2
4. SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE-LOTTO	2
4.1 LOTTO N1	2
4.2 Esistenza di formalità, vincoli o oneri	3
4.3 LOTTO N.2	4
4.4 Esistenza di formalità, vincoli o oneri	5
5. VALUTAZIONE E STIMA	5
5.1 LOTTO N.1	6
5.2 LOTTO N.2	7
6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	7
7. ALLEGATI	8

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto dott. agronomo Alma Rosario, a seguito di nomina accettata in data 20-05-2023 attraverso il deposito con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili nel comune di Floridia e Siracusa ed esperiti opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili soggetti a valutazione si trovano nei territori di Floridia e Siracusa. Di seguito, sono fornite le coordinate GPS dei beni immobili: per i cespiti ubicati a Floridia (SR), le coordinate sono 37°04'40.34" N e 15°09'46.70" E, mentre per quelli situati a Siracusa le coordinate sono 37°03'44.86" N e 15°09'48.63" E. Queste informazioni sono fornite al fine di agevolare l'individuazione precisa della posizione dei beni su mappe digitali installate su dispositivi appropriati.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo giorno 19 del mese di giugno insieme al custode giudiziario, l'avvocato Cerbino Alessandra. Le operazioni di stima sono consistite in rilievi metrici e fotografie digitali. Le operazioni peritali sono continuate giorno 20 del mese di settembre ed ultimate giorno 31 ottobre del c.a. Tutto ciò ha permesso di avere ed ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia-Confini catastali

Lo scrivente per la redazione della relazione tecnica ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici telematici dell'Agenzia delle entrate di Siracusa, sezione territorio, al fine di acquisire:

- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali attuali;
- Planimetrie catastali attuali.

Dalle indagini si rilevano 4 particelle del foglio 79 di Siracusa e 1 particella del foglio 21 di Floridia (Sr).

FLORIDIA (SR)

Catasto Terreni, foglio 21, particella 1152, agrumeto, 1129 mq, reddito dominicale Euro 39,07, reddito Agrario Euro 15,16

SIRACUSA (SR)

Catasto Terreni, foglio 79, particella 118, Uliveto, 3.700 mq, classe 2, reddito dominicale 23,89 €, reddito agrario 15,29 €

Catasto Terreni, foglio 79, particella 119, Mandorleto, 3.100 mq, classe 3, reddito dominicale 21,61€, reddito agrario 19,21 €

Catasto Terreni, foglio 79, particella 166, Uliveto, 1277 mq, classe 2, reddito dominicale 8,24 €, reddito agrario 5,28 €

Catasto Fabbricati, foglio 79, particella 378, sub. 1, cat. C/2, classe 5, consistenza 75 mq, rendita 364,10 €

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia-Confini catastali (... segue)

CONFINI CATASTALI

Immobile-Floridia (Sr) Foglio 21 p.lla1252 : ovest p.lla 1186-est p.lla 1333-sud via Paolo Borsellino-nord-Traversa Preside Michele Abate.

Immobile-Siracusa(Sr) Foglio 79 p.lla 118-ovest p.lla 113-est p.lla 166-sud 86-nord p.lla 132.

Immobile-Siracusa(Sr) Foglio 79 p.lla 166-ovest p.lla 118-est p.lla 119-sud 221-nord p.lla 168.

Immobile-Siracusa(Sr) Foglio 79 p.lla 119-ovest p.lla 166-est p.lla 295-275-227-sud 168-nord p.lla 221-222.

Immobile-Siracusa(Sr) Foglio 79 p.lla 378: la particella è circondata dalla particella 131.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I cespiti pignorati sono rappresentati dalla particella 1252 del foglio 21 di Floridia (Sr) e dalle particelle 118-119-166-378 del foglio 79 di Siracusa.

Il compendio pignorato è stato suddiviso in due lotti:

LOTTO 1

Comune di Floridia (Sr)

Catasto Terreni, foglio 21 p.lla 1252 proprietà del 100/100

LOTTO 2

Comune di Siracusa

Catasto Terreni, foglio 79, particella 118, proprietà del 40/100

Catasto Terreni, foglio 79, particella 119, proprietà del 40/100

Catasto Terreni, foglio 79, particella 166, proprietà del 40/100

Catasto Fabbricati, foglio 79, particella 378 sub.1, proprietà del 40/100

4. SCHEDE DESCRITTIVE DELL' IMMOBILE-LOTTO

4.1 LOTTO N1

PARTICELLA 1252

L'immobile è rappresentato da un opificio artigianale per la lavorazione del ferro presente tra la Traversa Preside Michele e la via Borsellino Paolo in contrada Vignarelli. Catastralmente è individuato al foglio 21 p.lla 1252 lotti n.113 e 121.

