

oggetto

Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato di due immobili siti in Palermo, Via Casalini n. 256 piano terra, censiti rispettivamente al catasto fabbricati al foglio 38, particella 4665, subalterni 9 - 26 (categoria C/6).

Richiedente:

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

Richiesta di stima prot. ANBSC n. 0083313/2022 ed integrazione n. 0011311/2023.

RdP n. 360311 del 19/12/2022

Ubicazione bene: Via Casalini n. 256 – Palermo



committente:

Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata, sede di Palermo - CF: 92069980800
Via Vann'Antò n.4, 90145 – Palermo – tel. 0916989611

INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
1.1 OGGETTO DELLA STIMA	4
1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	4
1.3 DESCRIZIONE DEL BENE	6
1.4 DATI CATASTALI.....	11
1.5 CONSISTENZA	12
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	14
2.1 POSIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	14
2.2 LOCAZIONI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI	14
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	15
3.1 SCOPO DELLA STIMA.....	15
3.2 CRITERI DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	15
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	16
3.4 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	19
3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione.....	20
3.4.2 Esame delle caratteristiche degli immobili "comparables"	22
3.4.3 Test di ammissibilità	23
3.4.4 Redazione della "Tabella dei dati"	26
3.4.5 Prezzi impliciti	28
3.4.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati	30
3.4.7 Determinazione del più probabile valore di mercato.....	31
CONCLUSIONI.....	33
APPENDICE: TABELLE DI CALCOLO.....	35
A – Immobili in comparazione	35
B – Test di ammissibilità	36
C – Tabella dei dati.....	37
D – Prezzi impliciti.....	38
E.1 – Valutazione e sintesi valutativa	39
E.2 – Valutazione e sintesi valutativa	40

PREMESSA

L'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata, sede di Roma, 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. ANBSC n. 0083313 del 19/12/2022 e successiva integrazione n. 0011311 del 16/02/2023, 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 al protocollo di questo Ufficio Provinciale-Territorio (di seguito "U.P.T.") il 19.12.2022 al n. 0360311; essa si riferisce a due unità immobiliari ad uso box auto, ubicate nel Comune di Palermo, in via Casalini n. 256, piano terra, censite rispettivamente al catasto dei fabbricati al foglio 38, particella 4665, subalterni 9 - 26. Gli immobili risultano attualmente così intestati:

- Sub. 9: So. **[REDACTED]** con **[REDACTED]**, diritto di proprietà per 1000/1000
- Sub. 26: **[REDACTED]** (CF **[REDACTED]**), diritto di proprietà

Nell'ambito del procedimento n. 4839/2007 R.M.P. con decreto emesso dal Tribunale di Palermo, per i suddetti immobili il "Committente" ha richiesto la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità per vendita dei suddetti beni confiscati in via definitiva.

In data 30/08/2023 l'Agenzia ha richiesto al Committente di concordare per le vie brevi con il tecnico incaricato la data per effettuare il sopralluogo dell'immobile; tale data, stabilita telefonicamente tra le parti, è stata stabilita nella giornata del 07/09/2023.

Nel corso del sopralluogo anche interno, effettuato in data 07/09/2023 in presenza del referente coadiutore per l'ANBSC, Dott. Giovanni Lanza, sono state eseguite delle riprese fotografiche delle unità immobiliari e del fabbricato che 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 dei beni, si è proceduto alla formulazione del giudizio di stima che nel seguito della presente relazione si rassegna in dettaglio, valutando gli immobili all'attualità.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 OGGETTO DELLA STIMA

La richiesta indicata in premessa si riferisce a due unità immobiliari ad uso box auto (cat. catastale C/6), ubicate nel Comune di Palermo, in via Casalini n. 256, piano terra, censita rispettivamente al Catasto Fabbricati, fg. 38, p.lla 4665, subb. 9 - 26, per la quale il "Committente" ha richiesto la determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, per la piena quota del diritto di proprietà.

1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono ubicati nel Comune di Palermo, all'interno del quartiere "Uditore - Passo di Rigano", compreso nella V Circoscrizione di Palermo, situato alle falde del Monte Cuccio, in zona di espansione suburbana, oltre la circonvallazione della città. Il quartiere prende il nome dal corso d'acqua che lo attraversa, Canale Passo di Rigano. L'area si trova delimitata a nord dal quartiere Cruillas - Cep, a ovest dal quartiere Borgonuovo, a est dalla circonvallazione Viale Regione Siciliana e dai quartieri Malaspina - Palagonia e Noce, a sud dal quartiere Altarello. La formazione del quartiere risale agli anni settanta con il cosiddetto "sacco di Palermo", fino ad allora la zona era una borgata, Uditore, ben distante dal centro urbano ed immersa nel verde di ampie campagne.



