

oggetto

Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato di una unità immobiliare urbana sita a Palermo, Via Ragusa Moleti n. 1, censita al catasto fabbricati al foglio 66, particella 322, subalterno 52.

Richiedente: Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata

Richiesta di stima prot. n. 360447 del 19/12/2022.

RdP n. 360447/2022

Ubicazione del bene: Via Ragusa Moleti, 1 Palermo (PA)



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	15
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI	16
2.1 POSIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	16
2.2 LOCAZIONI, SERVITÙ ED ALTRI DIRETTI REALI.....	16
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	17
3.1 SCOPO DELLA STIMA	17
3.2 CRITERI DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE	17
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	18
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA – VALORE DI MERCATO	21
3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione.....	22
3.4.2 Esame delle caratteristiche degli immobili "comparables"	24
3.4.3 Test di ammissibilità.....	26
3.4.4 Redazione della "Tabella dei dati"	28
3.4.5 Prezzi impliciti	31
3.4.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati.....	34
3.4.7 Determinazione del più probabile valore di mercato.....	35
CONCLUSIONI	36
APPENDICE: TABELLE DI CALCOLO	38
TABELLA "A" IMMOBILI IN COMPARAZIONE	38
TABELLA "B" TEST DI AMMISSIBILITA'	39
TABELLA "C" DATI	40
TABELLA "D" PREZZI IMPLICITI	40
TABELLA "E" VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA.....	41

PREMESSA

L'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei Beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC), di seguito "*Committente*", facendo riferimento alle disposizioni vigenti che normano la materia, [decreto legislativo 30 luglio 1999 n.300 (art. 64 del decreto legislativo n. 300 del 1999 come modificato dall'art. 6 del d.l. 2 marzo 2012 n.16 convertito con modificazioni in legge 26 aprile 2012 n. 44) nonché ai sensi dell'art. 15 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni ed inoltre con riferimento al decreto legislativo 6 settembre 2011 n.159 (art. 113, comma 3, come modificato dall'art. 1, comma 189 lett. g) L. 24 dicembre 2012 n. 228)] ha richiesto, con istanza prot. n. 21.752 del 16.05.2016, l'intervento dell'Agenzia delle Entrate, di seguito "*Agenzia*", per lo svolgimento di una valutazione immobiliare relativa a dei beni immobili sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, mediante la sottoscrizione di apposito "*Protocollo d'Intesa*".

Avendo l'"*Agenzia*" manifestato la propria disponibilità ad aderire alla suddetta richiesta, è stato sottoscritto tra la DC-OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed il "*Committente*", in data 04.07.2016, protocollo n. 105.152, un apposito "*Protocollo d'Intesa*" al fine di disciplinare le modalità ed i termini di esecuzione dei servizi estimali in argomento. Detto "*Protocollo d'Intesa*", che aveva una durata triennale, è stato rinnovato mantenendo inalterati i termini e le modalità di esecuzione delle attività tramite la sottoscrizione di un apposito atto esecutivo, prot. n. 288005 del 17/08/2020, per le attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa.

Tutto ciò premesso, il "*Committente*", con propria nota prot. n. 83267 del 19/12/2022, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Palermo, di seguito "*DP*", di procedere alla redazione di una perizia di stima tesa a determinare il più probabile valore di mercato riferita a un immobile ad uso box auto, sito a Palermo in via Ragusa Moleti n. 1, oggetto di procedimento di confisca disposta nell'ambito del procedimento n. 4/1984 R.M.P con decreto emesso dal Tribunale di Palermo. La richiesta, assunta al protocollo n. 360447 del 19/12/2022, è stata inoltrata a questo Ufficio Provinciale - Territorio, di seguito "*UPT*", per il seguito di competenza.

Con la predetta nota il "*Committente*":

- comunicava che la misura ablatoria dei cespiti in argomento era diventata definitiva, e richiedeva la redazione di una relazione di stima per la determinazione del valore di mercato dell'immobile all'attualità;
- indicava il nominativo del Referente della procedura presso la sede di Palermo dell'ANBSC.

Per le vie brevi si è proceduto a stabilire una data per l'effettuazione del sopralluogo esterno ed interno del bene, concordata con il referente del "Committente", Dott. Enrico Valle, per il giorno 16/05/2023.

Il bene immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (Pa) al Foglio 66, particella 322, subalterno 52 ed intestato alla ditta:

- ~~Spisa Francesco~~, nata a ~~Alia Milicia (PA)~~ il ~~08/09/1948~~ - ~~cod. Fisc. LC8ENC15P18A233T~~ Proprietà per 1/1

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 su citato sopralluogo interno ed esterno del 16/05/2023. Detti elementi peraltro sono risultati sufficienti per assolvere alla prestazione estimale richiesta.

Quindi, espletate le indagini di mercato utili per definire compiutamente gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento, 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 prestazione estimale in trattazione concerne la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità relativa all'immobile ad uso box auto, ubicato all'interno di un fabbricato sito a Palermo, in via Ragusa Moleti n. 1. Per detta finalità il "Committente" non ha fornito alcuna documentazione oltre ai dati catastali e di toponomastica.

