

Dott. Ing. Salvatore Bordonaro
Studio Via Vitt. Emanuele n° 381
- 95047 Paternò (CT) -
tel.- fax 095/ 852896
e-mail: salvatore.bordonaro2@inapec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 848/17 R.G.Es.

G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

*Immobile sito nel Comune di Misterbianco, via Galliano n.72,
Rif. Catastale Foglio 11 Particella 290 Sub 2 e Sub 4*

Il C.T.U. incaricato

Dott. Ing. Salvatore Bordonaro



INDICE

1. PREMESSE.....	2
2. SOPRALLUOGO.....	2
3. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI.....	2
4. TITOLO DI PROVENIENZA E REGOLARITA' AMMINISTRATIVA	3
5. DESCRIZIONE DEL BENE	3
6. STIMA DELL'IMMOBILE.....	6
7. CONCLUSIONI.....	8

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – ORTOFOTO CON UBICAZIONE DELL'IMMOBILE
- ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 3 – PLANIMETRIE CATASTALI
- ALLEGATO 4 – VISURE CATASTALI
- ALLEGATO 5 – PIANTE E DISTRIBUZIONE DEI LOCALI
- ALLEGATO 6 – QUOTAZIONI IMMOBILIARI – AGENZIA DELLE ENTRATE
- ALLEGATO 7 – TITOLO DI PROPRIETA'



1. PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Salvatore Bordonaro iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 2885, con studio in Paternò (CT), via Vitt. Emanuele n. 381, nella qualità di Tecnico Incaricato C.T.U. in merito alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.848/2017, con il presente elaborato espleta l'incarico di stima immobiliare conferitogli con apposito "Verbale di conferimento di incarico di stima" relativo all'immobile citato in oggetto e di seguito meglio descritto sito nel Comune di Misterbianco, Via Galliano n.72.

2. SOPRALLUOGO

Durante il sopralluogo effettuato il 26/07/2019 nell'immobile di cui in premessa, il sottoscritto ha preso visione dei luoghi rilevando tutti i parametri tecnici utili al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Si è dunque prodotta una esauriente documentazione fotografica riportata in ALLEGATO 2, da cui poter cogliere tutte le sfumature prese in considerazione al fine di effettuare una stima completa ed esaustiva dell'immobile.

3. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI

L'immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di Misterbianco. L'area, ad uso residenziale, su cui esso ricade è situata nella fascia "centrale", come si evince dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportata in ALLEGATO 6. Si allega ortofoto con ubicazione dell'immobile in ALLEGATO 1. Situato nell'area nord della città in corrispondenza dell'ultimo isolato a ridosso della linea ferrata, risulta facilmente collegabile alle principali arterie cittadine. L'area inoltre, occupata prevalentemente da abitazioni civili organizzate su palazzi con più elevazioni fuori terra, risulta ben servita da tutti i principali esercizi commerciali.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima è sviluppato su tre elevazioni fuori terra oltre lastrico-solare di copertura. Gli immobili di proprietà dei Sigg.ri Debitori consistono nell'unità abitativa posta al primo piano dello stesso, nonché nella metà indivisa della terrazza di copertura, entrambi accessibili dal civico n.72 della detta Via Galliano.

Da quanto possibile constatare in sede di sopralluogo, l'immobile risulta confinante a sud con la via Galliano, a Nord ed Ovest con ditte terze, ad Est con vano scala e ditta terza. Si puntualizza che nella planimetria catastale, sebbene siano altresì precisate le ditte confinanti [redacted] ad Est [redacted] Ovest, [redacted] a Sud), appare evidente un errore di



posizionamento dell'orientamento Nord, causando, di conseguenza, l'errata descrizione delle suddette ditte in seno al titolo di proprietà.

