



## CONSULENZA TECNICA

### SOMMARIO

1) Premessa.....	6
2) Operazioni preliminari alla stima.....	7
3) Adempimento al mandato.....	7
3.1. Valutazione della piena proprietà di un appartamento e un garage siti in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via dei Tulipani 6 e 10, palazzina P4; censiti al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15, particella 1183 sub 15 e sub 32.....	7
3.1.1. Descrizione dell'immobile .....	7
3.1.2. Riferimenti catastali .....	9
3.1.3. Titolo di provenienza .....	10
3.1.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	10
3.1.5. Situazione Urbanistica dell'immobile.....	11
3.1.6. Stato di occupazione dell'immobile .....	11
3.1.7. Determinazione del valore dell'immobile.....	11
3.2. Valutazione della piena proprietà di una bottega sita in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via dei tulipani n° 8, palazzina P4; censita al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1183 sub 36.....	14
3.2.1. Descrizione dell'immobile .....	14
3.2.2. Riferimenti catastali .....	15
3.2.3. Titolo di provenienza .....	15
3.2.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	15
3.2.5. Situazione Urbanistica dell'immobile.....	16
3.2.6. Stato di occupazione dell'immobile .....	16
3.2.7. Determinazione del valore dell'immobile.....	16
3.3. Valutazione della piena proprietà di due garage siti in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via dei Tulipani n° 10, palazzina P4; censiti al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1183 subb. 21 e 22. 19	
3.3.1. Descrizione dell'immobile .....	19
3.3.2. Riferimenti catastali .....	19
3.3.3. Titolo di provenienza .....	20
3.3.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	20



3.3.5.	Situazione Urbanistica dell'immobile.....	21
3.3.6.	Stato di occupazione dell'immobile .....	21
3.3.7.	Determinazione del valore dell'immobile.....	21
3.4.	<i>Valutazione della piena proprietà di due garage siti in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via dei Tulipani, palazzina P4; censiti al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1183 subb. 23 e 24.....</i>	24
3.4.1.	Descrizione dell'immobile .....	24
3.4.2.	Riferimenti catastali .....	24
3.4.3.	Titolo di provenienza .....	25
3.4.4.	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	25
3.4.5.	Situazione Urbanistica dell'immobile.....	25
3.4.6.	Stato di occupazione dell'immobile .....	26
3.4.7.	Determinazione del valore dell'immobile.....	26
3.5.	<i>Valutazione della piena proprietà di un appartamento, un garage e un lastrico solare siti in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Rose n° 24 e Via degli Oleandri n° 13, palazzina P8; censiti al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1194 subb. 9, 34 e 19. ....</i>	29
3.5.1.	Descrizione dell'immobile .....	29
3.5.2.	Riferimenti catastali .....	31
3.5.3.	Titolo di provenienza .....	32
3.5.4.	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	32
3.5.5.	Situazione Urbanistica dell'immobile.....	33
3.5.6.	Stato di occupazione dell'immobile .....	33
3.5.7.	Determinazione del valore dell'immobile.....	33
3.6.	<i>Valutazione della piena proprietà di un appartamento e un garage siti in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 18, palazzina S17; censiti al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1198 subb. 10 e 36.....</i>	35
3.6.1.	Descrizione dell'immobile .....	35
3.6.2.	Riferimenti catastali .....	37
3.6.3.	Titolo di provenienza .....	38
3.6.4.	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	38
3.6.5.	Situazione Urbanistica dell'immobile.....	39
3.6.6.	Stato di occupazione dell'immobile.....	39
3.6.7.	Determinazione del valore dell'immobile.....	39



3.7.	Valutazione della piena proprietà di un garage sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee 12, palazzina S16; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1199 sub 25. ....	42
3.7.1.	Descrizione dell'immobile .....	42
3.7.2.	Riferimenti catastali .....	42
3.7.3.	Titolo di provenienza .....	43
3.7.4.	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	43
3.7.5.	Situazione Urbanistica dell'immobile.....	44
3.7.6.	Stato di occupazione dell'immobile .....	44
3.7.7.	Determinazione del valore dell'immobile.....	45
3.8.	Valutazione della piena proprietà di un garage sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via degli Oleandri n° 2, palazzina L2; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1196 sub 27. ....	47
3.8.1.	Descrizione dell'immobile .....	47
3.8.2.	Riferimenti catastali .....	48
3.8.3.	Titolo di provenienza .....	48
3.8.4.	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	48
3.8.5.	Situazione Urbanistica dell'immobile.....	49
3.8.6.	Stato di occupazione dell'immobile .....	49
3.8.7.	Determinazione del valore dell'immobile.....	49
3.9.	Valutazione della piena proprietà di un garage sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 17, palazzina P3; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1130 sub 29. ....	52
3.9.1.	Descrizione dell'immobile .....	52
3.9.2.	Riferimenti catastali .....	52
3.9.3.	Titolo di provenienza .....	53
3.9.4.	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	53
3.9.5.	Situazione Urbanistica dell'immobile.....	53
3.9.6.	Stato di occupazione dell'immobile .....	54
3.9.7.	Determinazione del valore dell'immobile.....	54
3.10.	Valutazione della piena proprietà di un lastrico solare sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 13, palazzina P3; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1130 sub 18... ..	56
3.10.1.	Descrizione dell'immobile .....	56
3.10.2.	Riferimenti catastali .....	57

3.10.3. Titolo di provenienza .....	57
3.10.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	57
3.10.5. Situazione Urbanistica dell'immobile.....	58
3.10.6. Stato di occupazione dell'immobile .....	58
3.10.7. Determinazione del valore dell'immobile.....	58
3.11. Valutazione della piena proprietà di un garage sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via degli Oleandri, palazzina S12; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1195 sub10 .....	59
3.11.1. Descrizione dell'immobile .....	60
3.11.2. Riferimenti catastali .....	60
3.11.3. Titolo di provenienza .....	60
3.11.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	61
3.11.5. Situazione Urbanistica dell'immobile.....	61
3.11.6. Stato di occupazione dell'immobile .....	61
3.11.7. Determinazione del valore dell'immobile.....	61
3.12. Valutazione della piena proprietà di un lastrico solare sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 1 scala A, palazzina S14; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1174 subb. 74.....	64
3.12.1. Descrizione dell'immobile .....	64
3.12.2. Riferimenti catastali .....	64
3.12.3. Titolo di provenienza .....	65
3.12.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	65
3.12.5. Situazione Urbanistica dell'immobile.....	65
3.12.6. Stato di occupazione dell'immobile .....	65
3.12.7. Determinazione del valore dell'immobile.....	66
3.13. Valutazione della piena proprietà di un lastrico solare sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 5, palazzina S14; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1174 subb. 77.67	67
3.13.1. Descrizione dell'immobile .....	67
3.13.2. Riferimenti catastali .....	67
3.13.3. Titolo di provenienza .....	68
3.13.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	68
3.13.5. Situazione Urbanistica dell'immobile.....	68
3.13.6. Stato di occupazione dell'immobile .....	69



3.13.7. Determinazione del valore dell'immobile.....	69
3.14. Valutazione della piena proprietà di un lastrico solare sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 9, palazzina S14; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1174 subb. 81.70	
3.14.1. Descrizione dell'immobile .....	70
3.14.2. Riferimenti catastali .....	70
3.14.3. Titolo di provenienza .....	71
3.14.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	71
3.14.5. Situazione Urbanistica dell'immobile.....	71
3.14.6. Stato di occupazione dell'immobile.....	72
3.14.7. Determinazione del valore dell'immobile.....	72
3.15. Valutazione della piena proprietà di un lastrico solare sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 9, palazzina S14; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1174 subb. 82.73	
3.15.1. Descrizione dell'immobile .....	73
3.15.2. Riferimenti catastali .....	74
3.15.3. Titolo di provenienza .....	74
3.15.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	74
3.15.5. Situazione Urbanistica dell'immobile.....	75
3.15.6. Stato di occupazione dell'immobile.....	75
3.15.7. Determinazione del valore dell'immobile.....	75
4) Conclusioni:.....	77
ELENCO ALLEGATI.....	88



**CONSULENZA TECNICA****1) PREMESSA**

A seguito dell'incarico di consulenza tecnica ( vedi allegato n° 1 ), conferito il 9 aprile 2025 dall'Avv. Maria Cristina Grassi, curatore del Fallimento

“**[REDACTED]**” ( n° 1/2007

**R. Fall. ),** giusto provvedimento di autorizzazione emesso il 16 aprile 2025 dal Dott. Fabio Letterio Ciraoło, Giudice Delegato della Sezione Fallimentare del Tribunale di Catania, il sottoscritto Ing. Giuseppe Guglielmino, nato a Catania l'8 Gennaio 1962, Libero Professionista iscritto al n° 2259 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania e inserito al n° 1782 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Catania, ha elaborato la presente relazione per adempiere all'incarico conferito dal curatore fallimentare, di seguito riportato:

*“ Premesso che nella relazione tecnica dell'ingegnere Giuseppe Guglielmino depositata il 2 novembre 2021 sono individuati alcuni immobili in capo alla procedura fallimentare ma non compresi nella esecuzione immobiliare n. 540/1994 ancora pendente innanzi al Tribunale di Siracusa. In particolare si tratta di 3 appartamenti (A/3), 10 garage (C/6), 1 bottega (C/1), oltre a lastrici solari e cabine elettriche ai quali non è stato attribuito alcun valore economico, tutti siti in Villasmundo, frazione di Melilli (SR). Considerato che ai fini della vendita in sede fallimentare dei beni sopra indicati è necessario che la perizia sia integrata con l'aggiornamento della stima, l'indicazione della regolarità urbanistica e catastale degli immobili e sia completa di ogni ulteriore elemento funzionale alla liquidazione; Il sottoscritto curatore, chiede che la SV III.ma che nomina l'ing. Giuseppe*



*Guglielmino affinché ad integrazione del mandato ricevuto predisponga una relazione integrativo contenente l'aggiornamento della stima, l'indicazione della regolarità urbanistica e catastale degli immobili e sia completa di ogni ulteriore elemento funzionale alla liquidazione, relativamente ai beni immobili non compresi nella procedura esecutiva immobiliare pendente e meglio indicati nella presente istanza."*



## **2) OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA**



E' stata acquisita dal curatore la documentazione ipocatastale disponibile e si è provveduto ad integrare, mediante accesso all'Agenzia delle Entrate di Siracusa ed al portale Sister, la documentazione mancante.

E' stata inoltre acquisita dal curatore la certificazione notarile rilasciata il 10 luglio 2025 dal Dottor Andrea Grasso, Notaio in Giarre.



## **3) ADEMPIMENTO AL MANDATO**

Gli immobili oggetto di stima, elencati nella certificazione notarile rilasciata il 10 luglio 2025 dal Notaio Andrea Grasso, sono stati suddivisi in 15 lotti.

Le tre cabile elettriche censite al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particelle 1191, 1192 e 1193 ( enumerate con le lettere d, e ed f nella certificazione notarile ) non verranno trattate in quanto il loro valore commerciale è pari a zero.

**3.1. Valutazione della piena proprietà di un appartamento e un garage siti in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via dei Tulipani 6 e 10, palazzina P4; censiti al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15, particella 1183 sub 15 e sub 32.**

### **3.1.1. Descrizione dell'immobile**

I due immobili in questione ( vedi lettera C della relazione notarile del Notaio





Andrea Grasso ) fanno parte della palazzina P4 sita nella frazione di Villasmundo del Comune di Melilli (SR) in Via dei Tulipani n° 6 ( vedi foto n° 1 dell'allegato n° 2 ).

La zona comprendente il complesso edilizio di cui l'immobile fa parte è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie ed è caratterizzata dalla presenza di immobili ad uso residenziale.

Il fabbricato comprendente gli immobili ( vedi foto n° 2 ) ha struttura portante in cemento armato, tamponature interne in mattoni forati intonacati e si sviluppa su cinque piani fuori terra ed un piano sottotrada.