1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in via Ragusa Moleti con accesso al civico n. 1, all'interno del quartiere Cuba-Calatafimi di Palermo. La zona, ubicata ad Ovest del centro storico cittadino, è delimitata a Nord dalla via Cappuccini, a Sud dal corso Pietro Pisani, ad Est dalla piazza Indipendenza e ad Ovest dall'autostrada ed è attraversata longitudinalmente dal corso Calatafimi, importante asse viario che prolunga il corso Vittorio Emanuele II oltre le mura storiche e prosegue ad Ovest fino all'ingresso del Comune di Monreale, garantendo il collegamento al centro storico ed all'autostrada. Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di edifici storici, concentrati in prossimità del centro storico e lungo gli assi principali (corso Calatafimi, corso Pisani, via Cappuccini) affiancati da edifici residenziali multipiano, realizzati a partire dagli anni '70, organizzati in isolati di geometria pressoché regolare. Nel complesso la zona risulta ben servita da attività commerciali di vario genere, localizzate prevalentemente lungo il corso Calatafimi, e di servizi pubblici quali scuole, uffici e ospedali; la presenza del trasporto pubblico può considerarsi complessivamente normale, così come la presenza di parcheggi.

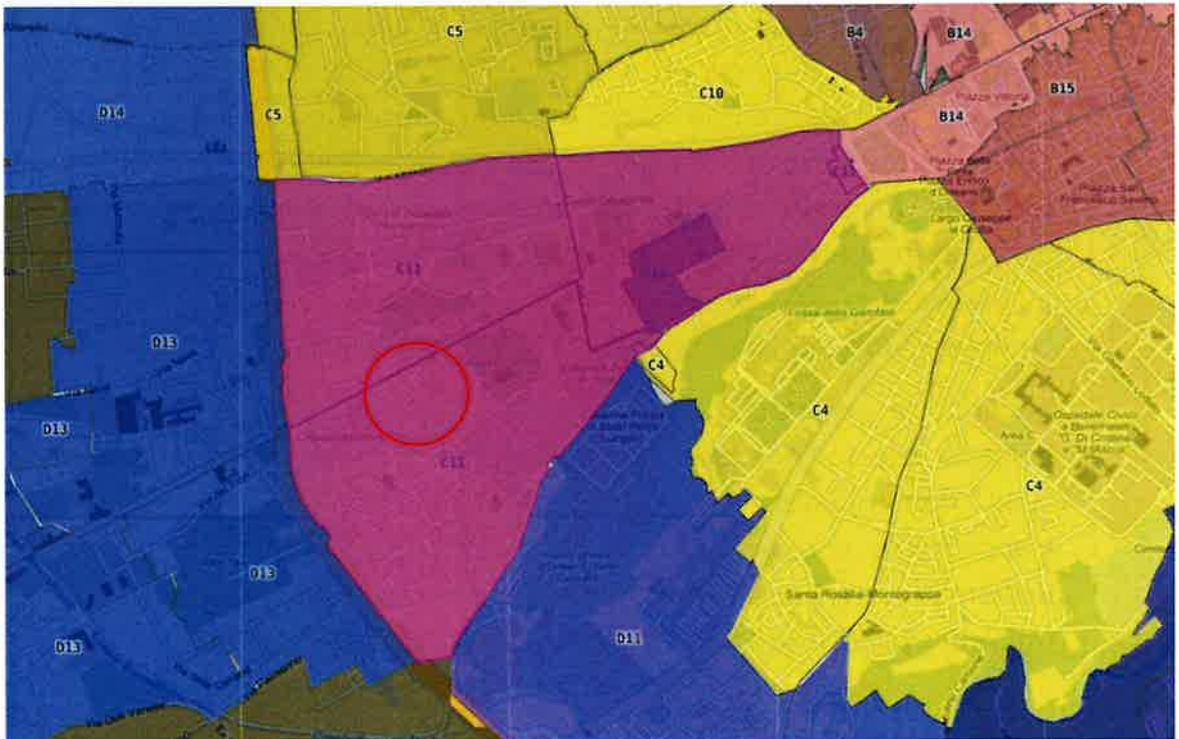
Secondo la perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito da questa "Agenzia", il bene oggetto di perizia ricade all'interno della Zona "C11" denominata: "Pitrè-Cappuccini-Pisani-Altfonte_Regione Siciliana".

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.

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



Inquadramento territoriale (Fonte S.I.T.)



Localizzazione Zona OMI (Fonte SIT)

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

1.3 DESCRIZIONE DEL BENE

Come in parte anticipato nei paragrafi precedenti oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è un'unità immobiliare a destinazione box auto, ubicata al piano primo sotto strada di un edificio multipiano a destinazione prevalentemente residenziale di tipo civile. L'u.i.u. è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo con il foglio di mappa n. 66, particella n. 322 subalterno n. 52, con la categoria catastale C/6, classe 6, consistenza catastale m² 25,00.

L'edificio ospitante la suddetta u.i.u., è stato realizzato intorno agli anni 1975/78 su un lotto di terreno di forma rettangolare, ed è costituito da strutture portanti in cemento armato e coperture piane; esso si sviluppa su otto piani fuori terra ed un seminterrato e presenta una conformazione planimetrica di geometria regolare con tre prospetti liberi rifiniti con intonaco per esterni di tipo civile. L'accesso all'androne condominiale è ubicato al civico n.3 di via Ragusa Moleti; da questi si accede a una scala che distribuisce i sette piani in elevazione, che ospitano abitazioni di tipo civile (cat. A/2), ed un piano ammezzato destinato ad uffici (cat. A/10); al piano terra, accessibili dall'esterno, sono ubicate le attività commerciali (cat. C1).

il Piano sotto strada dell'edificio trova accesso da una rampa carrabile al civico n. 1 della via Ragusa Moleti, dove insiste un cancello automatizzato in metallo.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava complessivamente in discreto stato manutentivo, interamente rifinito sia nelle parti comuni che nei prospetti.