Gli immobili in questione, viste le risultanze catastali, riportate in ALLEGATO 3 e ALLEGATO 4, risultano così censiti:

- Appartamento ad indirizzo Via Galliano n.74, posto al piano 1, Catasto Fabbricati al foglio n.11, particella n.290, sub n.2, categoria A/2, classe n.4, consistenza 5.5 vani, rendita € 340,86, superficie di 136mq, superficie escluse aree scoperte 128mq;
- Lastrico solare ad indirizzo Via Galliano n.74, posto al piano 3, Catasto Fabbricati al foglio n.11, particella n.290, sub n.4, categoria "lastrico solare";

Si precisa che, a differenza di quanto riportato in Catasto e pertanto nei diversi atti depositati al processo, il civico corrispondente al portoncino di ingresso dei suddetti cespiti, risulta il n.72 della stessa via Galliano.

Per entrambi, la proprietà risulta essere a carico dei Sigg.ri Debitori per una quota pari 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

4. TITOLO DI PROVENIENZA E REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

In seguito al riscontro effettuato sul titolo di provenienza riportato in ALLEGATO 7, gli immobili in questione risultano essere pervenuti ai Sigg.ri Debitori dal Sig. [REDACTED] per atto di vendita n.2756 del Repertorio e n.1565 della Raccolta, del 24/11/2006, a rogito del Notaio Antongiulio Luca con la residenza in Bronte iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Catania, registrato a Catania il 27/11/2006 al n.20321. In tale documento si dichiarava che per l'immobile in oggetto fosse stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.82 del 23-05-2000.

Si precisa che, con il suddetto atto di compravendita, si provvedeva a trasferire, indivisamente ai Sigg.ri Debitori, l'appartamento a primo piano e la metà indivisa del lastrico solare. Quest'ultimo, invece, nelle risultanze catastali, viene attribuito erroneamente per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni, a ciascuno degli esecutati. L'incongruenza viene pertanto riportata nell'Atto di Pignoramento depositato agli atti del processo. Lo scrivente C.T.U., invece, per quanto concerne il lastrico solare, ritiene dover procedere alla stima attribuendo ai Sigg.ri Debitori il valore della esatta metà indivisa del bene.

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto della presente relazione sono accessibili dal civico n°72 della Via Galliano, nel Comune di Misterbianco.



L'accesso al corpo scala comune, rifinito e luminoso, avviene mediante un portoncino in metallo con inserti in vetro.

All'ingresso dell'appartamento in oggetto, posto al primo piano, è presente un corridoio avente larghezza pari a circa 1.20m, che disimpegna ai vari locali. In particolare sono presenti:

- una camera da letto singola avente dimensioni principali pari a circa (3.60x4.60)m e un'apertura prospiciente la via Galliano di dimensioni pari a circa (1.20x1.30)m;
- una camera da letto singola avente dimensioni principali pari a circa (3.60x4.60)m e un'apertura prospiciente la via Galliano di dimensioni pari a circa (1.40x2.40)m;
- una camera da letto matrimoniale avente dimensioni principali pari a circa (4.70x3.70)m e un'apertura di dimensioni pari a circa (1.00x2.20)m prospiciente il terrazzino posto sulla corte interna;
- un w.c. avente dimensioni principali pari a circa (2.80x3.00)m e un'apertura di dimensioni pari a circa (0.80x1.40)m prospiciente il terrazzino posto sulla corte interna;
- un open space cucina/soggiorno avente dimensioni principali pari a circa (4.80x7.30)m e due aperture, una delle quali avente dimensioni pari a circa (1.00x2.20)m prospiciente il terrazzino posto sulla corte interna e un'altra avente dimensioni pari a circa (1.20x2.20)m prospiciente il terrazzino posto sulla corte interna a nord dell'immobile;
- una lavanderia avente dimensioni principali pari a circa (2.00x3.00)m e due aperture, una delle quali avente dimensioni pari a circa (0.60x2.20)m prospiciente il terrazzino posto sulla corte interna a nord dell'immobile e un'altra avente dimensioni pari a circa (0.50x1.40)m prospiciente la veranda chiusa posta nel medesimo terrazzino posto sulla corte interna a nord dell'immobile;
- una veranda avente dimensioni principali pari a circa (2.05x3.25)m ricavata dalla parziale chiusura mediante struttura in alluminio del terrazzino posto sulla corte interna a nord dell'immobile.

