

CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

1) PREMESSA

A seguito della richiesta di variazione della categoria e della rendita catastale dell'unità immobiliare censita al foglio 15 particella 1199 sub 25 del catasto fabbricati di Melilli (SR) All'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Vedi allegato A) in data 7 ottobre 2025 (vedi allegato n° 39 bis) la visura catastale dell'immobile è stata aggiornata.

Si è ritenuto utile, per una più chiara lettura della consulenza tecnica depositata il 2 settembre 2025, riportare la versione aggiornata del paragrafo 3.7, specificando che non è variata la stima dell'immobile ma sono stati corretti nella visura catastale la categoria e la rendita dell'immobile.

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 bis) al foglio 15, particella 1199 subalterno 25, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 m², superficie catastale 34 m², Contrada Corvo, piano S1, rendita € 71,06; in ditta a:

Si evidenzia che a seguito della richiesta di rettifica catastale inoltrata il 26 agosto 2025 prot. n° 111582 (vedi allegato A) l'Agenzia delle Entrate di Siracusa in data 7 ottobre 2025 ha accolto la richiesta e modificato la categoria catastale da A/3 a C6, la consistenza catastale da 32 vani a 32 m² e la rendita da € 2.644,26 a € 71,06 (vedi allegato n° 39 bis).

La planimetria catastale dell'immobile è riportata nell'allegato n° 40; il foglio di mappa nell'allegato n° 7.

3.7.3. 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.

3.7.4. 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° **28264/6640** in rinnovazione dell'ipoteca precedente iscritta il 27/11/1987 al n° 1875 particolare per euro 568.102,58 a favore della Sezione di Credito Fondiario del Banco di Sicilia, Istituto di Credito di diritto pubblico contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 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 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 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 [REDACTED] 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:

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

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:

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

Media dei valori

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

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

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_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

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

4) CONCLUSIONI:

A seguito dell'aggiornamento della visura catastale dell'immobile il valore di stima dello stesso è rimasto invariato; è stata invece modificata la categoria catastale da A/3 a C6, la consistenza catastale da 32 vani a 32 m² e la rendita da € 2.644,26 a € 71,06.

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

Catania, 10 ottobre 2025

Il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino

ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 39 bis: Visura catastale aggiornata u.i. censita al foglio 15 particella 1199 sub 25 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);
- Allegato A: Richiesta modifica categoria catastale e rendita u.i. censita al foglio 15 particella 1199 sub 25 del Catasto Fabbricati di Melilli (SR);

SOMMARIO

1) Premessa	1
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.	1
3.7.1. Descrizione dell'immobile	1
3.7.2. Riferimenti catastali	2
3.7.3. Titolo di provenienza	2
3.7.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
3.7.5. Situazione Urbanistica dell'immobile.....	4
3.7.6. Stato di occupazione dell'immobile	4
3.7.7. Determinazione del valore dell'immobile	4
4) Conclusioni:.....	6
ELENCO ALLEGATI.....	7