Gli infissi esterni sono dotati di serrande in plastica di colore marrone chiaro completate da battenti a vetro con profilato di alluminio anodizzato di colore bronzato.

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo interno del 16/05/2023, il bene in argomento risulta costituito da un unico vano di circa 25,00 m² con apertura di accesso ampia circa m 3,00, con saracinesca metallica avvolgibile, sormontata da una finestra rettangolare chiusa con inferriata; l'immobile risulta altresì accessibile da una porta in ferro, posta lateralmente all'accesso principale, non rappresentata graficamente sulla planimetria catastale in atti. È stata rilevata, inoltre, la presenza di un soppalco, con struttura (presumibilmente) in ferro e tavelle, di altezza ridotta (< 1,50 m), non rappresentato nella planimetria

catastale, comunque non influente sul calcolo della superficie commerciale del bene.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava libera da persone/non locata, con alcune suppellettili ed in apparente stato di abbandono; è stato rilevato, nel complesso, un normale stato di manutenzione. L'accessibilità al locale può considerarsi agevole in ragione di una corsia di marcia di dimensioni e geometria sufficientemente adeguate alle manovre dei veicoli.

La localizzazione di dettaglio dell'immobile, vista nell'ambito della Zona OMI di appartenenza, si può ritenere normale.

Di seguito alcune foto rilevate in fase di sopralluogo interno ed esterno.



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.ansc.it

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

1.4 DATI CATASTALI

Per l'immobile di che trattasi, oggetto della presente perizia, sono stati indicati dal "Committente" i seguenti dati censuari e identificativi catastali che hanno trovato riscontro nella Banca Dati Catastale.

CATASTO DEI FABBRICATI – COMUNE DI PALERMO

Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza Catastale	Ubicazione	Sup. D.P.R. 138/98 (m ²)	Rendita Catastale
66	322	52	C/6	6	25 m ²	Via Ragusa Moleti, 1 – S1	25	€ 52,94

Tutti i dati riportati nella precedente tabella sono attuali. Gli anzidetti dati censuari sono stati tratti dalla Banca Dati di questa "Agenzia" e derivano, per il subalterno n. 52, dalla dichiarazione dell'immobile al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo con denuncia di variazione, presentata il 17/01/1980, e protocollata con il n. 333/80. La relativa planimetria, prodotta con i suddetti documenti risulta acquisita nella banca dati di questa Agenzia.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDILIZI URBANI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

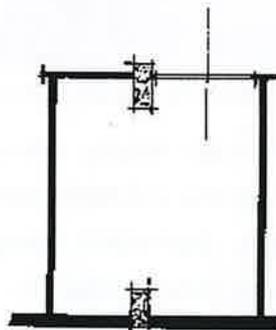
Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Palermo via Ragusa Moleti, 1
Ditta C.E.A. srl
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio di Palermo

Box, piano scantinato int H
h = 3.80



prop.
della
ditta



prop.
della
ditta



Via Ragusa Moleti

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Completato da <u>Renzo Nottagione Architetto</u>	
DATA	1.9.2024	INVIATO ALL'ADU	<u>Palermo</u>
PROG. N°	333	DELLA PROVINCIA DI	<u>Palermo</u>
		DATA	11-79
		FIRMA	<u>[Signature]</u>

Stralcio della Planimetria Catastale u.i.u. Fg.66 p.lla 322 sub. 52

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

I beni risultano intestati a:

- [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] - Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/1



Comune di Palermo - Stralcio di mappa Catasto Terreni (Fonte SIT) Fg.66 p.Ile 322.

Catastalmente l'edificio non risulta correttamente inserito nel foglio di mappa catastale in quanto ne risulta evidente soltanto la metà rispetto alla sua effettiva totale estensione. Infatti, dovrebbe ricadere anche sulle particelle distinte con i numeri 323. Nel suo complesso, quindi, l'edificio comprenderebbe sulla mappa del Catasto Terreni, le particelle distinte con i numeri 322 e 323.

Per contro al Catasto Fabbricati tale edificio è censito come segue:

- con la particella n.ro 322 con n.ro 60 uu.ii.uu., con tipologia edilizia Abitazione di Tipo Civile (A/2), Uffici (A/10) e Box (C/6) fra le quali il Sub. 52 che è oggetto della presente stima;
- con la particella n.ro 323 al catasto terreni si trova un ente urbano di 415 m².

1.5 CONSISTENZA

Per individuare la consistenza del bene da considerare ai fini valutativi, atteso che nel corso del sopralluogo interno non sono state rilevate difformità incidenti sulla sua determinazione, si farà riferimento alle risultanze catastali in atti.

