

- Prezzo medio comparabile B

$$\frac{17.138,00 \text{ €}}{22,00 \text{ mq}} = 779,00 \text{ €}$$

- Prezzo medio comparabile C

$$\frac{22.550,00 \text{ €}}{51,00 \text{ mq}} = 442,16 \text{ €}$$

S.1.2.3.3) Prezzo marginale dello stato di manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è dato da €/mq 150,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da mediocre a discreto e da discreto a ottimo); per i livelli intermedi si considera €/mq 150,00 ossia per passare dai livelli intermedi (mediocre/sufficiente; o sufficiente/discreto; o discreto/buono; buono/ottimo)

M.1.2.3.4) Prezzo marginale per servizi igienici

Il prezzo marginale dei servizi igienici è pari all'incremento di valore dell'immobile di disporre di un ulteriore servizio. Ricorrendo le condizioni il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato considerando la durata e la vetustà, mediante la formula

$$Ct = C * \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Dove:

- C è il costo dell'impianto a nuovo
- t è la vetustà
- n è la vita utile

Pertanto, il prezzo marginale per i servizi igienici

$$7.000 * \left(1 - \frac{10}{25}\right) = 4.200$$

S.1.2.3.5) Prezzo marginale per impianti tecnologici

Il prezzo marginale degli impianti è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre della dotazione di impianti nello stato in cui si trovano. Ricorrendo le condizioni il prezzo marginale degli impianti è stimato con il costo deprezzato considerando la durata e la vetustà, mediante la formula

$$Ct = C * \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Dove:

C è il costo dell'impianto a nuovo

t è la vetustà

n è la vita utile



Pertanto, il prezzo marginale per gli impianti

$$12.000 * \left(1 - \frac{10}{25}\right) = 7.200$$

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva relativa ai prezzi marginali, suddivisi in base alla caratteristica

Prezzo Marginale	A	B	C
p(DAT) €/mq	- €	- €	- €
p(SUP) €/mq	1.578,50 €	779,00 €	442,16 €
p(STM) €/mq	150,00 €	150,00 €	150,00 €
P(SER)	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €
p(IMP)	7.200,00 €	7.200,00 €	7.200,00 €

S.1.2.4) Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta i calcoli operati per il confronto specifico tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore venale o prezzo di mercato del bene. In pratica si corregge il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il *subject*.

Nella tabella valutativa sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile. Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma\Delta P_j$) che sommate al prezzo iniziale (P_{ci}) individua il prezzo dell'immobile ($P_{ci} + \Sigma\Delta P_j$) e quindi il prezzo unitario. Attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore (P_s) del *subject*, come di seguito riportato:

Prezzo e caratteristica	A		B		C	
	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento
Va - Prezzo (€)		31.570,00 €		17.138,00 €		22.550,00 €
Data (mesi)		- €		- €		- €
Sup. principale (mq)	155,00-20,00	59.691,18 €	155,00-20,00	58.806,86 €	155,00-51,00	45.984,31 €
Manutenzione	(1-1) 0	- €	(1-1) 0	- €	(1-1) 0	- €
Servizi igienici	(0-0) 0	- €	(0-0) 0	- €	(0-0) 0	- €
Impianto riscaldamento	(0 1) 0	- €	(0-0) 0	- €	(0-0) 0	- €
Prezzo corretto		91.261,18 €		75.944,86 €		68.534,31 €



S.1.2.5) Sintesi di stima

Avendo ottenuto i prezzi corretti degli immobili comparabili, è possibile calcolare il prezzo di stima eseguendo la media dei prezzi trovati che nel caso in specie è pari a

$$(91.261,18 + 75.944,86 + 68.534,31) / 3 =$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di esecuzione immobiliare è pari a 78.580,12 €, arrotondabile a **78.000,00 €**

S.1.2.6) Test di verifica attendibilità del valore di stima

La divergenza percentuale assoluta (d%) tiene conto dell'errore di stima corrente per le valutazioni immobiliari, e si calcola in funzione del prezzo corretto massimo e del prezzo corretto minimo ed esprime la divergenza dei prezzi corretti nel modo seguente

$$d\% = (V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min} \times 100$$

Applicando la formula sopra riportata, la divergenza percentuale risulta maggiore rispetto al range di divergenza ammesso, che deve essere compreso tra il 5% ed il 10%; pertanto la verifica non risulta superata, in quanto i prezzi corretti degli immobili differiscono per effetto delle differenze residue delle caratteristiche qualitative.

