

Prot.154800 del 13/09/21

**Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato di una abitazione sita in Contrada Porticatazzo nel Comune di Motta Sant'Anastasia (CT), censita nel Catasto dei Fabbricati al foglio 3, particella 62, subalterno 1.**



Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato di una abitazione sita in C.da Porticatuzzo, nel Comune di Motta Sant'Anastasia (CT).

## INDICE

Premessa .....	3
Parte I – Caratteristiche ed identificazione dell'unità immobiliare .....	4
1.1 Oggetto della stima .....	4
1.2 Il contesto territoriale .....	4
1.3 Descrizione ed identificazione catastale .....	5
1.4 Consistenza dell'immobile in stima .....	6
Parte II – Descrizione tecnico-legale del bene .....	7
2.1 Quadro normativo vigente e descrizione urbanistica .....	7
2.2 Servitù e altri diritti reali .....	7
2.3 Certificazioni di conformità .....	7
Parte III – Processo di valutazione .....	8
3.1 Individuazione dello scopo della stima .....	8
3.2 Criteri e metodologie estimative .....	8
3.3 Analisi del mercato .....	9
3.4 Metodologia estimativa adottata .....	10
3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione .....	12
3.4.2 Caratteristiche apprezzate dal mercato locale .....	14
3.4.3 Esame delle caratteristiche degli immobili "comparable" .....	18
3.4.4 Test di ammissibilità .....	20
3.4.5 Redazione della Tabella dei dati .....	23
3.4.6 Prezzi impliciti .....	24
3.4.7 Sintesi valutativa verifica dei risultati e determinazione del più probabile valore di mercato .....	28
Conclusioni .....	30
ALLEGATI .....	32
Estratto di mappa catastale .....	32
Inquadramento territoriale .....	32
Inquadramento della zona OMI .....	33
Documentazione fotografica .....	33

## PREMESSA

In conformità all'atto esecutivo stipulato tra l'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) e l'Agenzia delle Entrate il 17/08/2020, prot. n. 288005, questo Ufficio ha ricevuto con nota prot. n. 49066 del 10/09/2021, acquisita al protocollo n. 145800 del 13/09/2021, la richiesta di redigere una perizia tecnico estimativa all'attualità per la determinazione del valore di mercato di un immobile intestato all'Erario dello Stato, sito in Motta Sant'Anastasia (CT), al fine di procedere alla vendita.

La richiesta di valutazione riguarda *"una unità immobiliare sita in Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) adibita ad uso abitativo, identificata in catasto al foglio 3 particella 62 sub 1 cat. A/4 (I-CT-82362)."* Oggetto di Confisca ai sensi dell'art 12 sexies del D.L. n. 306/1996 disposta nell'ambito del procedimento di prevenzione n.85/2000 Reg. CC con ordinanza del 19/10/2000, divenuta definitiva con Sentenza della Corte di Cassazione in data 23/10/2001.

Dalla documentazione trasmessa dall'ANBSC, da quella trasmessa dal Custode Giudiziario, dall'accertamento sia esterno che interno effettuato sui luoghi in data 16/09/2021, alla presenza del Tecnico Geometra dipendente del comune di Motta Sant'Anastasia (CT) e del Dottore Commercialista "Coadiutore Anbsc", indicato nella successiva nota prot. 49497 del 14/09/2021 - ANBSC Sede secondaria di Reggio Calabria, pervenuta in pari data al n. 155985 di protocollo, e dalla documentazione agli atti di questo Ufficio, è stato possibile assumere le necessarie informazioni in merito alle caratteristiche dell'immobile e al livello di appetibilità in seno al mercato immobiliare locale, pervenendo così al giudizio di stima richiesto che di seguito si espone.

## **PARTE I – CARATTERISTICHE ED IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

### **1.1 Oggetto della stima**

Oggetto della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, di un'abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) meglio identificata nel seguito.

### **1.2 Il contesto territoriale**

L'immobile oggetto di valutazione è sito in zona periferica/suburbana a Nord rispetto al centro urbano del Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) e dista da esso circa 3,5 km. L'immobile è raggiungibile percorrendo la strada provinciale 134.

La zona è priva di opere di urbanizzazione e non è servita né dal trasporto pubblico urbano, né da quello extraurbano. Le diverse attività commerciali/artigianali presenti nel comprensorio ricadono nel limitrofo territorio comunale di Belpasso (CT). La zona, inoltre è scarsamente popolata. Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), curato da questa Agenzia, è l'immobile ricade nella zona "E1" con le seguenti caratteristiche:

*Fascia: Suburbana*

*Descrizione: PIANO TAVOLA:C:DE TIRITI-VAZZANO-MANDRAZZI-MONZELLO LI CUTE-S. LUCIA-BOVARA.*

*Microzona: 3;*

*Destinazione prevalente: Commerciale;*

*Tipologia prevalente: Capannoni;*

*Stato prevalente: Normale;*

*Anno di costruzione medio dei fabbricati: 1970;*

*Numero medio di piani dei fabbricati: 2;*

*Superficie media delle unità immobiliari: 300;*

*Presenza di servizi pubblici: Normale;*

*Presenza di servizi commerciali: Normale;*

*Presenza di verde pubblico: Normale;*

*Livello dei servizi di trasporto: Normale;*

*Presenza di parcheggi: Normale;*

*Collegamenti viari: Normali;*

*Vocazione commerciale: Normale;*

*Qualità di zona: Normale;*

*Presenza di centro storico: Si*

### 1.3 Descrizione ed identificazione catastale

L'immobile oggetto di stima è una porzione di un'antica masseria risalente ai primi decenni del secolo scorso, sita in Contrada Porticatazzo, snc. Detta porzione è destinata ad abitazione di tipo popolare; ha una elevazione fuori terra; struttura portante in muratura. Presenta tre aperture di ingresso poste sul prospetto sud, mentre a nord si affaccia in un cortile esclusivo, gli altri prospetti confinano con altre porzioni della predetta masseria. Vi si accede da una stradella interpodereale posta lungo la strada provinciale 134, che a sua volta si immette su una corte privata.

Alla data del sopralluogo condotto sia all'esterno che all'interno, si evidenzia lo stato di abbandono del manufatto ed il pessimo stato manutentivo; infatti, le murature perimetrali sono pericolanti ed il tetto di copertura è parzialmente crollato. Le aperture di ingresso risultano prive di serramenti e non vi sono infissi interni. L'abitazione è priva di impianti; priva di pavimentazione ed altre opere di finitura. Non risultano, altresì, realizzate opere di sistemazione esterna.

L'unità immobiliare è identificata nel Catasto dei Fabbricati al foglio 3, particella 62, subalterno 1, con la categoria catastale A/4 di classe 1, ed una consistenza di 6 vani; presenta una superficie pari a 111 m<sup>2</sup>, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98; è stata denunciata in Catasto in data 15/06/1942.

