

Oggetto

Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato di n. 3 posti auto coperti ubicati al piano S1 di via Luigi Galvani n. 60 - Palermo, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 77, particella 3671, subalterni 143, 146 e 147.

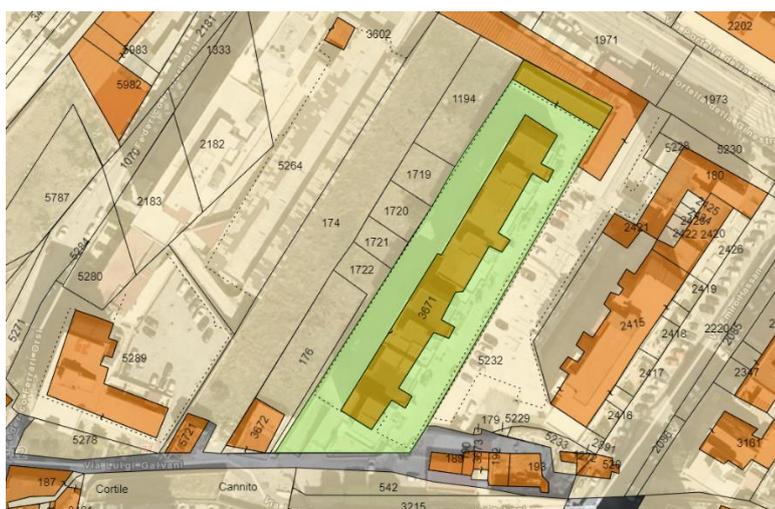
Richiedente:

Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata, sede di Palermo.

Richiesta di stima prot. n. 360059/2022

RdP n. 360059 del 19.12.2022

Ubicazione dei beni: Via Luigi Galvani n. 60 - Palermo



INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	5
1.1 OGGETTO DELLA STIMA	5
1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	5
1.3 DESCRIZIONE DEI BENI	7
1.4 DATI CATASTALI	12
1.5 CONSISTENZA.....	13
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	15
2.1 POSIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	15
2.2 LOCAZIONI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI.....	15
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	16
3.1 SCOPO DELLA STIMA	16
3.2 CRITERI DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE	16
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	17
3.4 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	20
3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione.....	21
3.4.2 Esame delle caratteristiche degli immobili "comparables"	22
3.4.3 Test di ammissibilità.....	24
3.4.4 Redazione della "Tabella dei dati"	27
3.4.5 Prezzi marginali.....	29
3.4.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati.....	31
3.4.7 Determinazione del più probabile valore di mercato.....	32
CONCLUSIONI	33
APPENDICE: TABELLE DI CALCOLO	35
ALL. 1 - TABELLA "A" IMMOBILI IN COMPARAZIONE.....	35
ALL. 2 - TABELLA "B" TEST DI AMMISSIBILITA'	36
ALL. 3 - TABELLA "C" DATI	37
ALL. 4 - TABELLA "D" PREZZI IMPLICITI.....	38
ALL. 5 - TABELLA "E" VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA	39

PREMESSA

L'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata, sede di Palermo, facendo riferimento al Protocollo di intesa n. 288005 del 17/08/2020 per attività di valutazione immobiliare tra l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia Nazionale dei Beni Sequestrati e Confiscati, di seguito "Committente", ha richiesto, con istanza prot. n. 83256 del 19/12/2022, l'intervento dell'Agenzia delle Entrate, di seguito "Agenzia", per lo svolgimento di attività di valutazioni immobiliari a titolo "non oneroso".

La suddetta richiesta è stata assunta in pari data al protocollo di questo Ufficio Provinciale-Territorio (di seguito "U.P.T.") al n. 360059; essa si riferisce a n.3 unità immobiliari ad uso non residenziale (posto auto), ubicate nel Comune di Palermo, in Via Luigi Galvani n. 60, piano primo sotto strada, censite al Catasto dei Fabbricati al foglio 77, particella 3671, subalterni 143, 146, 147 ed intestate, a seguito di decreto del Tribunale di Palermo n.91 del 1996, alla seguente ditta:

- Erario dello Stato sede in ROMA (RM) P.IVA 80193210582 - proprietà per 1/1.

Per il suddetto immobile il "Committente" ha richiesto la determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità ai fini della vendita.

Atteso altresì che il "Committente" non ha fornito alcuna documentazione inerente al bene oggetto di stima oltre ai dati catastali e di toponomastica, la presente perizia è basata esclusivamente sugli elementi che sono deducibili dalla banca dati catastale e da informazioni tratte da applicativi disponibili nella rete internet e dal sopralluogo negli immobili. Detti elementi peraltro sono risultati sufficienti per assolvere alla prestazione estimale richiesta.

Nel corso del sopralluogo interno degli immobili, effettuato in data 11/10/2023 dal Tecnico incaricato di questo UPT alla presenza del referente del Committente, sono state eseguite delle riprese fotografiche delle unità immobiliari oggetto di stima e del fabbricato che, limitatamente a quelle più significative, sono state inserite nel contesto del presente elaborato.

Pertanto, analizzata la documentazione acquisita, svolte le indagini di mercato utili per definire compiutamente gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento, ed avendo condotto gli accertamenti di rito in sopralluogo, al fine di verificare lo stato dei luoghi ed acquisire cognizione

circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla formulazione del giudizio di stima che nel seguito della presente relazione si rassegna in dettaglio.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 OGGETTO DELLA STIMA

La richiesta indicata in premessa si riferisce a n. 3 unità immobiliari ad uso posto auto, ubicate nel Comune di Palermo, in via Luigi Galvani n. 60, piano S1, censite al C.F. con gli identificativi Fg. 77, p.lla 3671, subalterni 143, 146, 147, per le quali il "Committente" ha richiesto la determinazione del loro più probabile valore di mercato riferito all'attualità, per la quota di proprietà pari ad 1/1.

1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile oggetto della presente valutazione fa parte di un fabbricato ubicato in via Luigi Galvani all'interno del quartiere "Settecannoli", periferia orientale del Comune di Palermo.



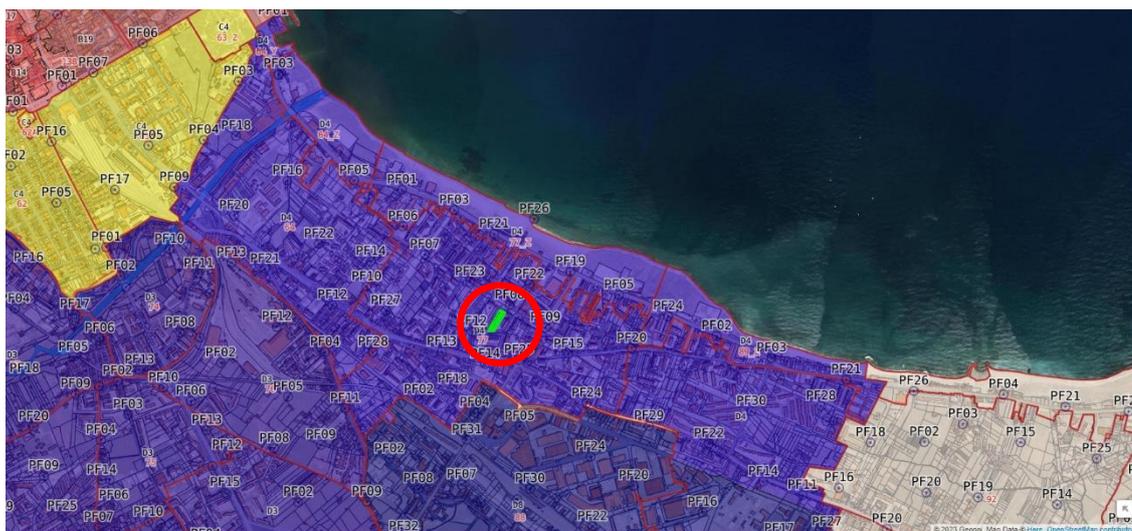
Inquadramento territoriale (Fonte Google Maps)

La zona, delimitata dall'alveo del fiume Oreto, dal litorale e dalla ferrovia, è caratterizzata dalla massiccia presenza di edifici multipiano a prevalente destinazione residenziale (edificati a partire dagli anni '70), organizzati in isolati rettangolari a formare un tessuto di strade ortogonale che si interseca con gli assi viari storici quali corso dei Mille e via Sperone; quest'ultime, unitamente alla via Emiro Giafar, ed alla via Armando Diaz costituiscono le principali vie di accesso al quartiere.