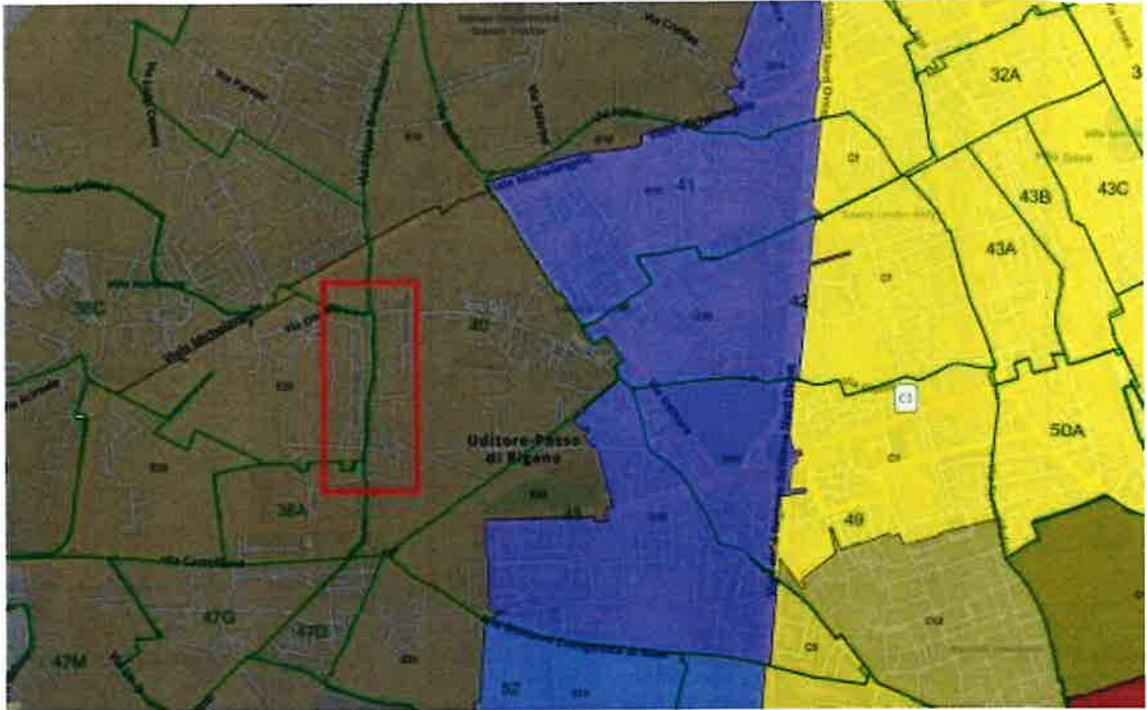
Inquadramento territoriale (Fonte S.I.T.)

Il quartiere è oggi caratterizzato dalla prevalente presenza di edilizia residenziale di tipo civile con grandi edifici a schiera e residence, nonché dalla presenza di piccoli e grandi esercizi commerciali, centri sportivi e ricreativi, scuole, servizi postali e assicurativi, banche, luoghi di culto ecc.

Solo piccoli ritagli di campagna sono rimasti intatti, mostrando come poteva apparire l'area prima del boom edilizio.

Gli immobili oggetto di stima ricadono in quella porzione del quartiere delimitata da viale Michelangelo a nord e via Leonardo da Vinci a sud. Nonostante la sua ubicazione periferica, la zona è ben servita da mezzi pubblici che agevolano il collegamento verso il centro urbano, anche grazie ai due assi viari principali, viale Michelangelo e via Leonardo da Vinci.

Nel dettaglio, gli immobili in valutazione sono ubicati in un contesto principalmente residenziale in cui sorgono in prevalenza residence ed attività commerciali. Secondo la perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito da questa Agenzia, la zona ricade nella fascia suburbana "E20" denominata: "Badia - Angelico - Da Vinci - Ruggieri - Castellana - Michelangelo".



Stralcio della perimetrazione OMI del comune di Palermo (Fonte S.I.T.)

1.3 DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione tecnico-estimativa, consistono in due unità immobiliari urbane a destinazione box auto (categoria catastale C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) ubicate al piano terra di un corpo di fabbrica ad una sola elevazione; il fabbricato è pertinenza dell'edificio multipiano prospiciente, con accesso da Via Casalini n. 256, dove insistono due cancelli carrabili automatizzati, uno per l'ingresso ed uno per l'uscita dal residence, oltre un passaggio pedonale adiacente la guardiania per il servizio di portierato. Secondo quanto desunto da atti di compravendita relativi ad altre u.i.u facenti parte del medesimo complesso, il fabbricato è stato costruito negli anni '80, in forza di concessione edilizia n. 189 del 30/01/1978 e variante n. 667 del 28/07/1980, e dichiarato agibile con certificato rilasciato dal Comune di Palermo in data 15/03/1982 prot. n. 2772; esso è realizzato con struttura in cemento armato rivestita da intonaco e pittura, con copertura piana. L'edificio, di lunghezza pari a 120 metri circa, si sviluppa su una sola elevazione, ed è costituito da 28 unità immobiliari, delle quali 27 box auto (cat. catastale C/6) ed un magazzino (cat. catastale C/2). Lo stato manutentivo dell'immobile appare scadente,

con crepe e distacchi di intonaco e segni di umidità diffusi sul prospetto principale. Le saracinesche risultano, anch'esse, in un cattivo stato manutentivo e di conservazione. Alla data del sopralluogo, soltanto una porzione riguardante una rimessa risulta di recente ristrutturazione.