È intestata all'Erario dello Stato con sede in Roma

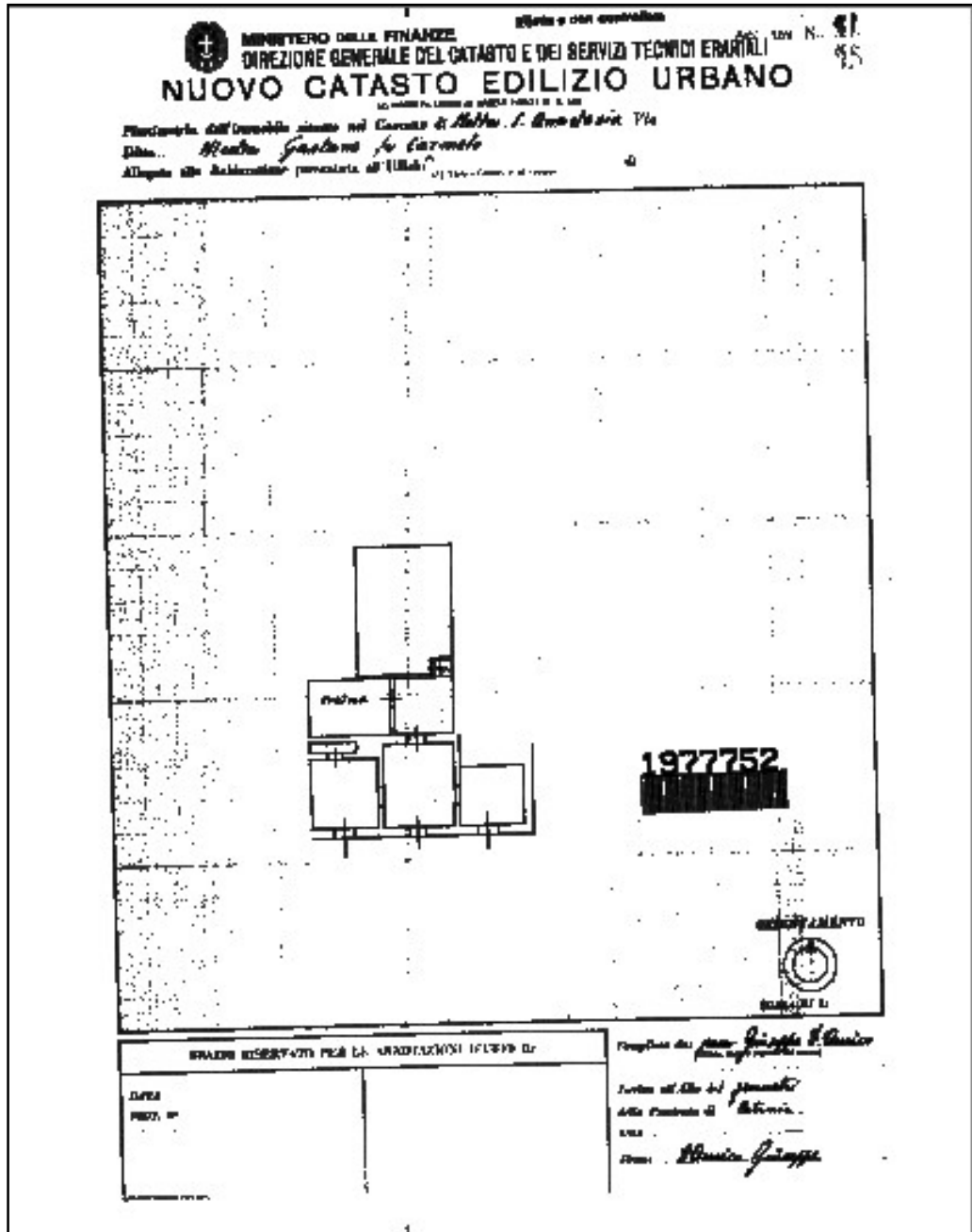
- codice fiscale: 00811690874 – proprietà per 1000/1000.

Dal sopralluogo effettuato si è appurato che l'immobile non presenta segni di recente occupazione/utilizzazione.

Comune di Motta Sant'Anastasia							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale	Rendita
3	62	1	A/4	1	6	111 m <sup>2</sup>	€ 111,55

### 1.4 Consistenza dell'immobile in stima

La consistenza dell'immobile, desunta dalla documentazione catastale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, risulta pari a 111 m<sup>2</sup>.



PLANIMETRIA CATASTALE

## **PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE**

### **2.1 Quadro normativo vigente e descrizione urbanistica**

Per l'immobile oggetto di valutazione, il Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) ha rilasciato alla Ditta "Erario dello Stato" su richiesta dell'ANBSC, un certificato che indica: "secondo il PRG vigente non sono presenti vincoli" e che il bene ricade in "zona D5".

Secondo le N.T.A. "in tali zone, destinate all'insediamento di attività artigianali e commerciali, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività industriali di modeste dimensioni;
- Attività artigianali;
- Attività commerciali in genere;
- Ogni altra attività che per dimensioni e tipologia risulti assimilabile a quelle sopraelencate.

Da tali zone sono comunque esclusi gli insediamenti di attività artigianali o commerciali o assimilate che producono emissione o rifiuti tossici e nocivi o emissioni insalubri di qualsiasi genere e natura, e qualsiasi altro insediamento che non sia in qualche modo direttamente o indirettamente collegabile alla produzione di beni e servizi."

Inoltre: "Gli interventi edilizi di nuova edificazione dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- Lotto minimo  $\geq 600$  mq
- Rapporto di copertura massimo ammissibile  $\leq 45\%$
- Indice di edificabilità fondiaria 4,00 mc/mq
- Altezza massima consentita  $\leq 8$  ml"

### **2.2 Servitù e altri diritti reali**

Dalle ricerche effettuate, non si rilevano obblighi contrattuali nei confronti di Terzi né eventuali pesi, oneri servitù e gravami di qualsiasi genere e natura.

Ai fini del trattamento della valutazione dell'immobile in trattazione non si riscontrano contratti di locazione in essere, quindi si fa riferimento a quanto riportato in premessa.

### **2.3 Certificazioni di conformità**

Dal certificato prot. 9432 del 18/06/2018 - Area VI Urbanistica del Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) - si rileva che "l'immobile risale in data anteriore al 1940, quindi urbanisticamente conforme". Non emergono ulteriori informazioni, pertanto, la valutazione dell'immobile sarà condotta nel presupposto che questo sia in possesso di tutti i requisiti urbanistici.

## PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 3.1 Individuazione dello scopo della stima

Lo scopo della presente consulenza è la determinazione, con riferimento all'attualità, del più probabile valore in un libero mercato di un'abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Motta Sant'Anastasia (CT).

### 3.2 Criteri e metodologie estimative

Il valore di mercato rappresenta la stima della somma di denaro alla quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile (property) dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti, in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudentemente e senza coercizione.<sup>1</sup> La determinazione di detto valore va eseguita tenendo conto dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità che promuove la stima. Dall'individuazione dell'aspetto economico dipende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. Nella realtà, per quanto siano molteplici e varie le situazioni per le quali è richiesta la stima di un bene, la metodologia estimativa riconduce tali situazioni, a tre approcci:

- approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc);
- approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

<sup>1</sup> definizione conforme agli standard internazionali definiti nell'*International Valuation Standards (VII edition)*, editi dall'*IVSC International Valuation Standards Committee*.



- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse - come quello delle compravendite di beni simili - bensì indirettamente, ad esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella in stima (reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato.

### 3.3 Analisi del mercato

Nel 2020 il mercato residenziale della Provincia di Catania fa registrare, rispetto al 2019, un decremento delle compravendite pari al - 9,4%, in controtendenza all'incremento rilevato nell'anno 2019 rispetto al 2018 (+2,5%). Il numero delle transazioni realizzate nel 2020, pari a 7.772 NTN, è assorbito per il 34,6% dal capoluogo di provincia (2.690 NTN) e per il restante 65,4% dal resto della provincia (5.082 NTN).

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale, oltre alla Città capoluogo, i comuni della Provincia di Catania sono stati raggruppati, in base alla loro posizione geografica, in sei macroaree: Hinterland Catanese, Acese e Versante Sud-Orientale Etna, Versante Sud-Occidentale Etna, Versante Nord Etna, Ionica, Piana di Catania e Calatino.