L'altezza interna utile dei vari ambienti è pari a 3.20m, ad eccezione del bagno ove risulta presente un gradino di rialzo per passaggio condotte idriche che la riduce di circa 15 cm.

La superficie lorda dell'appartamento risulta pari a circa 140 mq, escludendo le aree scoperte che, come accennato, consistono in un ballatoio prospiciente la via Galliano, avente superficie pari a circa 8 mq e dimensioni principali pari a circa (6.90x1.15)m, e due terrazzini situati a nord e ad est, il primo dei quali, risultante dalla parziale chiusura a veranda, avente superficie pari a circa 12 mq e dimensioni principali pari a circa (3.95x3.05)m, l'altro avente superficie pari a circa 11 mq e dimensioni principali pari a circa (3.80x3.05)m.



Il lastrico solare, raggiungibile dal corpo scala comune, si sviluppa in corrispondenza e per una superficie pari a quelle delle unità abitative sottostanti. Presenta una pavimentazione non rifinita, e dei parapetti in calcestruzzo aventi altezza pari a 1.70m in corrispondenza dei lati est ed ovest, interrotti in corrispondenza del ballatoio su via Galliano, a sud, da una ringhiera in ferro.

L'edificio ha struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, e la copertura consiste nel lastrico solare di proprietà, per la metà indivisa, dei Sigg.ri Debitori.

Per quanto concerne l'appartamento oggetto di stima, le finiture e gli arredi sono di ottima qualità ed in buone condizioni e rendono gli ambienti confortevoli ed accoglienti. I tramezzi divisorii interni sono in muratura di laterizi dello spessore di cm 10. Per quanto constatato durante il sopralluogo effettuato, l'edificio nelle sue varie parti, risulta completo e rifinito, con buoni livelli di finitura. Nell'appartamento sono presenti due diverse tipologie di pavimentazione. Nell'open space cucina/soggiorno è presente una monocottura di ottima qualità, nel corridoio e nelle camere da letto vi sono mattonelle in graniglia di marmo. Nei terrazzini esterni sono presenti mattonelle in monocottura. Le pareti ed il soffitto dell'appartamento sono dotati di intonaco civile e pittura, con piastrellature presenti in cucina e nel W.C.

Per quanto riguarda gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia, quello di climatizzazione hot/cold è assicurato dalla presenza di tre climatizzatori a parete in camera da letto, cameretta e cucina/soggiorno. E' presente impianto a gas per acqua calda sanitaria e cucina. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane, quelli interni in legno.

Dopo aver attenzionato con cura l'immobile, infine, lo scrivente tecnico sostiene come sia senz'altro opportuno procedere all'eventuale vendita in unico lotto, dato che l'abitazione risulta evidentemente concepita come unifamiliare su un unico appartamento e relativa quota di terrazza.

Infine, in questo paragrafo si intende precisare come si sia registrato un diverso utilizzo di alcune camere presenti rispetto alla configurazione registrata in catasto, conseguente anche all'esecuzione di opere interne e pertanto alla parziale rimodulazione degli ambienti. In particolare, in luogo del Salone (riferimento catastale), sono state ricavate due camerette da letto aventi uguale superficie, mentre la stanza a nord (riferimento catastale) è stata accorpata alla cucina (riferimento catastale) mediante la demolizione dei tramezzi esistenti al fine di ricavarne un unico ambiente soggiorno/cucina. Tutto come da planimetria proposta in ALLEGATO 5. Ciò, non costituisce certamente abuso in quanto non provoca aumento di volume e/o di superficie ma trattasi soltanto di variazioni interne. Infine, si è provveduto alla parziale chiusura del terrazzino posto a nord mediante struttura in alluminio e vetrate. Tutte le opere suddette risultano, in ogni caso, sanabili. In questo caso, si ritiene che le spese determinate dalle oblazioni per mancata



comunicazione di inizio lavori, nonché quelle tecniche di istruttoria, non influenzino in maniera apprezzabile il valore stimato dell'immobile.

6. STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile, si utilizzeranno due metodi ed in particolare stima a capitalizzazione del reddito e stima comparativa.

In seguito verrà fatta una media dei valori determinati con questi criteri e confrontata con i valori di mercato di zona. Risulta necessario sottolineare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile e dell'edificio all'interno del quale è ubicato al fine di interpretare il suo corretto valore di mercato.

Condizioni estrinseche dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima è situato in una zona centrale del Comune di Misterbianco. Pertanto risulta facilmente collegabile alle diverse arterie cittadine. Ciò permette una notevole facilità di raggiungimento di ogni tipo di servizio pubblico cittadino di cui la zona risulta essere ben servita. In zona sono presenti alcuni esercizi commerciali e ricreativi.

Condizioni intrinseche dell'immobile:

L'edificio ove si trova l'immobile oggetto di stima risulta in buone condizioni strutturali e caratterizzato da discreti livelli di finitura ad eccezioni di talune parti in quanto soggette a fisiologici gradi di ammaloramento dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici. L'immobile al momento del sopralluogo dello scrivente si presenta in buone condizioni strutturali, con buone dotazioni tecnologiche, rifiniture e arredamenti in ottime condizioni.

Nella procedura di stima, relativamente al computo della superficie del bene, è stata considerata la superficie scoperta (costituita dal ballatoio sud prospiciente la via Galliano e dai terrazzini posti sui prospetti nord ed est per complessivamente 31,00 mq) con una certa incidenza sul valore di calcolo pari ad un coefficiente di ragguglio desunto dalla tabella riportata nell'*Accordo quadro fornitura perizie immobiliari*. Parimenti si è stimato il valore del lastrico solare di copertura avente una superficie pari a circa 145 mq e considerato non direttamente comunicante con l'unità abitativa oggetto di stima.

Al fine di una corretta stima dell'immobile si è provveduto ad eseguire approfondite indagini di mercato di zona, nonché alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate) riferite al I semestre del 2019 (ultimo aggiornamento disponibile). In ALLEGATO 6 si riporta tale visura.

L'analisi dell'immobile ha suggerito di considerare i valori riportati in TABELLA I scelti all'interno del range suggerito dalla visura effettuata.



Tabella I – Range e valori scelti di quotazione immobiliare per i due metodi di stima svolti

Tipologia	Stima a capitalizzazione del reddito (Valori di locazione) €/mq x mese			Stima comparativa (Valori di mercato) €/mq		
	Min	Max	Scelto	Min	Max	Scelto
Abitazioni di tipo civile (A/2)	2.5	3.7	3.5	750	1100	1000

STIMA DELL'IMMOBILE

Si determina il valore di mercato dell'immobile secondo due metodi di stima:

- a) *Stima a capitalizzazione del reddito*
- b) *Stima comparativa*

a) Stima a capitalizzazione del reddito

Il procedimento è il seguente: attraverso il reddito si ricava il prezzo d'uso, il quale opportunamente capitalizzato, consentirà di determinare il più probabile valore di mercato.