Attraverso il portone su Via dei Tulipani n° 6 ( vedi foto n° 3 ), si accede all'androne condominiale ( vedi foto n° 4 ) dal quale si dipartono la scala interna e l'ascensore che collegano i vari piani della palazzina.

Dalla porta di ingresso sul pianerottolo del terzo piano ( vedi foto n° 5 ) si accede all'appartamento, la cui planimetria è riportata nella figura n° 1.

L'immobile ha una pianta rettangolare ed è costituito da un salone ( vedi foto n° 6 e 7 ) e una stanza da letto ( vedi foto n° 8 e 9 ) esposti ad est; entrambi i vani sono dotati di un balcone ( vedi foto n° 10 ).

Attraverso un corridoio centrale si accede ai tre vani che occupano la porzione ovest dell'appartamento: un vano cucina balconato ( vedi foto n° 11 ), un vano bagno dotato di vasca da bagno ( vedi foto n° 12 e 13 ) e un vano studio ( vedi foto n° 14 e 15 ).

I tre vani sono prospicienti al balcone lato ovest ( vedi foto n° 16 ) all'estremità del quale si trova un piccolo vano lavanderia ( vedi foto n° 17 ).

In fondo al corridoio centrale è posto un ripostiglio ( vedi foto n° 18 )



L'abitazione ha pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro comune, le porte in legno tamburato.

Gli impianti elettrici ed idrici sono incassati e da un esame a vista non presentano evidenti anomalie; lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile è discreto.

La superficie dell'appartamento è pari a mq 115,00; la superficie dei due balconi è pari a mq 25,00.

Attraverso il cancello su Via dei Tulipani n° 10 ( vedi foto n° 19 ), si accede alla corsia condominiale di accesso al piano sottostrada ( vedi figura n° 2 ) dove sono ubicati i garage.

Il garage ( vedi foto n° 20 ) è il secondo da destra della corsia perpendicolare a quella di ingresso ( vedi figura n° 3 );

Il garage ha una pianta rettangolare e una superficie pari a mq 20,00 ( vedi figura n° 4 ).

**Superficie commerciale:** Applicando un coefficiente unitario alla superficie dell'appartamento, un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie dei balconi e un coefficiente di riduzione pari a 0,50 alla superficie del garage si ha:

$$\begin{aligned} S_{\text{comm}} &= \text{mq} [( 115,00 \times 1 ) + ( 25,00 \times 0,30 ) + ( 20,00 \times 0,50 )] = \\ &= \text{mq} ( 115,00 + 7,50 + 10,00 ) = \text{mq } \mathbf{132,50}. \end{aligned}$$

### 3.1.2. Riferimenti catastali

- L'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli (SR) ( vedi allegato n° 3 ) al foglio 15, particella 1183 subalterno 15, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 124 m<sup>2</sup>, Via dei tulipani, piano 3, interno 9, rendita € 495,80; in



### **3.1.5. Situazione Urbanistica dell'immobile**

Per il fabbricato P4 comprendente l'immobile in esame in data 9 aprile 1984 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato la Concessione per la esecuzione di opere n° 44 - pratica n° 183/1983 ( vedi allegato n° 9 ) e in data 19 dicembre 1987 la Concessione per la esecuzione di opere n° 102 - pratica n° 169/1987 (vedi allegato n° 10 ).

In data 22 dicembre 1987 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il Certificato di Conformità ai progetti approvati per l'edificio P4 ( vedi allegato n° 11 ).

In data 28 luglio 1989 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il Certificato di Abitabilità ed Agibilità per l'edificio P4 ( vedi allegato n° 12 ).

### **3.1.6. Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile è nella disponibilità della curatela fallimentare.

### **3.1.7. Determinazione del valore dell'immobile**

Il Valore di Stima (  $V_{Stima}$  ) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad ( 1 )$$

dove:

$V_{Mercato}$  è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$  è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di

mercato.

Il calcolo del valore di mercato  $V_{\text{Mercato}}$  dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

#### *Stima per capitalizzazione del reddito*

Il valore dell'immobile ( $V_1$ ) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo ( $R_n$ ) e il Saggio di capitalizzazione ( $s$ ). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo ( $R_l$ ) e le spese totali ( $S_t$ ), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo ( $R_{ml}$ ) moltiplicato 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto ( $R_{ml}$ ) la cifra di **€ 250,00**.

Le spese totali ( $S_t$ ) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione ( $s$ ) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a  $R_{ml}$ ,  $S_t$  e  $s$  i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = [(12 \times R_{ml}) - S_t] : s = [(12 \times 250,00) - 900,00] : 0,04 = \mathbf{€ 52.500,00}$$

#### *Stima sintetica comparativa*

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale



conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Siracusa sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 700,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 400,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile ( $V_u$ ) è stato fissato in **530,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale ( $S_{comm}$ ) è risultata pari a **132,50 mq** il valore  $V_2$  dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 132,50 \text{ mq} \times 530,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 70.225,00}$$

*Media dei valori*

Il **valore di mercato** dell'immobile  $V_{Mercato}$  risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (52.500,00 + 70.225,00) : 2 = \mathbf{€ 61.362,50}$$

A tale importo vanno sottratte le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( pari al 15 % del valore di mercato ), quantificata pari ad € 9.204,38.

Il **valore di stima** ( $V_{Stima}$ ) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{Stima} = ( V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} ) = € ( 61.362,50 - 9.204,38 ) = \mathbf{€ 52.158,13}$$

in cifra tonda **€ 52.000,00 ( euro cinquantaduemila e centesimi zero ).**





**3.2. Valutazione della piena proprietà di una bottega sita in Melilli (SR),  
frazione Villasmundo, Via dei tulipani n° 8, palazzina P4; censita al  
catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1183 sub 36.**

**3.2.1. Descrizione dell'immobile**

L'immobile in questione ( vedi lettera C della relazione notarile del Notaio Andrea Grasso ) fa parte della palazzina P4 (vedi foto n° 1 dell'allegato n° 2) sita nella frazione di Villasmundo del Comune di Melilli (SR) ed ha un ingresso autonomo dalla Via dei Tulipani n° 8.

La zona e la palazzina di cui l'immobile fa parte sono state già descritte nel paragrafo 3.1.1. ( vedi pagina 2 e 3 della presente relazione ).

Dal cancelletto in ferro su Via dei Tulipani n° 8 si accede alla porzione di corte di pertinenza esclusiva della bottega ( vedi foto n° 21 ) sulla quale si trovano le due aperture, dotate di saracinesche metalliche.

La corte e il camminamento pavimentato antistante le aperture presentano rispettivamente un avvallamento e delle fessurazioni ( vedi foto n° 22 ).

Le figure n° 2 e 6 mostrano rispettivamente la planimetria dell'immobile ed il posizionamento dello stesso al piano terra della palazzina P4.

La bottega ha pianta rettangolare, pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate ( vedi foto n° 23 e 24 ) ed è dotata di un vano bagno ( vedi foto n° 25 ).

In aggiunta alle due aperture sulla corte di pertinenza esclusiva lato sud ( vedi foto n° 21 ) dispone di un'ulteriore apertura sulla corte di pertinenza esclusiva lato nord ( vedi foto n° 26 ).

Le foto n° 27, 28 e 29 mostrano la porzione della corte di pertinenza esclusiva lato nord.

La superficie della bottega è pari a mq 115,00; la superficie della corte di





ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

R Assenza di garanzia per vizi è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Il calcolo del valore di mercato  $V_{\text{Mercato}}$  dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

#### *Stima per capitalizzazione del reddito*

Il valore dell'immobile ( $V_1$ ) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo ( $R_n$ ) e il Saggio di capitalizzazione ( $s$ ). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo ( $R_l$ ) e le spese totali ( $S_t$ ), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo ( $R_{ml}$ ) moltiplicato 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto ( $R_{ml}$ ) la cifra di **€ 500,00**.

Le spese totali ( $S_t$ ) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione ( $s$ ) è stato invece assunto pari al **5,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a  $R_{ml}$ ,  $S_t$  e  $s$  i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = [(12 \times R_{ml}) - S_t] : s = [(12 \times 500,00) - 1.800,00] : 0,05 = \mathbf{\text{€ } 84.000,00}$$

#### *Stima sintetica comparativa*

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Siracusa sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 800,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 500,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile ( $V_u$ ) è stato fissato in **600,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale ( $S_{comm}$ ) è risultata pari a **159,00 mq** il valore  $V_2$  dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo,

è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 159,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 95.400,00}$$

#### *Media dei valori*

Il **valore di mercato** dell'immobile  $V_{Mercato}$  risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (84.000,00 + 95.400,00) : 2 = \mathbf{\text{€ } 89.700,00}$$

A tale importo vanno sottratte le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( pari al 15 % del valore di mercato ), quantificata pari ad € 13.455,00.

**Il valore di stima ( $V_{Stima}$ ) dell'immobile risulta pertanto pari a:**

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}) = \text{€ } (89.700,00 - 13.455,00) =$$



= € 76.245,00 in cifra tonda **€ 76.000,00 ( euro settantaseimila e centesimi zero )**.

**3.3. Valutazione della piena proprietà di due garage siti in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via dei Tulipani n° 10, palazzina P4; censiti al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1183 subb. 21 e 22.**



### **3.3.1. Descrizione dell'immobile**

Gli immobili in questione ( vedi lettera C della relazione notarile del Notaio Andrea Grasso ) fanno parte della palazzina P4 ( vedi foto n° 1 dell'allegato n° 2 ) sita nella frazione di Villasmundo del Comune di Melilli (SR).

La zona e la palazzina di cui l'immobile fa parte sono state già descritte nel paragrafo 3.1.1. ( vedi pagina 2 e 3 della presente relazione ).

Attraverso il cancello su Via dei Tulipani n° 10 ( vedi foto n° 30 ), si accede alla corsia condominiale di accesso al piano sottostrada ( vedi foto n° 31 ) dove sono ubicati i garage.

I due garage ( vedi foto n° 31 e 32 ) sono il secondo ed il terzo a sinistra della corsia di ingresso ( vedi figura n° 7 ) e sono stati unificati demolendo la parete che li divideva; ognuno di essi ha una pianta rettangolare e una superficie pari a mq 15,00 ( vedi figure n° 8 e 9 ).

La superficie commerciale dei due immobili è quindi pari a mq 30,00.

### **3.3.2. Riferimenti catastali**

- Il primo garage è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli (SR) ( vedi allegato n° 15 ) al foglio 15, particella 1183 subalterno 21, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 m<sup>2</sup>, superficie catastale 15 m<sup>2</sup>, Via dei tulipani, piano S1, rendita € 38,73; in ditta a:



**3.3.5. Situazione Urbanistica dell'immobile**

Per il fabbricato P4 comprendente l'immobile in esame in data 9 aprile 1984 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato la Concessione per la esecuzione di opere n° 44 - pratica n° 183/1983 ( vedi allegato n° 9 ) e in data 19 dicembre 1987 la Concessione per la esecuzione di opere n° 102 - pratica n° 169/1987 (vedi allegato n° 10 ).

In data 22 dicembre 1987 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il Certificato di Conformità ai progetti approvati per l'edificio P4 ( vedi allegato n° 11 ).

In data 28 luglio 1989 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il Certificato di Abitabilità ed Agibilità per l'edificio P4 ( vedi allegato n° 12 ).

**3.3.6. Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile è nella disponibilità della curatela fallimentare.

**3.3.7. Determinazione del valore dell'immobile**

Il Valore di Stima (  $V_{Stima}$  ) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad ( 1 )$$

dove:

$V_{Mercato}$  è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$  è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di

mercato.

Il calcolo del valore di mercato  $V_{\text{Mercato}}$  dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

#### *Stima per capitalizzazione del reddito*

Il valore dell'immobile ( $V_1$ ) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo ( $R_n$ ) e il Saggio di capitalizzazione ( $s$ ). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo ( $R_l$ ) e le spese totali ( $S_t$ ), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo ( $R_{ml}$ ) moltiplicato 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto ( $R_{ml}$ ) la cifra di **€ 75,00**.

