



Acc. 1
Visto
ogge 23/10/20
23/10/20



CONSULENZA TECNICA

1. Premessa:

A seguito dell'incarico conferito nel corso dell'udienza del 14 Ottobre 2020 dal Tribunale Penale di Catania - Misure di Prevenzione nel procedimento **Depositato in cancelleria** **24 NOV 2020**

Incidente di esecuzione per quota indivisa n° 63/2019 a carico

il sottoscritto , nato a 

Funzionario Giudiziario

 Libero Professionista iscritto a 
della Provincia di  dell'Elenco d
nici del Tribunale Penale di Catania, ha elaborato la presente relazione per
adempiere all'incarico conferitogli di:

*" Valutare e stimare questo immobile sito, villetta unifamiliare su tre livelli,
ubicata , censita al
nuovo catasto edilizio urbano al foglio 8 particella 366 subalterno 5.*

*Dovrà valutare appunto e stimare l'immobile del quale metà è in confisca
e verificare la divisibilità dell'immobile ed eventualmente appunto provve-
dere alla divisione dello stesso."*

Il perito ha comunicato che le operazioni peritali avranno inizio il 23 Ottobre
alle ore 09,30 presso l'immobile 

E' stato assegnato al perito il termine di 90 giorni e si è rinviato all'udienza
del 10 Febbraio 2021.

2. Operazioni di sopralluogo

In data 16 Ottobre 2020 si è provveduto a inviare la convocazione alla pro-
prietaria pro quota, (vedi allegato n° 1) per le operazioni di primo accesso,
fissate il successivo 23 Ottobre 2020 alle ore 09,30 presso l'immobile og-
getto di perizia, 

Alla data fissata le operazioni si sono svolte e concluse regolarmente come da verbale (vedi allegato n° 2).

3. Caratteristiche dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito dalla quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del villino sito in Viagrande (CT), Via Giuseppe Garibaldi n° 284/R, censito nel N.C.E.U. Fabbricati del Comune di Viagrande (vedi allegato n° 3) al foglio 8 particella 366 subalterno 5, categoria A/7, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 178 m², rendita € 635,24 - Via G. Garibaldi n° sn, piano T - 1 - S1, in ditta a:

-  **Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;**

- **Erario dello Stato** con sede in Roma, C.F.: 80010390872 - **Proprietà per $\frac{1}{2}$.**

4. Descrizione dell'immobile indiviso

La villetta in oggetto (vedi foto n° 1) è ubicata nel Comune di Viagrande, con ingresso dal civico 284/R della Via Giuseppe Garibaldi, importante arteria stradale che collega i comuni di Viagrande e Zafferana Etnea (vedi foto n° 2).



foto n° 1: Vista del fabbricato comprendente la villetta oggetto di perizia



foto n° 2: Vista della zona comprendente la villetta oggetto di perizia

Dal cancello di ingresso sulla Via Garibaldi n° 284/R (vedi foto n° 3), si accede alla rampa di accesso (vedi foto n° 4) al piano seminterrato, costituito da un'ampia corte (vedi foto n° 5 e 6) e dal locale al livello più basso della villetta (vedi foto n° 7 e 8), collegato al piano terra da una scala interna.

Tramite una scala esterna dalla corte al livello del piano seminterrato si accede alla corte giardino posta al livello del piano terra (vedi foto n° 9 e 10).

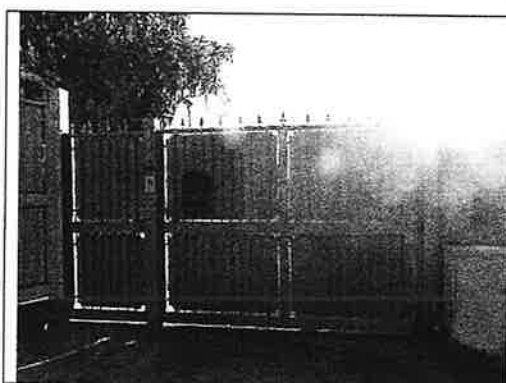


foto n° 3: Cancelli di ingresso sulla Via Garibaldi n° 284/R



foto n° 4: Rampa di accesso al piano seminterrato



foto n° 5: Corte al piano seminterrato



foto n° 6: Corte al piano seminterrato



foto n° 7: Locale al piano seminterrato



foto n° 8: Bagno al piano seminterrato



foto n° 9: Corte-giardino a livello P.T.



foto n° 10: Giardino a livello P.T.

La foto n° 11 mostra i piani terra e primo della villetta.

Dal portoncino visibile nella foto n° 12 si accede al piano terra della villetta, costituito da un ampio salone (vedi foto n° 13 e 14), un vano (vedi foto n° 15) dotato di balcone (vedi foto n° 16), un bagno (vedi foto n° 17) ed un vano finestrato (vedi foto n° 18).