Destinazione immobile	Fg.-Part.-Sub.	Reddito mensile	Redd. annuo lordo	Detraz.	Spese annue	Reddito annuo netto
abitazioni A/2 (di tipo civile)	11-290-2	€ 500,00	€ 6.000,00	10%	€ 600,00	€ 5.400,00
Tasso cap.						4,32%
valore appartamento						€ 125.000,00

Le detrazioni sono per imposte, tasse, manutenzione, assicurazione, sfitti e oneri diversi. Il saggio medio di capitalizzazione è ricavato da accurate indagini allo scopo di ricercare il più attendibile in investimenti simili e in simili località. Esso è altresì confrontato con il valore analitico calcolato tenendo conto del valore dell'immobile e del reddito da esso producibile.

b) Stima comparativa

Il sottoscritto da un'indagine effettuata in località simili determina di applicare dei coefficienti e dei parametri di seguito riportati:

$\alpha 1=0,95 - 1,05$	Coeff. caratteristiche estrinseche	$\gamma 3=$	0,56-1,3	Coeff. Condizioni immobile
$\beta 2=0,90 - 1,15$	Coeff. condizioni stabile	$\delta 4=$	0,90-1,1	Coeff. risparmio energetico

Destinazione immobile	Fg.-Part.-Sub.	€/mq	$\alpha 1$	$\beta 2$	$\gamma 3$	$\delta 4$	TOTALE €/mq
abitazioni A/2 (di tipo civile)	11-290-2	€ 1.000,00	1,00	0,95	1,10	1,00	€ 1.045,00
Destinazione immobile	Superficie lorda (mq)	€/mq	coeff.				TOTALE
Appartamento	140,00	€ 1.045,00	1,0				€ 146.300,00
Balconi e Terrazzi direttamente comunicanti (fino a 25 mq)	25,00	€ 1.045,00	0,3				€ 7.837,50
Balconi e Terrazzi direttamente comunicanti (oltre a 25 mq)	6,00	€ 1.045,00	0,1				€ 627,00
valore appartamento							€ 154.764,50
Lastrico solare (fino a 25 mq)	25,00	€ 1.045,00	0,15				€ 3.918,75
Lastrico solare (oltre a 25 mq)	120,00	€ 1.045,00	0,05				€ 6.270,00
valore lastrico solare							€ 10.188,75



Per quanto concerne l'appartamento, come sopra esposto, i due metodi adottati hanno condotto a risultati alquanto confrontabili tra loro ed in linea ai valori di mercato di zona. Pertanto, effettuando la media aritmetica tra i due valori ottenuti, si è ottenuto che il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile è di € 139.882,25. Invece, per quanto riguarda il terrazzo lastrico solare, lo si è stimato mediante adozione di specifici coefficienti di ragguaglio che tengono conto della pertinenzialità dello stesso all'unità abitativa di cui sopra. Tenendo conto di ciò, pertanto, si determina un valore pari a € 10.188,75. Come chiarito al paragrafo 4, però, occorre tener presente della quota attribuita alla proprietà in capo ai Sigg.ri Debitori che risulta essere la metà indivisa, corrispondente pertanto ad un valore pari a € 5.094,38. Pertanto riassumendo e arrotondando si ha:

Valore appartamento Foglio 11 Particella 290 sub 2	€. 140.000,00
Valore lastrico solare Foglio 11 Particella 290 sub 4 (quota di pertinenza)	€. 5.000,00
Totale valore immobili oggetto di pignoramento	€. 145.000,00

7. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto dott. ing. Salvatore Bordonaro, dopo approfondite indagini di mercato svolte nel Comune di Misterbianco e in particolare nella zona di interesse, dopo il sopralluogo effettuato in data 26-07-2019 che ha permesso la produzione della documentazione fotografica allegata alla presente relazione, a seguito di quanto sopra esposto e citato, dichiara che le suddette unità immobiliari, costituite da un appartamento posto a piano primo, riportato in Catasto al foglio 11, particella 290, sub 2, e lastrico solare (per la quota della metà indivisa in capo ai Sigg.ri Debitori) riportato in Catasto al foglio 11, particella 290, sub 4, hanno un valore complessivo di **€ 145.000,00 (diconsi centoquarantacinquemila €)**.

Paternò, 22-11-2019

Dott. Ing. Salvatore Bordonaro