Il quartiere è caratterizzato dalla buona presenza di attività commerciali di vario genere e di servizi pubblici (scuole, ospedali ecc.); buona è anche la presenza del trasporto pubblico, con varie fermate dei bus urbani e del sistema tramviario, così come la presenza di parcheggi.

Secondo la perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito da questa Agenzia, l'immobile ricade in fascia periferica, all'interno della zona OMI "D4" definita: "S.ERASMO-ROMAGNOLO-SPERONE-SETTECANNOLI".



Stralcio perimetrazione O.M.I. (fonte: S.I.T.)

L'appetibilità commerciale rivestita dall'immobile, vista nel contesto generale dell'ambito territoriale ove risulta localizzato, può considerarsi normale avuto riguardo della "location" e delle sue specifiche peculiarità.

1.3 DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione tecnico-estimativa, consistenti in posti auto coperti (categoria catastale C/6) ubicati al piano cantinato di un edificio multipiano ubicato a Palermo in via Luigi Galvani n. 64. L'edificio, realizzato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato e copertura piana, si sviluppa su complessivi sei piani fuori terra oltre cantinato. Esso è costituito da quattro corpi di fabbrica in aderenza, aventi ciascuno di essi accesso autonomo con corpo scala e ascensore a servizio delle uu.ii.uu. in elevazione e al piano cantinato.

Esternamente l'edificio presenta finiture di tipo civile con prospetti rifiniti con intonaco Tipo Livigni. Da quanto si può evincere dalle risultanze catastali l'edificio è stato ultimato nell'anno 1993 ed è destinato prevalentemente ad uso residenziale, con appartamenti ai piani in elevazione e posti auto e box al piano cantinato. Lo stato manutentivo dei prospetti e delle parti comuni, rilevato in fase di sopralluogo, appare, nel complesso, in normali condizioni.

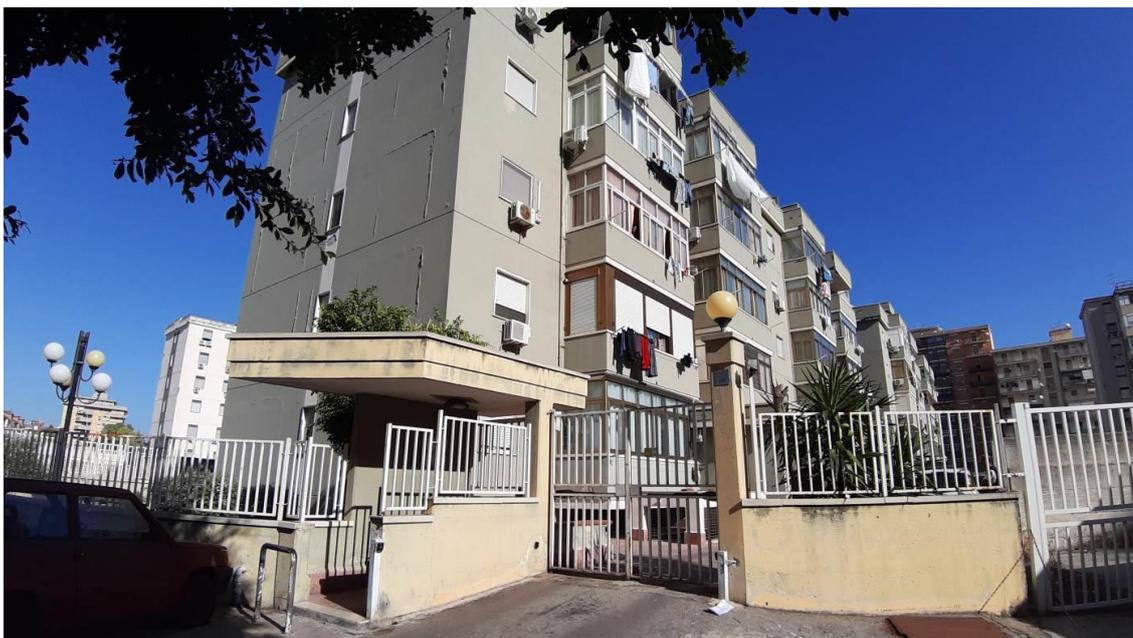


Foto di sopralluogo: Ingresso principale dell'Edificio - Via Luigi Galvani, 64 - Comune di Palermo
Fig. 77, p.lla n. 3671



Foto di sopralluogo: Ingresso Rampa al Piano S1 - Via Luigi Galvani, 60 - Comune di Palermo
Fig. 77, p.lla n. 3671

COMMITTENTE: **Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata - CF: 92069980800**
Sede secondaria di Palermo - Via Vann'Antò n.4, 90145 - Palermo - tel. 0916989611
pec: agenzia.nazionale@pec.anbsc.it



Le unità immobiliari oggetto di valutazione, identificate al catasto dei fabbricati con Fg. 77 n. 3671 Subb. 143, 146, 147, sono i posti auto coperti (rispettivamente interni nn. 74, 77, 78) ubicati al piano primo sotto strada del fabbricato descritto in precedenza, e raggiungibile a mezzo rampa carrabile con accesso al civico n. 60 di via Luigi Galvani. I suddetti immobili censiti e dichiarati al Catasto dei Fabbricati, agli atti informatici catastali sono integrati delle rispettive planimetrie.

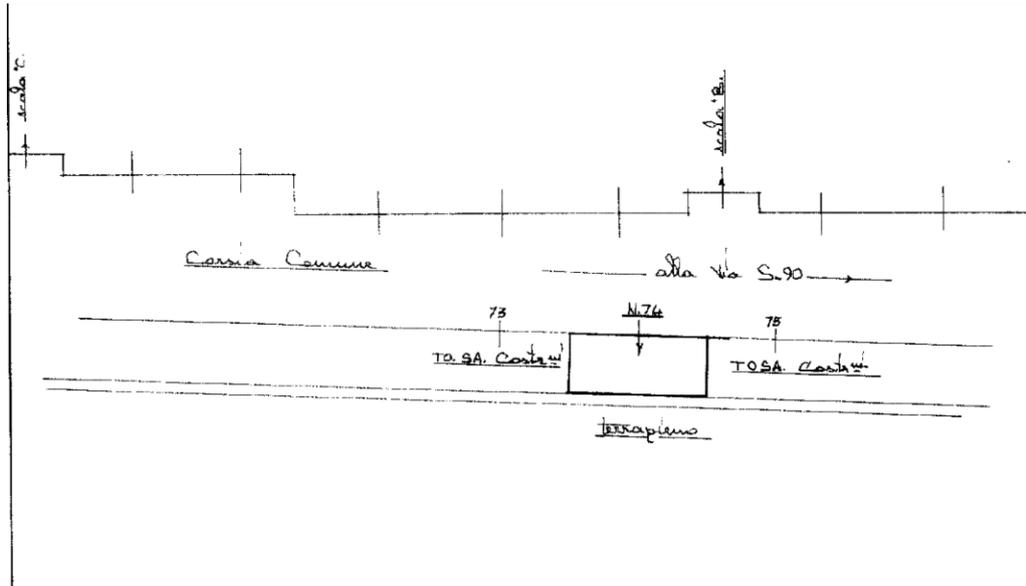
Alla data del sopralluogo interno effettuato al piano cantinato, lo stato manutentivo delle parti strutturali, murarie e di calpestio/carrabili, apparivano in mediocri condizioni. La corsia di marcia è agevole per le manovre di parcheggio. I posti auto risultavano delimitati e facilmente individuabili.

COMMITTENTE: **Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata - CF: 92069980800**

Sede secondaria di Palermo - Via Vann'Antò n.4, 90145 - Palermo - tel. 0916989611

pec: agenzia.nazionale@pec.ansc.it

Per i beni in valutazione il "Committente" non ha prodotto alcuna documentazione inerente all'esistenza o meno di contratti di locazione (in essere o cessati), o fornito indicazioni in merito; gli stessi, alla data del sopralluogo, risultavano liberi.

