

oggetto

Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato di due unità immobiliari, un appartamento e un locale di deposito, ubicati nel Comune di Palermo in piazza Principe di Camporeale n.64 e via Paolo Gili n.58 ed identificate al catasto dei fabbricati al foglio 55, particella 1637, subalterni 50 e 148.

Richiedente:

Fondazione IRCCS Istituto Neurologico "Carlo Besta", con sede legale in Milano, via Giovanni Celoria n. 11, codice fiscale 01668320151- partita IVA 04376340156.

Richiesta di stima prot. n. 4340/2022

RdP n. 243956 del 29.08.2022

Ubicazione beni: Palermo, piazza Principe di Camporeale n.64 e via Paolo Gili n.58



committente:

Fondazione IRCCS Istituto Neurologico "Carlo Besta" – C.F. 01668320151- P. IVA 04376340156
Via Giovanni Celoria n.11, 20133 – Milano – Tel. 02 2394 1 – pec: tecnico@pec.istituto-besta.it

INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	5
1.1 OGGETTO DELLA STIMA	5
1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	5
1.3 DESCRIZIONE DEI BENI	7
1.4 DATI CATASTALI	15
1.5 CONSISTENZA	16
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	17
2.1 POSIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	17
2.2 LOCAZIONI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI	18
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	19
3.2 SCOPO DELLA STIMA.....	19
3.1 CRITERI DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	19
3.2 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	20
3.3 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	24
3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione.....	26
3.4.2 Esame delle caratteristiche degli immobili “comparables”	27
3.4.3 Test di ammissibilità.....	30
3.4.4 Redazione della “Tabella dei dati”	33
3.4.5 Prezzi marginali	37
3.4.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati	41
3.4.7 Determinazione del più probabile valore di mercato.....	43
CONCLUSIONI	44
All. 1 – Tabella A – Immobili in comparazione	47
All. 2 – Tabella B – Test di ammissibilità.....	48
All. 3 – Tabella C – Tabella dei dati.....	49
All. 4 – Tabella D – Prezzi impliciti	50
All. 5 – Tabella E – Valutazione e sintesi valutativa	51

PREMESSA

L'articolo 64, comma 3-bis del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, introdotto dall'articolo 6, comma 1, lettera b), del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44, dispone che *"Ferme le attività di valutazione immobiliare per le amministrazioni dello Stato di competenza dell'Agenzia del demanio, l'Agenzia delle entrate è competente a svolgere le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative richieste dalle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e dagli enti ad esse strumentali. Le predette attività sono disciplinate mediante accordi, secondo quanto previsto dall'articolo 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Tali accordi prevedono il rimborso dei costi sostenuti dall'Agenzia, la cui determinazione è stabilita nella Convenzione di cui all'articolo 59"*.

La Fondazione IRCCS Istituto Neurologico "Carlo Besta" (di seguito "Committente"), in quanto rientrante nell'ambito dei soggetti ai quali l'Agenzia può erogare servizi di valutazione immobiliare ai sensi del sopra richiamato articolo, ha richiesto con nota prot. n. 4340 del 24/06/2022, lo svolgimento da parte dell'Agenzia delle Entrate di attività di valutazione.

La suddetta richiesta è stata assunta al protocollo di questo Ufficio Provinciale-Territorio (di seguito "U.P.T.") al n. 195921/2022; essa si riferisce a due unità immobiliari, un appartamento ed un locale di deposito, ubicate nel Comune di Palermo, in piazza Principe di Camporeale n.64 e via Paolo Gili n.58 ed identificate al C.F. al Fg.55, p.lla 1637, subb. 50 e 148. Il Committente detiene la proprietà esclusiva dei suddetti immobili, acquisita a seguito di successione testamentaria di Gandolfo Concetta del 27/01/2019; entrambi gli immobili risultano, difatti, intestati in catasto alla ditta:

FONDAZIONE IRCCS ISTIT. CARLO BESTA (CF 01668320151)

Sede in MILANO (MI) – Proprietà per 1/1.

Per i suddetti immobili il Committente ha richiesto la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, finalizzata all'alienazione degli stessi a mezzo asta pubblica.