Saracinesche d'ingresso, sub. 9 (a sinistra) e sub. 26 (a destra)

La prima unità immobiliare oggetto di stima, sub. 9 (Immobile A), ubicata al piano terra, box n. 20 contando dall'estremità destra del fabbricato, è accessibile esclusivamente attraverso l'ingresso carrabile, su strada privata interna al residence, tramite una saracinesca, di color rosso mattone, in cattivo stato manutentivo, con lesioni e graffi.

Allo stato attuale l'immobile risulta in stato di abbandono da diversi anni.

Da quanto è dato evincere dall'esame della planimetria catastale, la cui corrispondenza allo stato di fatto è stata verificata nel corso del sopralluogo interno del 07/09/2023, il bene in argomento risulta costituito da un unico vano di circa 18 m², con un soppalco di circa 2 metri e non dotato di finestre. L'autorimessa è fornita di impianti idrico ed elettrico, in apparente stato di degrado. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato manutentivo generalmente scadente; le pareti presentano macchie e lesioni di discreta entità, oltre ad esfoliazioni e distacchi d'intonaco su piccole porzioni di muratura. Il pavimento non presenta alcuna finitura, trattandosi

di un "battuto di cemento", anch'esso in stato di conservazione pessimo, con evidenti segni di efflorescenza per umidità di risalita, nonché risulta scarificato e lesionato in più punti. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava libera da persone, ma con la presenza di mobilio e suppellettili. L'accessibilità al locale può considerarsi agevole in ragione di una corsia di marcia di dimensioni e geometria sufficientemente adeguate alle manovre dei veicoli.



Ingresso su strada privata, box auto sub. 9



Interno con soppalco, box auto sub. 9

La seconda unità immobiliare oggetto di stima, sub. 26 (*Immobilabile B*), ubicata al piano terra, box n. 3 contando dall'estremità destra del fabbricato, è accessibile esclusivamente attraverso l'ingresso carrabile, su strada privata interna al residence, tramite una saracinesca, di color legno scuro, in cattivo stato manutentivo, con lesioni e graffi e con il sistema di serraggio gravemente danneggiato, dall'incuria e dall'umidità, tale da non permettere la completa chiusura della stessa.

Allo stato attuale l'immobile risulta in stato di abbandono da diversi anni.

Da quanto è dato evincere dall'esame della planimetria catastale, la cui corrispondenza allo stato di fatto è stata verificata nel corso del sopralluogo interno del 07/09/2023, il bene in argomento risulta costituito da un unico vano di circa 20 m², con un soppalco di circa 2 metri e non dotato di finestre. L'autorimessa non è fornita di impianti idrico ed elettrico. Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato manutentivo generalmente scadente; le pareti presentano macchie e lesioni di discreta entità, oltre ad esfoliazioni e distacchi d'intonaco su piccole porzioni di muratura e sul soffitto, tali da mettere a vista la struttura del solaio. Il pavimento non presenta alcuna finitura, trattandosi di un "battuto di cemento", anch'esso in stato di conservazione pessimo, con evidenti segni di efflorescenza per umidità di risalita, nonché risulta scarificato e lesionato in più punti. Alla

data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava libera da persone, ma con la presenza di mobilio e suppellettili, nonché materiale edilizio inerte. L'accessibilità al locale può considerarsi agevole in ragione di una corsia di marcia di dimensioni e geometria sufficientemente adeguate alle manovre dei veicoli.



Ingresso su strada privata, box auto sub. 26



Interno con soppalco, box auto sub. 26

1.4 DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi catastali e dati censuari degli immobili oggetto di stima sono:

Catasto Fabbricati - Comune di Palermo

	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza (m ²)	Sup. D.P.R. 138 (m ²)	Indirizzo	R.C.
IMMOBILE A	38	4665	9	C/6	9	16	18	Via Casalini n. 256 - piano T	Euro 54,54
IMMOBILE B	38	4665	26	C/6	9	17	20	Via Casalini n. 256 - piano T	Euro 57,95