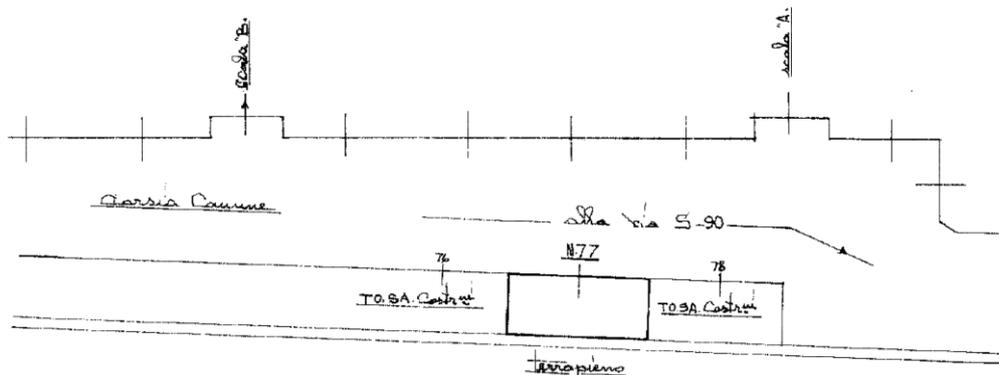


Stralcio planimetria catastale - Comune di Palermo - Fg. 77, p.lla 3671 sub. 143

INT. 74: 5° posto auto entrando a sx dalla rampa d'accesso da via L. Galvani, 60



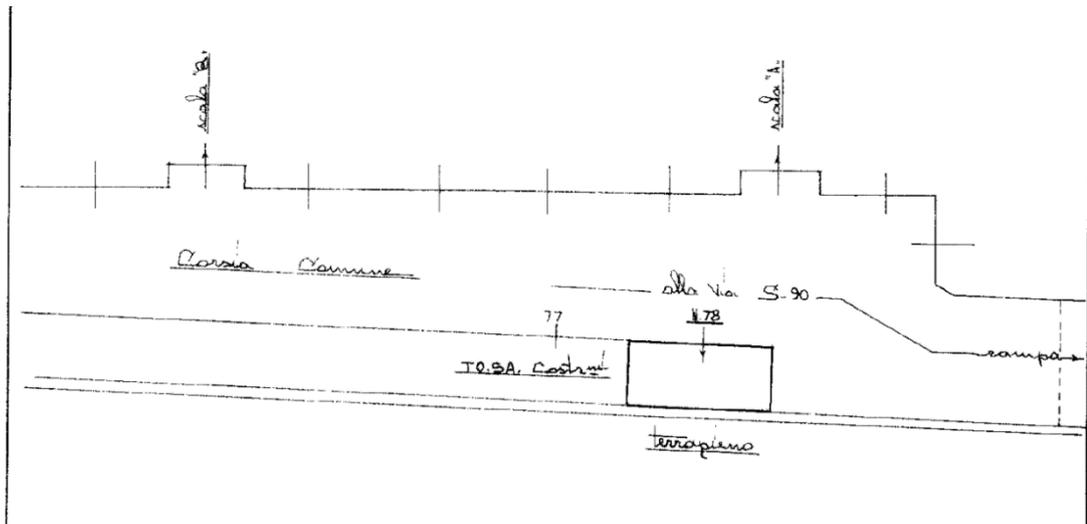
Via Luigi Galvani n. 60



Stralcio planimetria catastale - Comune di Palermo - Fg. 77, p.lla 3671 sub. 146
 INT. 77: 2° posto auto entrando a sx dalla rampa d'accesso da via L. Galvani, 60



Via Luigi Galvani n. 60



Via Luigi Galvani n. 60

Stralcio planimetria catastale - Comune di Palermo - Fg. 77, p.lla 3671 sub. 147

INT. 78: 1° posto auto entrando a sx dalla rampa d'accesso da via L. Galvani, 60



1.4 DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi catastali e dati censuari dell'immobile oggetto di stima sono:

*Catasto Fabbricati
Comune di Palermo*

Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza (m ²)	Indirizzo	Rendita catastale (€)
77	3671	143	C/6	3 [^]	12	Via Luigi Galvani n. 60 - Int.74 - Piano S1	15,49
77	3671	146	C/6	3 [^]	12	Via Luigi Galvani n. 60 - Int.77 - Piano S1	15,49
77	3671	147	C/6	3 [^]	12	Via Luigi Galvani n. 60 - Int.78 - Piano S1	15,49

COMMITTENTE: **Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata - CF: 92069980800**

Sede secondaria di Palermo - Via Vann'Antò n.4, 90145 - Palermo - tel. 0916989611

pec: agenzia.nazionale@pec.ansc.it

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare è la seguente:

- Erario dello Stato sede in ROMA (RM) P.IVA 80193210582 – proprietà per 1/1.

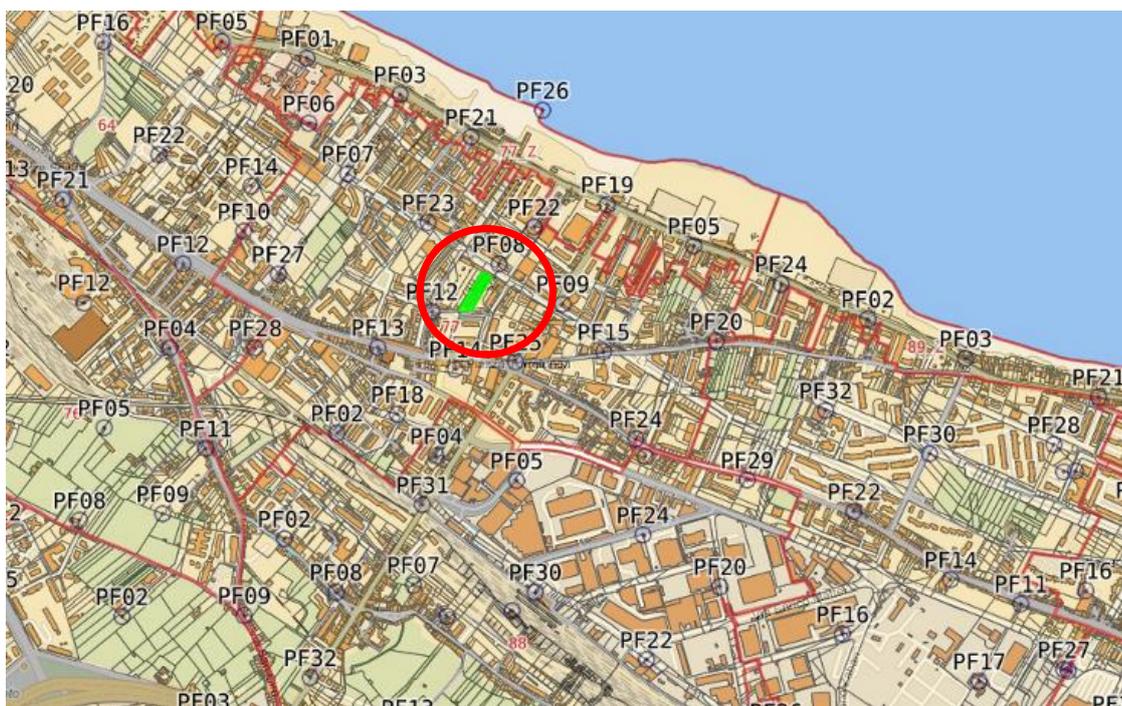


Immagine di Estratto di Mappa catastale del Catasto Terreni

Comune di Palermo – Fg. 77, p.lla n. 3671.

1.5 CONSISTENZA

Per quanto concerne la consistenza delle unità immobiliari in esame, verificata la conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, nella valutazione si farà riferimento al dato di superficie presente nella banca dati catastale e determinata ai sensi del D.P.R. 138/98 che, nel caso in esame, è pari a 12 m² per ciascuna di esse. Per una più completa intelligenza, si riporta uno stralcio di quanto disposto dalla normativa prima richiamata:

¹ Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

COMMITTENTE: Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata - CF: 92069980800

Sede secondaria di Palermo - Via Vann'Antò n.4, 90145 - Palermo - tel. 0916989611

pec: agenzia.nazionale@pec.ansc.it

- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
del 50 per cento qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità, computata nella misura:
del 30 per cento fino a mq 25 e del 10 per cento per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 15 per cento fino a mq 25 e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento fino alla superficie della lettera a) e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).....omissis...

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 POSIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Per gli immobili oggetto della presente perizia il “Committente” non ha prodotto alcuna documentazione inerente la regolarità urbanistico-edilizia, né alcuna certificazione attestante la conformità degli impianti tecnologici.

Quanto sopra premesso, per le finalità perseguite dalla presente perizia, gli immobili in oggetto di stima verranno considerati realizzati e mantenuti nel pieno rispetto di tutte le norme urbanistico-edilizie vigenti all’epoca della costruzione, e nel presupposto che nel corso degli anni successivi non siano state realizzate opere soggette al preventivo rilascio di un provvedimento autorizzativo o concessorio da parte degli enti preposti.