Sulla base della planimetria catastale del bene di che trattasi, richiamata nel paragrafo precedente, prodotta con la citata denuncia di variazione catastale, è stata rilevata la consistenza (superficie catastale) di riferimento alla u.i.u. in argomento; questa, registrata nella Banca Dati di questa Agenzia e riportata nella visura catastale, risulta pari a:

- Foglio 66, Particella 322, Sub 52: m² 25,00

La predetta superficie è stata determinata nel rispetto dei dettami disposti dal D.P.R. n. 138/98 – Allegato C, del quale, per una più completa intelligenza, viene riportato uno stralcio in calce alla presente pagina per la parte che qui interessa¹.

Detto dato di consistenza verrà posto a base dei conteggi estimali che saranno sviluppati nella Parte III del presente elaborato onde determinare per l'unità oggetto di stima il più probabile valore di mercato (v.si paragrafo n. 3.4).

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;
 - 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). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
- 2)omissis...
- 3) Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

2.1 POSIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

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

Quanto sopra premesso, per le finalità perseguite dalla presente perizia, l'immobile in oggetto di stima verrà considerato realizzato e mantenuto 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.

Inoltre, ai soli fini estimativi, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, verrà considerata, destinata a "box auto".

2.2 LOCAZIONI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione risultava libero/non occupato. Per detto immobile il "Committente" non ha prodotto alcuna documentazione attestante l'esistenza o meno di contratti di locazione (in essere o cessati), servitù e/o diritti reali gravante sull'immobile in argomento; dalla consultazione della banca dati di questa Agenzia, non sono emersi contratti di locazione registrati riferiti all'immobile in valutazione.

Pertanto, per le finalità perseguite con il presente elaborato, l'immobile oggetto della presente perizia sarà considerato libero da oneri reali di qualsiasi tipo, pesi, canoni, censi o livelli, obblighi contrattuali a vantaggio di immobili dominanti e/o soggetti Terzi, servitù, sia attive che passive, e/o gravami di qualsiasi genere e natura nonché liti pendenti.

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 dell'immobile indicato in Premessa.

Il quesito estimale posto consiste quindi nell'individuazione di quel particolare aspetto economico attribuibile al bene oggetto di stima, descritto 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 coercizione².

3.2 CRITERI DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La determinazione dei ricercati valori 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);

² 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

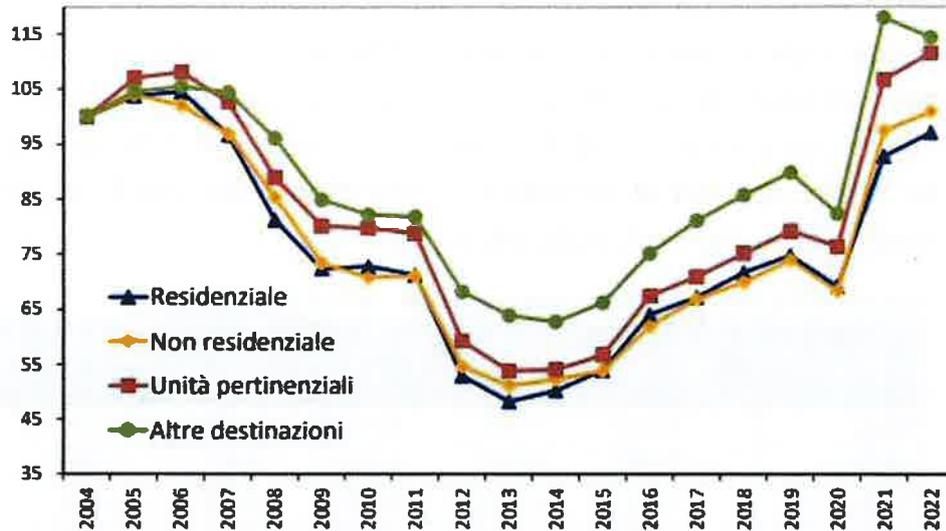
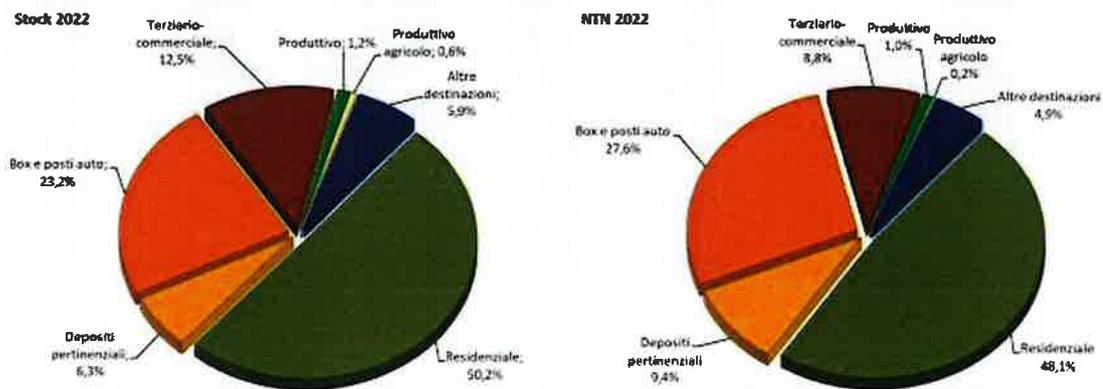


Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2022 e variazioni per settore

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 III trimestre 2023, pubblicate dalla DC SEOMI dell'Agenzia delle Entrate in data 7 dicembre 2023 e relative al settore residenziale si rileva per il segmento "Box e posti auto" un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 292 (+21,5% rispetto al III semestre del 2022) nell'ambito del comune di Palermo, con un valore di STN pari a 5.660 in aumento del 9,2% rispetto al semestre di riferimento del 2022, ed un dato superficie media pari a 19,4 m². (tab. 18 e 19).