Per questo motivo è necessario determinare la loro incidenza ricorrendo al **Sistema di Stima** che provvede a separare l'effetto di queste ultime calcolando i loro prezzi marginali e contemporaneamente il valore di stima del subject.

La matrice coefficienti del sistema riporta i coefficienti delle equazioni, calcolati per le caratteristiche qualitative nel confronto tra gli immobili rilevati e quello oggetto di stima.

S.1.2.7) Sistema di Stima

Il sistema di Stima è un sistema di equazioni relative ai confronti fra il singolo immobile e l'immobile da valutare (Subject): l'equazione elementare afferma che la differenza tra due immobili è funzione della differenza delle loro caratteristiche.

Il sistema di stima può stimare un numero massimo di prezzi marginali delle caratteristiche pari al numero dei comparabili meno 1.

Nel caso specifico sono stati utilizzate le seguenti due caratteristiche:

- *Posizione commerciale*
- *Vicinanza ai servizi*

con questi tre coefficienti per le singole caratteristiche:

1 = scarsa



2 = buona

3 = ottima

Il sistema di stima separa gli effetti delle singole caratteristiche calcolando i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del Subject.

Il sistema di equazioni si può presentare nel seguente modo:

le incognite costituiscono il vettore delle incognite s:

$$S = \begin{pmatrix} V \\ p(POS) \\ p(VIC) \end{pmatrix}$$

Dove:

V = valore del Subject

$p(POS)$ = prezzo marginale relativo alla posizione commerciale

$p(VIC)$ = prezzo marginale relativo alla vicinanza ai servizi

I prezzi corretti costituiscono il vettore dei termini noti p che, nel caso di cui al paragrafo M.1.2.4, sono i seguenti

$$p = \begin{pmatrix} 91.261,18 \\ 75.944,86 \\ 68.534,31 \end{pmatrix} \begin{matrix} \text{prezzo corretto comparabile A} \\ \text{prezzo corretto comparabile B} \\ \text{prezzo corretto comparabile C} \end{matrix}$$

I coefficienti delle incognite costituiscono la matrice dei coefficienti D costruita sulle differenze delle due caratteristiche qualitative, nel caso in esame (tabella dati Paragrafo S.1.2.2).

MATRICE DELLE DIFFERENZE

		Caratteristica _{k+1}	Caratteristica _{k+2}	Caratteristica _n
Immobile 1	1	$CRT_{k+1,1} - CRT_1$	$CRT_{k+2,1} - CRT_2$	$CRT_{n1} - CRT_n$
Immobile 2	1	$CRT_{k+1,2} - CRT_1$	$CRT_{k+2,1} - CRT_2$	$CRT_{n2} - CRT_n$
	1			
Immobile m	1	$CRT_{k+1,m} - CRT_1$	$CRT_{k+2,m} - CRT_2$	$CRT_{nm} - CRT_n$

$$D = \begin{pmatrix} & \text{Costante} & \text{Posiz.} & \text{Vicinanza} \\ & & \text{Commerciale} & \text{Sevizi} \\ 1 & 1 & 0 & 0 \\ 1 & 1 & 0 & 0 \\ 1 & 1 & -1 & -1 \end{pmatrix}$$

Dove

Dott. Arch. Chiara MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
 E-mail: mottachiara0@gmail.com – PEC: chiara.motta@archiworldpec.it
 Tel: (095) 0930632 - Cell. (+39) 3936111480



- Nella prima colonna sono riportati i coefficienti del valore di mercato pari all'unità;
- Nella seconda colonna le differenze della caratteristica "posizione commerciale"
- Nella terza colonna le differenze della caratteristica "vicinanza ai servizi"