L'opificio è costituito da n.2 capannoni a struttura in acciaio, denominati Capannone nord e Capannone sud, delle dimensioni ciascuno 16.00 m x 16.00 m e altezza prospetto di 8.00 di altezza media circa. I tamponamenti sono costituiti in pannelli termoisolanti costituiti da due strati di lamierino preverniciato con interposto uno strato di isolante termico. La copertura è a falde con manto di copertura in pannelli termoisolanti. La distribuzione e la destinazione d'uso è di seguito descritta.

Il capannone nord ha l'ingresso principale nella Traversa Preside Michele e, considerando il marciapiede antistante l'ingresso come quota di riferimento 0.00 m, il piano di calpestio del capannone è a quota 0.35 m. L'accesso al capannone avviene tramite tre aperture: n.2 consentono l'accesso anche a autoveicoli mentre l'apertura centrale consente l'ingresso alla segreteria e da qui tramite una scala in acciaio, si raggiunge la prima elevazione nella quale sono ubicati gli uffici.

La distribuzione degli spazi interni è così ripartita: nel capannone lato nord la superficie riservata agli uffici, ubicata a quota +5,26 metri la ripartizione degli spazi funzionali è costituita da n.1 ingresso-disimpegno, n.2 uffici, n. 2 archivi, n.1 ripostiglio, n.1 bagno, n.1 sala riunioni; nel capannone sud è prevista la delimitazione di un'area interna al capannone adibita a disimpegno, servizi igienici, ripostiglio archivio, (Vedasi allegati B1-B2-B3-B4-B5-B7). Al piano terra rialzato sono presenti i locali destinati a ripostiglio, spogliatoio e bagno

4.1 LOTTO N1 (... segue)

che sono rimasti internamente allo stato grezzo, senza intonaci e finiture al ducotone stessa cosa al piano terra nei locali destinati all'archivio, disimpegno e w.c. Tuttavia tutti i locali si presentano in buone condizioni visto l'epoca di recente costruzione. Tutti i locali sono provvisti di impianto elettrico e allacciamento alla rete idrica (Vedasi allegati da D1 a D34). **La superficie commerciale compresa di tutti i locali, rilevata durante il sopralluogo con il distolaser, risulta di 893,41 mq**, (Vedasi allegati E1-E2).

SITUAZIONE URBANISTICA

Il lotto di terreno sito in tenere di Floridaia, distinto nel N.C.T. al foglio 21 particella 1252, nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n. 172/D.R.U. del 02/03/2006, ricade per tutta la sua intera consistenza in Zona "D" - "Aree per attività produttive (esistenti)". All'interno della Zona "D" - "Aree per attività produttive (esistenti)", le norme tecniche di attuazione prevedono all'Art. 11, (Vedasi allegato B8).

Da indagini effettuate all'ufficio urbanistica di Floridaia (Sr) il cespite risulta regolarizzato come variante n.2 in corso d'opera al progetto per la costruzione di un opificio in c.da Vignarelli al foglio 21 p.lla 1252, lotti n.113 e 121 con concessione edilizia n.16 del 2013 alla società artigiana [redacted]. Con istanza del 13-03-2014 la società artigiana [redacted] con sede a Floridaia, in via Floridiani di Hatford n.57, partita I.V.A. [redacted]

[redacted] persona dell'amministratore unico, [redacted] ha chiesto ed ottenuto, la voltura della concessione edilizia n.16/2013 del 23/04/2014, avente come oggetto la costruzione di un opificio artigiano, da destinare alla lavorazione di manufatti in ferro sul lotto di terreno individuato al foglio n.21 p.la 1252 lotti n.113 e 121 di superficie complessiva di 1129 mq. In data 12/08/2014 il Comune di Floridaia rilascia alla [redacted]

[redacted] la concessione per la esecuzione di opere n.27/2014, voltura della concessione. n.16 del 2013. In data 15/06/2018 [redacted]