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

- ~~XXXXXXXXXX~~

~~Sede di Palermo (PA)~~

Diritto di proprietà per 1000/1000

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

- ~~Giuseppe Gangioli & C. SNC (CF 03071520627)~~

~~Sede di Palermo (PA)~~

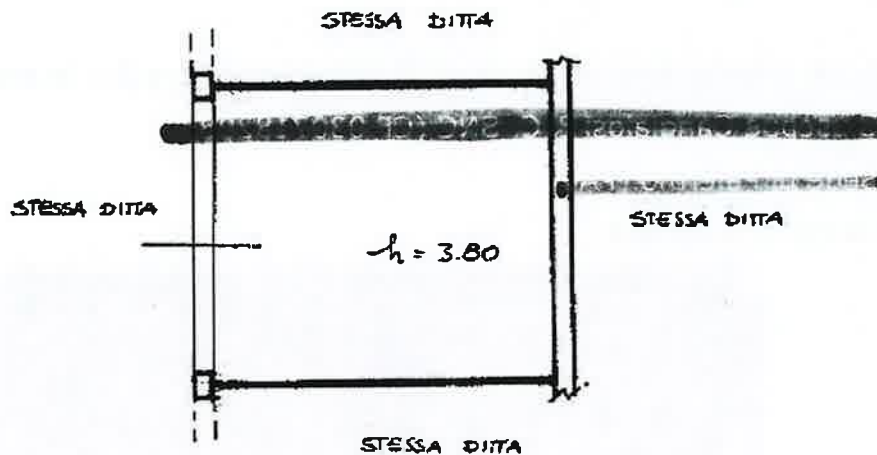
Diritto di proprietà



Comune di Palermo - Fg. 38 - P.Illa 4665 - Sub. 9 - 26



Stralcio della planimetria catastale u.i.u. Fg. 38 P.IIa 4665 Sub. 9



Stralcio della planimetria catastale u.i.u. Fg. 38 P.IIa 4665 Sub. 26

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 18,00 m² per l'*immobile A* (sub. 9) e 20,00 m² per l'*immobile B* (sub. 26). 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;
- 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 le unità immobiliari oggetto della presente valutazione il Committente non ha fornito dati relativi ai titoli abilitativi, documentazione edilizia e urbanistica, né certificazioni di conformità relative agli impianti esistenti.

Pertanto per le finalità perseguite con il presente elaborato, la valutazione, dei beni oggetto della presente perizia, sarà eseguita nel presupposto che essi siano, nella loro configurazione attuale, legittimi sotto il profilo urbanistico-edilizio.

2.2 LOCAZIONI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Per gli immobili oggetto della presente stima il "Committente" non ha prodotto alcuna documentazione inerente l'esistenza o meno di contratti di locazione in essere o scaduti, servitù e/o altri diritti reali o fornito indicazioni in merito.

Pertanto, per le finalità perseguite con il presente elaborato, i beni oggetto della presente perizia saranno considerati liberi 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.

PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente valutazione 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 oggetti 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 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

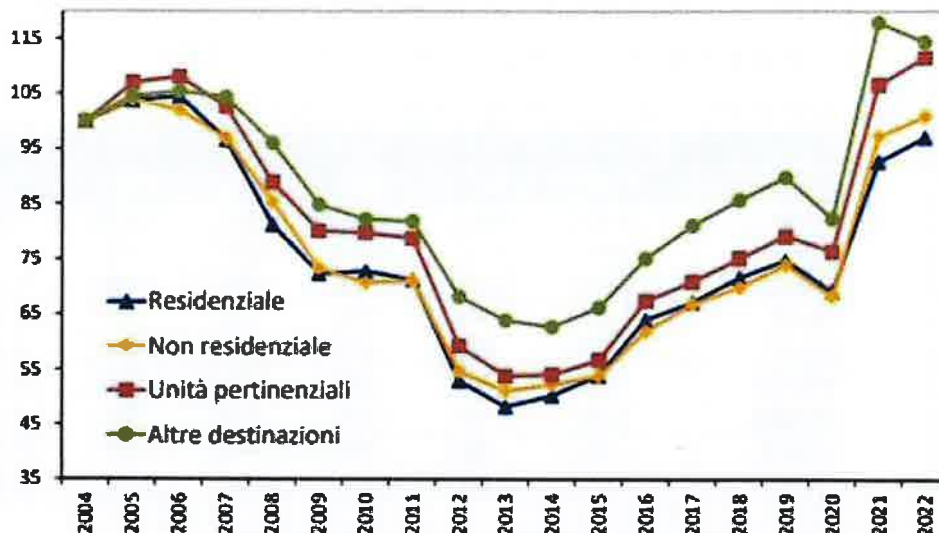
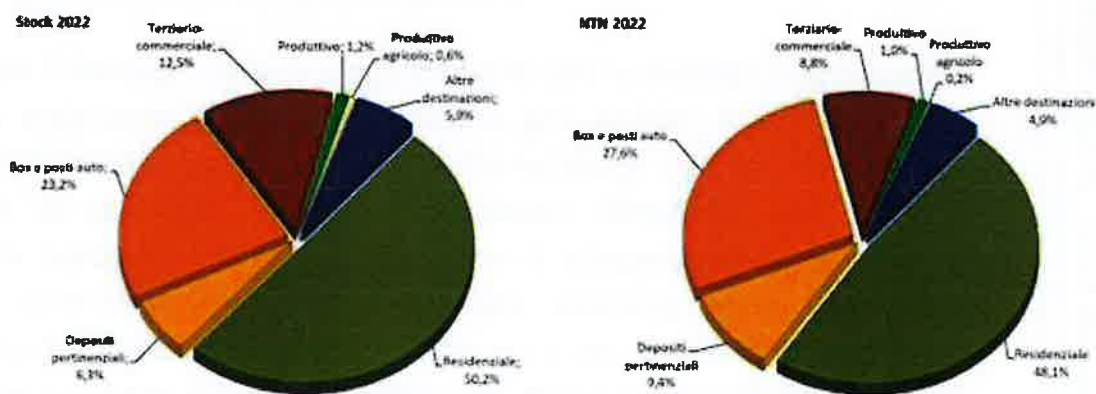


Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2022 e variazioni per settore

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 pertinenziali	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'Agencia delle Entrate in data 14 settembre 2023 e relative al settore residenziale si rileva per il segmento "Box e posti auto" un numero di

transazioni normalizzate (NTN) pari a 388 (+1.8% rispetto al II semestre del 2022) nell'ambito del comune di Palermo, con un valore di STN pari a 7.627, -1.8% rispetto al II semestre di riferimento del 2022, ed un dato superficie media pari a 19.7 m². (tab. 18 e 19).

Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annuo box e pasti auto, grandi città

Grandi città	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	Var % NTN I 23/II 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 pasti 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

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, da confrontare con le 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 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Al fine di determinare il valore unitario da attribuire alle unità immobiliari distinte rispettivamente al catasto urbano con la particella 5966 sub 9 - 26 del foglio 38, 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 relativa alla ricerca degli immobili da porre a confronto con i beni da valutare è stata indirizzata ad atti di compravendita di unità immobiliari urbane con caratteristiche confrontabili con quelle delle unità immobiliari urbane in valutazione ubicate in zone prossime a quelle in stima.

Ciò al fine di ottenere un campione idoneo, sia qualitativamente che quantitativamente, ai fini dell'applicazione del procedimento estimale prima esposto.

Il campione è costituito esclusivamente da u.i.u. che sono state oggetto di atti di compravendita² stipulati in epoca prossima a quella di stima, riportanti prezzi unitari che possono ritenersi attendibili in esito alle indagini di mercato all'uopo esperite.

² visionati mediante la consultazione della banca dati del Servizio di pubblicità immobiliare.

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	Stato manutentivo		
1	Atto di C/V del 07/07/2022 Notaio Dott. Gabriele Zammitti Rep./racc. 15549/7328	E20 Suburbana	Via Parrini, 14/B	Normale	19	17.000
2	Atto di C/V del 27/05/2022 Notaio Dott. Francesco Paolo Castellana Rep./racc. 16921/10337	E20 Suburbana	Via Casalini, 256	Normale	22	18.000
3	Atto di C/V del 21/05/2022 Notaio Dott. Carlo Barabbino Rep./racc. 9765/7523	E20 Suburbana	Via Raffaello Politi, 6	Normale	23	20.000
4	Atto di C/V del 04/11/2021 Notaio Avv. Alessandro Carducci Arsenio Rep./racc. 3156/2487	E20 Suburbana	Via Casalini, 157	Normale	20	19.000
5	Atto di C/V del 06/10/2021 Notaio Dott. Domenico Cambiaso Rep./racc. 6031/3763	E20 Suburbana	Via Casalini, 107	Normale	23	25.000

In merito si evidenzia che gli immobili in argomento, così come l'immobile oggetto di stima, ricadono nella zona O.M.I. "E20" (Badia - Angelico - Da Vinci - Ruggieri - Castellana - Michelangelo) del Comune di Palermo e che dalla consultazione delle quotazioni relative ai semestri di riferimento ai fini della valutazione, si rilevano i seguenti intervalli di valori unitari:

E20 - 1/2021	<i>Vmin (€/mq)</i>	<i>Vmax (€/mq)</i>
Box auto	890	1250
E20 - 2/2021	<i>Vmin (€/mq)</i>	<i>Vmax (€/mq)</i>
Box auto	890	1250
E20 - 1/2022	<i>Vmin (€/mq)</i>	<i>Vmax (€/mq)</i>
Box auto	890	1250
E20 - 2/2022	<i>Vmin (€/mq)</i>	<i>Vmax (€/mq)</i>
Box auto	890	1250

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"

I dati identificativi degli immobili oggetto di comparazione e le relative caratteristiche tecnico-economiche, significative ai fini della comparazione, sono riportati nelle tabelle riassuntive denominate "Immobili in comparazione" alla quale si rimanda (vedasi allegati "A.1" e "A.2"). 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*.

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

C_a: Fg. 38 P.IIIa 4813 Sub. 3

Unità ubicata in Via Parrini n. 14/B, al piano terra, ubicato nel corpo basso di pertinenza dell'edificio prospiciente multipiano a prevalente destinazione residenziale. La localizzazione di dettaglio, può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. L'unità immobiliare ha una superficie catastale di 19 m² distribuiti in un unico vano. L'accessibilità è da considerarsi normale, in quanto gli spazi e la geometria dell'accesso al locale box garantiscono una discreta facilità di manovra per i veicoli. Sulla base delle informazioni disponibili nella banca dati catastale e dall'analisi dell'atto di compravendita, lo stato manutentivo dell'unità può essere considerato normale.

C_b: Fg. 38 P.IIIa 4665 Sub. 19

Unità ubicata in Via Casalini n. 256, al piano terra, ubicato nel corpo basso di pertinenza dell'edificio prospiciente multipiano a prevalente destinazione residenziale. La localizzazione di dettaglio, può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. L'unità immobiliare ha una superficie catastale di 22 m² distribuiti in un unico vano. L'accessibilità è da considerarsi normale, in quanto gli spazi e la geometria dell'accesso al locale box garantiscono una discreta facilità di manovra per i veicoli. Sulla base delle informazioni disponibili nella banca dati catastale e dall'analisi dell'atto di compravendita, lo stato manutentivo dell'unità può essere considerato normale.