Il volume di scambio complessivo della provincia di Catania, è assorbito per il 50,1% dalla macroarea Hinterland Catanese insieme alla Città capoluogo, per il 15,3% dalla macroarea Acese e Versante Sud-Orientale Etna, per il 14,7% dal Versante Sud-Occidentale Etna e il restante 19,9% dalle altre macroaree tra le quali il Versante Nord Etna che incide solo per il 3,5%.

Tutte le macroaree della provincia di Catania hanno registrato riduzioni delle transazioni rispetto al 2019. Le variazioni percentuali negative vanno dal -3,0% al -12,7%: il maggior calo delle transazioni si è registrato nelle macroaree Hinterland catanese (-12,7%), *Versante nord Etna* (-12,7%), *Ionica* (-12,6%) e *Catania capoluogo* (-11,6%).

I valori dell'indice IMI più alti si registrano per la macroarea *Hinterland Catanese* (1,6%), *Catania capoluogo* (1,6%) e *Acese e Versante Sud-Orientale Etna* (1,3%), mentre si attestano sotto l'1,3%, valore medio dell'intera provincia, per tutte le altre macroaree.

Le quotazioni medie più alte, rispetto al valore medio dell'intera provincia (895,00 €/m<sup>2</sup>), si registrano per le macroaree *Hinterland catanese* (1.150,00 €/m<sup>2</sup>), *Catania capoluogo* (1.150 €/m<sup>2</sup>) e *Acese e versante sud orientale Etna* (976,00 €/m<sup>2</sup>), mentre le altre macroaree non superano il valore di 750,00 €/m<sup>2</sup>.

In particolare, nella macroarea "Versante sud occidentale Etna", ove ricade il Comune di Motta Sant'Anastasia, si registra un decremento del 6,1% delle transazioni normalizzate, ed un indice IMI stazionario. La quotazione media nel 2020 (746,00 €/m<sup>2</sup>) è in leggera diminuzione rispetto all'anno precedente (-1,1%).

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene in oggetto si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato locale, consultando anche riviste di settore quali Centovani, Attico, Tecnocasa, ecc., annunci di compravendite su siti web e, principalmente, Atti di compravendita registrati presso questo Ufficio. Da tale indagine è emerso che il mercato immobiliare in loco è poco dinamico.

Pertanto, analizzato il segmento di mercato a cui appartiene l'immobile in esame, tipologia costruttiva Abitazioni di tipo economico (comprensivo anche delle abitazioni di tipo popolare), dopo aver esaminato atti di trasferimento di immobili in normale stato d'uso con caratteristiche e prezzi simili, sono stati riscontrati elementi sufficienti per procedere alla valutazione del più probabile valore venale unitario da applicare al bene in oggetto tramite il procedimento comparativo diretto.

### **3.4 Metodologia estimativa adottata**

Sulla base dell'analisi di mercato svolta e dei dati di mercato, considerato lo scopo della stima, l'aspetto economico che verrà considerato è il valore di mercato.

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach; esso è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti ciascuno legato ad una specifica caratteristica del bene apprezzata dal mercato.

Il M.C.A. prevede le seguenti fasi:

- a) Analisi di mercato per la rilevazione dei dati economici recenti relativi ad immobili (*comparable*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*subject*). L'indagine di mercato per la costruzione del campione di riferimento è rivolta a:
  - dati storici, ivi compresi le stime redatte da quest'Agenzia ai fini di compravendita;
  - recenti offerte di vendita pubblicate su siti internet, quotidiani ed agenzie immobiliari;
  - recenti atti di compravendita rilevati dall'Agenzia delle Entrate;
  - valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito a cura di quest'Agenzia.
- b) Individuazione delle caratteristiche differenziali, generali e specifiche degli immobili venduti od offerti, assunti come riferimento (*comparable*), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (*subject*).
- c) Test di ammissibilità dei *comparable*, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali rispetto a un range di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo dei valori OMI registrato nella zona in cui ricade il *subject*, per immobili tipo logicamente analoghi, nel semestre più prossimo al momento della stima, allargato in funzione dei costi medi di ristrutturazione.
- d) Redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparable* ammissibili e del *subject*.
- e) Stima dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparable* ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che il conduttore ordinario, è disponibile a versare in più per ciascuna caratteristica.
- f) Determinazione del prezzo di mercato richiesto attraverso:
  - la stima dei valori di mercato dei *comparable* "corretti", variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del *subject*;
  - il calcolo del valore di mercato medio corretto;
  - il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti dal valore medio;
  - l'eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento della media maggiore del 10%;
  - la stima del prezzo del *subject* per conciliazione dei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili.

Di seguito si sviluppa il procedimento descritto.

### 3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione

Per la raccolta dei dati si è fatto riferimento ad atti di compravendita registrati presso questo Ufficio per immobili di tipologia "abitazione popolare", da assumere come comparabile. Al fine di reperire un numero di atti di compravendita sufficienti ad applicare il MCA ed è stato necessario ampliare la ricerca all'intero territorio comunale di Motta Sant'Anastasia, stante che il mercato immobiliare locale è poco dinamico.

#### Comparabile C<sub>a</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Not. Samuele Tomasi 1803/1278
<b>Prezzo (€):</b>		60.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		27/02/2020
<b>Comune:</b>		Motta Sant'Anastasia
<b>Zona OMI:</b>		B1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Vittorio Emanuele
	<b>Numero civico</b>	213
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	10
	<b>Particella</b>	1133
	<b>Subalterno</b>	-
<b>Categoria</b>		A/4
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		L'abitazione è ubicata al primo piano di un fabbricato di tipo civile senza ascensore, localizzato in un contesto di dettaglio normale. Dalla planimetria catastale si evince che l'immobile ha due affacci con esposizione prevalente a SE-SO; ha una distribuzione interna normale ed un solo wc.

#### Comparabile C<sub>b</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Not. Marco Cannizzo 66294/42967
<b>Prezzo (€):</b>		52.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		30/01/2019
<b>Comune:</b>		Motta Sant'Anastasia
<b>Zona OMI:</b>		B1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	via Vittorio Emanuele
	<b>Numero civico</b>	376
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	10
	<b>Particella</b>	1328
	<b>Subalterno</b>	3
<b>Categoria</b>		A/4
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		L'abitazione è ubicata al primo piano di un fabbricato di tipo civile senza ascensore, localizzato in un contesto di dettaglio normale. Dalla planimetria catastale si evince che l'immobile ha due affacci con esposizione a Sud; ha una distribuzione interna normale ed un solo wc.

#### Comparabile C<sub>c</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Not. Valeria Vitaliti 322/251
<b>Prezzo (€):</b>		34.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		11/11/2020
<b>Comune:</b>		Motta Sant'Anastasia
<b>Zona OMI:</b>		B1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	via XX settembre
	<b>Numero civico</b>	144
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	10
	<b>Particella</b>	523
	<b>Subalterno</b>	1
<b>Categoria</b>		A/4
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		L'abitazione è ubicata al piano terra di un fabbricato di tipo economico senza ascensore, localizzato in un contesto di dettaglio normale. Dalla planimetria catastale si evince che l'immobile ha un affacci con esposizione a Sud; ha una distribuzione interna normale ed un solo wc.

#### Comparabile C<sub>d</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Not. Raffaele Fatuzzo 31280/11618
<b>Prezzo (€):</b>		80.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		08/09/2020
<b>Comune:</b>		Motta Sant'Anastasia
<b>Zona OMI:</b>		B1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	via Tenente Platania
	<b>Numero civico</b>	45-47-49
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	10
	<b>Particella</b>	2846
	<b>Subalterno</b>	-
<b>Categoria</b>		A/4
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		L'abitazione è ubicata al secondo piano di un fabbricato di tipo economico senza ascensore, localizzato in un contesto di dettaglio normale. Dalla planimetria catastale si evince che l'immobile ha due affacci con esposizione prevalente a Nord; ha una distribuzione interna normale ed un solo wc.