Ai sensi del già citato art. 64, c. 3-bis, del D. lgs n. 300/1999, in data 29/08/2022, tra il Committente e questo U.P.T. è stato siglato l'Accordo di Collaborazione per l'attività di valutazione richiesta, stabilendo in euro

1.118,05 (millecentodiciotto/05), l'importo da corrispondere all'Agenzia a titolo di rimborso dei costi sostenuti per lo svolgimento della stessa; tale importo è stato determinato sulla base del costo standard per giorno-uomo fissato in euro 379,00 (trecentosettantanove/00). L'accordo di cui sopra è stato assunto al protocollo di questo U.P.T. al n.243956 del 29/08/2022.

Premesso quanto sopra, il tecnico incaricato di questo Ufficio, alla data del 14/12/2022 ed alla continua presenza del referente indicato dal Committente, ha condotto gli accertamenti di rito in sopralluogo, al fine di verificarne lo stato dei luoghi ed acquisire cognizione circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della richiesta di valutazione; durante il sopralluogo è stato possibile esaminare internamente solo l'appartamento (sub. 50), mentre il locale di deposito (sub. 148) è stato visionato solo esternamente a causa della mancanza delle chiavi di accesso da parte del referente. Nel corso dell'ispezione sono stati eseguiti degli scatti fotografici che, limitatamente a quelli più significativi, sono stati inseriti nel contesto del presente elaborato.

Contestualmente sono state svolte delle opportune indagini di mercato finalizzate ad acquisire i parametri economici da assumere a riferimento della stima.

Esaminata la documentazione trasmessa e quella acquisita nel corso del sopralluogo, completate 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 DEI BENI

1.1 OGGETTO DELLA STIMA

La richiesta indicata in premessa si riferisce a due unità immobiliari ubicate nel Comune di Palermo nel medesimo fabbricato:

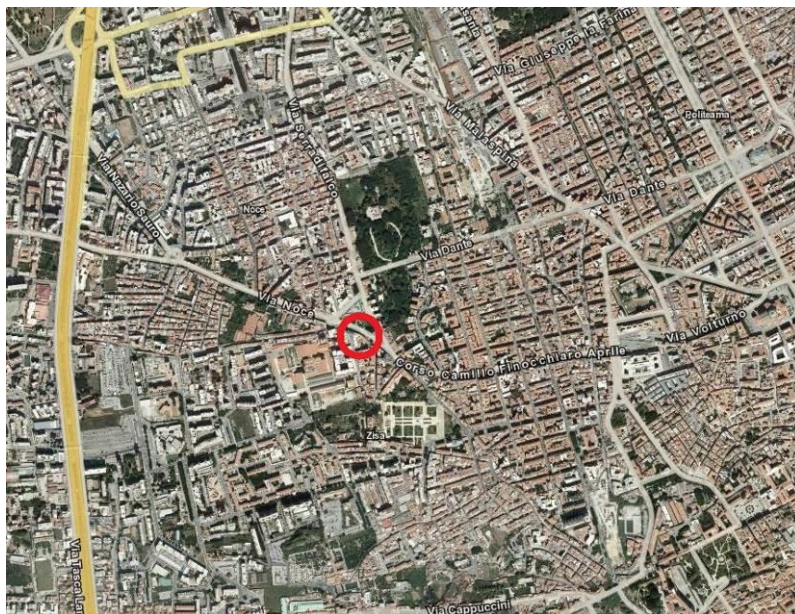
- Appartamento in Piazza Principe di Camporeale n.64 al piano quarto, interno 14, scala A, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al foglio n.55, particella n.1637, subalterno n.50.
- Locale di deposito in via Paolo Gili n.58 al piano S2, interno 3, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al foglio n.55, particella n.1637, subalterno n.148.

Per entrambi i beni il "Committente" ha richiesto la determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, ai fini dell'alienazione a mezzo asta pubblica.

1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Piazza Principe di Camporeale si trova al centro dei quartieri "Zisa" e "Noce", nella zona occidentale a ridosso della cinta muraria del centro storico di Palermo.