C_c: Fg. 40 P.IIIa 2832 Sub. 40

Unità ubicata in Via Raffaello Politi n. 6, al primo piano sotto strada di un

edificio multipiano a prevalente destinazione residenziale. La localizzazione di dettaglio, può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. L'unità immobiliare ha una superficie catastale di 23 m² distribuiti in un unico vano. L'accessibilità è da considerarsi normale, in quanto gli spazi e la geometria dell'accesso al locale box garantiscono una discreta facilità di manovra per i veicoli. Sulla base delle informazioni disponibili nella banca dati catastale e dall'analisi dell'atto di compravendita, lo stato manutentivo dell'unità può essere considerato normale.

C_d: Fg. 40 P.IIa 1887 Sub. 5

Unità ubicata in Via Casalini n. 157, al piano terra, ubicato nel corpo basso di pertinenza dell'edificio prospiciente multipiano a prevalente destinazione residenziale. La localizzazione di dettaglio, può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. L'unità immobiliare ha una superficie catastale di 20 m² distribuiti in un unico vano. L'accessibilità è da considerarsi normale, in quanto gli spazi e la geometria dell'accesso al locale box garantiscono una discreta facilità di manovra per i veicoli. Sulla base delle informazioni disponibili nella banca dati catastale e dall'analisi dell'atto di compravendita, lo stato manutentivo dell'unità può essere considerato normale.

C_e: Fg. 40 P.IIa 2054 Sub. 122

Unità ubicata in Via Casalini n. 107, al piano semicantinato, di un edificio multipiano a prevalente destinazione residenziale. La localizzazione di dettaglio, può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. L'unità immobiliare ha una superficie catastale di 23 m² distribuiti in un unico vano. L'accessibilità è da considerarsi normale, in quanto gli spazi e la geometria dell'accesso al locale box garantiscono una discreta facilità di manovra per i veicoli. Sulla base delle informazioni disponibili nella banca dati catastale e dall'analisi dell'atto di compravendita, lo stato manutentivo dell'unità può essere considerato normale.

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 divisibili 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 di "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 dei "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".

I costi unitari di ristrutturazione sono quelli ordinariamente utilizzati nell'attività estimative dell'ufficio, desunti anche 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) ($C'=C''=150$ €/m²) e computi metrici estimativi sommari.

Pertanto, considerato che nella zona OMI del subject (E20) è stato registrato per la tipologia "Box" un valore minimo di 890 €/m² ed un valore massimo di 1.250 €/m², l'intervallo di ammissibilità risultante per detta tipologia avrà i seguenti estremi:

$$V \text{ min} = \text{€/m}^2 \text{ 740,00;}$$

$V_{max} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.400,00.}$

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 "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 dei "Box" prese in considerazione per la valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima. Tali caratteristiche sono quelle che, sulla base delle indagini effettuate da questo Ufficio sul mercato locale, sono ritenute maggiormente influenti sul prezzo dei "box auto".

C₁ - Superficie ragguagliata

Si riporta la consistenza ragguagliata determinata dalla omogeneizzazione delle superfici principali ed accessorie secondo quanto previsto dai criteri di calcolo delle consistenze riportati nelle norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. n. 138/98

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 degradate o decentrate, ovvero poco apprezzate dal mercato.

Il punteggio da associare a ciascun nomenclatore è il seguente:

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

C₃ - 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.

C₄ - Stato manutentivo box

Rappresenta l'apprezzamento del mercato in relazione allo stato di manutenzione dell'unità immobiliare considerata.

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

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

C₅ - Posizione box/posto auto

Rappresenta l'apprezzamento del mercato in relazione alla posizione dell'unità immobiliare considerata.

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

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

I punteggi ed i valori determinati per le caratteristiche dei *comparables* ammissibili e per i *subject* sono riportati nella "Tabella dei dati" (vedasi allegati "C.1" e "C.2").

3.4.5 Prezzi impliciti

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo – per ciascuna caratteristica – dei prezzi impliciti, intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità in più di una caratteristica posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato. Operativamente, per quantificare i prezzi impliciti delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo ($p'_{c_{min}}$), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo del singolo *comparable* (P_{ci}) per le altre caratteristiche. Per queste ultime, in particolare, il prezzo implicito 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 quelli ordinariamente adottati da questo Ufficio sulla base di specifiche indagini di mercato svolte nell'ambito locale.

C₁ - Superficie ragguagliata

Il prezzo implicito 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 implicito 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 non possa superare, in condizioni ordinarie, lo scarto percentuale tra il valore massimo ed il valore centrale OMI relativo alla zona del *subject*:

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

$$(\text{€ } 1.250,00 / \text{€ } 1.070,00) - 1 = 0,1682$$

Pertanto si assume $K_{C2} = 0,17 = 17,00\%$.

C₃ - Accessibilità e spazi di manovra

Il prezzo implicito di tale caratteristica sarà pari a:

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

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, sulla base della conoscenza del mercato locale, si assume $K_{C3} = 0,10 = 10,0\%$.

C₄ - Stato manutentivo

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m4} = K_{C4} \times S_{tc}$$

Il coefficiente K_{C4} esprime il costo unitario dei lavori necessari per portare l'immobile da uno stato manutentivo all'altro (da *scadente* a *normale* e da *normale* ad *ottimo*). Il prezzo implicito P_{m4} è dato dal prodotto tra il

coefficiente K_{C4} e la superficie del subject espressa in m^2 .