Le spese totali ( $S_t$ ) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione ( $s$ ) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a  $R_{ml}$ ,  $S_t$  e  $s$  i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = [(12 \times R_{ml}) - S_t] : s = [(12 \times 75,00) - 270,00] : 0,04 = \mathbf{€ 15.750,00}$$

#### *Stima sintetica comparativa*

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale



conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Siracusa sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 400,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 200,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile ( $V_u$ ) è stato fissato in **300,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale ( $S_{comm}$ ) è risultata pari a **30,00 mq** il valore  $V_2$  dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 30,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 9.000,00}$$

*Media dei valori*

Il **valore di mercato** dell'immobile  $V_{Mercato}$  risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (15.750,00 + 9.000,00) : 2 = \mathbf{€ 12.375,00}$$

A tale importo vanno sottratte le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( pari al 15 % del valore di mercato ), quantificata pari ad € 1.856,25.

Il **valore di stima** ( $V_{Stima}$ ) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{Stima} = ( V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} ) = € ( 12.375,00 - 1.856,25 ) = \mathbf{€ 10.518,75}$$

in cifra tonda **€ 11.000,00 ( euro undicimila e centesimi zero )**.









esecuzione di opere n° 44 - pratica n° 183/1983 ( vedi allegato n° 9 ) e in data 19 dicembre 1987 la Concessione per la esecuzione di opere n° 102 - pratica n° 169/1987 (vedi allegato n° 10 ).

In data 22 dicembre 1987 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il Certificato di Conformità ai progetti approvati per l'edificio P4 ( vedi allegato n° 11 ).

In data 28 luglio 1989 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il Certificato di Abitabilità ed Agibilità per l'edificio P4 ( vedi allegato n° 12 ).

#### **3.4.6. Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile è nella disponibilità della curatela fallimentare.

#### **3.4.7. Determinazione del valore dell'immobile**

Il Valore di Stima (  $V_{Stima}$  ) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad ( 1 )$$

dove:

$V_{Mercato}$

è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$

è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Il calcolo del valore di mercato  $V_{Mercato}$  dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e

quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

#### *Stima per capitalizzazione del reddito*

Il valore dell'immobile ( $V_1$ ) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo ( $R_n$ ) e il Saggio di capitalizzazione ( $s$ ). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo ( $R_l$ ) e le spese totali ( $S_t$ ), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo ( $R_{ml}$ ) moltiplicato 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto ( $R_{ml}$ ) la cifra di **€ 75,00**.

Le spese totali ( $S_t$ ) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione ( $s$ ) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a  $R_{ml}$ ,  $S_t$  e  $s$  i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = [(12 \times R_{ml}) - S_t] : s = [(12 \times 75,00) - 270,00] : 0,04 = \mathbf{€ 15.750,00}$$

#### *Stima sintetica comparativa*

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Siracusa sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste



l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 400,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 200,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile ( $V_u$ ) è stato fissato in **300,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale ( $S_{comm}$ ) è risultata pari a **30,00 mq** il valore  $V_2$  dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 30,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.000,00$$

*Media dei valori*

Il **valore di mercato** dell'immobile  $V_{Mercato}$  risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (15.750,00 + 9.000,00) : 2 = \text{€ } 12.375,00$$

A tale importo vanno sottratte le seguenti riduzione e spese:

– Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( pari al 15 % del valore di mercato ), quantificata pari ad € 1.856,25.

**Il valore di stima ( $V_{Stima}$ ) dell'immobile risulta pertanto pari a:**

$$V_{Stima} = ( V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} ) = \text{€ } ( 12.375,00 - 1.856,25 ) = \text{€ } 10.518,75$$

in cifra tonda **€ 11.000,00 ( euro undicimila e centesimi zero )**.





**3.5. Valutazione della piena proprietà di un appartamento, un garage e un lastrico solare siti in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Rose n° 24 e Via degli Oleandri n° 13, palazzina P8; censiti al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1194 subb. 9, 34 e 19.**



**3.5.1. Descrizione dell'immobile**



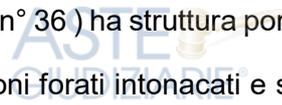
I tre immobili in questione ( vedi lettera G della relazione notarile del Notaio Andrea Grasso ) fanno parte della palazzina P8 sita nella frazione di Villasmundo del Comune di Melilli (SR) con ingresso della palazzina da Via delle Rose n° 24 e del garage da Via degli Oleandri n° 13 ( vedi foto n° 1 dell'allegato n° 2 ).



La zona comprendente il complesso edilizio di cui l'immobile fa parte è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie ed è caratterizzata dalla presenza di immobili ad uso residenziale.



Il fabbricato comprendente gli immobili ( vedi foto n° 36 ) ha struttura portante in cemento armato, tamponature interne in mattoni forati intonacati e si sviluppa su cinque piani fuori terra ed un piano sottostrada.



Attraverso il portone su Via delle Rose n° 24 ( vedi foto n° 37 ), si accede all'androne condominiale ( vedi foto n° 38 ) dal quale si dipartono la scala interna e l'ascensore che collegano i vari piani della palazzina.



Dalla porta di ingresso sul pianerottolo del secondo piano ( vedi foto n° 39 ) si accede all'appartamento, la cui planimetria è riportata nella figura n° 13.



L'immobile ha una pianta rettangolare ed è costituito da un salone ( vedi foto n° 40 ) e una stanza ( vedi foto n° 41 ) esposti a nord est; entrambi i vani sono dotati di un balcone.





Attraverso un corridoio centrale ( vedi foto n° 42 ) si accede ai tre vani che occupano la porzione sud ovest dell'appartamento: un vano cucina balconato ( vedi foto n° 43 ), un vano bagno dotato di vasca da bagno ( vedi foto n° 44 ) e un altro vano ( vedi foto n° 45 ).

In fondo al corridoio centrale è posto un ripostiglio ( vedi foto n° 46 )

L'abitazione ha pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro comune, le porte in legno tamburato.

Gli impianti elettrici ed idrici sono incassati e da un esame a vista non presentano evidenti anomalie; lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile è discreto.

La superficie dell'appartamento è pari a mq 110,00; la superficie dei balconi è pari a mq 15,00.

Attraverso il cancello su Via degli Oleandri n° 13 ( vedi foto n° 47 ), si accede alla corte condominiale ( vedi foto n° 48 ) antistante la corsia condominiale di accesso ai garage ( vedi foto n° 49 ).

Il garage ( vedi foto n° 50 e 51 ) è il quarto a destra della corsia di ingresso (vedi figura n° 14; ha pianta rettangolare ( vedi figura n° 15 ) e una superficie pari a mq 20,00.

Attraverso una delle scale interne della palazzina P8 si raggiunge il quinto piano, dove è situata una delle tre terrazze di copertura dell'edificio ( vedi foto n° 52 ); l'immobile ha pianta irregolare ( vedi figura n° 16 ) e una superficie pari a mq 140,00.

La superficie dell'appartamento è pari a mq 110,00, quella dei balconi è invece pari a mq 15,00; le superfici del garage e della terrazza sono rispettivamente pari a mq 20,00 e mq 140,00.





### 3.5.3. Titolo di provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto alla società "██████████  
██████████." per essere stato dalla medesima realizzato su terreno per-  
venuto, assieme a maggiore consistenza, per l'atto di verbale assemblea  
straordinaria rogato dal notaio Achille Muscarà da Catania il 10 Aprile 1980,  
trascritto a Siracusa il 16 Aprile 1980 ai numeri 6304/5568 e atto di compra-  
vendita rogato dal notaio Angelo Bellucci il 12 giugno 1991, trascritto a Sira-  
cusa il 13 giugno 1991 ai numeri 10065/8078.

### 3.5.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla certificazione notarile rilasciata il 10 luglio 2025 dal Dottor Andrea  
Grasso, Notaio in Giarre ( vedi allegato n° 8 ) si evince che sull'immobile,  
gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Siracusa  
in data **02/08/2010 ai n° 17974/3608** in rinnovazione dell'ipoteca pre-  
cedente iscritta il 05/09/1990 al n° 1532 particolare a favore della  
Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le Province Siciliane Gestione  
di Credito Fondiario contro ██████████ gravante  
sulle unità immobiliari censite al foglio 15 particelle 1194 sub 9 e 1194  
sub 34.
2. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria  
RR. II. di Siracusa in data **22/05/2025 ai n° 10239/7643** a favore del  
Fallimento ██████████ gravante sulle unità im-  
mobiliari censite al foglio 15 particelle 1194 sub 9, 1194 sub 34, 1194  
sub 19 e su altri immobili.



### **3.5.5. Situazione Urbanistica dell'immobile**

Per il fabbricato P8 comprendente l'immobile in esame in data 28 novembre 1989 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato la Concessione per la esecuzione di opere n° 171 - pratica n° 126/1989 ( vedi allegato n° 29 ).

In data 27 marzo 1993 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il Certificato di Abitabilità ed Agibilità per l'edificio P8 ( vedi allegato n° 30 ).

### **3.5.6. Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile è nella disponibilità della curatela fallimentare.

### **3.5.7. Determinazione del valore dell'immobile**

Il Valore di Stima (  $V_{Stima}$  ) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$  è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$  è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Il calcolo del valore di mercato  $V_{Mercato}$  dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.



### *Stima per capitalizzazione del reddito*

Il valore dell'immobile (  $V_1$  ) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo (  $R_n$  ) e il Saggio di capitalizzazione (  $s$  ). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (  $R_l$  ) e le spese totali (  $S_t$  ), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (  $R_{ml}$  ) moltiplicato 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = ( R_l - S_t ) : s = ( ( 12 \times R_{ml} ) - S_t ) : s \quad ( 1 )$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (  $R_{ml}$  ) la cifra di **€ 300,00**.

Le spese totali (  $S_t$  ) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (  $s$  ) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula ( 1 ) a  $R_{ml}$ ,  $S_t$  e  $s$  i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = [ ( 12 \times R_{ml} ) - S_t ] : s = [ ( 12 \times 300,00 ) - 1.080,00 ] : 0,04 = \mathbf{€ 63.000,00}$$

### *Stima sintetica comparativa*

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Siracusa sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 700,00 €/mq, quello minimo è invece

risultato pari a 400,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile ( $V_u$ ) è stato fissato in **530,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale ( $S_{comm}$ ) è risultata pari a **138,50 mq** il valore  $V_2$  dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 138,50 \text{ mq} \times 530,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 73.405,00}$$

*Media dei valori*

**Il valore di mercato** dell'immobile  $V_{Mercato}$  risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (63.000,00 + 73.405,00) : 2 = \mathbf{€ 68.202,50}$$

A tale importo vanno sottratte le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( pari al 15 % del valore di mercato ), quantificata pari ad € 10.230,38.

**Il valore di stima ( $V_{Stima}$ ) dell'immobile risulta pertanto pari a:**

$$\begin{aligned} V_{Stima} &= ( V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} ) = \\ &= \mathbf{€ ( 68.202,50 - 10.230,38 ) = € 57.972,13 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 58.000,00} } \\ &\mathbf{( euro cinquantottomila e centesimi zero ).} \end{aligned}$$

**3.6. Valutazione della piena proprietà di un appartamento e un garage siti in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 18, palazzina S17; censiti al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1198 subb. 10 e 36.**

#### **3.6.1. Descrizione dell'immobile**

I due immobili in questione ( vedi lettera M della relazione notarile del Notaio Andrea Grasso ) fanno parte della palazzina S17 sita nella frazione di



Villasmundo del Comune di Melilli (SR) in Via delle Orchidee n° 18 ( vedi foto n° 1 dell'allegato n° 2 ).

La zona e la palazzina di cui l'immobile fa parte sono state già descritte nel paragrafo 3.1.1. ( vedi pagina 2 e 3 della presente relazione ).

Attraverso il portone su Via delle Orchidee n° 18 ( vedi foto n° 53 ), si accede all'androne condominiale ( vedi foto n° 54 ) dal quale si dipartono la scala interna e l'ascensore che collegano i vari piani della palazzina.