2.2 LOCAZIONI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Per gli immobili oggetto della presente stima il “Committente” non ha prodotto alcuna documentazione inerente all’esistenza o meno di contratti di locazione (in essere o cessati), servitù e/o altri diritti reali o fornito indicazioni in merito.

Pertanto, per le finalità perseguite con il presente elaborato, il bene oggetto della presente perizia sarà considerato libero da oneri reali di qualsiasi tipo, pesi, canoni, censi o livelli, obblighi contrattuali nei confronti di Terzi, servitù, sia attive che passive, e/o gravami di qualsiasi genere e natura e liti pendenti.

COMMITTENTE: [Agenzia Nazionale per l’amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata - CF: 92069980800](#)

[Sede secondaria di Palermo - Via Vann’Antò n.4, 90145 - Palermo - tel. 0916989611](#)

[pec: agenzia.nazionale@pec.ansc.it](mailto:agenzia.nazionale@pec.ansc.it)

PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente consulenza è la determinazione, con riferimento all'attualità, del più probabile valore in un libero mercato degli immobili indicati in premessa.

Il quesito estimale posto consiste quindi nell'individuazione di quel particolare aspetto economico attribuibile ai beni oggetto di stima, descritti nella Parte I del presente elaborato, che comunemente nella dottrina e nella prassi estimativa s'identifica con il "più probabile valore venale di mercato", che rappresenta la stima di quella somma di denaro con la quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile (property) potrebbe essere scambiato, dopo una adeguata fase temporale di commercializzazione, in una contrattazione 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 coercizione¹.

3.2 CRITERI DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc);

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

- l’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);
- 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 IMMOBILIARE

Secondo quanto riportato all’interno del «Rapporto Immobiliare 2023 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva» pubblicato in data 30 maggio 2023 dalla DC SEOMI di questa Agenzia in collaborazione con Assilea, anche nel 2022 si protrae la crescita del settore “non residenziale” che, dal 2014, ha subito soltanto una battuta d’arresto nel 2020 (anno segnato dall’emergenza sanitaria per la pandemia da Covid-19).

Dallo stesso rapporto si rileva che nel 2022, in ambito nazionale, il segmento relativo alla tipologia “Box e posti auto” costituisce circa il 23% dell’intero stock immobiliare; per tale tipologia è stato registrato un numero di transazioni normalizzate per quota trasferita (NTN) pari a 450.274, che confrontato con il dato del 2021, si traduce in un incremento percentuale del 3,2%.

Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni

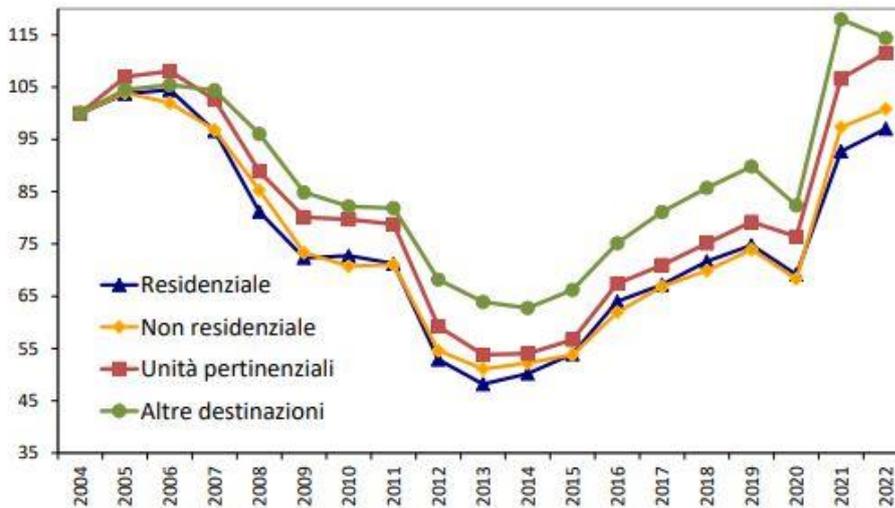
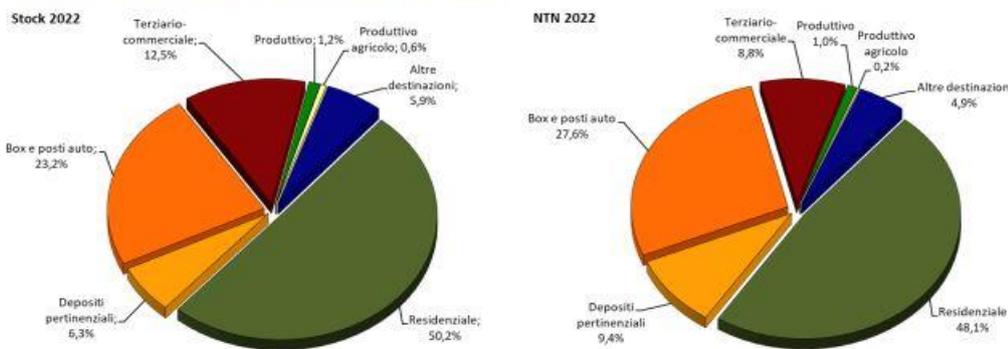


Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2022 e variazioni per settore

Destinazione	Stock 2022	Quota % Stock	NTN 2022	Var. % NTN 2022/2021	Quota % NTN	IMI 2022
Residenziale	34.552.355	50,2%	784.486	4,7%	48,1%	2,3%
Depositi pertinenti	4.336.368	6,3%	153.726	9,1%	9,4%	3,5%
Box e posti auto	15.965.664	23,2%	450.274	3,2%	27,6%	2,8%
Terziario-commerciale	8.623.521	12,5%	142.884	3,3%	8,8%	1,7%
Produttivo	809.271	1,2%	16.263	6,9%	1,0%	2,0%
Produttivo agricolo	417.419	0,6%	3.269	-0,5%	0,2%	0,8%
Altre destinazioni	4.058.006	5,9%	80.207	-3,0%	4,9%	2,0%
Totale	68.762.604	100,0%	1.631.109	4,1%	100,0%	2,4%

Figura 2: Distribuzione dello stock e del NTN per settore



Dalle Statistiche trimestrali - II trimestre 2023, pubblicate dalla DC SEOMI dell’Agenzia delle Entrate in data 14 Settembre 2023 e relative al settore residenziale, nell’ambito del comune di Palermo, si rileva per il segmento “Box e posti auto” un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 388 (+1.8% rispetto al II trimestre del 2022), con un valore di STN pari a 7.627 (-6.8% rispetto al II trimestre del 2022), ed un dato superficie media pari a 19,7 m². (tab. 18 e 19).

Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	Var % NTN I 23/I 22	Var % NTN II 23/II 22
Roma	6.261	4.553	6.098	4.743	5.450	-7,7%	-13,0%
Milano	3.909	2.550	4.017	3.040	3.357	-23,7%	-14,1%
Torino	1.617	1.258	1.973	1.369	1.638	-7,7%	1,3%
Napoli	367	265	378	370	337	6,4%	-8,2%
Genova	852	695	957	743	762	-4,3%	-10,6%
Palermo	381	240	350	299	388	-24,6%	1,8%
Bologna	1.105	739	1.019	754	815	-15,8%	-26,2%
Firenze	680	493	551	430	509	-22,1%	-25,1%
Totale	15.173	10.792	15.344	11.748	13.257	-13,4%	-12,6%

Tabella 19: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN II 23	Var % NTN II 23/II 22	STN m ² II 23	Var % STN II 23/II 22	STN media m ² II 23	Diff. II 23/II 22 STN media m ²
Roma	5.450	-13,0%	101.082	-12,3%	18,5	0,1
Milano	3.357	-14,1%	57.043	-12,8%	17,0	0,3
Torino	1.638	1,3%	28.947	-3,6%	17,7	-0,9
Napoli	337	-8,2%	6.575	-13,8%	19,5	-1,3
Genova	762	-10,6%	13.056	-12,4%	17,1	-0,4
Palermo	388	1,8%	7.627	-6,8%	19,7	-1,8
Bologna	815	-26,2%	13.651	-24,2%	16,7	0,4
Firenze	509	-25,1%	8.847	-24,2%	17,4	0,2
Totale	13.257	-12,6%	236.828	-12,6%	17,9	0,0

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento (posti auto) è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto, il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (M.C.A.); per quanto riguarda il procedimento di valutazione adottato, di cui si dirà più avanti, è stato possibile reperire un numero sufficiente di atti di compravendita da porre in comparazione (*comparables*), assimilabili alle unità in valutazione. Poiché generalmente i posti auto vengono trasferiti "a corpo" unitamente alle unità residenziali delle quali costituiscono di fatto pertinenze accessorie, non è stato possibile reperire un numero idoneo di soli posti auto compravenduti in epoca prossima a quella della valutazione; pertanto, ai fini di assemblare un campione sufficientemente numeroso per l'applicazione dell'MCA, è stato incluso tra i comparabili anche un box auto. Si è tenuto conto di un ulteriore comparabile, il BOX Auto ricadente nella Zona OMI C4, in quanto non sono stati sufficienti gli atti di C/V relativi ai posti auto

ricadenti nella Zona OMI "D4" poiché sono stati gli unici idonei per l'MCA della presente relazione di stima.