Nella fattispecie si assume un valore $K_{C4} = 150,00 \text{ €/m}^2$, che è quello ordinariamente utilizzato nell'attività estimative dell'ufficio, desunto anche da indagini di mercato, pubblicazioni specializzate ("Prezziario Tipologie Edilizie 2019" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) e computi metrici estimativi sommari, come già illustrato nel precedente paragrafo 3.4.3.

C₅ – Posizione box/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 posizione dell'unità immobiliare (Interrato/In elevazione; In superficie).

Per il caso in esame, sulla base della conoscenza del mercato locale, si assume $K_{C5} = 0,05 = 5,0\%$.

I risultati dei calcoli inerenti il caso in esame sono stati riassunti nella apposita "Tabella dei Prezzi Impliciti" (v. allegato "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 apposite "Tabelle di valutazione" (vedasi allegati "E.1" e "E.2").

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 776,01 €/m²** il più probabile valore unitario attribuibile *all'unità*

immobiliare A distinta al catasto urbano di Palermo al foglio 38 particella 4665 sub 9; ed **euro 780,22 €/m²** il più probabile valore unitario attribuibile all'unità immobiliare B distinta al catasto urbano di Palermo al foglio 38 particella 4665 sub 26. Ne consegue che, tenuto conto della consistenza, il più probabile valore di mercato attribuibile a detti immobili, per l'intera parte del diritto reale, risulta:

$$\text{IMMOBILE A: } m^2 18 \times \text{€/m}^2 776,01 = \text{€ } 13.968,18$$

$$\text{IMMOBILE A: } m^2 20 \times \text{€/m}^2 780,22 = \text{€ } 15.604,40$$

Pertanto, il valore di mercato degli immobili oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato, risulta essere pari a:

- IMMOBILE A (sub. 9): € 14.000,00 (diconsi euro QUATTORDICIMILA/00)
- IMMOBILE B (sub. 26): € 15.600,00 (diconsi euro QUINDICIMILASEICENTO/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, per la piena proprietà, all'attualità, delle unità immobiliari siti in Palermo, al piano terra di via Casalini n. 256, identificati rispettivamente al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo con il foglio di mappa n. 38, particella n. 4665, subalterni n. 9 e n. 26, 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 ANBSC n. 0083313 del 19/12/2022 e successiva integrazione n. 0011311 del 16/02/2023.

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 07/09/2023.

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

- **IMMOBILE A (sub. 9): € 14.000,00 (euro QUATTORDICIMILA/00)**
- **IMMOBILE B (sub. 26): € 15.600,00 (euro QUINDICIMILASEICENTO/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, tenuto conto delle incertezze connesse allo stato manutentivo dell'immobile è ordinariamente indicata nella misura del $\pm 10\%$. 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 28/09/2023

Il Responsabile Tecnico
(Luca Maniscalco)
Firmato digitalmente

Il Direttore UPT - Palermo
(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.up Palermo@agenziaentrate.it

C – Tabella dei dati

n ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI COMPARABILI											
		C1		C2		C3		C4		C5			
		Quantità o numero	Descrizione o denominazione	Superficie in mq	Quantità o numero	Descrizione o denominazione	Superficie in mq	Quantità o numero	Descrizione o denominazione	Superficie in mq	Quantità o numero	Descrizione o denominazione	Superficie in mq
c1	Conservazione aggraviata	19,00	Normale	1,00	21,00	Normale	1,00	23,00	Normale	21,00	1,00	21,00	1,00
c2	Localazione a lungo termine	1,00	Normale	1,00	1,00	Normale	1,00	1,00	Normale	1,00	1,00	1,00	1,00
c3	Accessibilità ai disabili	1,00	Normale	1,00	1,00	Normale	1,00	1,00	Normale	1,00	1,00	1,00	1,00
c4	Capo marittimo	1,00	Normale	1,00	1,00	Normale	1,00	1,00	Normale	1,00	1,00	1,00	1,00
c5	Posizione geografica	1,00	Normale	1,00	1,00	Normale	1,00	1,00	Normale	1,00	1,00	1,00	1,00

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

D – Prezzi impliciti

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coef. KCI	PREZZI IMPLICITI					
N ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
C1	Contributo aggiuntivo	Kc1 x p/omn	€/m²	1,00	018,18	018,18	018,18	018,18	018,18	018,18
C2	Locazione di dettaglio	Kc2APci	€	17,0%	2.000,00	3.000,00	3.400,00	3.250,00	4.250,00	4.250,00
C3	Accessori di dettaglio	Kc3XPci	€	10,0%	1.700,00	1.800,00	2.000,00	1.900,00	2.500,00	2.500,00
C4	Esclusivo Box	Kc4X50c	€	100,00%	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00
C5	Postoreg. Base/Park	Kc5XPci	€	5,0%	850,00	900,00	1.000,00	950,00	1.250,00	1.250,00