Dalla porta di ingresso sul pianerottolo del secondo piano ( vedi foto n° 55 ) si accede all'appartamento, la cui planimetria è riportata nella figura n° 17.

L'immobile ha una pianta rettangolare ed è costituito da un salone ( vedi foto n° 56 e 57 ), un bagno ( vedi foto n° 58 e 59 ) e una stanza da letto ( vedi foto n° 60 e 61 ) esposti ad nord; il salone e la stanza da letto sono dotati di balcone ( vedi foto n° 62 ), il bagno è invece dotato di finestra.

Attraverso un corridoio centrale si accede ai tre vani che occupano la porzione sud dell'appartamento: un vano cucina balconato (vedi foto n° 63 e 64), un vano occupato da armadi ( vedi foto n° 65 ) e un vano soggiorno (vedi foto n° 66 e 67 ); in fondo al corridoio centrale è posto un ripostiglio ( vedi foto n° 68 )

L'abitazione ha pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro comune, le porte in legno tamburato.

Gli impianti elettrici ed idrici sono incassati e da un esame a vista non presentano evidenti anomalie; lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile è discreto.

La superficie dell'appartamento è pari a mq 105,00; la superficie dei tre balconi è invece pari a mq 15,00.

Dalla scala condominiale ( vedi foto n° 69 ) si accede alla terrazza del terzo piano ( vedi foto n° 70 ), la cui superficie è pari a mq 110,00.

Attraverso il cancello su Via delle Orchidee n° 12 ( vedi foto n° 71 ), si accede alla corte condominiale di accesso ai garage delle palazzine S16 e S17 ( vedi foto n° 72 ).

Il garage ( vedi foto n° 73 e 74 ) è il terzo a destra uscendo dalla porta della scala C ( vedi figura n° 18 ); ha pianta rettangolare e una superficie pari a mq 34,00 ( vedi figura n° 19 ).

**Superficie commerciale:** Applicando un coefficiente unitario alla superficie dell'appartamento, un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie dei balconi, un coefficiente di riduzione pari a 0,10 alla superficie della terrazza e un coefficiente di riduzione pari a 0,50 alla superficie del garage si ha:

$$S_{comm} = mq [( 105,00 \times 1 ) + ( 15,00 \times 0,30 ) + ( 110,00 \times 0,10 ) + ( 34,00 \times 0,50 )] = mq ( 105,00 + 4,50 + 11,00 + 17,00 ) = \mathbf{mq\ 137,50.}$$

### 3.6.2. Riferimenti catastali

- L'Appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli (SR) ( vedi allegato n° 31 ) al foglio 15, particella 1198 subalterno 10, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 108 m<sup>2</sup>, Via delle orchidee, piano 2-3, interno 5, scala A rendita € 495,80; in ditta a:

 **Proprietà per 1000/1000**

- Il garage è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli (SR) (vedi allegato n° 32 ) al foglio 15, particella 1198 subalterno 36, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 34 m<sup>2</sup>, superficie catastale 34 m<sup>2</sup>, Via delle orchidee, piano S1, rendita € 87,80; in ditta a:



**Proprietà 1000/1000**

Le planimetrie catastali dei due immobili sono riportate negli allegati n° 33 e 34 il foglio di mappa nell'allegato n° 7.

### 3.6.3. Titolo di provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto alla società "**[REDACTED]**" per essere stato dalla medesima realizzato su terreno pervenuto, assieme a maggiore consistenza, per l'atto di verbale assemblea straordinaria rogato dal notaio Achille Muscarà da Catania il 10 Aprile 1980, trascritto a Siracusa il 16 Aprile 1980 ai numeri 6304/5568 e atto di compravendita rogato dal notaio Angelo Bellucci il 12 giugno 1991, trascritto a Siracusa il 13 giugno 1991 ai numeri 10065/8078.

### 3.6.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla certificazione notarile rilasciata il 10 luglio 2025 dal Dottor Andrea Grasso, Notaio in Giarre ( vedi allegato n° 8 ) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Siracusa in data **24/11/2007 ai n° 28262/6638** in rinnovazione dell'ipoteca precedente iscritta il 27/11/1987 al n° 1873 particolare per euro 645.571,12 a favore della Sezione di Credito Fondiario del Banco di Sicilia, Istituto di Credito di diritto pubblico contro **[REDACTED]** **[REDACTED]** gravante sull'unità immobiliare censita al foglio 15 particelle 1198 sub 10 e su altro immobile.
2. **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Siracusa in data **22/04/2008 ai n° 9181/1884** in rinnovazione dell'ipoteca precedente iscritta il 23/04/1988 al n° 722 particolare per euro 309.874,13 a

favore della Sezione di Credito Fondiario del Banco di Sicilia, Istituto di Credito di diritto pubblico contro [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'unità immobiliare censita a foglio 15 particella 1198 sub 10 e su altri immobili.

3. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Siracusa in data **22/05/2025 ai n<sup>ri</sup> 10239/7643** a favore del Fallimento [REDACTED] gravante sull'unità immobiliare in oggetto e su altri immobili.

### **3.6.5. Situazione Urbanistica dell'immobile**

Per il fabbricato S17 comprendente l'immobile in esame in data 11 febbraio 1986 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato la Concessione per la esecuzione di opere n° 11 - pratica n° 167/1985 ( vedi allegato n° 35 ) e in data 4 ottobre 1988 la Concessione per la esecuzione di opere n° 106 - pratica n° 31/1988 (vedi allegato n° 36 ).

In data 20 aprile 1988 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il Certificato di Conformità ai progetti approvati per l'edificio S17 ( vedi allegato n° 37 ).

In data 22 settembre 1989 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il Certificato di Abitabilità ed Agibilità per l'edificio S17 ( vedi allegato n° 38 ).

### **3.6.6. Stato di occupazione dell'immobile**

Gli immobili in oggetto sono occupati da terzi.

### **3.6.7. Determinazione del valore dell'immobile**

Il Valore di Stima (  $V_{Stima}$  ) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad ( 1 )$$



dove:

$V_{\text{Mercato}}$

è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo;

ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.



$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$

è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Il calcolo del valore di mercato  $V_{\text{Mercato}}$  dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

#### *Stima per capitalizzazione del reddito*

Il valore dell'immobile ( $V_1$ ) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo ( $R_n$ ) e il Saggio di capitalizzazione ( $s$ ). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo ( $R_l$ ) e le spese totali ( $S_t$ ), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo ( $R_{ml}$ ) moltiplicato 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto ( $R_{ml}$ ) la cifra di **€ 250,00**.

Le spese totali ( $S_t$ ) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo;



il saggio di capitalizzazione (  $s$  ) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula ( 1 ) a  $R_{ml}$ ,  $S_t$  e  $s$  i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = [( 12 \times R_{ml} ) - S_t ] : s = [(12 \times 250,00 ) - 900,00 ] : 0,04 = \mathbf{\text{€ } 52.500,00}$$

#### *Stima sintetica comparativa*

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Siracusa sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 700,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 400,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile (  $V_u$  ) è stato fissato in **530,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (  $S_{comm}$  ) è risultata pari a **137,50 mq** il valore  $V_2$  dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 137,50 \text{ mq} \times 530,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 72.875,00}$$

#### *Media dei valori*

**Il valore di mercato** dell'immobile  $V_{Mercato}$  risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = ( 52.500,00 + 72.875,00 ) : 2 = \mathbf{\text{€ } 62.687,50}$$

A tale importo vanno sottratte le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( pari al

15 % del valore di mercato ), quantificata pari ad € 9.403,13.

**Il valore di stima (  $V_{Stima}$  ) dell'immobile risulta pertanto pari a:**

$$V_{Stima} = ( V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} ) = € ( 62.687,50 - 9.403,13 ) = € 53.284,38$$

in cifra tonda **€ 53.000,00 ( euro cinquantatreimila e centesimi zero )**.

**3.7. Valutazione della piena proprietà di un garage sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee 12, palazzina S16; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1199 sub 25.**

#### **3.7.1. Descrizione dell'immobile**

L'immobile in questione ( vedi lettera L della relazione notarile del Notaio Andrea Grasso ) fa parte della palazzina S16 sita nella frazione di Villasmundo del Comune di Melilli (SR) in Via delle Orchidee n° 12 ( vedi foto n° 1 dell'allegato n° 2 ).

La zona e la palazzina di cui l'immobile fa parte sono state già descritte nel paragrafo 3.1.1. ( vedi pagina 2 e 3 della presente relazione ).

Attraverso il cancello su Via delle Orchidee n° 12 ( vedi foto n° 71 ), si accede alla corte condominiale di accesso ai garage delle palazzine S16 e S17 ( vedi foto n° 75 ).

Il garage ( vedi foto n° 76 e 77 ) è il penultimo a destra della corte condominiale ( vedi figura n° 20 ); ha pianta rettangolare e **una superficie commerciale pari a mq 34,00** ( vedi figura n° 21 ).

#### **3.7.2. Riferimenti catastali**

Il garage è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli (SR) ( vedi allegato n° 39 ) al foglio 15, particella 1199 subalterno 25, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 32 vani, superficie catastale 34 m<sup>2</sup>,



██████████ gravante sull'unità immobiliare censita a foglio 15 particella 1199 sub 25 su altri immobili.

2. **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Siracusa in data **22/04/2008 ai n° 9183/1886** in rinnovazione dell'ipoteca precedente iscritta il 23/04/1988 al n° 724 particolare per euro 258.228,44 a favore della Sezione di Credito Fondiario del Banco di Sicilia, Istituto di Credito di diritto pubblico contro ██████████

██████████  
██████████

██████████ gravante sull'unità immobiliare censita a foglio 15 particella 1199 sub 25 su altri immobili.

3. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Siracusa in data **22/05/2025 ai n° 10239/7643** a favore del Fallimento ██████████ gravante sull'unità immobiliare in oggetto e su altri immobili.

### 3.7.5. Situazione Urbanistica dell'immobile

Per il fabbricato S16 comprendente l'immobile in esame in data 11 febbraio 1986 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato la Concessione per la esecuzione di opere n° 10 - pratica n° 165/1985 ( vedi allegato n° 41 ) e in data 3 novembre 1988 la Concessione per la esecuzione di opere n° 121 - pratica n° 107/1988 (vedi allegato n° 42 ).

In data 27 settembre 1989 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il Certificato di Abitabilità ed Agibilità per l'edificio S16 ( vedi allegato n° 43 ).

### 3.7.6. Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è nella disponibilità della curatela fallimentare.

### **3.7.7. Determinazione del valore dell'immobile**

Il Valore di Stima ( $V_{Stima}$ ) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$  è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$  è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Il calcolo del valore di mercato  $V_{Mercato}$  dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

#### *Stima per capitalizzazione del reddito*

Il valore dell'immobile ( $V_1$ ) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo ( $R_n$ ) e il Saggio di capitalizzazione ( $s$ ). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo ( $R_l$ ) e le spese totali ( $S_t$ ), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo ( $R_{ml}$ ) moltiplicato 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = ( R_l - S_t ) : s = ( ( 12 \times R_{ml} ) - S_t ) : s \quad ( 1 )$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto ( $R_{ml}$ ) la cifra di **€ 75,00**.

Le spese totali ( $S_t$ ) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione ( $s$ ) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula ( 1 ) a  $R_{ml}$ ,  $S_t$  e  $s$  i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = [ ( 12 \times R_{ml} ) - S_t ] : s = [ ( 12 \times 75,00 ) - 270,00 ] : 0,04 = \mathbf{€ 15.750,00}$$

#### *Stima sintetica comparativa*

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Siracusa sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 400,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 200,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile ( $V_u$ ) è stato fissato in **300,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale ( $S_{comm}$ ) è risultata pari a **34,00 mq** il valore  $V_2$  dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 34,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 10.200,00}$$

*Media dei valori*

**Il valore di mercato** dell'immobile  $V_{\text{Mercato}}$  risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = ( 15.750,00 + 10.200,00 ) : 2 = \mathbf{\text{€ } 12.975,00}$$

A tale importo vanno sottratte le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( pari al 15 % del valore di mercato ), quantificata pari ad € 1.946,25.