[redacted] sottopone al comune di Floridaia una Segnalazione Certificata di inizio attività che viene protocollata al n. 18286, alla quale lo stesso comune risponde in data 09/10/2018 richiedendo integrazione dei seguenti documenti: Versamento di € 20,00 per istruzione pratica; parere igienico sanitario; firma del proprietario; planimetria catastale; visura camerale; copia riconoscimento del tecnico; parere della soprintendenza (zona Tutela 1), Quest'ultimo parere non è dovuto, data la tipologia del vincolo stesso, il livello di tutela e la tipologia dell'intervento. Nel frattempo la [redacted] hanno avuto la necessità di eseguire alcune modifiche interne rispetto a quanto riportato nella scia del 15/06/2018 e che non ha comprovato variazioni di volumi e di superfici edificate, ma che riguardavano soltanto l'ampiezza del locale archivio e la disposizione della scala di collegamento tra i due livelli del capannone sud e tutti gli altri interventi rimangono immutati rispetto alla Scia del 15/06/2018. Vedasi Allegati (B1-2-B3-B4-B5-B6-B7). La [redacted] dovrà corrispondere un Canone diritto di superficie di 13 semestralità € 2.685,00 più 100 €. Inoltre, l'autorizzazione allo scarico era stata concessa alla [redacted] il 20-Novembre 2018. **Con la presente, lo scrivente desidera portare all'attenzione alcune divergenze riscontrate durante l'analisi dei documenti relativi alla concessione edilizia e alla variante urbanistica presso l'Ufficio Urbanistica di Floridaia (Sr). Si evidenzia che tali difformità, rilevate dal sottoscritto mediante un accurato rilievo, non comportano alcun costo aggiuntivo né rappresentano un ostacolo al rilascio delle eventuali varianti, come confermato dai tecnici dell'Ufficio Urbanistica.**

Nello specifico, dalle tavole dei progetti presentati emergono superfici che coincidono in maniera precisa con quelle rilevate durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente ma sussistono delle incongruenze sulle superfici dichiarate nella relazione tecnica, dal professionista incaricato dall' [redacted] divergenze che risultano presenti sia nella concessione edilizia sia nella variante urbanistica. Sicuramente sarà stato un errore di battitura.

SITUAZIONE CATASTALE

Catastalmente, l'aggiornamento oggettivo, comporta una variazione grafica della mappa e l'attribuzione della categoria (Docfa-Pregeo), per un costo totale di 3.500,00 € compreso di onorario a forfait del tecnico.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La normativa per rilascio della prestazione energetica richiede il censimento dei fabbricati al catasto fabbricati pertanto si rinvia il rilascio dell'attestato di prestazione a censimento completato.

4.2 Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Formalità che sarà cancellata o che comunque risulterà non opponibile all'acquirente, in particolare: *vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c.:Verbale di pignoramento immobili del 27/09/2022 Numero di repertorio 3581/2022 notificato da TRIBUNALE CIVILE*

4.2 Esistenza di formalità, vincoli o oneri (... segue)

trascritto il 14/10/2022 ai nn. 18791/14889 a favore di C.R.I.A.S.-CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE Sede CATANIA Codice fiscale 00239850878.

4.3 LOTTO N.2

Particella 118

La particella 118 è costituita da terreno incolto più area asfaltata dove è presente un fabbricato abusivo di 220,92 mq costituito da un'intelaiatura in ferro zincato che funge da struttura portante. Le pareti perimetrali sono costituite da mattoni in calcestruzzo. La volumetria complessiva è di 1.045,26 m.c. (Vedasi allegato E6). Sono presenti all'interno del capannone due locali, un bagno ed un piccolo ufficio. La pavimentazione è in battuto di cemento tranne nei due locali che mostrano mattonelle in ceramica. La copertura è realizzata in termocopertura che poggia su un'intelaiatura a capriate. Il capannone situato sul lato sud è dotato di un'apertura realizzata con cancello in ferro zincato. Sul lato nord del fabbricato è presente lo scarico delle acque reflue non autorizzate.

Particella 119

Il terreno in questione è costituito da una porzione incolta, caratterizzata dalla presenza di alcuni alberi di varietà locali, distribuiti in maniera sparuta lungo l'appezzamento.

Particella 166

Il terreno in questione è costituito da una porzione incolta, caratterizzata dalla presenza di alcuni alberi di varietà locali, distribuiti in maniera sparuta lungo l'appezzamento.