Per esteso la soluzione del sistema di equazioni è la seguente:

$$S = \begin{pmatrix} V \\ p(POS) \\ p(VIC) \end{pmatrix} = D^{-1} * P$$

$$D = \begin{pmatrix} 1 & 0 & 0 \\ 1 & 0 & 0 \\ 1 & -1 & -1 \end{pmatrix} \quad D^{-1} = \begin{pmatrix} 1 & 0 & 0 \\ 1 & 0 & 0 \\ 1 & -1 & -1 \end{pmatrix} \text{ LA MATRICE NON È INVERTIBILE}$$

$$S = \begin{pmatrix} 1 & 0 & 0 \\ 1 & 0 & 0 \\ 1 & -1 & -1 \end{pmatrix} * \begin{pmatrix} 91.261,18 \\ 75.944,86 \\ 86.534,31 \end{pmatrix}$$

Risultati

$$S = \begin{pmatrix} V \\ p(POS) \\ p(VIC) \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} 91.261,18 \\ 91.261,19 \\ -5.321,99 \end{pmatrix}$$

Pertanto, il valore di stima dell'immobile è pari a € 91.261,18

Al valore di mercato dell'immobile devono essere detratti i costi stimati per oltre che i costi per l'espletamento della sanatoria, (paragrafo J.2), che risultano pari a € 1.000,00; pertanto, in ultima analisi il valore di mercato dell'immobile al netto delle spese è pari ad € 90.261,18 (€91.261,18 - €1.000,00) arrotondato ad **€ 90.000,00**



CAPITOLO T

T.1) DETERMINARE IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE PIGNORATO TENENDO CONTO DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO NELLA MISURA TRA IL 15 E IL 20% DEL VALORE STIMATO

A norma dell'art. 1490 c.c., il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'utilizzo cui è destinata ovvero ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

Il vizio può consistere dunque sia in una imperfezione materiale della cosa che incide sulla sua idoneità ad essere utilizzata sia sulla mancanza di qualità che si concretizza nella carenza dei requisiti di funzionalità, utilità e pregio che la cosa dovrebbe presentare.

Per i motivi sopra esposti, considerato che apparentemente l'immobile non debba soffrire di particolari vizi occulti, al prezzo di mercato sarà applicato l'abbattimento forfettario pari al 15%.

Avendo precedentemente calcolato

- Per immobile pignorato il valore di mercato pari ad **€ 90.000,00** applicando l'ulteriore decurtazione del 15% pari ad € 13.500,00 il **prezzo dell'immobile** posto in vendita è pari ad **€ 76.500,00**

$$€ (90.000,00 - 13.500,00) = 76.500,00 €$$



CAPITOLO U

U.1) INDICARE, SPIEGANDONE LE RAGIONI, L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI

L'immobile oggetto di pignoramento è un Garage posto al Piano S1, al quale è possibile accedervi esclusivamente mediante saracinesca, che risulta direttamente collegata a cortile carrabile ad uso condiviso con altra ditta; pertanto, la vendita NON potrà essere eseguita in Lotti Separati.

U.2) PREDISPORRE UN PIANO DI VENDITA DELL'IMMOBILE O DEI LOTTI

❖ DATI RELATIVI ALLA PROCEDURA

Numero Procedura	661
Anno Procedura	2021
Tribunale	Catania
Corte D'Appello	
Legale	
Curatore	
Tipo Procedura	Esecuzione Immobiliare
Creditore	SIENA NPL 2018 s.r.l.
Referente	Avv. Donvito
Magistrato	Dott.ssa Maria Angela CHISARI

❖ DATI RELATIVI ALLA VENDITA

Data Procedura	
Ora Procedura	
Luogo	
Indirizzo	
Tipo	Con Incanto
Referenze	
Base D'Asta	76.500,00
Valuta	Euro
Fascia Prezzo	40.000,00 - 80.000,00
Rialzo Minimo	1.000,00
Deposito Cauzionale	15% del prezzo di base asta
Deposito conto spese	20% del prezzo base d'asta (salvo necessarie integrazioni)