**Il valore di stima (  $V_{\text{Stima}}$  ) dell'immobile risulta pertanto pari a:**

$$V_{\text{Stima}} = ( V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} ) =$$

$$= \text{€ } ( 12.975,00 - 1.946,25 ) = \text{€ } 11.028,75 \text{ in cifra tonda } \mathbf{\text{€ } 11.000,00}$$

**( euro undicimila e centesimi zero ).**

**3.8. Valutazione della piena proprietà di un garage sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via degli Oleandri n° 2, palazzina L2; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1196 sub 27.**

#### **3.8.1. Descrizione dell'immobile**

L'immobile in questione ( vedi lettera I della relazione notarile del Notaio Andrea Grasso ) fa parte della palazzina L2 sita nella frazione di Villasmundo del Comune di Melilli (SR) ( vedi foto n° 1 dell'allegato n° 2 ), con accesso dalla scivola su Via degli Oleandri n° 2.

La zona e la palazzina di cui l'immobile fa parte sono state già descritte nel paragrafo 3.1.1. ( vedi pagina 2 e 3 della presente relazione ).

Dalla scivola su Via degli Oleandri n° 2 ( vedi foto n° 78 ), si accede al livello sottostrada della palazzina L2 ( vedi foto n° 79 ).

Il garage ( vedi foto n° 80 e 81 ) è il sesto a sinistra della corsia condominiale, il terzo dopo la porta di una delle scale della palazzina ( vedi figura n° 22 );



ha pianta rettangolare e **una superficie commerciale pari a mq 21,00** ( vedi figura n° 23 ).

### **3.8.2. Riferimenti catastali**

Il garage è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli (SR) (vedi allegato n° 44 ) al foglio 15, particella 1196 subalterno 27, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 21 m<sup>2</sup>, superficie catastale 21 m<sup>2</sup>, Via degli oleandri, edificio L2, interno 7, piano S1, rendita € 74,83; in ditta a:

**Proprietà per 1000/1000**

La planimetria catastale dell'immobile è riportata nell'allegato n° 45; il foglio di mappa nell'allegato n° 7.

### **3.8.3. Titolo di provenienza**

L'immobile in oggetto è pervenuto alla società " [REDACTED] [REDACTED] " per essere stato dalla medesima realizzato su terreno pervenuto, assieme a maggiore consistenza, per l'atto di verbale assemblea straordinaria rogato dal notaio Achille Muscarà da Catania il 10 Aprile 1980, trascritto a Siracusa il 16 Aprile 1980 ai numeri 6304/5568 e atto di compravendita rogato dal notaio Angelo Bellucci il 12 giugno 1991, trascritto a Siracusa il 13 giugno 1991 ai numeri 10065/8078.

### **3.8.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalla certificazione notarile rilasciata il 10 luglio 2025 dal Dottor Andrea Grasso, Notaio in Giarre ( vedi allegato n° 8 ) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Siracusa in data **22/05/2025 ai n° 10239/7643** a favore del Fallimento [REDACTED] gravante sull'unità

immobiliare in oggetto e su altri immobili.

### **3.8.5. Situazione Urbanistica dell'immobile**

Per il fabbricato L2 comprendente l'immobile in esame in data 7 maggio 1988 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato la Concessione per la esecuzione di opere n° 68 - pratica n° 113/1987 ( vedi allegato n° 46 ) e in data 5 marzo 1991 la Concessione per la esecuzione di opere n° 141 - pratica n° 143/1990 (vedi allegato n° 47 ).

In data 25 novembre 1991 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il Certificato di Abitabilità ed Agibilità per l'edificio L2 ( vedi allegato n° 48 ).

### **3.8.6. Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile è nella disponibilità della curatela fallimentare.

### **3.8.7. Determinazione del valore dell'immobile**

Il Valore di Stima (  $V_{Stima}$  ) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$  è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$  è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Il calcolo del valore di mercato  $V_{Mercato}$  dell'immobile è stato realizzato

segundo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

#### *Stima per capitalizzazione del reddito*

Il valore dell'immobile ( $V_1$ ) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo ( $R_n$ ) e il Saggio di capitalizzazione ( $s$ ). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo ( $R_l$ ) e le spese totali ( $S_t$ ), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo ( $R_{ml}$ ) moltiplicato 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto ( $R_{ml}$ ) la cifra di **€ 65,00**.

Le spese totali ( $S_t$ ) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione ( $s$ ) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a  $R_{ml}$ ,  $S_t$  e  $s$  i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = [(12 \times R_{ml}) - S_t] : s = [(12 \times 65,00) - 234,00] : 0,04 = \mathbf{€ 13.650,00}$$

#### *Stima sintetica comparativa*

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Siracusa sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche



simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 400,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 200,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile ( $V_u$ ) è stato fissato in **300,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale ( $S_{comm}$ ) è risultata pari a **21,00 mq** il valore  $V_2$  dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 21,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{6.300,00}$$

*Media dei valori*

**Il valore di mercato** dell'immobile  $V_{Mercato}$  risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (13.650,00 + 6.300,00) : 2 = \text{€ } \mathbf{9.975,00}$$

A tale importo vanno sottratte le seguenti riduzione e spese:

– Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( pari al 15 % del valore di mercato ), quantificata pari ad € 1.496,25.

**Il valore di stima ( $V_{Stima}$ ) dell'immobile risulta pertanto pari a:**

$$V_{Stima} = ( V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} ) = \text{€ } ( 9.975,00 - 1.496,25 ) = \text{€ } \mathbf{8.478,75}$$

in cifra tonda **€ 8.000,00 ( euro ottomila e centesimi zero )**.



**3.9. Valutazione della piena proprietà di un garage sito in Melilli (SR),  
frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 17, palazzina P3; censito  
al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1130 sub 29.**

**3.9.1. Descrizione dell'immobile**

L'immobile in questione ( vedi lettera A della relazione notarile del Notaio Andrea Grasso ) fa parte della palazzina P3 sita nella frazione di Villasmundo del Comune di Melilli (SR) ( vedi foto n° 1 dell'allegato n° 2 ), con accesso dalla scivola su Via delle Orchidee n° 17; la zona e la palazzina di cui l'immobile fa parte sono state già descritte nel paragrafo 3.1.1. ( vedi pagina 2 e 3 della presente relazione ).

Dalla corsia su Via delle Orchidee n° 17 ( vedi foto n° 82 ), si accede al livello sottostrada della palazzina P3 ( vedi foto n° 83 ).

Il garage è il secondo a sinistra della corsia condominiale ( vedi figura n° 24 ), ha pianta rettangolare e **una superficie commerciale pari a mq 19,00** ( vedi figura n° 25 ). Si evidenzia che il piano di calpestio del garage (vedi foto n° 84) si sviluppa su due livelli, quello centrale posto ad una quota più bassa di circa 15 centimetri rispetto a quella delle porzioni laterali dell'immobile

**3.9.2. Riferimenti catastali**

Il garage è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli (SR) (vedi allegato n° 49 ) al foglio 15, particella 1130 subalterno 29, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 m<sup>2</sup>, superficie catastale 19 m<sup>2</sup>, Via delle orchidee, edificio P3, interno 9, piano S1, rendita € 67,71; in ditta a:

**Proprietà per 1000/1000**

La planimetria catastale dell'immobile è riportata nell'allegato n° 50; il foglio di mappa nell'allegato n° 7.



### **3.9.3. Titolo di provenienza**

L'immobile in oggetto è pervenuto alla società " ██████████ ██████████ " per essere stato dalla medesima realizzato su terreno pervenuto, assieme a maggiore consistenza, per l'atto di verbale assemblea straordinaria rogato dal notaio Achille Muscarà da Catania il 10 Aprile 1980, trascritto a Siracusa il 16 Aprile 1980 ai numeri 6304/5568 e atto di compravendita rogato dal notaio Angelo Bellucci il 12 giugno 1991, trascritto a Siracusa il 13 giugno 1991 ai numeri 10065/8078.

### **3.9.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalla certificazione notarile rilasciata il 10 luglio 2025 dal Dottor Andrea Grasso, Notaio in Giarre ( vedi allegato n° 8 ) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Siracusa in data **22/05/2025 ai n° 10239/7643** a favore del Fallimento ██████████ gravante sull'unità immobiliare in oggetto e su altri immobili.

### **3.9.5. Situazione Urbanistica dell'immobile**

Per il fabbricato P3 comprendente l'immobile in esame in data 12 aprile 1988 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato la Concessione per la esecuzione di opere n° 51 - pratica n° 117/1987 ( vedi allegato n° 51 ); in data 18 novembre 1989 la Concessione per la esecuzione di opere n° 161 - pratica n° 127/1989 ( vedi allegato n° 52 ) e in data 4 settembre 1992 la Concessione per la esecuzione di opere n° 91 - pratica n° 28/1992 ( vedi allegato n° 53 ).

In data 27 marzo 1993 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il



Certificato di Abitabilità ed Agibilità per l'edificio P3 ( vedi allegato n° 54 ).

### **3.9.6. Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile è nella disponibilità della curatela fallimentare.

### **3.9.7. Determinazione del valore dell'immobile**

Il Valore di Stima (  $V_{Stima}$  ) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$  è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$  è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Il calcolo del valore di mercato  $V_{Mercato}$  dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

#### *Stima per capitalizzazione del reddito*

Il valore dell'immobile (  $V_1$  ) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo ( $R_n$ ) e il Saggio di capitalizzazione (  $s$  ). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (  $R_l$  ) e le spese totali (  $S_t$  ), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.



Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (  $R_{ml}$  ) moltiplicato 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = ( R_l - S_t ) : s = ( ( 12 \times R_{ml} ) - S_t ) : s \quad ( 1 )$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto ( $R_{ml}$ ) la cifra di **€ 65,00**.

Le spese totali (  $S_t$  ) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (  $s$  ) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula ( 1 ) a  $R_{ml}$ ,  $S_t$  e  $s$  i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = [ ( 12 \times R_{ml} ) - S_t ] : s = [ ( 12 \times 65,00 ) - 234,00 ] : 0,04 = \mathbf{€ 13.650,00}$$

#### *Stima sintetica comparativa*

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Siracusa sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 400,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 200,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile (  $V_u$  ) è stato fissato in **300,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (  $S_{comm}$  ) è risultata pari a **19,00 mq** il valore  $V_2$  dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è



dato dalla formula:

$$V_2 = S_{\text{comm}} \times V_u = 19,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.700,00$$

Media dei valori

**Il valore di mercato** dell'immobile  $V_{\text{Mercato}}$  risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = (13.650,00 + 5.700,00) : 2 = \text{€ } 9.675,00$$

A tale importo vanno sottratte le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( pari al 15 % del valore di mercato ), quantificata pari ad € 1.451,25.

**Il valore di stima (  $V_{\text{Stima}}$  ) dell'immobile risulta pertanto pari a:**

$$V_{\text{Stima}} = ( V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} ) = \text{€ } ( 9.675,00 - 1.451,25 ) = \text{€ } 8.223,75$$

in cifra tonda **€ 8.000,00 ( euro ottomila e centesimi zero )**.

**3.10. Valutazione della piena proprietà di un lastrico solare sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 13, palazzina P3; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1130 sub 18.**

#### 3.10.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile in questione ( vedi lettera A della relazione notarile del Notaio Andrea Grasso ) fa parte della palazzina P3 sita nella frazione di Villasmundo del Comune di Melilli (SR) con ingresso da Via delle Orchidee n° 13 ( vedi foto n° 1 dell'allegato n° 2 ).

La zona e la palazzina di cui l'immobile fa parte sono state già descritte nel paragrafo 3.1.1. ( vedi pagina 2 e 3 della presente relazione ).