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

Grandi città	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	NTN III 2023	Var % NTN II 23/II 22	Var % NTN III 23/III 22
Roma	4.553	6.098	4.743	5.450	4.125	-13,0%	-9,4%
Milano	2.550	4.017	3.040	3.357	2.626	-14,1%	3,0%
Torino	1.258	1.973	1.369	1.638	1.202	1,3%	-4,4%
Napoli	265	378	370	337	285	-8,2%	7,8%
Genova	695	957	743	762	618	-10,6%	-11,1%
Palermo	240	350	299	388	292	1,8%	21,5%
Bologna	739	1.019	754	815	797	-26,2%	7,8%
Firenze	493	551	430	509	403	-25,1%	-18,2%
Totale	10.792	15.344	11.748	13.257	10.349	-12,6%	-4,1%

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

Grandi città	NTN III 23	Var % NTN III 23/III 22	STN m ² III 23	Var % STN III 23/III 22	STN media m ² III 23	Diff. III 23/III 22 STN media m ²
Roma	4.125	-9,4%	76.021	-11,6%	18,4	-0,5
Milano	2.626	3,0%	45.914	7,9%	17,5	0,8
Torino	1.202	-4,4%	22.027	-6,3%	18,3	-0,4
Napoli	285	7,8%	5.662	0,7%	19,9	-1,4
Genova	618	-11,1%	10.859	-13,4%	17,6	-0,5
Palermo	292	21,5%	5.660	9,2%	19,4	-2,2
Bologna	797	7,8%	13.106	8,0%	16,4	0,0
Firenze	403	-18,2%	6.842	-22,1%	17,0	-0,8
Totale	10.349	-4,1%	186.092	-5,2%	18,0	-0,2

Dalle indagini relative al mercato locale, per quanto riguarda il segmento dei "box auto", si è rilevata una scarsa dinamicità, in particolare per quanto riguarda gli immobili appartenenti alla stessa classe di consistenza di quelli oggetto della presente valutazione. Tuttavia, per quanto riguarda lo sviluppo del procedimento di valutazione, che sarà illustrato in seguito, è stato comunque

possibile reperire un numero sufficiente di atti di compravendita relativi ad u.i.u., da porre in comparazione (*comparables*), ubicate nella stessa zona OMI e nelle zone limitrofe, da confrontare con l'unità in valutazione. In altre parole, 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 verrà ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA – VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il valore unitario da attribuire all'unità immobiliare urbana oggetto di stima si ricorre al criterio del "valore di mercato" implementato con procedimento diretto sintetico-comparativo attesa la sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima.

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% per il caso in trattazione;
- la stima del valore unitario del *subject* per "conciliazione" dei soli valori unitari corretti superstiti da ritenersi attendibili.

Il procedimento, sinteticamente sopradescritto, si sviluppa dettagliatamente come di seguito esposto.

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 alla quale è riconducibile il bene oggetto di stima, ovvero, "Box auto". In particolare, la ricerca è stata indirizzata verso u.i.u. ubicate nello stesso ambito territoriale, delimitato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia, ove ricade l'immobile oggetto di stima ovvero in ambiti limitrofi o vicini. Ciò al fine di assemblare un campione idoneo, sia qualitativamente che quantitativamente, ai fini dell'applicazione del procedimento estimale prima esposto.

In merito si evidenzia che il subject ricade nella zona O.M.I. "C11" denominata "Pitrè-Cappuccini-Pisani-Altfonte-Regione Siciliana". Il campione assemblato è costituito esclusivamente da u.i.u. oggetto di atti di compravendita³ stipulati in epoca prossima a quella di stima e riportanti prezzi unitari che possono ritenersi attendibili in esito alle indagini di mercato all'uopo esperite. Detto campione è interamente costituito da immobili analoghi a quella oggetto di stima ed ubicati nella stessa zona OMI in cui ricade quello in valutazione ("C11"). Ciò premesso, si riportano nella tabella seguente, sinotticamente, i dati salienti, degli immobili assunti a riferimento, costituenti il campione assemblato, raccolti in esito alla ricerca effettuata.

n.	Fonte	Caratteristiche			Sup. raggug. (DPR.138/98) m ²	Prezzo (€)
		O.M.I.: Zona/Fascia	Ubicazione	Stato manutentivo		
1	Atto di C/V del 30/09/2020 Notaio Anna Salerno Rep./racc. 252/182	C11	Via A. Cuscinà, 11	Normale	27	31.000
2	Atto di C/V del 06/10/2020 Notaio Enrica Lupo Rep./racc. 30925/16978	C11	Via Michele Titone, 2-6	Normale	23	26.500
3	Atto di C/V del 20/02/2023 Notaio Maria Craparotta Rep./racc. 15281/4493	C11	Via Via Michele Titone, 8	Normale	22	22.000
4	Atto di C/V del 20/09/2022 Notaio Alessandro Carducci Rep./racc. 3477/2729	C11	Via Antonio Scontrino, 94	Normale	26	28.000
5	Atto di C/V del 10/03/2021 Notaio Gioanna Falcone Rep./racc. 26762/16247	C11	Via Michele Titone, 2-6	Normale	23	26.000

³ visionati mediante la consultazione della banca dati del Servizio di pubblicità immobiliare.