❖ DATI RELATIVI AL BENE

Ubicazione	Via Acicastello n. 71
Località	Aci Castello (CT)
Cap.	95021
Provincia	Catania
Regione	Sicilia
Nazione	Italia
Descrizione	Garage, sito al Piano S1 in complesso condominiale residenziale composto da locale unico, oltre a n. 2 piccoli ripostigli
Dati catastali	Garage sito nel comune di Aci Castello, via Acicastello n. 71, piano S1, censito al N.C.E.U. Fg. 5, p.lla 1269, sub. 6; Ctg. C/6, cl 1, consistenza 143 mq, Superficie Catastale Totale mq 155; Rendita € 332,34
Tipo Immobile	Garage C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
Vendita	Lotto Unico

❖ PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

Note	
Luogo presentazione domanda	Presso i locali Siti in Via n.
Termine presentazione domanda	negli orari di apertura e il giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato
Intestatari assegni	due assegni circolari non trasferibili intestati a
Info	
Web	www.astegiudiziarie.it



U.3) REALIZZAZIONE, OVE NECESSARIO, DEL FRAZIONAMENTO PER GLI IMMOBILI DA VENDERSI IN LOTTI SEPARATI, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE

Come è stato precedentemente relazionato, il cespite pignorato dovrà essere **venduto in UNICO lotto; pertanto**, non è stato necessario procedere ad eventuali frazionamenti



CAPITOLO V

V.1) ALLEGARE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA DELLO IMMOBILE PIGNORATO

Durante lo svolgimento della presente relazione, è stata inserita documentazione fotografica, esterna e interna (n. 12 Foto Colore), con le descrizioni, ove necessario degli ambienti ritratti.

Inoltre, secondo le indicazioni del MOD. 1, le stesse sono state restituite in formato jpg, con descrizione testuale equivalente all'oggetto commisurata alla funzione esercitata nel rispetto del requisito n° 3 delle regole tecniche sull'accessibilità.

V.2) ACQUISIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE

Sono state acquisite a cura della scrivente C.T.U., (**All. G.1**)

- Certificato Catastale
- Planimetria Catastale
- Elaborato Planimetrico
- Estratto di mappa Catastale



CAPITOLO W

W.1) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI VENDITA DI QUOTE INDIVISE

Il bene, nella fattispecie, risulta nella piena proprietà dell'esecutato.

In quest'ottica, pertanto, l'immobile pignorato sarà venduto nella sua interezza rimanendo il **valore di stima** invariato pari ad **€ 76.500,00**

W.2) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, SE ESSO RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE

Essendo il bene pignorato nella piena proprietà del debitore esecutato, può essere trasferito nell'intero e pertanto non necessita accertare la divisibilità dello stesso

W.3) ACCERTARE, NEL CASO IN CUI IL BENE INDIVISO RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, LE QUOTE CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE A FAVORE DELLA PROCEDURA

Il presente paragrafo non viene trattato in quanto, come sopra spiegato, il bene risulta nella piena proprietà del debitore esecutato, e quindi può essere trasferito nella sua interezza senza necessità di separare le quote che potrebbero essere a favore della procedura



CAPITOLO X

X.1) PREDISPORRE, NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA, UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA, TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI, INDIVIDUANDO DEI LOTTI OMOGENEI IN FUNZIONE DEL CONCETTO LEGALE DI "INCOMODA DIVISIBILITÀ"

Il presente paragrafo non viene trattato in quanto, nella presente procedura non si riscontrano più beni pignorati in quota.

Per quanto sopra, la sottoscritta C.T.U., ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma con la massima obiettività, completezza e nel rispetto della privacy, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni

Con osservanza

Catania lì, 23/10/2023

C.T.U.

dott. arch. Chiara MOTTA



Dott. Arch. Chiara MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail: mottachiara0@gmail.com – PEC: chiara.motta@archiworldpec.it
Tel: (095) 0930632 - Cell. (+39) 3936111480