3.4 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Al fine di determinare il valore unitario da attribuire alle unità immobiliari distinte al catasto urbano con la particella 2839 sub 143, 146, 147 del foglio 77, considerata la sufficiente disponibilità di riferimenti di mercato, si è fatto ricorso al criterio del "valore di mercato" implementato con procedimento diretto sintetico-comparativo.

Si è scelto di utilizzare, nel caso in esame, la procedura derivata dal "M.C.A." (Market Comparison Approach) che è un metodo comparativo pluriparametrico 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. Si espone di seguito detto procedimento estimativo.

Il M.C.A. si sviluppa con le seguenti fasi:

- a)** – Analisi del mercato, per la rilevazione dei dati economici recenti relativi ad immobili (comparables) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (subject). L'indagine di mercato per la costituzione del campione di riferimento è stata rivolta a dati storici, ivi compresi i prezzi periziati da quest'Agenzia ai fini di vendita.
- b)** – Individuazione delle caratteristiche differenziali – generali e specifiche degli immobili venduti od offerti, assunti come riferimento (comparables), rispetto all'immobile o agli immobili oggetto di valutazione (subject).
- c)** – Test di ammissibilità dei comparables, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al subject, in relazione alle caratteristiche generali (natura del dato, classe di superficie e localizzazione), rispetto ad un intervallo di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo di valori O.M.I. registrato nella zona in cui ricade il subject, per immobili tipologicamente analoghi, riferito al semestre ove è compresa la data di stima, allargato in funzione dei più probabili costi unitari medi di ristrutturazione.
- d)** – Redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei comparables ammissibili e del subject.
- e)** - Stima dei prezzi marginali delle caratteristiche dei comparables

ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che un acquirente ordinario è disponibile a versare in più a fronte di ciascuna unità delle caratteristiche "sensibili" individuate.

f) – Determinazione del prezzo di mercato richiesto, attraverso:

- la stima, mediante i prezzi marginali, dei valori di mercato "corretti" dei comparables, variando le loro caratteristiche "sensibili" per renderle analoghe a quelle del subject;
- il calcolo del loro valore unitario medio corretto;
- il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori unitari corretti dei comparables rispetto al valore unitario medio corretto;
- l'eliminazione (ovvero la loro non presa in considerazione poiché da ritenersi dati anomali o non sufficientemente attendibili) dei comparables che presentano uno scostamento da questo superiore alla tolleranza ammessa fissata al 15%.
- la stima del valore unitario del subject per "conciliazione" dei soli valori unitari corretti superstiti da ritenersi attendibili.

3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione

L'indagine di mercato è stata condotta con riferimento ad u.i.u. della stessa tipologia edilizia (posti auto) sia coperti che scoperti ed ubicate nella medesima zona O.M.I. (D4) di quella oggetto di stima, ed in zone limitrofe. Ciò al fine di ottenere un campione idoneo, sia qualitativamente che quantitativamente, per l'applicazione del procedimento estimale precedentemente esposto. Poiché generalmente i posti auto vengono trasferiti "a corpo" unitamente alle unità residenziali delle quali costituiscono di fatto pertinenze accessorie, non è stato possibile reperire un numero idoneo di soli posti auto compravenduti in epoca prossima a quella della valutazione; pertanto, ai fini di assemblare un campione sufficientemente numeroso per l'applicazione dell'MCA, è stato incluso tra i comparabili anche un box auto.

Il campione è costituito esclusivamente da unità che sono state oggetto di atti di compravendita stipulati in epoca prossima a quella di stima, riportanti prezzi unitari che possono ritenersi attendibili in esito alle indagini di mercato all'uopo esperite.

Tab. 1 - Dati salienti degli immobili costituenti il campione

n.	Fonte	Caratteristiche			Sup. raggug. (DPR.138/98) m ²	Prezzo Euro
		O.M.I.: Zona/Fascia	Ubicazione	Tipologia		
1	Atto di C/V del 19/01/2023 Notaio Carlo Barabbino Rep./racc. 13712/10792	D4 Periferica	Via Portella della Ginestra, 6	Coperto	12	5.000
2	Atto di C/V del 02/05/2022 Notaio Domenico Cambiaso Rep./racc. 6353/3977	D4 Periferica	Via Luigi Galvani, 52	Scoperto	13	5.000
3	Atto di C/V del 25/03/2021 Notaio Giovanni Saporito Rep./racc. 16752/8130	C4 Semicentrale	Via Luigi Zancla, 7/BIS	Coperto	13	8.000
4	Atto di C/V del 04/04/2022 Notaio Stefano Marsala Rep./racc. 6085/ 4753	D4 Periferica	Cortile Chiazzese, 18	Scoperto	8	5.000
5	Atto di C/V del 13/02/2023 Notaio MARIA DILIBERTO Rep./racc. 3902/2749	D4 Periferica	Corso dei Mille, 1064	BOX al PS1	17	9.500

Dalla consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre del 2023 (L'ultimo pubblicato) relative al Comune di Palermo non risultano valorizzate le quotazioni relative la tipologia edilizia "posti auto"; pertanto è stato necessario, ai fini della valutazione, calcolare dei range di valori OMI "virtuali" nel semestre interessato.

Il "range" di valori virtuali per la tipologia *posti auto* nella zona OMI "D4" è stato calcolato sulla base delle quotazioni della tipologia "box auto", applicando ai valori min e max un coefficiente di adeguamento pari a 0,83, desunto dall'*allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)"*.

Nelle tabelle seguenti si riportano le quotazioni "virtuali" della zona OMI D4 per la tipologia "posti auto" relative all'epoca della stima e alle epoche degli

atti di compravendita dei comparabili costituenti il campione di confronto sono:

D4 - 1°/2022	<i>V_{min}</i> (€/mq)	<i>V_{max}</i> (€/mq)
<i>Box</i>	770	1.150
Posti auto (virtuale)	770 x 0,83 = 640	1.150 x 0,83 = 960

D4 - 1°/2023	<i>V_{min}</i> (€/mq)	<i>V_{max}</i> (€/mq)
<i>Box</i>	800	1.200
Posti auto (virtuale)	800 x 0,83 = 664	1.200 x 0,83 = 996

In definitiva, le quotazioni "virtuali" della zona OMI D4 per la tipologia "posti auto" relative al 1° semestre 2023 risultano:

$$V_{\min} = \text{€/m}^2 \text{ 664,00}; V_{\max} = \text{€/m}^2 \text{ 996,00.}$$

Per quanto riguarda la zona Zona OMI C4 ove è ubicato uno dei comparabili del campione si ottiene:

C4 - 1°/2021	<i>V_{min}</i> (€/mq)	<i>V_{max}</i> (€/mq)
<i>Box</i>	770	1.150
Posti auto (virtuale)	770 x 0,83 = 640	1.150 x 0,83 = 960

C4 - 1°/2023	<i>V_{min}</i> (€/mq)	<i>V_{max}</i> (€/mq)
<i>Box</i>	790	1.100
Posti auto (virtuale)	790 x 0,83 = 655	1.100 x 0,83 = 915

Considerata la tipologia edilizia in esame, tali valori medi si intendono riferiti ad immobili di normale appetibilità commerciale.

3.4.2 Esame delle caratteristiche degli immobili "comparables"

Di seguito sono descritte le caratteristiche degli immobili costituenti il campione di riferimento:

Ca: Fg. 77 p.lla 5298 sub. 71

Posto auto coperto di 12,00 m², al piano S2 di via Portella della Ginestra n.6,

con normale accessibilità e ridotti spazi di manovra. La superficie della presente u.i. è stata verificata nel data base informatico catastale ricalcolandola con un nuovo poligono sulla planimetria in atti.

Cb: Fg. 77 p.lla 5289 sub. 10

Posto auto scoperto di 13,00 m², al piano terra di via Luigi Galvani n.52, con normale accessibilità e spazi di manovra.