Dalla consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre del 2023 (ultimo pubblicato), con riferimento alla zona "C11", per la tipologia box risultano:

$$V_{\min} = \text{€}/\text{m}^2 980; V_{\max} = \text{€}/\text{m}^2 1.200$$

Si evidenzia che detti valori medi sono riferiti ad unità immobiliari considerate in "normale" stato di conservazione e di manutenzione.

3.4.2 Esame delle caratteristiche degli immobili "comparables"

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

Per il Subject Foglio 66 particella 322 subalterno 52:

C_a: Fg. 66 p.lla 1284 sub. 27

Unità ubicata in via Alfredo Cuscinà 11, al primo piano cantinato, con accesso da una rampa carrabile, di un edificio multipiano realizzato con struttura in c.c.a. ed a prevalente destinazione residenziale. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una superficie catastale di 27,00 m², dislocati in un unico vano. L'accessibilità è da considerarsi "normale", in quanto l'ingresso da strada pubblica conduce, tramite la rampa di accesso e la corsia di marcia, al locale box con discreta facilità di manovra. Sulla base delle informazioni disponibili nella banca dati catastale, lo stato manutentivo dell'unità può essere considerato normale.

C_b: Fg. 58 p.lla 949 sub. 22

Unità ubicata in via Michele Titone, 2,6, al primo piano sottostrada, con accesso da una rampa carrabile, di un edificio multipiano realizzato con struttura in c.c.a. ed a prevalente destinazione residenziale. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una superficie catastale di 23,00

m², dislocati in un unico vano. L'accessibilità è da considerarsi "normale", in quanto l'ingresso da strada pubblica conduce, tramite la rampa di accesso e la corsia di marcia, al locale box con discreta facilità di manovra. Sulla base delle informazioni disponibili nella banca dati catastale, lo stato manutentivo dell'unità può essere considerato normale.

C_c: Fg. 58 p.lla 1042 sub. 10

Unità ubicata in via Michele Titone, 8, al primo piano cantinato, con accesso da una rampa carrabile, di un edificio multipiano realizzato con struttura in c.c.a. ed a prevalente destinazione residenziale. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una superficie catastale di 22,00 m², dislocati in un unico vano. L'accessibilità è da considerarsi "normale", in quanto l'ingresso da strada pubblica conduce, tramite la rampa di accesso e la corsia di marcia, al locale box con discreta facilità di manovra. Sulla base delle informazioni disponibili nella banca dati catastale, lo stato manutentivo dell'unità può essere considerato normale.

C_d: Fg. 66 p.lla 559 sub. 26

Unità ubicata in via Antonio Scontrino, 94 al piano primo sottostrada, di un edificio multipiano realizzato con struttura in c.c.a. ed a prevalente destinazione residenziale. La localizzazione di dettaglio, può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una superficie catastale di 26 m², dislocati in un unico vano e con un piccolo ripostiglio. L'accessibilità è da considerarsi "normale", in quanto l'ingresso da strada pubblica conduce, tramite la corsia di marcia del cortile comune condominiale, al locale box con discreta facilità di manovra. Sulla base delle informazioni disponibili nella banca dati catastale, lo stato manutentivo dell'unità può essere considerato normale.

C_e: Fg. 58 p.lla 949 sub. 21

Unità ubicata in via Michele Titone 2,6, al piano primo sottostrada, di un edificio multipiano realizzato con struttura in c.c.a. ed a prevalente destinazione residenziale. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato

presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una superficie catastale di 15,00 m², dislocati in un unico vano. L'accessibilità è da considerarsi "normale", in quanto l'ingresso da strada pubblica conduce, tramite la corsia di marcia del passaggio condominiale, al locale box con discreta facilità di manovra. Sulla base delle informazioni disponibili nella banca dati catastale, lo stato manutentivo dell'unità può essere considerato normale.

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 allegati - Tabella "A"). Questa, oltre a raccogliere in forma sintetica tutti i dati utili inerenti i *comparables*, riporta anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ovvero del *subject*.

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.

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 delle "Box" si riferisce ad immobili in stato manutentivo "normale", il "range" dovrà essere opportunamente ampliato per tener conto dell'eventuale presenza tra i comparables di immobili in diverso stato di conservazione e manutenzione ("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 nel caso in esame sono stati assunti pari a 300 €/m², ritenuti quelli ordinariamente necessari per portare un immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "ottimo" ($C'=C''=150$ €/m²).

I costi unitari di ristrutturazione sono quelli ordinariamente utilizzati nell'attività estimative dell'ufficio, desunti anche da pubblicazioni specializzate ("Prezziario Tipologie Edilizie 2019" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI, importi costi costruzione e ristrutturazione dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Messina, riferiti al 2015).