#### Comparabile C<sub>e</sub>

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Not. Laura Vigneri 1426/962
Prezzo (€):		50.000,00
Data dell'atto:		09/06/2021
Comune:		Motta Sant'Anastasia
Zona OMI:		R1
Indirizzo	Toponimo	Contrada Mustazzo
	Numero civico	5nc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	24
	Particella	887
	Subalterno	1
Categoria		A/4
Descrizione ed ulteriori informazioni:		L'abitazione è ubicata al piano terra di un fabbricato di tipo economico senza ascensore, localizzato in un contesto di dettaglio degradato. Dalla planimetria catastale si evince che l'immobile ha quattro affacci con esposizione prevalente a E-O; ha una distribuzione interna normale ed un solo wc.

### 3.4.2 Caratteristiche apprezzate dal mercato locale

Le caratteristiche, che generalmente intervengono nella formazione del prezzo di un immobile, possono essere quantitative o qualitative.

Quelle quantitative sono misurate in base ad una consistenza fisica, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.), e la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta.

Quelle qualitative possono invece distinguersi in ordinabili e non ordinabili.

Quelle ordinabili possono essere apprezzate per gradi in base alla attribuzione di pregi o difetti secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente / normale / ottimo).

Quelle non ordinabili sono determinate attraverso una misura dicotomica di una scala nominale (ad esempio: presente / assente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica del cosiddetto "prezzo implicito", che esprime per definizione la variazione di quello totale al variare della caratteristica stessa.

- nel caso di caratteristica quantitativa si riporta il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile (ad esempio

i metri quadri di superficie ragguagliata);

- nel caso di caratteristica qualitativa si trascrive il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile.

Di seguito sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame.

Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

### C1 - "Consistenza ragguagliata"

E' la consistenza commerciale, espressa in metri quadrati, determinata dalla omogeneizzazione delle superfici principali ed accessorie elencate e dettagliate secondo le tipologie previste dal DPR 138/98.

### C2 "Localizzazione di dettaglio dell'edificio"

Tale caratteristica rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza alle diverse posizioni e ubicazioni dei comparabile e del subject. Tale caratteristica è significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione dell'immobile considerato si possono distinguere delle microaree particolarmente ricercate ovvero considerate scadenti, ovvero poco apprezzate dal mercato, e/o degradate.

Il punteggio da associare a ciascun nomenclatore è quello fornito dal manuale della banca dati OMI e cioè:

degradata = 0, normale = 1, ricercata = 2.

### C3 - Tipologia architettonica dell'edificio

Per tale caratteristica sono definiti i seguenti nomenclatori:

- *economica*, se il fabbricato presenta finiture di tipo economico<sup>2</sup> e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica;
- *civile*, se il fabbricato presenta finiture di tipo normale<sup>3</sup> e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica;
- *signorile*, se il fabbricato presenta finiture di pregio<sup>4</sup> e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica.

<sup>2</sup> vedi Glossario dell'OMI

<sup>3</sup> vedi Glossario dell'OMI

<sup>4</sup> vedi Glossario dell'OMI

Ad essi si associano i seguenti punteggi:

economica = 0, civile = 1, signorile = 2.

#### C4 - Stato manutentivo dell'edificio

Tale caratteristica dipende dallo stato manutentivo in cui si trovano gli edifici ove insistono comparabile e subject prestando attenzione soprattutto alla parte esteriore dell'edificio.

I nomenclatori sono così definiti:

- *scadente*, nel caso si riscontri un cattivo stato di conservazione e manutenzione;
- *normale*, nel caso si riscontri un normale stato di conservazione e manutenzione in relazione alla vetustà dello stesso;
- *ottimo*, nel caso si riscontri un ottimo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio considerata.

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

scadente = 0; normale = 1; ottimo = 2.

#### C5 "Livello di piano dell'uiu"

Tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza al livello di piano che può esserci tra comparabile e subject; in particolare per questa caratteristica è stata ricavata, dalla comune prassi estimativa, una scala di variazione dei "coefficienti di piano" che apprezzano la differenza tra i diversi livelli ove è sita l'u.i.u. di cui trattasi; detti coefficienti sono stati trasformati nei punteggi riportati nella tabella seguente:

Punteggi - Livello di piano		
Piano	punteggio	
	con ascensore	senza ascensore
<i>Seminterrato/interrato</i>	0	0
<i>Terra</i>	3	3
<i>Rialzato</i>	5	5
<i>Primo</i>	6	6
<i>Secondo</i>	7	5
<i>Intermedio/penultimo</i> (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	8	7 - n
<i>Ultimo</i> (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	9	8 - n
<i>Attico</i> (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	13	12 - n



### C6 "Orientamento prevalente dell'uiu"

In merito all'orientamento il mercato immobiliare apprezza la variazione, in modo esemplificativo, di ogni 45° partendo da Nord, N-E/N-O, E/O, S-E/S-O fino ad arrivare a Sud; con questa caratteristica si tiene conto quindi dell'apprezzamento del mercato in relazione all'esposizione degli appartamenti applicando i coefficienti riportati nella seguente tabella:

Orientamento prevalente	punteggio
N	0
N-E /N-O	1
E/O	2
S-E / S-O	3
S	4

### C7 "Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu"

Tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza alla qualità dell'affaccio dell'unità immobiliare;

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

scadente = 0, normale = 1, ottima = 2.

### C8 "Stato manutentivo dell'uiu "

Tiene conto del complessivo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare considerata.

I nomenclatori sono così definiti:

- *scadente*, nel caso si riscontri un cattivo stato di conservazione e manutenzione;
- *normale*, nel caso si riscontri un normale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in relazione alla vetustà dello stesso;
- *ottimo*, nel caso si riscontri un ottimo stato di conservazione e manutenzione dell'u.i.u. considerata.

Il punteggio da associare al nomenclatore C<sub>6</sub> è il seguente:

scadente = 0; normale = 1; ottimo = 2.

#### C9 "Numero di affacci"

Tale caratteristica esprime l'apprezzamento del mercato in funzione del numero di affacci dell'unità immobiliare.

I nomenclatori e i punteggi ad essa associati sono i seguenti:

Uno=0; Due=1; Tre=2; Quattro=3; > di Quattro=4.

#### C10 "Qualità distributiva"

Anche tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza alla qualità distributiva;

Il punteggio da associare al nomenclatore C<sub>8</sub> è il seguente:

scadente = 0, normale = 1, ottima = 2.

#### C11 "Numero WC"

Tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza al numero dei wc presenti nelle abitazioni.

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

uno = 0; due = 1; > di due = 2.

### **3.4.3 Esame delle caratteristiche degli immobili "comparable"**

I dati identificativi degli immobili oggetto di comparazione e le relative caratteristiche tecnico-economiche sono riportati nella seguente tabella riassuntiva detta TABELLA "A"- IMMOBILI IN COMPARAZIONE degli elementi di comparazione" di seguito riportata questa, oltre a raccogliere in forma sintetica tutti i dati utili inerenti ai comparable, riporta le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ovvero del subject.

Si precisa che per quanto riguarda la superficie commerciale ragguagliata si è adottato, sia per i comparable che per il subject, il criterio esposto al § 1.4.

Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Catania - Ufficio Provinciale - Territorio

Via Mons. D. Orlando, 1 – 95126 Catania – Tel. 095 6138111 – dpcatania@agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)											
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce							
Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita							
Estremi		Not. Samuele Tomasi 1803/1278	Not. Marco Cannizzo 6629/42967	Not. Valeria Vialiti 322/251	Not. Raffaele Fauzzo 31280/11618	Not. Laura Vigneri 1426/962							
Prezzo o valore assunto (€)		60.000,00	52.000,00	34.000,00	80.000,00	50.000,00							
Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2020	1°/2019	2°/2020	2°/2020	1°/2021						2°/2021	
Comune		Motta Sant'Anastasia	Motta Sant'Anastasia	Motta Sant'Anastasia	Motta Sant'Anastasia	Motta Sant'Anastasia						Motta Sant'Anastasia	
Indirizzo		Via Vittorio Emanuele	Via Vittorio Emanuele	via XX settembre	via Tenente Platania	Contrada Mulatizzo						Contrada Poricatizzo	
Numero civico		213	376	144	45-47-49	Snc						Snc	
Sezione		-	-	-	-	-						-	
Foglio		10	10	10	10	24						3	
Part.ile		1133	1328	623	2846	687						62	
Subalterno		-	3	1	-	1						1	
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1	B1	B1	B1	R1						E1	
Valori all'epoca del comparabile		Minimo €/m <sup>2</sup> 750,00	560,00	550,00	550,00	450,00							
Massimo €/m <sup>2</sup>		500,00	780,00	750,00	750,00	670,00							
Valori all'epoca della stima:		700,00	700,00	700,00	700,00	670,00						520,00	
2°/2021		92,00	75,00	50,00	140,00	110,00						750,00	
Consistenza raggiunta		Superficie in m <sup>2</sup> Normale	Superficie in m <sup>2</sup> Normale	Superficie in m <sup>2</sup> Normale	Superficie in m <sup>2</sup> Normale	Superficie in m <sup>2</sup> Degradata						Superficie in m <sup>2</sup> Degradata	
Localizzazione o dettaglio dell'edificio		Civile	Civile	Civile	Economica	Economica						Economica	
Tipologia architettonica dell'edificio		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale						Scadente	
Stato manufatto dell'edificio (Sup. Comparabile)		Primo	Primo	Terra	Secondo senza ascensore	Terra						Terra	
Livello di piano dell'ulu		1,00	1,00	T	2,00	T						T	
Orientamento prevalente dell'ulu		SE-SO	S	S	N	E-O						S	
Qualità dell'irradiazione prevalente dell'ulu		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale						Scadente	
Stato manufatto dell'ulu		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale						Scadente	
Numero di affacci		Due	Due	Uno	Due	Quattro						Due	
Qualità distributiva		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale						Scadente	
Numero WC		Uno	Uno	Uno	Uno	Uno						Uno	

#### 3.4.4 Test di ammissibilità

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche del M.C.A., è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello di stima, di cui siano noti i dati economici, siano stati oggetto di commercializzazione in epoca nota ed in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima, appartengano alla stessa zona omogenea di mercato.

Operativamente non sempre è possibile costituire un campione di immobili di riferimento ideale in quanto, nel caso di compravendita, si hanno pochi prezzi, talvolta riferiti a periodi con andamenti del mercato immobiliare diversi.

In questi casi si possono prendere in considerazione anche offerte di vendita. Inoltre, per integrare il campione di riferimento, spesso si ricorre a immobili che non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato, pertanto l'effetto della localizzazione non è riconducibile a un'unica legge di variazione.

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei comparabile e quelle del subject non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si rende necessario, dopo aver effettuato la comparazione, filtrare il campione selezionato, rispetto alle caratteristiche rappresentate da: natura del dato; epoca del dato; localizzazione; consistenza e stato conservativo, al fine di eliminare quei dati che, per loro natura, potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Per quanto riguarda le caratteristiche: epoca del dato e localizzazione, si farà riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni O.M.I. per la tipologia considerata. Si procede quindi a un'omogeneizzazione del campione rispetto all'epoca del dato alla zona di ubicazione mediante le seguenti operazioni:

- si riallineano cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale dell'O.M.I. riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato da *comparable*;
- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto.

La somma algebrica dei prezzi e delle correzioni  $\Delta V$  determinate in relazione alle predette caratteristiche generali conduce ai prezzi/valori  $Vc'$ , da cui desumere (rapportandoli alle loro superfici) i valori unitari corretti  $Vc$  dei *comparable*, che

dovranno essere sottoposti al test di ammissibilità tramite cui si verifica che i prezzi/valori unitari dei comparabile parzialmente corretti, ricadano nell'intervallo dei valori di mercato O.M.I. della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima. Poiché l'intervallo O.M.I. si riferisce ad immobili in stato normale, il range dovrà essere opportunamente ampliato per tener conto, dell'eventuale presenza tra i comparabile di immobili in stato ottimo o scadente. A tal scopo ciascuno degli estremi dell'intervallo OMI del *subject* all'epoca della stima viene incrementato/diminuito della metà dei costi di ristrutturazione, che per semplicità sono stati assunti pari a 500,00 €/m<sup>2</sup>, ritenuti quelli ordinariamente necessari per portare un immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "ottimo".

I costi unitari di ristrutturazione sono stati desunti da pubblicazioni specializzate, quali "Prezzario Tipologie Edilizie" ed. DEI e dal Prezzario Regionale per le Opere Pubbliche per la Regione Sicilia.

Pertanto, considerato che nella zona OMI del *subject* (E1), nel primo semestre 2021, è stato registrato per la tipologia in esame un valore minimo di 520,00 €/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di 750,00 €/m<sup>2</sup>, l'intervallo di ammissibilità risultante avrà i seguenti estremi:

$$V_{\min} = \text{€/m}^2 \quad 270,00;$$

$$V_{\max} = \text{€/m}^2 \quad 1.000,00.$$

I *comparable* risultati ammissibili saranno utilizzati come riferimenti nelle successive operazioni estimali.

Sulla base di questo procedimento è stata compilata la tabella riassuntiva seguente TABELLA - "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ riferita al caso in esame.

Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Catania - Ufficio Provinciale - Territorio

Via Mons. D. Orlando, 1 – 95126 Catania - Tel. 095 6138111 - dpcatania@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT R1	E1		
Zona OMI	60.000,00	52.000,00	34.000,00	80.000,00	50.000,00	$V_{OM} \text{ min.} = \text{€}/m^2$	520,00	
Prezzo rilevato (€)	1°/2020	1°/2019	2°/2020	2°/2020	1°/2021	$V_{OM} \text{ max.} = \text{€}/m^2$	750,00	
Semestre OMI di riferimento	655,00	680,00	650,00	650,00	560,00	$C' (\text{€}/m^2)$ (da scadenza a normale)	250,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	0,92	0,88	0,92	0,92	1,00	$C' (\text{€}/m^2)$ (da normale a ottimo)	250,00	
Coefficiente epoca $K_a$ (nella zona del comparabile) ( $V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$ )	600,00	600,00	600,00	600,00	560,00	Epoca stima: 2°/2021		
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1,06	1,06	1,06	1,06	1,13	Valore centrale OMI = $\text{€}/m^2$ (zona ed epoca subject)	635,00	
Coefficiente localizz. $K_b$ (all'epoca della stima) ( $V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$ )	92	75	50	140	110		111	
Consistenza ragguagliata STci (mq)	852,17	693,33	680,00	571,43	454,55	Prezzo min. ammissibile = $\text{€}/m^2$ ( $V_{OM} \text{ min} - C'$ )	270,00	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato sup. ragg.)	632,26	647,45	664,31	595,24	515,42	Prezzo max ammissibile = $\text{€}/m^2$ ( $V_{OM} \text{ max} + C'$ )	1.000,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato $p_c = p_{Ci} \times k_e \times k_l$ (€/mq)	58.167,94	48.558,82	39.215,38	78.153,85	56.696,43	$p_c \text{ min} = \text{€}$	515,42	
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci} \times ST$ (€)	SI	SI	SI	SI	SI			
Dato ammissibile (SI o NO)								

### 3.4.5 Redazione della Tabella dei dati

Nella seguente Tabella "C" Dati sono indicate le caratteristiche prese in considerazione i nomenclatori e le relative quantità o punteggi, come esposto al § 3.4.2, corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e dell'immobile da stimare.