E.1 – Valutazione e sintesi valutativa

Caratteristiche	MOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)												
	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce														
	Guadri Puro	Comece di prezzo	Guadri Puro	Comece di prezzo	Guadri Puro	Comece di prezzo	Guadri Puro	Comece di prezzo	Guadri Puro	Comece di prezzo													
1. Modificata	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2. Cambiamento di destinazione	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3. Provenienza diversa	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. Stato di conservazione	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5. Provenienza diversa	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Σ	-3.000,16	-6.127,75	6.127,75	-6.127,75	-5.940,91	-5.940,91	-4.486,34	-4.486,34	-5.690,91	-5.690,91	-4.486,34	-4.486,34	-4.486,34	-5.690,91	-5.690,91	-5.690,91	-5.690,91	-5.690,91	-5.690,91	-5.690,91	-5.690,91	-5.690,91	-5.690,91
P₁	17.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	20.000,00	20.000,00	19.300,00	19.300,00	25.000,00	25.000,00	19.300,00	19.300,00	19.300,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
P₂	13.331,82	11.877,27	11.877,27	11.877,27	14.559,09	14.559,09	14.513,84	14.513,84	19.349,20	19.349,20	14.513,84	14.513,84	14.513,84	19.349,20	19.349,20	19.349,20	19.349,20	19.349,20	19.349,20	19.349,20	19.349,20	19.349,20	19.349,20
P_{corrente}	740,86	869,86	869,86	869,86	781,05	781,05	808,31	808,31	1.472,73	1.472,73	808,31	808,31	808,31	1.472,73	1.472,73	1.472,73	1.472,73	1.472,73	1.472,73	1.472,73	1.472,73	1.472,73	1.472,73
Δ_{corrente}	-6,04%	18,13%	18,13%	18,13%	3,82%	3,82%	0,12%	0,12%	32,00%	32,00%	0,12%	0,12%	0,12%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%
Esito 1° sintesi valutativa	Accettato	Scartato	Scartato	Scartato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Scartato	Scartato	Accettato	Accettato	Accettato	Scartato	Scartato	Scartato	Scartato	Scartato	Scartato	Scartato	Scartato	Scartato	Scartato
P_{corrente}	745,86	781,05	781,05	781,05	781,05	781,05	808,31	808,31	1.472,73	1.472,73	808,31	808,31	808,31	1.472,73	1.472,73	1.472,73	1.472,73	1.472,73	1.472,73	1.472,73	1.472,73	1.472,73	1.472,73
Δ_{corrente}	-4,06%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	3,90%	3,90%	32,00%	32,00%	3,90%	3,90%	3,90%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%
Esito 2° sintesi valutativa	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato

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

E.2 - Valutazione e sintesi valutativa

Caratteristiche		IMMOBILI COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)					
		C1			C2			C3			C4				C5				
H.	Identificativo	Quantità Partiti	Concetto di prezzo	Quantità Partiti	Concetto di prezzo	Quantità Partiti	Concetto di prezzo	Quantità Partiti	Concetto di prezzo	Quantità Partiti	Concetto di prezzo	Quantità Partiti	Concetto di prezzo	Quantità Partiti	Concetto di prezzo	Quantità Partiti	Concetto di prezzo	Quantità Partiti	Concetto di prezzo
C1	Coordinamento	1,00	111,1	1,00	107,31	1,00	104,36	1,00	101,61	1,00	98,86	1,00	96,11	1,00	93,36	1,00	90,61	1,00	87,86
C2	Levy system (renting)	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11
C3	Area di vendita e mercato	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11
C4	Caratteristiche	1,00	299,11	1,00	299,11	1,00	299,11	1,00	299,11	1,00	299,11	1,00	299,11	1,00	299,11	1,00	299,11	1,00	299,11
C5	Pondere Destinazione	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11	1,00	0,11
CORREZIONE			-2.031,82		-4.485,36		-4.304,55		-2.850,00		-4.054,55		-4.054,55		-2.850,00		-4.054,55		-4.054,55
P.			17.100,00		16.010,00		20.100,00		19.100,00		20.100,00		19.100,00		20.100,00		19.100,00		20.100,00
P. + Σ C5			14.868,18		13.524,64		15.655,45		16.150,00		16.150,00		16.150,00		20.545,45		20.545,45		20.545,45
R. (Rendita)			746,41		675,86		784,72		807,50		784,72		807,50		1.647,27		1.647,27		1.647,27
A. R.			37,01%		4,24%		3,92%		4,14%		3,92%		4,14%		8,04%		8,04%		8,04%
Esco 1° gross. valutativa			Accettabile		Scettabile		Accettabile		Accettabile		Accettabile		Accettabile		Scettabile		Scettabile		Scettabile
P. (Prezzo)			746,41		704,17		704,17		704,17		704,17		704,17		704,17		704,17		704,17
A. R.			4,08%		0,58%		0,58%		0,58%		0,58%		0,58%		3,50%		3,50%		3,50%
Esco 2° gross. valutativa			Accettabile		Accettabile		Accettabile		Accettabile		Accettabile		Accettabile		Accettabile		Accettabile		Accettabile
Valore 1° (Rendita)			1.647,27		1.647,27		1.647,27		1.647,27		1.647,27		1.647,27		1.647,27		1.647,27		1.647,27
Valore 2° (Rendita)			704,17		704,17		704,17		704,17		704,17		704,17		704,17		704,17		704,17
Valore 1° + Valore 2° (Rendita)			2.351,44		2.351,44		2.351,44		2.351,44		2.351,44		2.351,44		2.351,44		2.351,44		2.351,44