Particella 378 sub 1

L'immobile è costituito da un fabbricato rurale utilizzato come magazzino costruito in epoca ante-67, quindi regolare urbanisticamente. La struttura portante è in mattoni di tufo calcareo con tetto costituito da tavole di legno a doppia falda appoggiati su travi di legno. La parte esterna del tetto è costituita da una copertura in Eternit. La pavimentazione è in battuto di cemento. (Vedasi allegato E5).

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica che, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area sotto elencata, censita in Catasto di questo Comune ed individuabile nella planimetria allegata, costituente stralcio della tavola normativa n. 3 di Piano Regolatore Generale, viene classificata nel seguente modo: Foglio n. 79 particelle n. 118-119-166-378;- Zona E - Aree per l'attività agricola, (Vedasi allegato B9).

Particella 118

Il certificato di destinazione urbanistica attesta un indice di edificabilità pari a 0,009 mq/mq per l'immobile in questione. Attualmente, l'edificio non dispone di alcuna licenza edilizia, rendendo particolarmente complessa la sua regolarizzazione urbanistica. Ulteriori complicazioni sorgono dal fatto che la proprietà della superficie asservente è limitata al 40%. Comunque, è buona norma considerare il 100% delle superfici pertanto si procedere come qui di seguito descritto.

Vengono riportate le superfici delle singole particelle asserventi necessarie per la regolarità urbanistica del cespite:

-foglio 79 p.lla 119 mandorleto di 3° classe di 3100 mq

-foglio 79 p.lla 166 uliveto di di 2° classe di 1277 mq

-foglio 79 p.lla 118 uliveto di 2° classe di di 3700 m

Dalla sommatoria delle superfici della particella 119-166-118 si ottiene il totale della superficie asservente che risulta di 8.077 mq.

Se la destinazione rimane quella extra-agricola la superficie consentita risulta di mq: 8.077 mq x 0,009 mq=72,69 mq.

Considerando che il capannone, in base ai rilievi effettuati, presenta una superficie di 220,92 mq, la quale supera la superficie ammissibile, si valuta la possibilità di destinare l'immobile a uso deposito nell'ambito del contesto agricolo. In tal caso, l'indice di utilizzazione fondiaria risulterebbe superiore, con un rapporto di copertura dello 0,1.

La superficie complessiva ottenuta attraverso il calcolo equo ammonta a 807,70 mq, considerando un rapporto di copertura dello 0,1 su una superficie totale di 8.077 mq, come indicato precedentemente. La possibilità di regolarizzare la situazione attraverso la sanatoria edilizia, come prevista negli articoli 36 e 37 del D.P.R.

4.3 LOTTO N.2 (... segue)

380/2001, implica la redazione di una dichiarazione di doppia conformità.

Questa dichiarazione dovrebbe essere firmata da un tecnico abilitato, come un geometra, architetto o ingegnere. Spesso, tale documentazione è già inclusa nelle relazioni di asseverazione predisposte nei portali online utilizzati dalle amministrazioni comunali per la presentazione telematica delle pratiche edilizie.

Va evidenziato che, in conformità con le disposizioni di legge, sarà necessario corrispondere a titolo di oblazione, i costi di costruzione e di urbanizzazione, e che tali oneri saranno raddoppiati. Inoltre, si sottolinea che nel magazzino situato sulla p.lla 118 manca l'autorizzazione allo scarico.

Qui di seguito verranno calcolati gli oneri concessori e i costi per l'adeguamento allo scarico:

ONERI COSTO DI COSTRUZIONE

2.741,20 € x 2 = €5.482,40

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Cubatura: 1.045,26 mc x 5,52 € = 5.769,83 €

5.769,83 € x 2 = 11.539,66 €

Diritti di segreteria 500 €

Per l'autorizzazione allo scarico occorre presentare un progetto con un costo totale, compreso di onorario a forfait del tecnico, di 5.000,00 €.

È importante sottolineare che la struttura dovrà essere sottoposta a convalida da parte del Genio Civile, previa presentazione di una relazione tecnica. È da considerare che potrebbero emergere delle irregolarità strutturali, le quali, tuttavia, potranno essere corrette mediante opportuni accorgimenti.

SITUAZIONE CATASTALE P.LLA 118

Catastalmente, l'aggiornamento oggettivo, comporta una variazione grafica della mappa e l'attribuzione della categoria (Docfa-Pregeo), per un costo totale di 2.500,00 € compreso di onorario a forfait del tecnico.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

P.lle 378-sub1

Per la tipologia di costruzione non è prevista la certificazione energetica.