Cc: Fg. 61 p.lla 1537 sub. 3

Posto auto coperto di 13,00 m², al piano terra di via Luigi Zanca n.7/BIS, con buona accessibilità ed ampi spazi di manovra.

Cd: Fg. 77 p.lla 1215 sub. 36

Posto auto scoperto di 8,00 m², al piano terra di cortile Chiazzese n.18, con buona accessibilità ed ampi spazi di manovra.

Ce: Fg. 89 p.lla 1855 sub. 37

Box di 17,00 m², al piano S1 di corso dei Mille n.1064, con normale accessibilità e spazi di manovra.

I dati identificativi degli immobili oggetto di comparazione e le relative caratteristiche tecnico-economiche, significative ai fini della comparazione, sono riportati nella tabella riassuntiva denominata "Immobili in comparazione" alla quale si rimanda (vedasi allegato n.1 - Tabella "A"). Questa, oltre a raccogliere in forma sintetica tutti i dati utili inerenti i *comparables*, riporta anche le caratteristiche degli immobile oggetto di stima ovvero del *subject*. Poiché i tre beni oggetto di valutazione presentano le medesime caratteristiche (consistenza, tipologia, ubicazione) le stesse tabelle di calcolo (v. allegati) sono state utilizzate per la valutazione di tutti e tre i beni oggetto di stima.

3.4.3 Test di ammissibilità

Il presupposto fondamentale di ogni procedimento comparativo e quindi anche dell'M.C.A. è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello oggetto di stima, dei quali siano noti i dati economici, siano stati oggetto di commercializzazione in epoca nota ed in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima ed appartengano alla stessa zona omogenea di mercato del *subject*. Operativamente non sempre è possibile costituire un campione ideale, numericamente sufficiente di immobili di riferimento, in quanto, specialmente nel caso delle vendite, si dispone spesso

di pochi contratti, riportanti prezzi spesso non condivisibili e talvolta riferiti a periodi con andamenti del mercato immobiliare diversi.

In questi casi è ammissibile prendere in considerazione, per integrare il campione di riferimento, immobili ubicati in zone O.M.I. diverse rispetto a quella del subject ovvero che non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato e pertanto l'effetto della localizzazione non è riconducibile ad un'unica legge di variazione.

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei *comparables* e quelle del *subject* non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si rende necessario filtrare il campione selezionato rispetto alle caratteristiche rappresentate da: *epoca del dato* e *localizzazione urbana generale*, al fine di eliminare (ovvero non prendere in considerazione nel proseguo del procedimento) quei *comparables* che, per la loro natura, potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Per quanto concerne le caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione urbana generale" si farà riferimento ai rispettivi valori centrali dell'intervallo delle quotazioni OMI per la tipologia edilizia considerata. Per valore centrale dell'intervallo OMI s'intende la media aritmetica tra il valore massimo ed il valore minimo relativi al "range" della tipologia edilizia considerata.

Si procede, quindi, se necessario, ad una omogeneizzazione del campione in relazione all'epoca di riferimento ed alla sua zona di ubicazione mediante le seguenti operazioni:

- per tenere conto delle possibili alee di contrattazione, connesse all'origine stessa del dato economico qualora questo si basi su un'offerta di vendita, si apporta una decurtazione del 10%÷15% dell'importo richiesto;
- si riallineano cronologicamente i prezzi/valori applicando un coefficiente pari al rapporto tra il valore centrale OMI del relativo comparable riferito all'epoca della stima e l'analogo valore dello stesso comparable riferito all'epoca del dato economico;
- si riallineano i prezzi/valori unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima applicando un coefficiente pari al rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima (*subject*) ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto (*comparable*) entrambi, ovviamente, riferiti all'epoca di valutazione.

COMMITTENTE: **Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata - CF: 92069980800**

Sede secondaria di Palermo - Via Vann'Antò n.4, 90145 - Palermo - tel. 0916989611

pec: agenzia.nazionale@pec.ansc.it

Ovvero, in una sola operazione, il riallineamento temporale e per localizzazione si può effettuare applicando un coefficiente pari al rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima (*subject*), riferito all'epoca di valutazione, ed il valore centrale OMI dell'immobile di confronto (*comparable*) riferito all'epoca del dato economico.

Moltiplicando il prezzo unitario di ciascun comparabile per i relativi coefficienti di epoca K_{ei} e coefficienti di localizzazione K_{li} si ottiene il prezzo unitario omogeneizzato $p'c$ che deve ricadere nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima.

Poiché l'intervallo OMI, nel caso della categoria tipologia "posti auto" si riferisce ad immobili con posizione commerciale "normale", il "range" dovrà essere opportunamente ampliato per tener conto dell'eventuale presenza tra i comparables di immobili aventi migliore o peggiore appetibilità commerciale in relazione alla loro *location* nell'ambito della rispettiva zona O.M.I. di competenza territoriale. Nel caso in questione, sulla base di analisi condotte da questo Ufficio sul mercato locale con riferimento al segmento in argomento, l'intervallo OMI è stato ampliato applicando un valore unitario pari a $C' = C'' = 300,00 \text{ €/m}^2$ a ciascuno degli estremi dell'intervallo OMI.

Pertanto, considerato che nella zona OMI del subject (D4) è stato determinato (v. par. 3.4.1) per la tipologia in esame un valore minimo di $664,00 \text{ €/m}^2$ ed un valore massimo di $996,00 \text{ €/m}^2$, con riferimento ad un'appetibilità normale, l'intervallo di ammissibilità risultante avrà i seguenti estremi:

$$V \text{ min} = \text{€/m}^2 664,00 - C' = \text{€/m}^2 664,00 - 300,00 = \text{€/m}^2 364,00;$$

$$V \text{ max} = \text{€/m}^2 996,00 + C'' = \text{€/m}^2 996,00 + 300,00 = \text{€/m}^2 1.296,00.$$

Si escludono dal test di ammissibilità, in quanto l'accettabilità del dato deve essere fatta preliminarmente nella fase di raccolta del campione, quei comparables che appartengono alla stessa zona OMI del subject e i cui prezzi/valori fanno riferimento allo stesso periodo.

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

Sulla base di questo procedimento è stata compilata la tabella riassuntiva del Test di Ammissibilità riferite al caso in esame (vedasi allegato n. 2 - Tabella "B").

3.4.4 Redazione della "Tabella dei dati"

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

Le caratteristiche quantitative di un immobile 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.

Le caratteristiche qualitative di un immobile possono distinguersi in:

- *qualitative ordinabili*, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi in base all'attribuzione di pregi o difetti secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- *qualitative non ordinabili*, quando la loro entità può essere determinata attraverso una misura dicotomica di una scala nominale (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo/valore componente corrispondente essendo questo legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale" che, come si vedrà in seguito, esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Nella *tabella dei dati* si riportano i valori numerici associati alle caratteristiche possedute:

- 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.

Si riportano di seguito le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo dei posti auto prese in considerazione nel presente elaborato per la valutazione richiesta, selezionate sulla base di analisi effettuate da questo Ufficio sul mercato locale con riferimento alla tipologia in esame. Per ciascuna di queste

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

Le caratteristiche considerate per lo scopo sono le seguenti:

C₁ - Consistenza ragguagliata

Si riporta la consistenza commerciale determinata dalla omogeneizzazione delle superfici principali ed accessorie elencate e dettagliate secondo le tipologie previste dal DPR 138/98 e ragguagliate in applicazione delle relative disposizioni.

C₂ - Localizzazione di dettaglio dell'edificio

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:

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

C₃ - Posizione dell'u.i.u.

Rappresenta l'apprezzamento del mercato in relazione al piano di quota in cui è situato l'immobile.

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

interrato/in elevazione = 0, in superficie = 1.

C₄ - Accessibilità e spazi di manovra

Tiene conto della facilità di accesso all'unità immobiliare e della ampiezza degli spazi di manovra in relazione alla destinazione d'uso nonché della quantità e relative dimensioni degli ingressi dei quali fruisce.

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

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

C₅ - Tipologia Posto Auto

Rappresenta l'apprezzamento del mercato in relazione alla tipologia del posto auto (coperto/scoperto).

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

interrato/in elevazione = 0, scoperto = 1.

I punteggi ed i valori determinati per le caratteristiche dei *comparables* ammissibili e per il *subject* sono riportati nella "Tabella dei dati" (vedasi allegato n. 3 - Tabella "C").

3.4.5 Prezzi marginali

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo - per ciascuna caratteristica - dei prezzi marginali, intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità in più di una caratteristica posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato. Operativamente, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo ($p'_{C_{min}}$), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo del singolo *comparable* (P_{Ci}) per le altre caratteristiche. Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come di seguito esplicitato.