Il piano terra è collegato al piano seminterrato ed al primo piano da due distinte

scale interne.



foto n° 11: Vista piani terra e primo

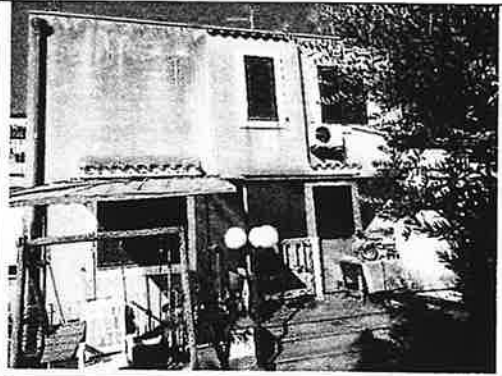


foto n° 12: Facciata principale



foto n° 13: Salone al piano terra



foto n° 14: Salone al piano terra



foto n° 15: Vano al piano terra



foto n° 16: Balcone al piano terra



foto n° 17: Bagno al piano terra



foto n° 18: Vano finestrato a piano terra

Il primo piano è costituito da un ampio disimpegno (vedi foto n° 19 e 20), un vano letto grande (vedi foto n° 21), un vano letto piccolo (vedi foto n° 22) ed un ampio vano bagno (vedi foto n° 23 e 24).



foto n° 19: Disimpegno al primo piano



foto n° 20: Disimpegno al primo piano



foto n° 21: Vano letto grande



foto n° 22: Vano letto piccolo

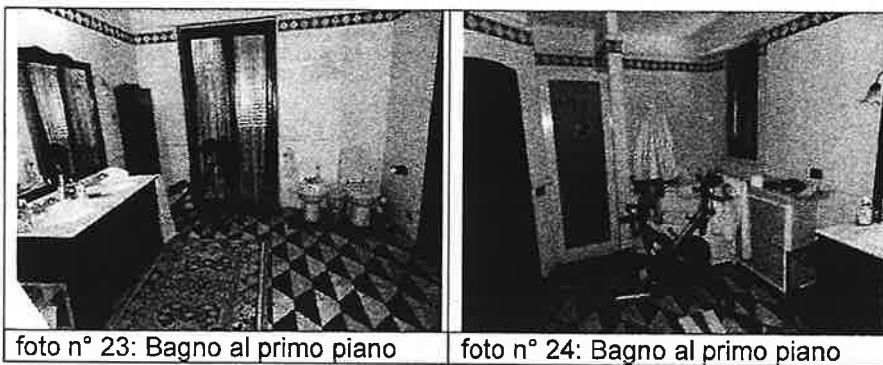


foto n° 23: Bagno al primo piano

foto n° 24: Bagno al primo piano

Le rifiniture e lo stato di conservazione dell'immobile sono più che discrete. Da un esame a vista gli impianti elettrico ed idrico appaiono funzionanti e conformi alle normative vigenti.

Superficie commerciale: La superficie dei tre piani della villetta è pari a 210,00 mq; la superficie della circostante corte-giardino è invece pari a 360,00 mq. Applicando un coefficiente unitario alla superficie coperta della villetta ed un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie della circostante corte-giardino si ha:

$$S_{comm} = mq [(210,00 \times 1) + (360,00 \times 0,30)] = mq (210,00 + 120,00) = mq \mathbf{330,00}.$$

Titolo di provenienza e continuità delle trascrizioni

- L'intero immobile era stato acquistato dal prevenuto [redacted] e dalla cognata [redacted] [redacted] giusto atto di compravendita rogato dal [redacted], repertorio 99663, raccolta 13918 (vedi allegato n° 4), trascritto a Catania il 20 Gennaio 2006 ai n° 4327/2481 (vedi allegato n° 5), da potere di [redacted] l'immobile era pervenuto in

forza del Decreto di trasferimento immobili emesso da Tribunale di Catania il 30 Aprile 2005, rep. n° 1928/2005, trascritto a Catania il 14 Maggio 2005 ai n° 33083/ 18493 (vedi allegato n° 6)