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore
c1	Consistenza ragguagliata	92,00	Superficie in m <sup>2</sup>	75,00	Superficie in m <sup>2</sup>	50,00	Superficie in m <sup>2</sup>	140,00	Superficie in m <sup>2</sup>	110,00	Superficie in m <sup>2</sup>	111,00	Superficie in m <sup>2</sup>
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	0,00	Degradata	0,00	Degradata
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica
c4	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Comparabile)	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	0,00	Scadente
c5	Livello di piano dell'ulu	6,00	Primo	6,00	Primo	3,00	Terra	5,00	Secondo senza ascensore	3,00	Terra	3,00	Terra
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	3,00	SE-SO	4,00	S	4,00	S	0,00	N	2,00	E-O	4,00	S
c7	Qualità dell'attacco prevalente dell'ulu	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	0,00	Scadente
c8	Stato manufatto dell'ulu	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	0,00	Scadente
c9	Numero di attici	1,00	Due	1,00	Due	0,00	Uno	1,00	Due	3,00	Quattro	1,00	Due
c10	Qualità distribuita	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	0,00	Scadente
c11	Numero WC	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno

### 3.4.6 Prezzi impliciti

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo, per ciascuna caratteristica, dei prezzi impliciti, intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità con una caratteristica in più posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato. Operativamente, per quantificare i prezzi impliciti delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo ( $P_{Umin}$ ), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo del singolo *comparable* ( $P_{mi}$ ) per le altre caratteristiche.

In particolare, il prezzo implicito sarà dato applicando al prezzo complessivo dei comparabili il coefficiente K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come di seguito esplicitato.

Questa Agenzia ha condotto un'attività di ricerca e sviluppo relativa alla determinazione dei Prezzi Impliciti delle caratteristiche immobiliari del settore residenziale. Sono state analizzate le zone OMI più dinamiche del capoluogo e quelle più dinamiche di altri comuni della provincia. I risultati conseguiti per la zona OMI "E7" - Suburbana - di Catania si ritengono estendibili alla zona "E1" - Suburbana - di Motta Sant'Anastasia.

Si riportano di seguito i coefficienti da adottare per i prezzi marginali per ogni caratteristica:

#### **Caratteristiche dell'unità immobiliare**

##### **C1 - "Consistenza ragguagliata"**

Nel caso specifico, il prezzo marginale viene assunto pari al prezzo unitario omogeneizzato minimo ottenuto dalla tabella del test di ammissibilità o dal rapporto tra il prezzo dichiarato e la superficie del comparable, nel caso in questione il  $P_{ci}$  minimo è corrispondente a quello del comparable  $C_e$  (515,42 €/m<sup>2</sup>), si adotta un coefficiente  $K_{c4}$  pari a 1

$$p_{m1} = K_{c1} \times P_{ci}$$

##### **C2 "localizzazione di dettaglio dell'edificio"**

La localizzazione di dettaglio rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza alla diversa ubicazione degli immobili comparabile e subject.

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà in genere pari a:

$$p_{m2} = K_{c2} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico il coefficiente adottato, determinato dal progetto prezzi impliciti, è pari a 9,3%.

##### **C3 "Tipologia architettonica dell'edificio"**



Il prezzo implicito per tale caratteristica è stato determinato a seguito dell'apprezzamento del mercato in ordine alla tipologia architettonica, in genere è pari a:

$$p_{m3} = K_{c3} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico il coefficiente adottato, determinato dal progetto prezzi impliciti, è pari a 2,9%.

#### C4 "Stato manutentivo dell'edificio"

Il prezzo implicito dipende dallo stato manutentivo in cui si trovano gli edifici ove insistono comparabile e subject, questo si ricava attraverso un calcolo sommario dei costi degli interventi di manutenzione straordinaria per riportare le parti comuni di un fabbricato al miglior livello possibile di funzionalità e decoro. I relativi costi unitari sono desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI del 2019) maggiorati dei costi indiretti, in genere è paria:

$$p_{m4} = K_{c4} \times P_{ci}$$

Nel caso in esame il coefficiente adottato, determinato dal progetto prezzi impliciti, è pari a 6,9%.

#### C5 "Livello di piano dell'uiu"

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$p_{m5} = K_{c5} \times P_{c \text{ min.}}$$

Nel caso specifico il coefficiente adottato, determinato dal progetto prezzi impliciti, è pari a 2,2%.

#### C6 "Orientamento prevalente dell'uiu"

Il prezzo marginale per tale caratteristica è quantificato da una percentuale che esprime l'apprezzamento del mercato, in genere e pari a:

$$p_{m6} = K_{c6} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico il coefficiente adottato, determinato dal progetto prezzi impliciti, è pari a 2,2%.

#### C7 "Qualità dell'affaccio prevalente"

Il prezzo implicito riferito alla qualità dell'affaccio prevalente è stato determinato a seguito dell'apprezzamento del mercato immobiliare da un coefficiente che in genere e pari a:

$$p_{m7} = K_{c7} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico il coefficiente adottato, determinato dal progetto prezzi impliciti, è pari a 2,3%.

#### C8 "Stato manutentivo dell'uiu "

Il prezzo implicito dipendente dallo stato manutentivo in cui versa l'unità immobiliare, si ricava dal costo medio unitario complessivo ( $C_c$ ), eventualmente deprezzato, delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezziario Tipologie Edilizie 2019" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI), maggiorato per tenere conto dei costi indiretti; tale costo unitario per ogni "step", da scadente a normale e da normale a ottimo è stato determinato considerando l'ubicazione, la tipologia costruttiva e i costi indiretti, in circa 250,00 €/m<sup>2</sup>.

$$p_{m8} = K_{c8} \times S_{Ts}$$

Pertanto, per il caso in esame il  $K_{c8}$  è = 250,00 €/m<sup>2</sup>.

#### C9 "Numero di affacci"

Il prezzo marginale riferito al numero d'affaccio, può essere quantificato da un coefficiente che esprime in percentuale l'apprezzamento del mercato per tale caratteristica, in genere e pari a:

$$p_{m9} = K_{c9} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico il coefficiente adottato, determinato dal progetto prezzi impliciti, è pari a 2,2%.

#### C10 "Qualità distributiva"

La qualità distributiva esprime l'apprezzamento del mercato secondo la distribuzione degli spazi interni, tale caratteristica viene quantificata in percentuale del prezzo complessivo;

$$p_{m10} = K_{c10} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico il coefficiente adottato, determinato dal progetto prezzi impliciti, è pari a 2,1%.

#### C11 "Numero WC"

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica è quantificato in percentuale all'apprezzamento del mercato in base al numero dei wc presenti in un appartamento, in genere pari:

$$p_{m9} = K_{c9} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico il coefficiente adottato, determinato dal progetto prezzi impliciti, è pari a 5,4%.

Nella TABELLA "D"- PREZZI IMPLICITI sotto riportata si evincono i prezzi marginali per ogni caratteristica considerata.

Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Catania - Ufficio Provinciale - Territorio

Via Mons. D. Orlando, 1 – 95126 Catania – Tel. 095 6138111 – dpcatania@agenziaentrate.it

**TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE			PREZZI IMPLICITI							
N ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/min	€/m <sup>2</sup>	1,00	515,42	515,42	515,42	515,42	515,42	
c2	Localizzazione e dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	9,3%	5.409,62	4.515,97	3.089,03	7.268,31	5.272,77	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	2,9%	1.686,87	1.408,21	963,25	2.266,46	1.644,20	
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Computabile)	Kc4XPci	€	6,9%	4.013,59	3.350,56	2.291,86	5.392,62	3.912,05	
c5	Livello di piano dell'ulu	Kc5XPci	€	2,2%	1.279,69	1.088,29	730,74	1.719,38	1.247,32	
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	Kc6XPci	€	2,2%	1.279,69	1.088,29	730,74	1.719,38	1.247,32	
c7	Qualità dell'attacco prevalente dell'ulu	Kc7XPci	€	2,3%	1.337,86	1.116,85	763,95	1.797,54	1.304,02	
c8	Stato manufattivo dell'ulu	Kc8XSts	€	250,00	27.750,00	27.750,00	27.750,00	27.750,00	27.750,00	
c9	Numero di anfracci	Kc9XPci	€	2,2%	1.279,69	1.088,29	730,74	1.719,38	1.247,32	
c10	Qualità distributiva	Kc10XPci	€	2,1%	1.221,53	1.019,74	697,52	1.641,23	1.190,63	
c11	Numero WC	Kc11XPci	€	5,4%	3.141,07	2.622,18	1.793,63	4.220,31	3.061,61	

### 3.4.7 Sintesi valutativa verifica dei risultati e determinazione del più probabile valore di mercato

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* ammissibile, come risultato nella *tabella dei dati*, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati. Infatti, la relazione della comparazione del M.C.A. è:

$$\boxed{\text{Variazione di prezzo del } \textit{comparable}} = \boxed{\text{Prezzo marginale della caratteristica}} \times \boxed{\text{Differenza di quantità o punteggio}}$$

Si tratta in pratica di variare il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*. Alla fine del processo si otterrà per ciascun *comparable* il prezzo a cui esso sarebbe stato pagato se avesse avuto le stesse caratteristiche del *subject*.

Sommando algebricamente per ciascun *comparable*, al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità ( $P'$ ), le variazioni di prezzo  $\Delta P$  originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del *subject*, si ottiene, quindi, il cosiddetto valore finale corretto, che rappresenta un possibile valore del *subject*:

$$PC_{fin} = P' + \sum \Delta P$$

A questo punto si analizzano i singoli prezzi ottenuti al fine di pervenire correttamente all'unico valore finale.

E' chiaro che se tutti i prezzi corretti dei *comparables*, fossero coincidenti o in sostanza uguali avremmo subito il valore del *subject*.

In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei *comparable* a scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti.

Per ridurre l'effetto distortente dato da tale dispersione dei prezzi corretti, si procede, pertanto, alla sintesi valutativa, mediante:

- il calcolo del prezzo medio dei singoli prezzi corretti e dello scostamento percentuale di questi ultimi dal prezzo medio;
- l'eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento dalla media maggiore del 10%;
- il calcolo del prezzo del *subject* come media dei prezzi dei *comparable* superstiti.

Anche per tali operazioni effettuate, i risultati sono stati riportati nella tabella seguente detta **TABELLA "E"- VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA**

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE											IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce							
N.	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza ragguagliata	19,00	9.793,02	36,00	18.555,19	61,00	31.440,75	-20,00	-14.947,24	1,00	515,42						
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	-1,00	-5.409,62	-1,00	-4.515,97	-1,00	-3.089,03	-1,00	-7.268,31	0,00	0,00						
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-1.686,67	-1,00	-1.408,21	-1,00	-963,25	0,00	0,00	0,00	0,00						
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	-1,00	-4.013,99	-1,00	-3.950,56	-1,00	-2.291,86	-1,00	-5.392,62	-1,00	-3.912,05						
c5	Livello di piano dell'usu	-3,00	-3.839,08	-3,00	-3.204,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c6	Orientamento prevalente dell'usu	1,00	1.279,69	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	6.877,54	2,00	2.494,64						
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'usu	-1,00	-1.337,36	-1,00	-1.116,85	-1,00	-763,95	-1,00	-1.797,54	-1,00	-1.304,02						
c8	Stato manutentivo dell'usu	-1,00	-27.750,00	-1,00	-27.750,00	-1,00	-27.750,00	-1,00	-27.750,00	-1,00	-27.750,00						
c9	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	730,74	0,00	0,00	-2,00	-2.494,64						
c10	Qualità distribuitiva	-1,00	-1.221,53	-1,00	-1.019,74	-1,00	-697,52	-1,00	-1.641,23	-1,00	-1.190,63						
c11	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
CORREZIONE DEL PREZZO			-34.185,84		-23.811,01		-3.384,13		-55.358,16		-33.641,27						
P <sub>c</sub>			56.167,94		48.538,82		33.215,38		78.153,85		56.696,43						
P <sub>c</sub> + Σ ΔP <sub>c</sub>			23.982,10		24.747,81		29.831,25		22.766,68		23.056,15						
P <sub>c</sub> corretto			216,05		222,95		288,75		205,37		207,70						
Δ <sub>max</sub> %			-3,62%		-0,54%		19,89%		-8,38%		-7,34%						
Esito 1ª sintesi valutativa		Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Scartato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato						24.881,76
P <sub>c</sub> corretto			216,05		222,95				205,37		207,70						
Δ <sub>max</sub> 2ª			1,43%		4,67%				-3,59%		-2,49%						213,01
Esito 2ª sintesi valutativa		Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato						23.644,11
prezzo unitario medio 1ª sintesi (€/m²)																	224,16
% di sovraccostato accettato																	10%
Valore 1ª sintesi (€)																	24.881,76
prezzo unitario medio 2ª sintesi (€/m²)																	213,01
Valore 2ª sintesi (€)																	23.644,11

Da tale tabella si evince il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento, pari in cifra tonda, ad € 23.600,00.

## CONCLUSIONI

Sulla scorta delle elaborazioni eseguite, questo Ufficio attribuisce all'immobile oggetto di stima, ubicato nel territorio del Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) ed identificato al foglio 3, particella 279, sub 1 descritto come da richiesta "*una unità immobiliare sita in Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) identificata in catasto al foglio 3 particella 62 sub1 cat. A/4 (I-CT-82362).*" Oggetto di Confisca ai sensi dell'art 12 sexies del D.L. n. 306/1996 disposta nell'ambito del procedimento di prevenzione n.85/2000 Reg. CC con ordinanza del 19/10/2000, divenuta definitiva con Sentenza della Corte di Cassazione in data 23/10/2001 - il seguente più probabile valore di mercato in cifra tonda:

**V Abitazione = € 23.600,00**

La determinazione è stata effettuata avuto riguardo al mercato immobiliare locale, con conseguente definizione dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità della stima. Si è pervenuti alla soluzione del quesito estimale mediante l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.

Nello specifico si è scelto di utilizzare il procedimento diretto sintetico-comparativo derivato dal "M.C.A." (Market Comparison Approach). La valutazione è stata effettuata a seguito di sopralluogo esterno.

La valutazione è stata effettuata con il supporto degli esiti di un sopralluogo effettuato in data 16/09/2021, anche interno, del bene di cui trattasi appositamente esperito.

È opportuno evidenziare che la ricerca del valore di mercato di beni immobili è di natura probabilistica, intendendo con ciò dire che la stima di un bene, fondando le sue radici sull'osservazione dei dati economici registrati dallo specifico settore del mercato immobiliare, risente sempre dell'incertezza tipica di qualsivoglia previsione.

Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS - Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

Occorre infine ribadire che la presente stima è stata effettuata nel presupposto che l'immobile sia esente da pesi, oneri, servitù, vincoli, diritti di terzi e gravami di qualsiasi genere e natura e che lo stesso rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia, ambientale e di sicurezza degli impianti.