Attraverso il portone su delle Orchidee n° 13 si accede all'androne condominiale dal quale si diparte la scala interna che raggiunge il quinto piano, dove



Fallimento ██████████ gravante sull'unità immobiliare in oggetto e su altri immobili.

### **3.10.5. Situazione Urbanistica dell'immobile**

Per il fabbricato P3 comprendente l'immobile in esame in data 12 aprile 1988 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato la Concessione per la esecuzione di opere n° 51 - pratica n° 117/1987 ( vedi allegato n° 51 ); in data 18 novembre 1989 la Concessione per la esecuzione di opere n° 161 - pratica n° 127/1989 ( vedi allegato n° 52 ) e in data 4 settembre 1992 la Concessione per la esecuzione di opere n° 91 - pratica n° 28/1992 ( vedi allegato n° 53 ).

In data 27 marzo 1993 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il Certificato di Abitabilità ed Agibilità per l'edificio P3 ( vedi allegato n° 54 ).

### **3.10.6. Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile è nella disponibilità della curatela fallimentare.

### **3.10.7. Determinazione del valore dell'immobile**

Il Valore di Stima (  $V_{Stima}$  ) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad ( 1 )$$

dove:

$V_{Mercato}$  è il valore di mercato, determinato mediante il criterio sintetico comparativo.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$  è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

*Stima sintetica comparativa*



Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Siracusa sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 80,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 40,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile ( $V_u$ ) è stato fissato in **50,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale ( $S_{comm}$ ) è risultata pari a **370,00 mq** il valore  $V_{Mercato}$  dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_{Mercato} = S_{comm} \times V_u = 370,00 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 18.500,00$$

A tale importo vanno sottratte le seguenti riduzione e spese:

– Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( pari al 15 % del valore di mercato ), quantificata pari ad € 2.775,00.

**Il valore di stima ( $V_{Stima}$ ) dell'immobile risulta pertanto pari a:**

$$V_{Stima} = ( V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} ) = \text{€} ( 18.500,00 - 2.775,00 ) = \text{€} 15.725,00$$

in cifra tonda **€ 16.000,00 ( euro sedicimila e centesimi zero )**.

**3.11. Valutazione della piena proprietà di un garage sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via degli Oleandri, palazzina S12; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1195 sub10 .**

### 3.11.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile in questione ( vedi lettera H della relazione notarile del Notaio Andrea Grasso ) fa parte della palazzina S12 sita nella frazione di Villasmundo del Comune di Melilli (SR) ( vedi foto n° 1 dell'allegato n° 2 ), con accesso dalla scivola su Via degli Oleandri n° 5.

La zona e la palazzina di cui l'immobile fa parte sono state già descritte nel paragrafo 3.1.1. ( vedi pagina 2 e 3 della presente relazione ).

Dalla scivola su Via degli Oleandri n° 5 ( vedi foto n° 85 ), si accede al livello sottostrada della palazzina S12 ( vedi foto n° 86 ).

Il garage ( vedi foto n° 87 e 88 ) è il primo a destra della corsia condominiale; ha pianta rettangolare e **una superficie commerciale pari a mq 12,00** ( vedi figura n° 27 ).

### 3.11.2. Riferimenti catastali

Il garage è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli (SR) (vedi allegato n° 57 ) al foglio 15, particella 1195 subalterno 10, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 m<sup>2</sup>, superficie catastale 12 m<sup>2</sup>, Via degli oleandri, piano S1, rendita € 30,99; in ditta a:

 **Proprietà per 1000/1000**

La planimetria catastale dell'immobile è riportata nell'allegato n° 58; il foglio di mappa nell'allegato n° 7.

### 3.11.3. Titolo di provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto alla società "  
 " per essere stato dalla medesima realizzato su terreno pervenuto, assieme a maggiore consistenza, per l'atto di verbale assemblea straordinaria rogato dal notaio Achille Muscarà da Catania il 10 Aprile 1980,



trascritto a Siracusa il 16 Aprile 1980 ai numeri 6304/5568 e atto di compravendita rogato dal notaio Angelo Bellucci il 12 giugno 1991, trascritto a Siracusa il 13 giugno 1991 ai numeri 10065/8078.

#### **3.11.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalla certificazione notarile rilasciata il 10 luglio 2025 dal Dottor Andrea Grasso, Notaio in Giarre ( vedi allegato n° 8 ) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Siracusa in data **22/05/2025 ai n° 10239/7643** a favore del Fallimento ██████████ gravante sull'unità immobiliare in oggetto e su altri immobili.

#### **3.11.5. Situazione Urbanistica dell'immobile**

Per il fabbricato S12 comprendente l'immobile in esame in data 12 aprile 1988 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato la Concessione per la esecuzione di opere n° 52 - pratica n° 118/1987 ( vedi allegato n° 59 ).

In data 26 settembre 1990 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il Certificato di Abitabilità ed Agibilità per l'edificio S12 ( vedi allegato n° 60 ).

#### **3.11.6. Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile è nella disponibilità della curatela fallimentare.

#### **3.11.7. Determinazione del valore dell'immobile**

Il Valore di Stima (  $V_{Stima}$  ) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$

è il valore di mercato, determinato mediante due criteri

diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

**R** Assenza di garanzia per vizi è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Il calcolo del valore di mercato  $V_{\text{Mercato}}$  dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

#### *Stima per capitalizzazione del reddito*

Il valore dell'immobile ( $V_1$ ) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo ( $R_n$ ) e il Saggio di capitalizzazione ( $s$ ). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo ( $R_l$ ) e le spese totali ( $S_t$ ), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo ( $R_{ml}$ ) moltiplicato 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto ( $R_{ml}$ ) la cifra di **€ 40,00**.

Le spese totali ( $S_t$ ) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione ( $s$ ) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a  $R_{ml}$ ,  $S_t$  e  $s$  i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = [(12 \times R_{ml}) - S_t] : s = [(12 \times 40,00) - 144,00] : 0,04 = \mathbf{\text{€ } 8.400,00}$$

#### *Stima sintetica comparativa*

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Siracusa sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 400,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 200,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile ( $V_u$ ) è stato fissato in **300,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale ( $S_{comm}$ ) è risultata pari a **12,00 mq** il valore  $V_2$  dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 12,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 3.600,00}$$

#### *Media dei valori*

Il **valore di mercato** dell'immobile  $V_{Mercato}$  risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (8.400,00 + 3.600,00) : 2 = \mathbf{\text{€ } 6.000,00}$$

A tale importo vanno sottratte le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( pari al 15 % del valore di mercato ), quantificata pari ad € 900,00.

**Il valore di stima ( $V_{Stima}$ ) dell'immobile risulta pertanto pari a:**

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}) = \text{€ } (6.000,00 - 900,00) = \text{€ } 5.100,00 \text{ in}$$

cifra tonda € 5.000,00 ( euro cinquemila e centesimi zero ).

**3.12. Valutazione della piena proprietà di un lastrico solare sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 1 scala A, palazzina S14; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1174 subb. 74.**

### 3.12.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile in questione ( vedi lettera B della relazione notarile del Notaio Andrea Grasso ) fa parte della palazzina S14 sita nella frazione di Villasmundo del Comune di Melilli (SR) con ingresso da Via delle Orchidee n° 1 ( vedi foto n° 1 dell'allegato n° 2 ).

La zona e la palazzina di cui l'immobile fa parte sono state già descritte nel paragrafo 3.1.1. ( vedi pagina 2 e 3 della presente relazione ).

Dal portone su delle Orchidee n° 1 si accede alla scala A che raggiunge il terzo piano dove è situato il lastrico solare costituito da una delle nove terrazze di copertura dell'edificio ( vedi figura n° 28 ), identificata dal subalterno 74; l'immobile ha pianta irregolare ( vedi figura n° 29 ) e una superficie commerciale pari a mq 125 ,00.

### 3.12.2. Riferimenti catastali

Il lastrico solare è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli (SR) (vedi allegato n° 61 ) al foglio 15, particella 1175 subalterno 74, zona censuaria 2, categoria F5, Contrada Corvo, piano 3, rendita € 0,00; in ditta a:

**[REDACTED]**

**Proprietà per 1000/1000**

La planimetria catastale dell'immobile è riportata nell'allegato n° 62; il foglio di mappa nell'allegato n° 7.

### **3.12.3. Titolo di provenienza**

L'immobile in oggetto è pervenuto alla società "██████████" per essere stato dalla medesima realizzato su terreno pervenuto, assieme a maggiore consistenza, per l'atto di verbale assemblea straordinaria rogato dal notaio Achille Muscarà da Catania il 10 Aprile 1980, trascritto a Siracusa il 16 Aprile 1980 ai numeri 6304/5568 e atto di compravendita rogato dal notaio Angelo Bellucci il 12 giugno 1991, trascritto a Siracusa il 13 giugno 1991 ai numeri 10065/8078.

### **3.12.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalla certificazione notarile rilasciata il 10 luglio 2025 dal Dottor Andrea Grasso, Notaio in Giarre ( vedi allegato n° 8 ) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Siracusa in data **22/05/2025 ai n° 10239/7643** a favore del Fallimento ██████████, gravante sull'unità immobiliare in oggetto e su altri immobili.

### **3.12.5. Situazione Urbanistica dell'immobile**

Per il fabbricato S14 comprendente l'immobile in esame in data 17 giugno 1938 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato la Concessione per la esecuzione di opere n° 96/83 - pratica n° 205/1982 ( vedi allegato n° 63 ); In data 28 luglio 1989 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il Certificato di Abitabilità ed Agibilità per l'edificio S14 ( vedi allegato n° 64 ).

### **3.12.6. Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile è nella disponibilità della curatela fallimentare.

### 3.12.7. Determinazione del valore dell'immobile

Il Valore di Stima ( $V_{Stima}$ ) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$  è il valore di mercato, determinato mediante il criterio sintetico comparativo.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$  è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

#### *Stima sintetica comparativa*

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Siracusa sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 80,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 40,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile ( $V_u$ ) è stato fissato in **60,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale ( $S_{comm}$ ) è risultata pari a **125,00 mq** il valore  $V_{Mercato}$  dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_{Mercato} = S_{comm} \times V_u = 125,00 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 7.500,00$$

A tale importo vanno sottratte le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( pari al 15 % del valore di mercato ), quantificata pari ad € 1.312,50.

**Il valore di stima (  $V_{Stima}$  ) dell'immobile risulta pertanto pari a:**

$$V_{Stima} = ( V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} ) = € ( 7.500,00 - 1.125,00 ) = € 6.375,00$$

in cifra tonda **€ 6.000,00 ( euro seimila e centesimi zero )**.

**3.13. Valutazione della piena proprietà di un lastrico solare sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 5, palazzina S14; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1174 subb. 77.**

#### **3.13.1. Descrizione dell'immobile**

L'immobile in questione ( vedi lettera B della relazione notarile del Notaio Andrea Grasso ) fa parte della palazzina S14 sita nella frazione di Villasmundo del Comune di Melilli (SR) con ingresso da Via delle Orchidee n° 5 ( vedi foto n° 1 dell'allegato n° 2 ).

La zona e la palazzina di cui l'immobile fa parte sono state già descritte nel paragrafo 3.1.1. ( vedi pagina 2 e 3 della presente relazione ).

Dal portone su delle Orchidee n° 5 si accede alla scala che raggiunge il terzo piano dove è situato il lastrico solare costituito da una delle nove terrazze di copertura dell'edificio ( vedi figura n° 28 ), identificata dal subalterno 77; l'immobile ha pianta irregolare ( vedi figura n° 30 ) e una superficie commerciale pari a mq 110 ,00.