La zona in origine faceva parte dell'antico parco normanno denominato *Genoard* (o Paradiso in Terra), luogo di villeggiatura e di caccia dei sovrani, costituito da piccoli nuclei di case, intorno ai mulini per grano e sale costruiti

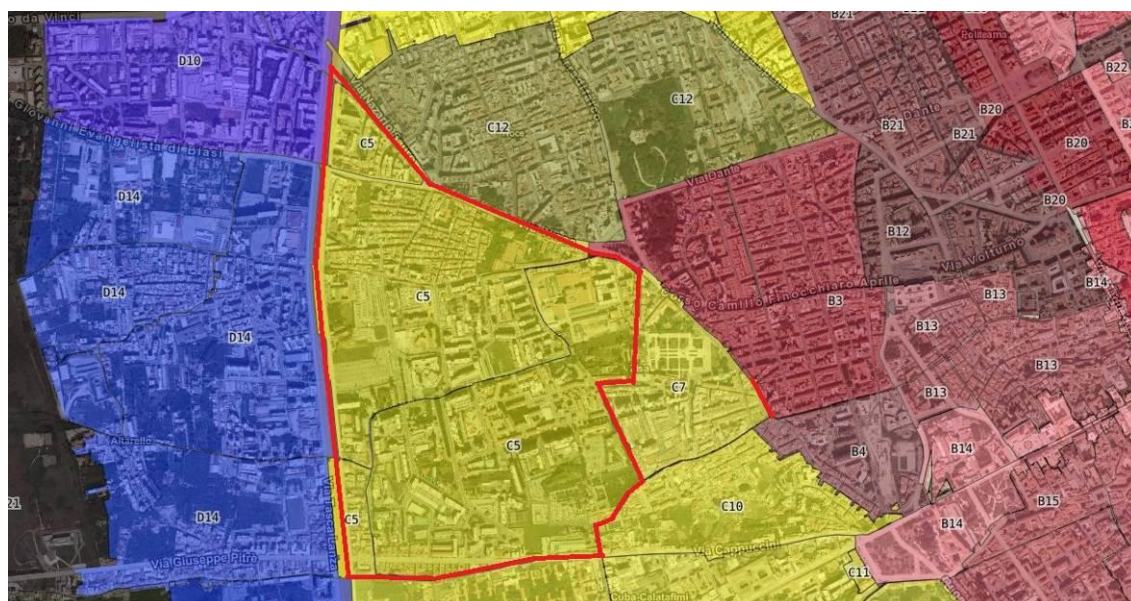


lungo il corso del torrente Gabriele. A partire dalla seconda metà dell'800 l'area crebbe velocemente e diventò un popoloso quartiere inglobato dalla città; la rapidità dello sviluppo del quartiere, data la numerosa richiesta di alloggi che seguì gli eventi bellici del secolo scorso, facilitò l'incremento dell'edilizia popolare. In epoca più recente la zona è stata delimitata dalla

circonvallazione cittadina, lato monte, che la separa dal quartiere "Altarelli", cui in origine era unita; a questo seguì l'edificazione di nuovi insediamenti residenziali ad alta densità edilizia, nella zona a ridosso della nuova circonvallazione compresa tra le vie Cappuccini e Perpignano. Ad oggi, pertanto, la zona risulta caratterizzata da una forte discontinuità edilizia ed al suo interno è ancora possibile trovare, oltre ad importanti siti storico-monumentali quali il castello della Zisa e l'annesso giardino omonimo, numerose ville sette-ottocentesche, incastonate tra strette vie e palazzi di più recente costruzione.

Nel complesso la zona risulta ben servita da servizi pubblici (scuole, ospedali, uffici postali) e privati (banche, uffici e studi privati) e con una buona dotazione di verde pubblico, vista la presenza delle ville "Napoli" e "Malfitano"; gli esercizi commerciali risultano numerosi ed eterogenei, mentre i parcheggi, considerata l'assenza di vere e proprie aree di sosta, risultano insufficienti. Il trasporto pubblico è assicurato dalle linee di autobus urbani che collegano la zona sia con il centro che con la periferia. All'interno del quartiere sono presenti, inoltre, i "Cantieri culturali della Zisa", ex complesso industriale con accesso dalla via Paolo Gili, ristrutturato in epoca recente ed adibito a spazi espositivi per eventi teatrali, musicali, cinematografici e iniziative culturali di ogni genere.

Secondo la perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito da questa Agenzia, la zona ricade nella fascia semicentrale "C5" definita: "PERPIGNANO-SICCHERIA-CAPPUCCINI".



Nel dettaglio, la zona di Piazza Principe di Camporeale, dove sono ubicati i beni oggetto della presente valutazione, può essere considerata ricercata, vista la sua centralità nell'ambito del quartiere e vista la presenza nelle immediate vicinanze di numerosi servizi, attività commerciali e poli culturali, nonché la sua vicinanza al centro urbano.



Vista aerea con inquadramento del fabbricato

1.3 DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima sono ubicate nel Comune di Palermo, all'interno di un edificio confinante con piazza principe di Camporeale ed attraversato dalla via Paolo Gili.