P.lla 118

L'immobile non risulta essere censito nel catasto fabbricati pertanto non può essere rilasciato attestato di prestazione energetica.

4.4 Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Formalità che sarà cancellata o che comunque risulterà non opponibile all'acquirente, in particolare:

vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c.:Verbale di pignoramento immobili del 27/09/2022 Numero di repertorio 3581/2022 notificato da TRIBUNALE CIVILE trascritto il 14/10/2022 ai nn. 18791/14889 a favore di C.R.I.A.S.-CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE Sede CATANIA Codice fiscale 00239850878.

5. VALUTAZIONE E STIMA

Gli immobili sono stati valutati secondo la stima per valori di mercato. La stima di beni immobili per valori di mercato presenta due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi quali appare logico privilegiare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Gli immobili sono stati valutati secondo la stima per valori di mercato. La stima di beni immobili per valori di mercato presenta due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi quali appare logico privilegiare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Il criterio di stima che, tuttavia, garantisce la maggiore attendibilità del risultato è quello sintetico-comparativo o diretto che si fonda sulla analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi di prezzo noto e riferiti all'epoca della stima.

Scelta del campione

Il procedimento sintetico-comparativo consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con esso.

Ciò considerato, sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona attraverso diverse tipologie di fonti:

- valori da listini immobiliari pubblicati da operatori specializzati, fra i quali, in primo luogo, i valori di mercato di laboratori artigianali della stessa tipologia presso le agenzie immobiliari di Floridia (Sr) e Siracusa, trovando un valore medio: Capannoni ad uso laboratorio di 435 €/mq-Magazzini 285 €/mq;
- offerte di vendita di immobili, attraverso siti internet dedicati e da riviste specializzate;
- dati storici acquisiti direttamente da transazioni effettuate su unità immobiliari libere e aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato ricercato ai fini della presente valutazione è quello delle unità immobiliari a destinazione produttiva e commerciale; sono state esperite indagini relative ad immobili di analoga destinazione, collocati nella **zona OMI** in cui sono ubicate le unità immobiliari e terreni da stimare, o in zone limitrofe assimilabili, (Vedasi allegato E3-E7).

Nel caso specifico il procedimento sintetico-comparativo risulta applicabile poiché sono stati rintracciati dati sufficienti per la determinazione di un campione attendibile di prezzi di beni di caratteristiche similari. Pertanto si è ritenuto opportuno valutare il più probabile valore di mercato dei beni, con procedimento sintetico-comparativo con riferimento ai valori correnti di mercato.

Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e delle unità immobiliari oggetto di stima e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari, si è ipotizzata la vendita dei medesimi immobili.

Detta metodologia consiste sostanzialmente nel formare una scala di valori noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima, e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con essi. Concludendo, il valore medio di mercato determinato per i singoli cespiti, specificamente quelli riferiti a Siracusa foglio 79, è il risultato di uno studio scrupoloso ed attento, come precedentemente descritto. È importante sottolineare che questo valore comprende anche la valutazione dei terreni.

Inoltre, si attribuisce un valore superiore all'opificio situato in tenere di Floridia, considerando la sua recente data di costruzione. Di conseguenza, il valore adottato per tale immobile è stabilito a 450 €/mq.

Per completare l'analisi, al valore di mercato vengono detratti gli scomodi, ovvero i costi prima descritti in epigrafe, allo scopo di portare l'immobile in uno stato di ordinarietà.

5.1 LOTTO N.1

VALORE VENALE DEL LOTTO N.1 FOGLIO 21 (FLORIDIA) (SR)

Qui di seguito viene ricavato il valore venale ottenuto moltiplicando il valore di mercato per la relativa superficie:

P.LLA 1592

VALORE VENALE LORDO

450,00 € x 893,41 mq= 402.034,50 €arrotondato a **402.035,00 €**

DICESI EURO QUATTROCENTODUEMILAZEROTRENTACINQUE/00

VALORE VENALE NETTO

402.034,00 € (3.500,00 €spese catastali + spese diritti di superficie 2.785,00 €)= **395.749,00 €**

DICESI EURO TRECENTONOVANTACINQUEMILASETTECENTOQUARANTANOVE/00.

5.1 LOTTO N.1 (... segue)

5.2 LOTTO N.2

VALORE VENALE DEL LOTTO N.2 FOGLIO 79 DI SIRACUSA

Qui di seguito vengono ricavati i valori venali ottenuti moltiplicando i valori di mercato per le relative superfici. Al valore venale ricavato verrà applicata una percentuale di riduzione del valore del 40%.