#### **3.13.2. Riferimenti catastali**

Il lastrico solare è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli (SR) (vedi allegato n° 65 ) al foglio 15, particella 1175 subalterno 77, zona censuaria 2, categoria F5, Contrada Corvo, piano 3, rendita € 0,00; in ditta a:



### 3.13.6. Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è nella disponibilità della curatela fallimentare.

### 3.13.7. Determinazione del valore dell'immobile

Il Valore di Stima (  $V_{Stima}$  ) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$

è il valore di mercato, determinato mediante il criterio sintetico comparativo.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$  è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

#### *Stima sintetica comparativa*

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Siracusa sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 80,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 40,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile (  $V_u$  ) è stato fissato in **60,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (  $S_{comm}$  ) è risultata pari a **110,00 mq** il valore  $V_{Mercato}$  dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:



$$V_{\text{Mercato}} = S_{\text{comm}} \times V_u = 110 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 6.600,00$$

A tale importo vanno sottratte le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( pari al 15 % del valore di mercato ), quantificata pari ad € 990,00.

**Il valore di stima (  $V_{\text{Stima}}$  ) dell'immobile risulta pertanto pari a:**

$$V_{\text{Stima}} = ( V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} ) = \text{€} ( 6.600,00 - 990,00 ) = \text{€} 5.610,00 \text{ in}$$

cifra tonda **€ 6.000,00 ( euro seimila e centesimi zero )**.

**3.14. Valutazione della piena proprietà di un lastrico solare sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 9, palazzina S14; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1174 subb. 81.**

#### 3.14.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile in questione ( vedi lettera B della relazione notarile del Notaio Andrea Grasso ) fa parte della palazzina S14 sita nella frazione di Villasmundo del Comune di Melilli (SR) con ingresso da Via delle Orchidee n° 9 ( vedi foto n° 1 dell'allegato n° 2 ).

La zona e la palazzina di cui l'immobile fa parte sono state già descritte nel paragrafo 3.1.1. ( vedi pagina 2 e 3 della presente relazione ).

Dal portone su delle Orchidee n° 9 si accede alla scala che raggiunge il terzo piano dove è situato il lastrico solare costituito da una delle nove terrazze di copertura dell'edificio ( vedi figura n° 28 ), identificata dal subalterno 81; l'immobile ha pianta irregolare ( vedi figura n° 31 ) e una superficie commerciale pari a mq 130 ,00.

#### 3.14.2. Riferimenti catastali

Il lastrico solare è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli (SR)



In data 28 luglio 1989 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il Certificato di Abitabilità ed Agibilità per l'edificio S14 ( vedi allegato n° 64 ).

### **3.14.6. Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile è nella disponibilità della curatela fallimentare.

### **3.14.7. Determinazione del valore dell'immobile**

Il Valore di Stima (  $V_{Stima}$  ) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$  è il valore di mercato, determinato mediante il criterio sintetico comparativo.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$  è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

#### *Stima sintetica comparativa*

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Siracusa sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 80,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 40,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile (  $V_u$  ) è stato fissato in **60,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (  $S_{\text{comm}}$  ) è risultata pari a **130,00 mq** il valore  $V_{\text{Mercato}}$  dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_{\text{Mercato}} = S_{\text{comm}} \times V_u = 130,00 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{7.800,00}$$

A tale importo vanno sottratte le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( pari al 15 % del valore di mercato ), quantificata pari ad € 1.1170,00.

**Il valore di stima (  $V_{\text{Stima}}$  ) dell'immobile risulta pertanto pari a:**

$$V_{\text{Stima}} = ( V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} ) = \text{€} ( 7.800,00 - 1.170,00 ) = \text{€ } \mathbf{6.630,00}$$

in cifra tonda **€ 7.000,00 ( euro settemila e centesimi zero )**.

**3.15. Valutazione della piena proprietà di un lastrico solare sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 9, palazzina S14; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1174 subb. 82.**

#### **3.15.1. Descrizione dell'immobile**

L'immobile in questione ( vedi lettera B della relazione notarile del Notaio Andrea Grasso ) fa parte della palazzina S14 sita nella frazione di Villasmundo del Comune di Melilli (SR) con ingresso da Via delle Orchidee n° 9 ( vedi foto n° 1 dell'allegato n° 2 ).

La zona e la palazzina di cui l'immobile fa parte sono state già descritte nel paragrafo 3.1.1. ( vedi pagina 2 e 3 della presente relazione ).

Dal portone su delle Orchidee n° 9 si accede alla scala che raggiunge il terzo piano dove è situato il lastrico solare costituito da una delle nove terrazze di copertura dell'edificio ( vedi figura n° 28 ), identificata dal subalterno 81; l'immobile ha pianta irregolare ( vedi figura n° 32 ) e una superficie commerciale

pari a mq 100 ,00.

### **3.15.2. Riferimenti catastali**

Il lastrico solare è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli (SR) (vedi allegato n° 69 ) al foglio 15, particella 1175 subalterno 82, zona censuaria 2, categoria F5, Contrada Corvo, piano 3, rendita € 0,00; in ditta a:

**Proprietà per 1000/1000**

La planimetria catastale dell'immobile è riportata nell'allegato n° 70; il foglio di mappa nell'allegato n° 7.

### **3.15.3. Titolo di provenienza**

L'immobile in oggetto è pervenuto alla società " " per essere stato dalla medesima realizzato su terreno pervenuto, assieme a maggiore consistenza, per l'atto di verbale assemblea straordinaria rogato dal notaio Achille Muscarà da Catania il 10 Aprile 1980, trascritto a Siracusa il 16 Aprile 1980 ai numeri 6304/5568 e atto di compravendita rogato dal notaio Angelo Bellucci il 12 giugno 1991, trascritto a Siracusa il 13 giugno 1991 ai numeri 10065/8078.

### **3.15.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalla certificazione notarile rilasciata il 10 luglio 2025 dal Dottor Andrea Grasso, Notaio in Giarre ( vedi allegato n° 8 ) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Siracusa in data **22/05/2025 ai n° 10239/7643** a favore del Fallimento gravante sull'unità immobiliare in oggetto e su altri immobili.

### **3.15.5. Situazione Urbanistica dell'immobile**

Per il fabbricato S14 comprendente l'immobile in esame in data 17 giugno 1938 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato la Concessione per la esecuzione di opere n° 96/83 - pratica n° 205/1982 ( vedi allegato n° 63 );

In data 28 luglio 1989 il Sindaco del Comune di Melilli (SR) ha rilasciato il Certificato di Abitabilità ed Agibilità per l'edificio S14 ( vedi allegato n° 64 ).

### **3.15.6. Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile è nella disponibilità della curatela fallimentare.

### **3.15.7. Determinazione del valore dell'immobile**

Il Valore di Stima (  $V_{Stima}$  ) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad ( 1 )$$

dove:

$V_{Mercato}$  è il valore di mercato, determinato mediante il criterio sintetico comparativo.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$  è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

#### *Stima sintetica comparativa*

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Siracusa sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.



Il valore massimo è risultato pari a 80,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 40,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile ( $V_u$ ) è stato fissato in **60,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale ( $S_{comm}$ ) è risultata pari a **100,00 mq** il valore  $V_{Mercato}$  dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_{Mercato} = S_{comm} \times V_u = 100,00 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{6.000,00}$$

A tale importo vanno sottratte le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( pari al 15 % del valore di mercato ), quantificata pari ad € 900,00.

**Il valore di stima ( $V_{Stima}$ ) dell'immobile risulta pertanto pari a:**

$$V_{Stima} = ( V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} ) = \text{€ } ( 6.000,00 - 900,00 ) = \text{€ } 5.100,00 \text{ in}$$

cifra tonda **€ 5.000,00 ( euro cinquemila e centesimi zero )**.



#### 4) CONCLUSIONI:

I beni immobili oggetto di stima sono stati divisi nei 15 lotti elencati nella successiva tabella e di seguito sinteticamente descritti

Lotto	Foglio	Particella	Sub.	Planimetria All. n°	Palazzina	Categoria	Consistenza	U.M cons.	Indirizzo	Superficie (mq)	VALORE di MERCATO (€)	Rid. Assenza garanzia (€)	Valore Immobile (€)	Valore Immobile cifra tonda (€)
1	15	1.183	15	5	P 4	A/3	6	vani	Via dei Tulipani n° 6, piano 3 int. 9	132,50	61.362,50	9.204,38	52.158,13	<b>52.000,00</b>
1	15	1.183	32	6	P 4	C/6	20	mq	Via dei Tulipani n° 10, piano 1S					
2	15	1.183	36	14	P 4	C/1	100	mq	Via dei Tulipani n° 8, piano T	159,00	89.700,00	13.455,00	76.245,00	<b>76.000,00</b>
3	15	1.183	21	17	P 4	C/6	15	mq	Via dei Tulipani n° 10, piano 1S	30,00	12.375,00	1.856,25	10.518,75	<b>11.000,00</b>
3	15	1.183	22	18	P 4	C/6	15	mq	Via dei Tulipani n° 10, piano 1S					
4	15	1.183	23	21	P 4	C/6	17	mq	Via dei Tulipani n° 10, piano 1S	30,00	12.375,00	1.856,25	10.518,75	<b>11.000,00</b>
4	15	1.183	24	22	P 4	C/6	12	mq	Via dei Tulipani n° 10, piano 1S					
5	15	1.194	9	26	P 8	A/3	5,5	vani	Via delle Rose n° 24, piano 2 int. 7	138,50	68.202,50	10.230,38	57.972,13	<b>58.000,00</b>
5	15	1.194	34	27	P 8	C/6	20	mq	Via degli Oleandri n° 15, piano 1S					
5	15	1.194	19	28	P 8	F/5	0	mq	Via delle Rose n° 24, piano 5					
6	15	1.198	10	33	S 17	A/3	6	vani	Via delle Orchidee n° 18 scala C, piano 2	137,50	62.687,50	9.403,13	53.284,38	<b>53.000,00</b>
6	15	1.198	36	34	S 17	C/6	32	mq	Via delle Orchidee 18, piano S1					

Firmato Da: CIRAOLO FABIO LETTIERO - Emesso Da: ABBECCIALE CATASTRALE - Serie: 136aaacee53358d1300ddf68089ac9865f



Lotto	Foglio	Particella	Sub.	Planimetria All. n°	Palazzina	Categoria	Consistenza	U.M cons.	Indirizzo	Superficie (mq)	VALORE di MERCATO (€)	Rid. Assenza garanzia (€)	Valore Immobile (€)	Valore Immobile cifra tonda (€)
7	15	1.199	25	40	S 16	A/3	32	vani	Via delle Orchidee n° 12	34,00	12.975,00	1.946,25	11.028,75	11.000,00
8	15	1.196	27	45	L 2	C/6	21	mq	Via degli Oleandri n° 2, piano S1 int. 7	21,00	9.975,00	1.496,25	8.478,75	8.000,00
9	15	1.130	29	50	P 3	C/6	19	mq	Via delle Orchidee n° 17, piano S1 int. 9	19,00	9.675,00	1.451,25	8.223,75	8.000,00
10	15	1.130	18	56	P 3	F/5	0	mq	Via delle Orchidee n° 13, piano 5	370,00	18.500,00	2.775,00	15.725,00	16.000,00
11	15	1.195	10	58	S 12	C/6	12	mq	Via degli Oleandri n° 5, piano S1	12,00	6.000,00	900,00	5.100,00	5.000,00
12	15	1.175	74	62	S 14	F/5	0	mq	Via delle Orchidee n° 1 scala A, piano 3	125,00	7.500,00	1.125,00	6.375,00	6.000,00
13	15	1.175	77	66	S 14	F/5	0	mq	Via delle Orchidee n° 5, piano 3	110,00	6.600,00	990,00	5.610,00	6.000,00
14	15	1.175	81	68	S 14	F/5	0	mq	Via delle Orchidee n° 9, piano 3	130,00	7.800,00	1.170,00	6.630,00	7.000,00
15	15	1.175	82	70	S 14	F/5	0	mq	Via delle Orchidee n° 9, piano 3	100,00	6.000,00	900,00	5.100,00	5.000,00

<b>Totale</b>	<b>333.000,00</b>
---------------	-------------------

Firmato Da: CIRAOLO FABIO LETTERIO Emesso Da: CA DI FIRMATOQUA LEICATA Serial#: 36aafac653338d1300d1ff6289acc986c1

Firmato Da: GUGLIELMINO GIUSEPPE Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 28e38b





### Breve descrizione dei lotti

- 1) **Piena proprietà di un appartamento e un garage siti in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via dei Tulipani 6 e 10, palazzina P4; censiti al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15, particella 1183 sub 15 e sub 32.**

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (  $V_{\text{Mercato}}$  ) è pari ad € 61.362,50.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** (  $R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$  ), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 9.204,38.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (  $V_{\text{Stima}}$  ) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = ( V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} ) = € ( 61.362,50 - 9.204,38 ) = €$$

52.158,13 in cifra tonda € 52.000,00 ( euro cinquantaduemila e centesimi zero ).