l'immobile era pervenuto in forza dell'atto di compravendita rogato dal [REDACTED], repertorio n° 91985, trascritto [REDACTED] n° 42893/ 31059 (vedi allegato n° 7), da potere [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE N° 4332/1383 del 20/01/2006** (vedi allegato n° 8) **Ipoteca volontaria** nascente da atto di mutuo fondiario rogato [REDACTED] - **A favore:** Banco di Sicilia S.p.a. con sede in Palermo, codice fiscale 05102070827 (domicilio ipotecario eletto presso Agenzia n° 8 Catania) - **Contro:** [REDACTED] - **Mutuo di euro 250.000,00** durata anni 20 - **Ipoteca di Euro 375.000,00** - su: Abitazione in villini A/7 in Viagrande (CT) via Garibaldi sn censita al fg. 8 part. 366 sub. 5.
2. **TRASCRIZIONE N° 29115/16610 del 10/05/2010** (vedi allegato n° 9) nascente da sequestro preventivo art. 321 comma 3 bis c.p.p. - **A favore:** Erario dello Stato con sede in Roma cod. fisc.: 80193210582 - **Contro:** [REDACTED]

in Viagrande (CT) via Garibaldi sn censita al fg. 8 part. 366 sub. 5.

3. **TRASCRIZIONE N° 18730/15393 del 04/04/2013** (vedi allegato n° 10) nascente da Decreto di sequestro e confisca - **A favore:** Erario dello Stato con sede in Roma cod. fisc.: 80010390872 - **Contro:** 



 su: Proprietà per ½ abitazione in villini A/7 in Viagrande (CT) via Garibaldi n° sn censita al fg. 8 part. 366 sub. 5.

4. **TRASCRIZIONE N° 33872/24838 del 15/09/2014** (vedi allegato n° 11) nascente da Decreto definitivo di confisca - **A favore:** Erario dello Stato con sede in Roma cod. fisc.: 80010390872 - **Contro:** 



 su: Proprietà per ½ abitazione in villini A/7 in Viagrande (CT) via Garibaldi n° sn censita al fg. 8 part. 366 sub. 5.

Situazione urbanistica

La villetta bifamiliare comprendente l'immobile oggetto di perizia è stata edificata a seguito della concessione edilizia n° 665/1984 (vedi allegato n° 12) e successiva variante del 11/06/1991 (vedi allegato n° 13).

Nel corso del sopralluogo effettuato il 23 Ottobre u.s. è stata verificata la conformità fra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile (vedi allegato n° 14), **ad eccezione di un piccolo vano realizzato nel cortile al piano seminterrato, in aderenza alla villetta.**

Il manufatto è **abusivo e non sanabile**; le spese di demolizione vengono quantificate approssimativamente pari a € 10.000,00.

5. Considerazioni sulla divisibilità dell'immobile

La villetta in oggetto (vedi allegato n° 14) si sviluppa su tre livelli, ognuno

avente una superficie di 70 mq, collegati da due scale interne, allocate in zone diverse; ognuno dei tre piani è dotato di bagno.

Considerata la ridotta superficie di ogni piano, la impossibilità di dividere il piano intermedio in due, la elevata difficoltà ed onerosità di eliminare le scale interne, si ritiene che l'immobile non sia divisibile.

Un ulteriore limite alla divisibilità è costituito dalla composizione delle aree a cielo aperto adiacenti a tre lati del fabbricato.

6. Valore di stima della metà indivisa della proprietà della villetta

Per determinare il valore di stima della quota di 1/2 indiviso della proprietà dell'immobile ($V_{Stima\ 1/2}$), è stato prima calcolato il valore di stima dell'intera proprietà ($V_{Stima\ 1/1}$).

Il valore di stima dell'intera proprietà $V_{Stima\ 1/1}$ è pari al valore di mercato della intera proprietà dell'immobile $V_{Mercato\ 1/1}$ ridotto di:

- un 15 % per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ($R1$);
- un 10 % per tenere conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise ($R2$);
- € 10.000,00 per tenere conto delle spese di demolizione ($S_{Demolizione}$) delle opere abusive.

Il valore di stima della quota $V_{Stima\ 1/2}$ è pari al valore dell'intero valore di stima moltiplicato per l'entità della quota (q).

In formula si ha:

$$V_{Stima\ 1/2} = q \times (V_{Stima\ 1/1}) = q \times (V_{Mercato\ 1/1} - R1 - R2 - S_{Demolizione\ e\ ripristino}) \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$q = 1/2 = 0,5$$

$$R1 = 0,15 \times V_{\text{Mercato } 1/1}$$

$$R2 = 0,10 \times V_{\text{Mercato } 1/1}$$

$$S_{\text{Demolizione}} = € 10.000,00$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{\text{Stima } 1/2} = 0,5 \times (V_{\text{Mercato } 1/1} - 0,15 \times V_{\text{Mercato } 1/1} - 0,10 \times V_{\text{Mercato } 1/1} - S_{\text{Demolizione}}) \quad (2)$$

Il calcolo del valore di mercato $V_{\text{Mercato } 1/1}$ dell'intera villetta 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}) per 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 **€ 1.500,00**.

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 **4,00 %**.