P.LLA 118

VALORE VENALE LORDO

220,92 mq x 285,00 € = 62.962,20 € arrotondato ad 62.962,00 €

P.LLA 378 sub.1

VALORE VENALE LORDO

89,15 mq x 285,00 € = 25.407,75 € arrotondato a 25.408,00 €

TOTALE VALORE VENALE LORDO

62.962,00 € + 25.408,00 € = 88.370,00 € x 40 % = **35.348,00 €**

DICESI TRENTACINQUEMILATRECENTOQUARANTOOTTO/00

TOTALE VALORE VENALE NETTO

88.370,00 € - (11.252,23 € costi oneri concessori + 2.500,00 € spese catastali + 5.000,00 € costi adeg. scarico + diritti di segreteria 500 €) = 88.370,00 € - 19.252,23 € = 69.117,77 € arrotondato ad 69.118,00 €

69.118,00 € x 40% = 27.647,20 € arrotondato ad **27.647,00 €**

DICESI VENTISETTEMILASEICENTOQUARANTASETTE/00

Sono compresi nei valori dei fabbricati i valori delle aree di pertinenza ovvero i terreni identificati ai mappali 118-119-166 del foglio 79 di Siracusa.

6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

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

LOTTO N.1 FLORIDIA (SR) FOGLIO 21 P.LLA 1252

VALORE VENALE LORDO

402.035,00 €

DICESI EURO QUATTROCENTODUEMILAZEROTRENTACINQUE/00

VALORE VENALE NETTO

395.749,00 €

DICESI EURO TRECENTONOVANTACINQUEMILASETTECENTOQUARANTANOVE/00

LOTTO N.2 SIRACUSA FOGLIO 79 P.LLE 118-119-166-378 SUB.1

VALORE VENALE LORDO

35.348,00 €

DICESI TRENTACINQUEMILATRECENTOQUARANTOOTTO/00

VALORE VENALE NETTO

27.647,00 €

DICESI VENTISETTMILASEICENTOQUARANTASETTE/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

7. ALLEGATI

- A.1** - Floridia (Sr) Estratto di mappa Foglio 21
- A.2** - Floridia (Sr)-Visura Foglio 21 Particella 1252
- A.3** - Siracusa Estratto di mappa Foglio 79
- A.4** - Siracusa-Visura Foglio 79 Particella 118
- A.5** - Siracusa-Visura Foglio 79 Particella 119
- A.6** - Siracusa-Visura Foglio 79 Particella 378 Subalterno 1
- A.7** - Siracusa-Visura Foglio 79 Particella 166
- A.8** - PLN-Foglio 79 Particella 378 Subalterno 1
- B.1** - Concessione Edilizia n.16 del 2013 Relaz. Tecnica
- B.2** - Voltura n.27 del 2014
- B.3** - Tavole concessione edilizia n.16 del 2013
- B.4** - ██████████ Variante_2-Relazione_tecnica
- B.5** - ██████████ 20-07-2021
- B.6** - Variante 1
- B.7** - Variante 2
- B.8** - Certif. di destinaz. urbanistica di Floridia (Sr)
- B.9** - Certif. di dest. urbanistica di Siracusa Foglio 79
- C.1** - Verbali di sopralluogo
- D.1** - Floridia-Foglio 21 p.lla 1252-Opificio-locale interno-piano rialzato:aera lavorazione
- D.2** - Floridia-Foglio 21 p.lla 1252-Opificio-locale interno-scale interne che portano al piano Terra
- D.3** - Floridia-Foglio 21 p.lla 1252-Opificio-locale interno-piano rialzato
- D.4** - Floridia-Foglio 21 p.lla 1252-Opificio-locale interno-Ufficio piano primo e accessori piano terra
- D.5** - Floridia-Foglio 21 p.lla 1252-Opificio-locale interno-area lavorazione
- D.6** - Floridia-Foglio 21 p.lla 1252-Opificio-locale interno-piano terra rialzato. Particolare dei locali
- D.7** - Floridia-Foglio 21 p.lla 1252-Opificio-Locali piano rialzato:ripostiglio-spogliatoio e w.c.
- D.8** - Floridia-Foglio 21 p.lla 1252-Opificio-locale interno-piano terra rialzato: ripostiglio-spogliatoio e w.c.
- D.9** - Floridia-Foglio 21 p.lla 1252-Opificio-locale interno-piano terra rialzato
- D.10** - Floridia-Foglio 21 p.lla 1252-Opificio-Prospetto sud.
- D.11** - Floridia-Foglio 21 p.lla 1252-Opificio-Ufficio-piano primo-Stanza
- D.12** - Floridia-Foglio 21 p.lla 1252-Opificio-Ufficio-piano primo-Scale che collegano piano terra con il primo piano
- D.13** - Floridia-Foglio 21 p.lla 1252-Opificio-Ufficio-piano primo-Corridoio
- D.14** - Floridia-Foglio 21 p.lla 1252-Opificio-Ufficio-piano primo-Bagno
- D.15** - Floridia-Foglio 21 p.lla 1252-Opificio-Ufficio-piano primo-Stanza