C₁ - Superficie ragguagliata

Il prezzo marginale per tale caratteristica viene assunto pari a $p'_{C_{min}}$ che costituisce il minimo tra i prezzi/valori unitari, dopo aver eseguito le correzioni di cui al test di ammissibilità, di tutti gli immobili di confronto costituenti il campione selezionato (P_{Ci}) che hanno superato il test.

C₂ - Localizzazione di dettaglio

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m2} = K_{C2} \times P_{Ci}$$

Il coefficiente K_{C2} rappresenta l'effetto della caratteristica in esame, nel passaggio da un punteggio a quello immediatamente prossimo. Esso individua il diverso apprezzamento che il mercato attribuisce alla *location* del bene considerato rispetto ad una diversa *location* sita anch'essa nell'ambito della stessa zona O.M.I. di riferimento. Per tale ragione il coefficiente K_{C2}

dovrà rappresentare, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto percentuale che il mercato apprezza tra una *location* e l'altra. L'effetto economico di tale caratteristica si ritiene che non possa superare, in condizioni ordinarie, lo scarto percentuale tra il valore massimo ed il valore centrale OMI relativo alla zona del *subjet*:

$$(K_{C2 \max} = ((V_{OMI \max}/V_{OMI \text{ centrale}}) - 1);$$

$$(\text{€ } 996,00/\text{€ } 830,00) - 1 = 0,2.$$

Pertanto, si assume $K_{C2} = 0,2 = 20,00\%$.

C₃ - Posizione posto auto

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m3} = K_{C3} \times P_{Ci}.$$

Il coefficiente K_{C5} rappresenta lo scarto percentuale che il mercato apprezza, a parità delle altre caratteristiche, in relazione alla posizione dell'unità immobiliare.

Per il caso in esame si assume $K_{C3} = 0,05 = 5,0\%$ Il presente valore viene assunto in base a specifiche indagini di mercato svolte nell'ambito locale e a casi precedenti simili, pertanto viene adottato all'uopo.

C₄ - Accessibilità e spazi di manovra

Il prezzo implicito di tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m4} = K_{C4} \times P_{Ci}.$$

Il coefficiente K_{C3} rappresenta lo scarto percentuale che il mercato apprezza, a parità delle altre caratteristiche, in relazione alla facilità di accesso all'unità immobiliare.

Per il caso in esame si assume $K_{C4} = 0,10 = 10,0\%$. Il presente valore viene assunto in base a specifiche indagini di mercato svolte nell'ambito locale e a casi precedenti simili, pertanto viene adottato all'uopo.

C₅ - Tipologia Posto Auto

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m5} = K_{C5} \times P_{Ci}.$$

Il coefficiente K_{C5} rappresenta lo scarto percentuale che il mercato apprezza, a parità delle altre caratteristiche, in relazione alla tipologia (coperto/scoperto) dell'unità immobiliare.

Per il caso in esame, facendo riferimento al già citato "allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007" (v. par. 3.4.1) si assume $K_{C5} = 0,20 = 20,0\%$.

I risultati dei calcoli inerenti il caso in esame sono stati riassunti nella apposita "Tabella dei Prezzi Impliciti" (v. allegato n.4 – Tabella "D").

3.4.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Effettuati i precedenti calcoli, 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, così come rilevabili dalla "Tabella dei dati", e nel moltiplicare algebricamente tali differenze rilevate per i corrispondenti prezzi marginali precedentemente individuati. Infatti la relazione di base della comparazione nel Market Comparison Approach è:

variazione di prezzo del <i>comparable</i>	=	prezzo marginale della caratteristica	x	differenza di quantità o di punteggio rispetto al <i>subject</i>
---	---	--	---	---

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 (teorico) al quale esso sarebbe stato venduto o valutato qualora avesse avuto le stesse caratteristiche del *subject*.

Operativamente, sommando algebricamente, per ciascuno dei *comparable* che ha superato il test di ammissibilità, al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità ($P'c$) le variazioni di prezzo (ΔP_i) originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche "sensibili" perfettamente uguali, in quantità o punteggio, a quelle del *subject* si ottiene, in definitiva, il cosiddetto prezzo finale corretto, che rappresenta un possibile valore del *subject*:

$$P \text{ corretto} = P'c + \sum \Delta P_i$$

e, indi, i prezzi unitari finali corretti rapportandoli alla consistenza del *subject*. A questo punto si analizzano i singoli prezzi unitari ottenuti al fine di pervenire, correttamente, ad un unico valore finale da attribuire al *subject*.

È chiaro che se tutti i prezzi finali corretti dei *comparable*, originati dai rispettivi prezzi/valori desunti dall'indagine di mercato esperita, fossero coincidenti o praticamente 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 *comparables* reperiti e la non perfetta conoscenza di tutte le loro caratteristiche "sensibili", permangono sempre delle differenze tra i relativi prezzi finali corretti.

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

- il calcolo del prezzo unitario medio dei singoli prezzi unitari corretti e dello scostamento percentuale $\Delta\%$ di ciascuno di essi rispetto a questo;
- l'eventuale eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ dalla media maggiore del 15% (percentuale suggerita dal metodo)
- la determinazione del valore unitario attribuibile al *subject* come media dei prezzi unitari corretti dei soli *comparables* superstiti.

Anche per tali operazioni, effettuate nel caso in esame, i risultati sono stati riportati in una apposita "Tabella di valutazione" (vedasi allegato n. 5 – Tabella "E").

3.4.7 Determinazione del più probabile valore di mercato

Sviluppando il procedimento esposto nel paragrafo precedente ed effettuate le operazioni di calcolo (vedasi allegati), quest'Ufficio ha determinato in **euro 510,92 €/m²** il più probabile valore unitario attribuibile alle unità immobiliari distinte al catasto urbano di Palermo al foglio 77 particella 3671 subalterni 143, 146, 147; ne consegue che, tenuto conto della consistenza, il più probabile valore di mercato attribuibile all'attualità ai suddetti immobili, per la quota parte del diritto reale, risulta:

- Foglio 77 particella 3671 **sub. 143** int. 74:

$$\text{m}^2 12 \times \text{€/m}^2 510,92 = \text{€ } 6.131,04$$
- Foglio 77 particella 3671 **sub. 146** int. 77

$$\text{m}^2 12 \times \text{€/m}^2 510,92 = \text{€ } 6.131,04$$
- Foglio 77 particella 3671 **sub. 147** int. 78

$$\text{m}^2 12 \times \text{€/m}^2 510,92 = \text{€ } 6.131,04$$

Pertanto, il valore di mercato attuale di ciascuno degli immobili oggetto di stima, per la quota intera della piena proprietà, espresso in cifra tonda ed arrotondato, risulta essere pari a:

€ 6.100,00 (diconsi euro seimilacento/00) cadauno.

CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni esposte nel corpo della presente relazione tecnico-estimativa e delle elaborazioni eseguite, questo Ufficio Provinciale-Territorio ha determinato il più probabile valore di mercato, per la quota intera della piena proprietà, all'attualità, delle unità immobiliari site in Palermo, al piano primo sotto strada di via Luigi Galvani n. 60, identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo con il foglio di mappa n. 77 particella n. 3671 subalterni n. 143, 146, 147 oggetto di una richiesta di valutazione da parte dell'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata, sede di Palermo, n. 83256 del 19/12/2022, assunta in pari data al protocollo n. 360059 di questo Ufficio.

La determinazione è stata eseguita avuto riguardo al mercato immobiliare locale che ha determinato l'aspetto economico da privilegiare in relazione alla finalità della stima.

Nello specifico, per determinare il più probabile valore dell'immobile in argomento, si è fatto ricorso al procedimento diretto sintetico-comparativo derivato dal "M.C.A." (Market Comparison Approach) attesa la sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. La valutazione è stata effettuata a seguito di sopralluogo anche interno effettuato dal funzionario tecnico incaricato dell'istruttoria in data 11/10/2023.

Sulla base dei presupposti illustrati quest'Ufficio attribuisce a ciascuno degli immobili sopra richiamati, per la quota di proprietà di 1/1, il valore venale riferito all'attualità pari a:

- Foglio 77 particella 3671 **sub. 143** int. 74:
€ 6.100,00 (diconsi euro seimilacento/00)
- Foglio 77 particella 3671 **sub. 146** int. 77:
€ 6.100,00 (diconsi euro seimilacento/00)
- Foglio 77 particella 3671 **sub. 147** int. 78:
€ 6.100,00 (diconsi euro seimilacento/00)

Si rappresenta che detta valutazione si riferisce ai beni nello stato di fatto in cui gli stessi si trovano, liberi da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di Terzi e con esclusione di eventuali pesi, oneri servitù e gravami di qualsiasi genere e natura.