Pertanto, considerato che nella zona OMI del subject (C11) è stato determinato per la tipologia "Box" un valore minimo di 980 €/m² ed un valore massimo di 1200 €/m² (come esposto nel paragrafo precedente) l'intervallo di ammissibilità risultante per detta tipologia avrà i seguenti estremi:

$$V \text{ min} = \text{€/m}^2 980,00 - 150,00 = \text{€/m}^2 830,00;$$

$$V \text{ max} = \text{€/m}^2 1.200,00 - 150,00 = \text{€/m}^2 1.350,00.$$

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" riferita al caso in esame (vedasi allegati - 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 alla 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 immobiliari maggiormente influenti sul prezzo delle uu.ii.uu. prese in considerazione per la valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima. Tali caratteristiche sono quelle che, sulla base delle indagini effettuate dall'ufficio sul mercato locale, sono ritenute maggiormente influenti sul prezzo dei "box auto".

Caratteristiche relative all'edificio:

C₂ - Localizzazione di dettaglio

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:

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

Caratteristiche relative all'unità immobiliare in esame:

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.

C₃ - Posizione box auto

Per tale caratteristica sono definiti i seguenti nomenclatori:

- *interrato/in elevazione*, se l'immobile si trova al piano sottostrada o in elevazione fuori terra;
- *in superficie*, se l'immobile si trova al piano terra;

Ad essi si associano i seguenti punteggi:

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

C₄ - Accessibilità/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.

I nomenclatori sono così definiti:

scarsa = 0 normale = 1, ottima = 2

C₅ – Stato manutentivo box

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 C₅ è il seguente:

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

I punteggi ed i valori determinati per le caratteristiche dei *comparables* ammissibili e per il *subject* sono riportati nella *Tabella "Dati"* (vedasi allegati - Tabella "C"). In tale tabella la caratteristica quantitativa (C₁) è semplicemente trascritta mentre per quelle qualitative è stato trascritto il punteggio corrispondente al grado della caratteristica che l'immobile considerato possiede.

3.4.5 Prezzi impliciti

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. Per la presente valutazione i valori dei coefficienti K sono stati desunti da analisi effettuate da questo UPT sul mercato locale con riferimento al segmento in esame (box auto).

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 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 *subject*:

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

$$(\text{€ } 1.200,00 / \text{€ } 1.090) - 1 = 0,1009$$

Pertanto si assume $K_{C2} = 0,10 = 10,00\%$.

C₃ - Posizione box auto

Il prezzo marginale di tale caratteristica sarà pari a:

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

Il coefficiente K_{C3} 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 posizione dell'immobile (Interrato/In elevazione; In superficie). Per tale ragione, il coefficiente K_{C3} dovrà rappresentare, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto percentuale che il mercato apprezza tra differenti posizioni.

Per il caso in esame, sulla base della conoscenza del mercato locale si assume

$K_{C3} = 0,05 = 5\%$.

C₄ - Accessibilità /spazi di manovra

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

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

Il coefficiente K_{C4} rappresenta l'effetto della caratteristica in esame, nel passaggio da un punteggio a quello immediatamente prossimo.

Per il caso in esame, sulla base della conoscenza del mercato locale si assume $K_{C4} = 0,10 = 10\%$.

C₅ - Stato manutentivo box

Il prezzo marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'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 indagini di mercato, pubblicazioni specializzate ("Prezziario Tipologie Edilizie 2019" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI, importi costi costruzione e ristrutturazione dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Messina, riferiti al 2015) e computi metrici estimativi sommari, maggiorato per tenere conto dei costi indiretti⁴; detto costo unitario è il corrispettivo di valore per unità di superficie, quindi:

$$P_{m5} = K_{C5} \times Sts$$

Dove K_{C5} è il costo medio unitario complessivo (€/m²) maggiorato dei costi indiretti e Sts è la superficie considerata dell'unità oggetto di stima.

Pertanto, il coefficiente K_{C5} rappresenta, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto unitario che il mercato apprezza tra differenti stati di conservazione e manutenzione. Nel caso in argomento si è valutata l'incidenza di questa caratteristica pari a $K_{C5} = \text{€/m}^2 150,00$, come già illustrato nel precedente paragrafo 3.4.3.

⁴ Si precisa che, per ampliare l'intervallo OMI con cui effettuare il test di ammissibilità, i costi C' e C'' utilizzati a tal fine sono gli stessi appena definiti per la caratteristica in esame. In particolare C' è il costo da sostenere per portare lo stato manutentivo dell'unità immobiliare da "scadente" a "normale" e C'' quello necessario per portare lo stato manutentivo da "normale" ad "ottimo".

I risultati dei calcoli inerenti il caso in esame sono stati riassunti nella apposita *Tabella "Prezzi Impliciti"* (v. allegati - 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*:

$$P_{Ci \text{ Finale}} = P'c + \sum \Delta P_i$$

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 distortente 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 nell'apposita Tabella "Valutazioni e sintesi valutativa" (vedasi allegati - 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 il più probabile valore unitario di mercato riferito all'attualità attribuibile all'unità immobiliare distinta al catasto urbano di Palermo al foglio 66 particella 322 sub 52 in:

€/m² 1.168,65

ne consegue che, tenuto conto della consistenza, il più probabile valore di mercato riferito all'attualità attribuibile alla piena proprietà di detto immobile risulta:

$m^2 25,00 \times €/m^2 1.168,65 = € 29.216,25 = € 29.200,00$ in cifra tonda (euro **ventinovemiladuecento/00**);

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 all'attualità, della piena proprietà, dell'unità immobiliare sita in Palermo via Ragusa Moleti n. 1, al piano S1, identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo con il foglio di mappa n. 66 particella n. 322 subalterno n. 52, 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, con nota protocollo n. 360447 del 19/12/2022.