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

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 1.500,00) - 5.400,00) : 0,04 = \textbf{€ 315.000,00}$$

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 Catania sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo dei villini aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nella zona in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 1.500,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 1.100,00 €/mq.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Tipologia di costruzione dell'edificio;
- Stato di manutenzione dell'intero stabile e della specifica unità immobiliare, relativamente alla struttura, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione dell'unità immobiliare: piano, esposizione, rumori;
- Qualità delle rifiniture interne;
- Beni condominiali di proprietà comuni
- Regolarità della costruzione.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **1.400,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **330,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 330,00 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{462.000,00}$$

Media dei valori

Il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile $V_{\text{Mercato } 1/1}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{\text{Mercato } 1/1} = (V_1 + V_2) : 2 = (315.000,00 + 462.000,00) : 2 = \mathbf{€ 388.500,00}$$

Determinato il valore di mercato dell'intero immobile, calcoliamo il valore di stima della quota posta in vendita $V_{\text{Stima } 1/2}$ con la formula (2).

$$V_{\text{Stima } 1/2} = 0,5 \times (V_{\text{Mercato } 1/1} - 0,15 \times V_{\text{Mercato } 1/1} - 0,10 \times V_{\text{Mercato } 1/1} - S_{\text{Demolizione}}) \quad (2)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{\text{Mercato } 1/1} = \mathbf{€ 388.500,00}$$

$$R1 = 0,15 \times V_{\text{Mercato } 1/1} = \mathbf{€ 58.275,00}$$

$$R2 = 0,10 \times V_{\text{Mercato } 1/1} = \mathbf{€ 38.850,00}$$

$$S_{\text{Demolizione}} = \mathbf{€ 10.000,00}$$

Sostituendo nella (2) si ha:

$$V_{\text{Stima } 1/2} = 0,5 \times (388.500,00 - 58.275,00 - 38.850,00 - 10.000,00) = \mathbf{€ 140.687,50}$$

in cifra tonda **€ 140.700,00 (euro centoquarantamilasettecento e centesimi zero).**

7. Conclusioni:

7.1 Valutazioni sulla divisibilità dell'immobile

Considerata la ridotta superficie di ogni piano, la impossibilità di dividere il piano intermedio in due, la elevata difficoltà ed onerosità di eliminare le scale interne, si ritiene che l'immobile non sia divisibile.

Un ulteriore limite alla divisibilità è costituito dalla composizione delle aree a cielo aperto adiacenti a tre lati del fabbricato.

7.2 Valore di stima della metà indivisa della proprietà della villetta

- **Il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile** $V_{\text{Mercato } 1/1}$ è risultato pari a **€ 388.500,00.**
- **Il valore di stima della quota di $\frac{1}{2}$ ($V_{\text{Stima } 1/2}$)** è risultato pari a:

$$V_{Stima\ 1/2} = 0,5 \times (V_{Mercato\ 1/1} - 0,15 \times V_{Mercato\ 1/1} - 0,10 \times V_{Mercato\ 1/1} - S_{Demolizione}) =$$

$$= 0,5 \times (388.500,00 - 58.275,00 - 38.850,00 - 10.000,00) = € 140.687,50 \text{ in cifra}$$

tonda € 140.700,00 (euro centoquarantamila settecento e centesimi zero).

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

Catania, 20 Novembre 2020


 DEBITO
 N. 2011/20
 FU... /... /...
 ... /... /...
 ... /... /...

ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1: Convocazione della proprietaria pro quota;
- Allegato n° 2: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 3: Visura catastale fabbricati Viagrande fg. 8 part. 366 sub 5;
- Allegato n° 4: Atto di compravendita del 13 Gennaio 2006;
- Allegato n° 5: Nota di trascrizione n° 4327/2481 del 20 Gennaio 2006;
- Allegato n° 6: Nota di trascrizione n° 33083/18493 del 14 Maggio 2005;
- Allegato n° 7: Nota di trascrizione n° 42893/31059 del 11 Novembre 1992;
- Allegato n° 8: Nota di iscrizione n° 4332/1383 del 20 Gennaio 2006;
- Allegato n° 9: Nota di trascrizione n° 29115/16610 del 10 Maggio 2010;
- Allegato n° 10: Nota di trascrizione n° 18730/15393 del 4 Aprile 2013;
- Allegato n° 11: Nota di trascrizione n° 33872/24838 del 15 Settembre 2014;
- Allegato n° 12: Concessione per l'esecuzione di lavori edili n° 665/87 del 26/10/1988;
- Allegato n° 13: Concessione per l'esecuzione di lavori edili in variante n° 665/87 del 11/06/1991;
- Allegato n° 14: Planimetria catastale fabbricati Viagrande fg. 8 part. 366 sub 5.