- 2) **Piena proprietà di una bottega sita in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via dei tulipani n°8, palazzina P4; censita al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1183 sub 36.**

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (  $V_{\text{Mercato}}$  ) è pari ad € 89.700,00.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** (  $R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$  ), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 13.455,00.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (  $V_{\text{Stima}}$  ) è



uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = ( V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} ) = € ( 89.700,00 - 13.455,00 ) =$$

$$= € 76.245,00 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 76.000,00} \text{ ( euro settantaseimila e centesimi zero ).}$$

- 3) **Piena proprietà di due garage siti in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via dei Tulipani n° 10, palazzina P4; censiti al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1183 subb. 21 e 22.**

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (  $V_{\text{Mercato}}$  ) è pari ad **€ 12.375,00.**
- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** (  $R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$  ), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad **€ 1.856,25.**
- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (  $V_{\text{Stima}}$  ) è

uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = ( V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} ) = € ( 12.375,00 - 1.856,25 ) =$$

$$€ 10.518,75 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 11.000,00} \text{ ( euro undicimila e centesimi zero ).}$$

- 4) **Piena proprietà di due garage siti in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via dei Tulipani, palazzina P4; censiti al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1183 subb. 23 e 24.**

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (  $V_{\text{Mercato}}$  ) è pari ad **€ 12.375,00.**
- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** (  $R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$  ), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad **€ 1.856,25.**



- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile (  $V_{Stima}$  ) è**

uguale a:

$$V_{Stima} = ( V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} ) = € ( 12.375,00 - 1.856,25 )$$

$$= € 10.518,75 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 11.000,00 ( euro undicimila e centesimi zero )}.$$

- 5) Piena proprietà di un appartamento, un garage e un lastrico solare siti in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Rose n° 24 e Via degli Oleandri n° 13, palazzina P8; censiti al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1194 subb. 9, 34 e 19.**

- **Il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile (  $V_{Mercato}$  ) è pari ad € 68.202,50.**
- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi (  $R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$  ), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 10.230,38.**

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile (  $V_{Stima}$  ) è**

uguale a:

$$V_{Stima} = ( V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} ) = € ( 68.202,50 - 10.230,38 )$$

$$= € 57.972,13 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 58.000,00 ( euro cinquantottomila e centesimi zero )}.$$

- 6) Piena proprietà di un appartamento e un garage siti in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 18, palazzina S17; censiti al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1198 subb. 10 e 36.**

- **Il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile (  $V_{Mercato}$  ) è pari ad € 62.687,50.**



- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** (  $R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$  ), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, **è pari ad € 9.403,13.**
- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (  $V_{\text{Stima}}$  ) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = ( V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} ) = € ( 62.687,50 - 9.403,13 ) = € 53.284,38 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 53.000,00 ( euro cinquantatreimila e centesimi zero )}.$$

**7) Piena proprietà di un garage sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee 12, palazzina S16; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1199 sub 25.**

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (  $V_{\text{Mercato}}$  ) **è pari ad € 12.975,00.**
- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** (  $R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$  ), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, **è pari ad € 1.946,25.**
- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (  $V_{\text{Stima}}$  ) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = ( V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} ) = € ( 12.975,00 - 1.946,25 ) = € 11.028,75 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 11.000,00 ( euro undicimila e centesimi zero )}.$$

**8) Piena proprietà di un garage sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via degli Oleandri n° 2, palazzina L2; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1196 sub 27.**

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (  $V_{\text{Mercato}}$  )

è pari ad € 9.975,00.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** (  $R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$  ), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 1.496,25.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (  $V_{\text{Stima}}$  ) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = ( V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} ) \text{ € } ( 9.975,00 - 1.496,25 ) = \text{€ } 8.478,75 \text{ in cifra tonda € 8.000,00 ( euro ottomila e centesimi zero ).}$$

**9) Piena proprietà di un garage sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 17, palazzina P3; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1130 sub 29.**

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (  $V_{\text{Mercato}}$  ) è pari ad € 9.675,00.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** (  $R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$  ), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 1.451,25.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (  $V_{\text{Stima}}$  ) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = ( V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} ) = \text{€ } ( 9.675,00 - 1.451,25 ) = \text{€ } 8.223,75 \text{ in cifra tonda € 8.000,00 ( euro ottomila e centesimi zero ).}$$

**10) Piena proprietà di un lastrico solare sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 13, palazzina P3; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1130 sub 18.**

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (  $V_{\text{Mercato}}$  )



è pari ad € 18.500,00.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** (  $R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$  ), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 2.775,00.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (  $V_{\text{Stima}}$  ) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = ( V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} ) = € ( 18.500,00 - 2.775,00 ) = € 15.725,00 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 16.000,00 ( euro sedicimila e centesimi zero )}.$$

- 11) Piena proprietà di un garage sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via degli Oleandri, palazzina S12; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1195 sub10 .**

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (  $V_{\text{Mercato}}$  ) è pari ad € 6.000,00.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** (  $R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$  ), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 900,00.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (  $V_{\text{Stima}}$  ) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = ( V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} ) = € ( 6.000,00 - 900,00 ) = € 5.100,00 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 5.000,00 ( euro cinquemila e centesimi zero )}.$$

- 12) Piena proprietà di un lastrico solare sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 1 scala A, palazzina S14; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella**

**1175 subb. 74.**

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile ( $V_{\text{Mercato}}$ ) è pari ad **€ 7.500,00.**
- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ( $R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$ ), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad **€ 1.125,00.**



- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** ( $V_{\text{Stima}}$ ) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = € (7.500,00 - 1.125,00) = € 6.375,00 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 6.000,00} \text{ ( euro seimila e centesimi zero ).}$$

**13) Piena proprietà di un lastrico solare sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 5, palazzina S14; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1175 subb. 77.**



- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile ( $V_{\text{Mercato}}$ ) è pari ad **€ 6.600,00.**
- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ( $R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$ ), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad **€ 990,00.**



- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** ( $V_{\text{Stima}}$ ) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = € (6.600,00 - 990,00) = € 5.610,00 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 6.000,00} \text{ ( euro seimila e centesimi zero ).}$$



**14) Piena proprietà di un lastrico solare sito in Melilli (SR), frazione**





**Villasmundo, Via delle Orchidee n° 9, palazzina S14; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1175 subb. 81.**

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (  $V_{\text{Mercato}}$  ) è pari ad € 7.800,00.
- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** (  $R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$  ), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 1.170,00.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (  $V_{\text{Stima}}$  ) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = ( V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} ) = € ( 7.800,00 - 1.170,00 ) = € 6.630,00 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 7.000,00} \text{ ( euro settemila e centesimi zero ).}$$

**15) Piena proprietà di un lastrico solare sito in Melilli (SR), frazione Villasmundo, Via delle Orchidee n° 9, palazzina S14; censito al catasto fabbricati di Melilli (SR), al foglio 15 particella 1174 subb. 82.**

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (  $V_{\text{Mercato}}$  ) è pari ad € 6.000,00.
- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** (  $R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$  ), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 900,00.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (  $V_{\text{Stima}}$  ) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = ( V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} ) = € ( 6.000,00 - 900,00 ) = € 5.100,00 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 5.000,00} \text{ ( euro cinquemila e centesimi zero ).}$$



**Il valore di stima della piena proprietà dei 15 immobili sopra elencati è pari a € 333.000,00 ( euro trecentotrentatremila e centesimi zero ).**

Nella consapevolezza di aver espletato completamente il mandato ricevuto, si consegna la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 2 settembre 2025



Il Consulente Tecnico

**Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino**





### ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1: Incarico professionale conferito dalla Curatela fallimentare;
- Allegato n° 2: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 3: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1183 sub 15 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 4: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1183 sub 32 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 5: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1183 sub 15 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 6: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1183 sub 32 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 7: Mappa catastale u.i. censite al foglio 15 del Catasto Terreni di Melilli (SR);
- Allegato n° 8: Certificazione notarile del 10 luglio 2025;
- Allegato n° 9: Concessione per la esecuzione di opere n° 44 del 09/04/1984;
- Allegato n° 10: Concessione per la esecuzione di opere n° 102 del 22/12/1987;
- Allegato n° 11: Certificato di conformità ai progetti approvati del 22/12/1987;
- Allegato n° 12: Certificato di agibilità e abitabilità del 28/07/1989;
- Allegato n° 13: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1183 sub 36 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 14: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1183 sub 36 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 15: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1183 sub 21 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 16: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1183



- sub 22 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 17: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1183 sub 21 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 18: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1183 sub 22 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 19: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1183 sub 23 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 20: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1183 sub 24 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 21: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1183 sub 23 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 22: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1183 sub 24 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 23: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1194 sub 9 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 24: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1194 sub 34 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 25: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1194 sub 19 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 26: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1194 sub 9 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 27: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1194 sub 34 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 28: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1194 sub 19 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);





- Allegato n° 29: Concessione per la esecuzione di opere n° 171 del 28/11/1989;
- Allegato n° 30: Certificato di agibilità e abitabilità del 27/03/1993;
- Allegato n° 31: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1198 sub 10 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 32: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1198 sub 36 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 33: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1198 sub 10 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 34: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1198 sub 36 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 35: Concessione per la esecuzione di opere n° 11 del 11/02/1986;
- Allegato n° 36: Concessione per la esecuzione di opere n° 106 del 04/10/1988;
- Allegato n° 37: Certificato di conformità ai progetti approvati del 20/04/1989;
- Allegato n° 38: Certificato di agibilità e abitabilità del 22/09/1989;
- Allegato n° 39: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1199 sub 25 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 40: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1199 sub 25 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 41: Concessione per la esecuzione di opere n° 10 del 11/02/1986;
- Allegato n° 42: Concessione per la esecuzione di opere n° 121 del 03/11/1988;
- Allegato n° 43: Certificato di agibilità e abitabilità del 27/09/1989;
- Allegato n° 44: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1196 sub 27 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 45: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1196 sub 27 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);





- Allegato n° 46: Concessione per la esecuzione di opere n° 68 del 07/05/1988;
- Allegato n° 47: Concessione per la esecuzione di opere n° 13 del 05/03/1991;
- Allegato n° 48: Certificato di agibilità e abitabilità del 25/11/1991;
- Allegato n° 49: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1130 sub 29 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 50: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1130 sub 29 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 51: Concessione per la esecuzione di opere n° 51 del 12/04/1988;
- Allegato n° 52: Concessione per la esecuzione di opere n° 161 del 18/11/1989;
- Allegato n° 53: Concessione per la esecuzione di opere n° 91 del 04/09/1992;
- Allegato n° 54: Certificato di agibilità e abitabilità del 27/03/1997;
- Allegato n° 55: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1130 sub 18 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 56: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1130 sub 18 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 57: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1130 sub 10 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 58: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1130 sub 10 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 59: Concessione per la esecuzione di opere n° 52 del 12/04/1988;
- Allegato n° 60: Certificato di agibilità e abitabilità del 26/09/1990;
- Allegato n° 61: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1175 sub 74 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 62: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1175 sub 74 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);





- Allegato n° 63: Concessione per la esecuzione di opere n° 96 del 23/06/1983;
- Allegato n° 64: Certificato di agibilità e abitabilità del 22/12/1989;
- Allegato n° 65: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1175 sub 77 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 66: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1175 sub 77 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 67: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1175 sub 81 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 68: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1175 sub 81 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 69: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1175 sub 82 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato n° 70: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 1175 sub 82 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);