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 16/05/2023.

Sulla base dei presupposti illustrati quest'Ufficio attribuisce all'immobile sopra richiamato, per la piena proprietà, il valore venale riferito all'attualità pari ad

- € 29.200,00 (euro ventinovemiladuecento/00).

Si rappresenta che detta valutazione si riferisce al bene nello stato di fatto in cui lo stesso si trova, libero 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, è ordinariamente indicata nella misura del $\pm 15\%$. Pertanto, il valore sopra riportato è da ritenersi "valore centrale" 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 13/12/2023

Il Responsabile Tecnico
Luca Maniscalco
firmato digitalmente

Il Direttore UP-T
Giuseppe Incorpora
firmato digitalmente

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

APPENDICE: TABELLE DI CALCOLO

TABELLA "A" IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S = subject)
Box		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
Estremi		Notario Dot.ssa Anna Palermo Rep. N. 252/182	Notario Dot.ssa Emma Lupo Rep. N. 30625/18978	Notario Dot.ssa Maria Grazia Rea N. 1539/14493	Notario Dott. Massimo Caruso/Scudato Rep. N. 3477/2779	Notario Dot.ssa Giovanna Falcone Rep. N. 11285/7516		
Prezzo o valore assunto (€)		31.000,00	20.500,00	22.000,00	20.000,00	20.000,00		
Epoca dato (Semestre/anno)		2/2020	2/2020	1/2023	2/2022	1/2021	1/2023	
Comune		Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	
Indirizzo	Toponimo	Via Alfredo Cucarà	Via Michele Titone	Via Michele Titone	Via Antonio Sotomoro	Via Michele Titone	Via Ragusa Moleti	
	Numero civico	11	2-5	8	94	2-6	1	
	Sezione	-	-	-	-	-	-	
	Foglio	66	58	58	66	58	60	
	Part.ile	1284	949	1042	559	649	322	
	Subalterno	27	22	10	26	21	52	
	Denominazione della zona OMI	C11	C11	C11	C11	C11	C11	
	di fabbricazione degli immobili							
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00		
	Massimo €/m ²	1.150,00	1.150,00	1.200,00	1.150,00	1.150,00		
Valori all'epoca della stima	Minimo €/m ²	960,00	880,00	960,00	960,00	960,00	960,00	
	Massimo €/m ²	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	27,00	23,00	22,00	26,00	23,00	25,00	
Localizzazione di esaggio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Posizione Box/Piano auto	Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	
Accessibilità/Spazio di Manovra	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Stato manufatto Box	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	

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.anbcs.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

TABELLA "C" DATI

TABELLA "D" PREZZI IMPLICITI

N ordine		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Quantità o num.	
Caratteristiche degli immobili		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura										
Consistenza raggiugata		Superficie in m ²											
c1	Consistenza raggiugata	27,00	23,00	22,00	28,00	23,00	28,00	23,00	28,00	23,00	28,00	23,00	28,00
c2	Localizzazione di dettaglio	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c3	Posizione Box/Posto auto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	Accessibilità/Spazio di Manovra	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c5	Stato manufattivo Box	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

N ordine		PREZZI IMPLICITI										
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cd	Ce	Cd	Ce	Cd	Ce
Caratteristiche		Unità di misura	Coef. Kc	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cd	Ce	Cd	Ce
Consistenza raggiugata		Kc1 x p/cm ²	1,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Localizzazione di dettaglio		Kc2XPa	10,0%	3.370,00	2.888,50	2.200,00	2.908,87	2.834,00	2.908,87	2.834,00	2.908,87	2.834,00
Posizione Box/Posto auto		Kc3XPa	5,0%	1.859,50	1.444,25	1.100,00	1.453,33	1.417,00	1.453,33	1.417,00	1.453,33	1.417,00
Accessibilità/Spazio di Manovra		Kc4XPa	10,0%	3.370,00	2.888,50	2.200,00	2.908,87	2.834,00	2.908,87	2.834,00	2.908,87	2.834,00
Stato manufattivo Box		Kc5XPa	150,0%	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00

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.anbcs.it

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

TABELLA "E" VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

N.	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Prezzo unitario medio	1° saggio di stima
		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	1° saggio di stima	Valore associato
c1	Identificativo	-2,00	-2.000,00	2,00	2.000,00	3,00	3.000,00	-1,00	-1.000,00	2,00	2.000,00		
c2	Consistenza ragguagliata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Localizzazione di dettaglio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Posizione Box/Posto auto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Accessibilità/Spazi di Manovra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Stato manutentivo Box	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	ΣAP		-2.000,00		2.000,00		3.000,00		-1.000,00		2.000,00		
	P^c		33.790,00		28.885,00		22.000,00		20.066,67		28.940,00		
	$P^c + \Sigma AP$		31.790,00		30.885,00		25.000,00		28.066,67		30.940,00		
	P^c medio		1.271,60		1.235,40		1.000,00		1.122,07		1.213,60		1.168,65
	$\Delta_{max}\%$		8,81%		5,71%		-14,43%		-3,03%		3,85%		15%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettabile		Accettabile		Accettabile		Accettabile		Accettabile		28.216,24

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