L'utilizzo della presente perizia di stima viene rilasciata solo allo scopo per il quale è stata richiesta ed è fatto esplicito diniego di ogni altro tipo di utilizzo.

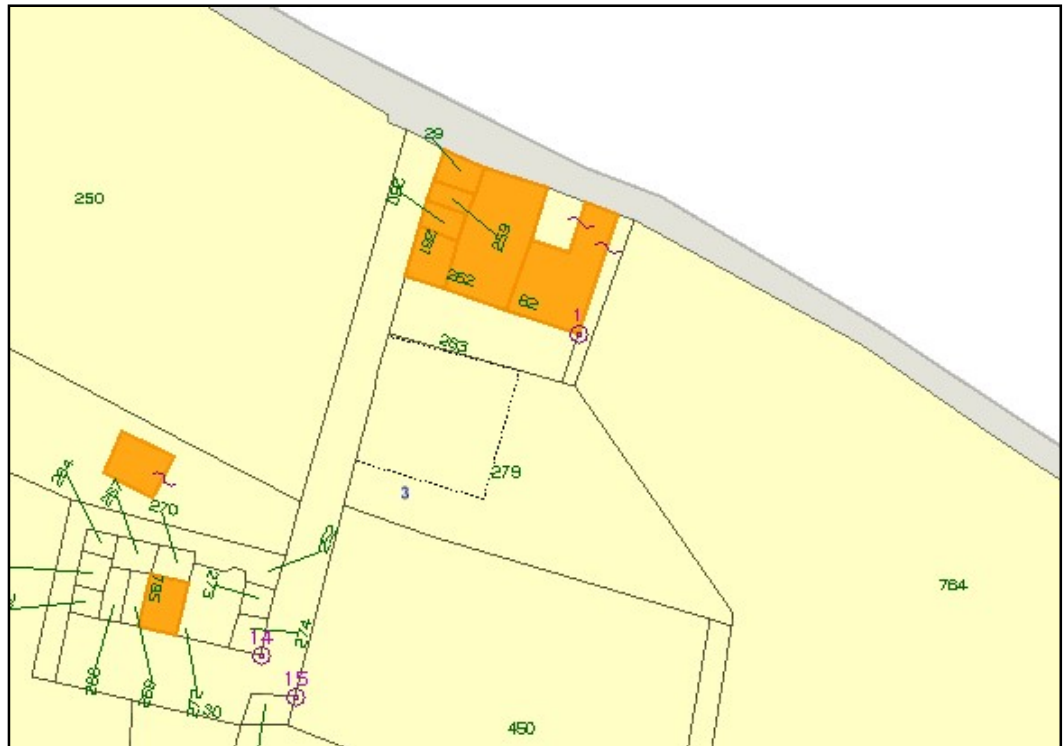
Catania lì, 29/11/2021

Il Responsabile Tecnico  
*Tarcisio Castorina*

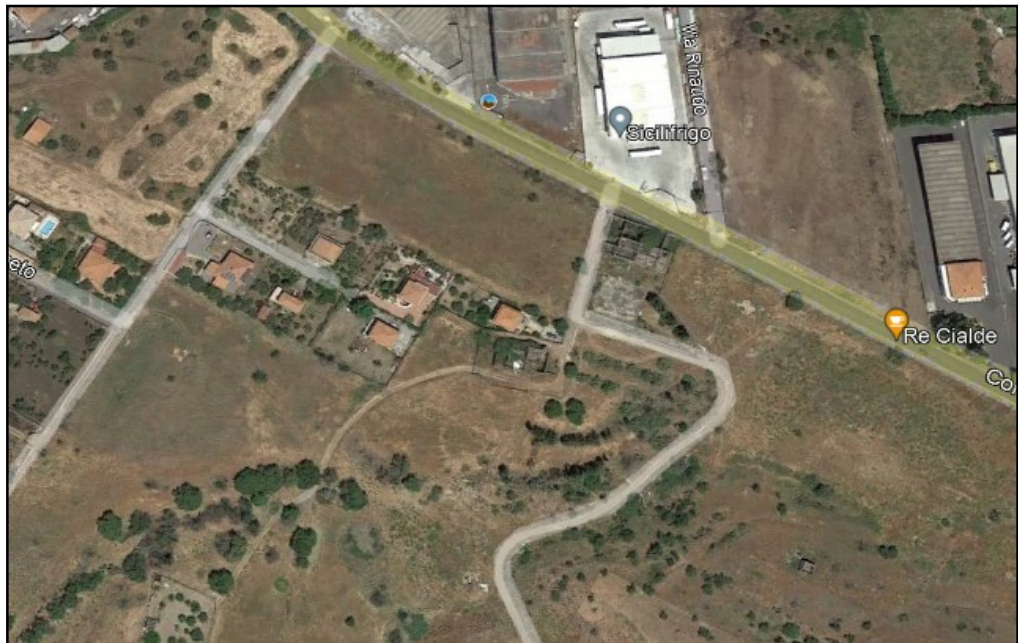
Il Direttore UPT  
Sebastiano Pio Panebianco

## ALLEGATI

### ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

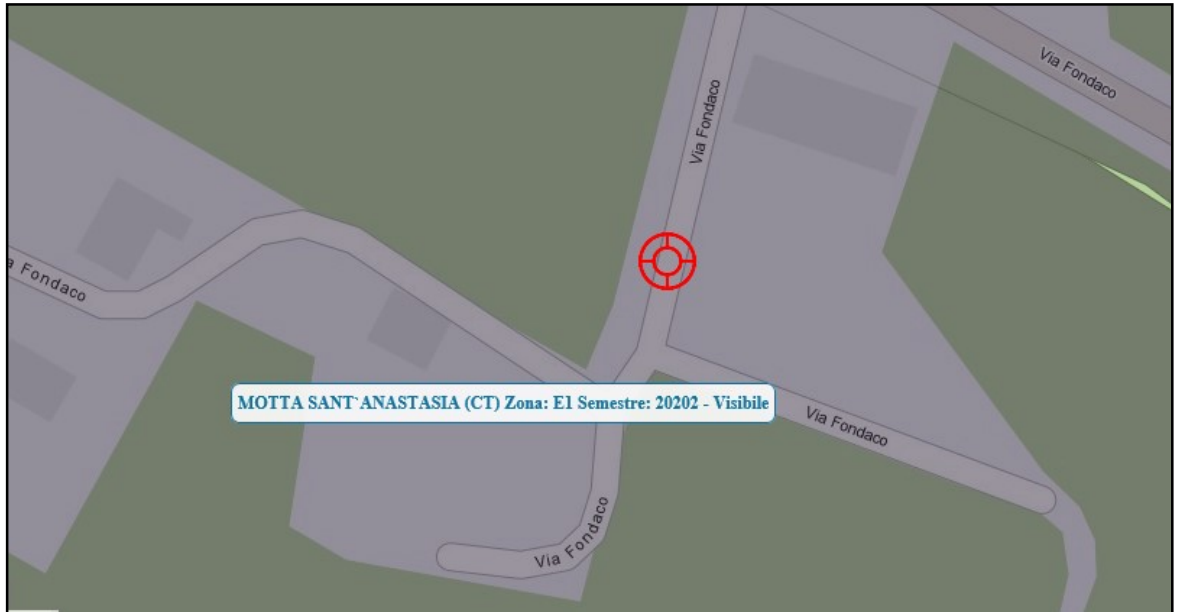


### INQUADRAMENTO TERRITORIALE





## INQUADRAMENTO DELLA ZONA OMI



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Catania – Ufficio Provinciale – Territorio**

Via Mons. D. Orlandò, 1 – 95126 Catania – Tel. 095 6138111 – [dpcatania@agenziaentrate.it](mailto:dpcatania@agenziaentrate.it)