- D.16** - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-Ufficio-piano primo-Stanza
D.17 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-Ufficio-piano primo-Stanza
D.18 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-Ufficio-piano primo-Stanza
D.19 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-Ufficio-piano primo-Ingresso alle scale
D.20 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-Ufficio-piano primo-Stanza
D.21 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-Ufficio-piano primo-Stanza
D.22 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-Ufficio-piano primo-Stanza
D.23 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-Ufficio-piano primo-Ripostiglio
D.24 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-Ufficio-piano primo-Stanza
D.25 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-locale interno-piano terra: scala di collegamento tra il piano terra ed il piano rialzato
D.26 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-locale interno-piano terra: area di lavorazione
D.27 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-locale interno-piano terra: solaio
D.28 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-locale interno-piano terra
D.29 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-locale interno-piano terra: particolare delle scale
D.30 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-locale interno-piano terra rialzato: w.c.
D.31 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-locale interno-piano terra rialzato: disimpegno e w.c.
D.32 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-locale interno-piano terra rialzato: archivio
D.33 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Opificio-Ufficio-piano primo-Stanza
D.34 - Florida-Foglio 21 p.la 1252-Prospetto Nord
D.35 - Siracusa-Foglio 79 p.la 378 sub.1-Magazzino: entrata
D.36 - Siracusa-Foglio 79 p.la 378 sub.1-Magazzino
D.37 - Siracusa-Foglio 79 p.la 378 sub.1-Magazzino
D.38 - Siracusa-Foglio 79 p.la 378 sub.1-Magazzino
D.39 - Siracusa-Foglio 79 p.la 378 sub.1-Magazzino
D.40 - Siracusa-Foglio 79 p.la 378 sub.1-Magazzino-lato esterno
D.41 - Siracusa-Foglio 79 p.la 378 sub.1-Magazzino-lato esterno
D.42 - Siracusa-Foglio 79 p.la 378 sub.1-Magazzino-lato esterno
D.43 - Siracusa-Capannone p.la 118-Spiazze lato ovest
D.44 - Siracusa-Capannone p.la 118-Scarico fognario
D.45 - Siracusa-Capannone p.la 118-Spiazze lato ovest
D.46 - Siracusa-Capannone p.la 118-Spiazze lato ovest
D.47 - Capannone-locale ufficio
D.48 - Capannone- Locale ufficio
D.49 - Capannone-locale bagno
D.50 - Capannone-locale bagno
D.51 - Capannone-zona interna
D.52 - Capannone visto dall'alto con area di pertinenza
D.53 - Siracusa-Capannone p.la 118-Spiazze lato ovest
D.54 - Area di pertinenza
D.55 - Capannone visto dall'alto
D.56 - Capannone visto dall'alto: Siracusa, foglio 79, p.la 118
D.57 - Fabbricato rurale: Siracusa, foglio 79, p.la 378
D.58 - Orofoto satellitare
E.1 - Rilievo-Opificio-Florida (Sr) Foglio 79-Piano Terra
E.2 - Rilievo-Opificio-Piano Terra Rialzato-Florida (Sr) Foglio 79
E.3 - Valori Omi-Florida (Sr) Foglio 79
E.4 - Copia dell'atto di provenienza del bene
E.5 - Rilievo Deposito-Siracusa Foglio 79 p.la 378 sub.1
E.6 - Rilievo Deposito-Siracusa Foglio 79 p.la 118
E.7 - Siracusa-Foglio 79-Valori Omi
E.8 - Ricevuta consegna relazione tecnica alle parti attrice ed alla parte convenuta