È opportuno evidenziare che la ricerca del valore di mercato di beni immobili è di natura probabilistica e quindi la stima di un bene, fondando le sue radici nell'osservazione di dati e prezzi registrati dallo specifico settore del mercato immobiliare, risente sempre dell'incertezza tipica di qualsivoglia previsione. Con ciò si vuole significare che il valore attribuito al bene in argomento è da ritenersi suscettibile di variazioni nell'ambito di una fascia di tolleranza estimativa. In merito si evidenzia che nella corrente prassi estimale l'alea comunemente ammessa per valutazioni quali quella in argomento, tenuto conto delle incertezze connesse allo stato manutentivo dell'immobile è ordinariamente indicata nella misura del $\pm 15\%$. Pertanto, i valori sopra riportati sono da ritenersi "valori centrali" della fascia con i margini fissati nei termini sopra precisati.

La presente perizia può essere utilizzata esclusivamente per i fini indicati dal Committente ed è inammissibile ogni altro tipo di utilizzo.

Palermo, lì 08/11/2023

Il Responsabile Tecnico
(Luca Maniscalco)
Firmato digitalmente

Il Direttore UPT- Palermo
(Giuseppe Incorpora)
Firmato digitalmente

APPENDICE: TABELLE DI CALCOLO

ALL. 1 - TABELLA "A" IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S = subject)
Posti Auto	Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Ce		
	Estremi	Not. CARLO BARABBINO del 19/01/2023 Rep./Racc. 137/12/10792	Not. DOMENICO CAMBIASO del 02/05/2022 Rep./Racc. 6383/3977	Not. GIOVANNI SAPORITO del 25/03/2021 Rep./Racc. 16752/8130	Not. STEFANO MARSALA del 04/04/2022 Rep./Racc. 6085/14753	Not. MARIA DILIBERTO del 13/02/2023 Rep./Racc. 3902/2749			
	Prezzo o valore assunto (€)	5.000,00	5.000,00	8.000,00	5.000,00	9.500,00	9.500,00		
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2023	1°/2022	1°/2021	1°/2022	1°/2023	1°/2023	2°/2023	
	Comune	PALERMO	PALERMO	PALERMO	PALERMO	PALERMO	PALERMO	PALERMO	
	Indirizzo	VIA PORTELLA DELLA GINESTRA	VIA LUIGI GALVANI	VIA LUIGI ZANCLA	CORTILE CHIAZZESE	CORSO DEI MILLE	VIA LUIGI GALVANI		
	Toponimo								
	Numero civico	6	52	7/BIS	18	1064	60		
	Sezione	-	-	-	-	-	-		
	Foglio	77	77	61	77	89	77		
	Part.ile	5298	5289	1537	1215	1855	3671		
	Subalterno	71	10	3	36	37	143/146/147		
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	D4	D4	C4	D4	D4	D4		
	Valori all'epoca del comparabile	664,00	640,00	640,00	640,00	800,00	800,00		
	Massimo €/m ²	996,00	960,00	960,00	960,00	1.200,00	1.200,00		
	Valori all'epoca della stima:	664,00	664,00	655,00	664,00	800,00	664,00		
	2°/2023	996,00	996,00	915,00	996,00	1.200,00	996,00		
	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ² 12,00	Superficie in m ² 13,00	Superficie in m ² 13,00	Superficie in m ² 8,00	Superficie in m ² 17,00	Superficie in m ² 12,00		
	Localizzazione di dettaglio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
	Posizione box/Posto auto	Innervato/in elevazione	In superficie	In superficie	In superficie	Innervato/in elevazione	Innervato/in elevazione		
	Accessibilità/Spazi di Manovra	Scarsa	Normale	Ottima	Ottima	Normale	Normale		
	Tipologia Posto Auto	Coperto	Scoperto	Coperto	Scoperto	Coperto	Coperto		
	Dati OMI della tipologia degli immobili								
	Caratteristiche oggetto di confronto								

Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Palermo – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Konrad Roentgen, 3 - 90146 Palermo tel. 0917608111 - dp.palermo.uppalermo@agenziaentrate.it

COMMITTENTE: Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata - CF: 92069980800
Sede secondaria di Palermo - Via Vann'Antò n.4, 90145 - Palermo - tel. 0916989611
pec: agenzia.nazionale@pec.anbsc.it

Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Palermo – Ufficio Provinciale - Territorio
 Via Konrad Roentgen, 3 - 90146 Palermo tel. 0917608111 - dp.palermo.up.palermo@agenziaentrate.it

ALL. 3 - TABELLA "C" DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Quantità o num.		Quantità o num.		
c1	Consistenza raggiugata	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 12,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 13,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 13,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 13,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 8,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 17,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 0,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 0,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 0,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 12,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 12,00	Quantità o num.	Quantità o num.	12,00	12,00
c2	Localizzazione di dettaglio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	1,00	1,00	1,00	1,00
c3	Posizione Box/Posto auto	Interrato/in elevazione	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	Accessibilità spazi di Manovra	Scarsa	Normale	Ottima	Ottima	Ottima	Ottima	Ottima	Ottima	Ottima	Ottima	Ottima	1,00	1,00	1,00	1,00
c5	Tipologia Posto Auto	Coperto	Scoperto	Coperto	Coperto	Scoperto	Coperto	Scoperto	Coperto	Coperto	Coperto	Coperto	1,00	1,00	1,00	1,00

COMMITTENTE: **Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata - CF: 92069980800**

Sede secondaria di Palermo - Via Vann'Antò n.4, 90145 - Palermo - tel. 0916989611

pec: agenzia.nazionale@pec.anbsc.it

ALL. 4 - TABELLA "D" PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
N.ordine	Nome									
c1	Consistenza raggiagliata	Kc1 x p/min	€/m ²	1,00	399,04	399,04	399,04	399,04	399,04	0,50
c2	Localizzazione di dettaglio	Kc2XPci	€	20,0%	1.000,00	1.037,50	1.680,00	1.037,50	1.577,00	0,50
c3	Posizione Box/Posto auto	Kc3XPci	€	5,0%	250,00	258,38	415,00	258,38	384,25	0,50
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Kc4XPci	€	10,0%	500,00	518,75	830,00	518,75	788,50	0,50
c5	Tipologia Posto Auto	Kc5XPci	€	20,0%	1.000,00	1.037,50	1.680,00	1.037,50	1.577,00	0,50

Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Palermo – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Konrad Roentgen, 3 - 90146 Palermo tel. 0917608111 - dp.palermo.uptpalermo@agenziaentrate.it

COMMITTENTE: Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata - CF: 92069980800

Sede secondaria di Palermo - Via Vann'Antò n.4, 90145 - Palermo - tel. 0916989611

pec: agenzia.nazionale@pec.anbsc.it

ALL. 5 - TABELLA "E" VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Palermo – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Konrad Roentgen, 3 - 90146 Palermo tel. 0917608111 - dp.palermo.uppalermo@agenziaentrate.it

N.	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce								
	Identificativo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m ²)	% di scostamento accettato	Valore 1° sintesi (€)
c1	Consistenza ragguagliata	0,00	0,00	-1,00	-399,04	-1,00	-399,04	4,00	1.596,15	-5,00	-1.995,19							
c2	Localizzazione di dettaglio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c3	Posizione Box/Posto auto	0,00	0,00	-1,00	-259,38	-1,00	-415,00	-1,00	-259,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	1,00	500,00	0,00	0,00	-1,00	-530,00	-1,00	-518,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c5	Tipologia Posto Auto	0,00	0,00	1,00	1.037,50	0,00	0,00	1,00	1.037,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
CORREZIONE DEL PREZZO			500,00		379,09		-1.644,04		1.855,53		-1.995,19		7.895,00					
	$\Sigma \Delta P_i$		5.000,00		5.187,50		8.300,00		5.187,50		7.895,00		5.898,81					
	P_c		5.500,00		5.696,59		8.855,96		7.043,03		5.898,81							
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		458,33		483,88		554,86		586,92		490,82							
	$\Delta_{media} \%$		-10,29%		-9,21%		8,66%		14,88%		-3,63%							
1° SINTESI	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato					€ 131,04

COMMITTENTE: Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata - CF: 92069980800
Sede secondaria di Palermo - Via Vann'Antò n.4, 90145 - Palermo - tel. 0916989611
pec: agenzia.nazionale@pec.ansc.it