L'immobile, realizzato nel 1982 su progetto dell'architetto palermitano Giuseppe Ferla, è di fatto, costituito da due distinti corpi di fabbrica di diversa consistenza, separati dalla via Paolo Gili e collegati da un alto portale che sovrasta la strada e definisce uno *skyline* omogeneo sul fronte della piazza; quest'ultima soluzione, è il risultato di un iter progettuale che ha visto susseguirsi una serie di ipotesi e che ha, infine, soddisfatto le richieste della Soprintendenza, ma per la quale si è resa necessaria la redazione di uno specifico progetto di variante al P.R.G.



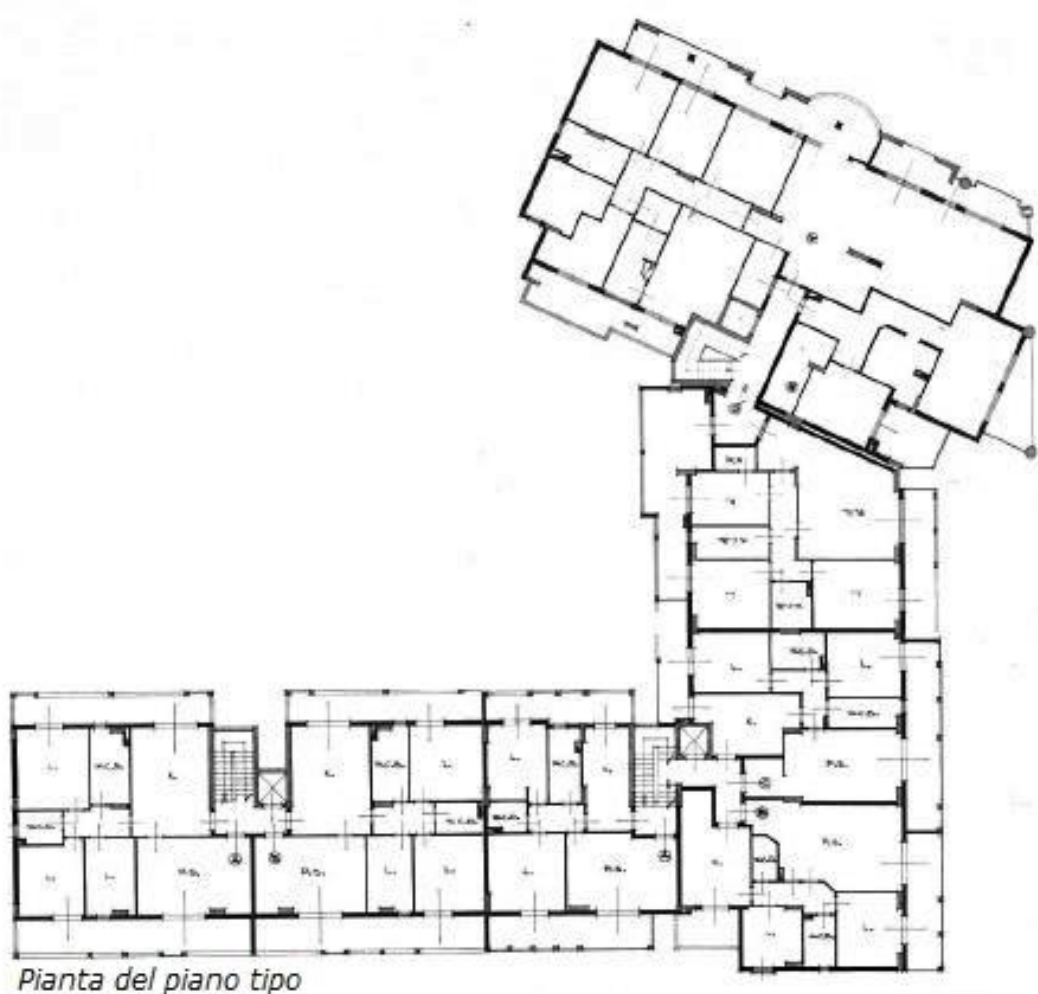
Prospettiva del progetto (fonte: Architetto Giuseppe Ferla. Diario di viaggio. Plumelia Edizioni, 2019)

I due edifici sono realizzati con struttura portante in c.c.a. e copertura piana e si sviluppano su otto elevazioni fuori terra e due piani cantinati, mentre il portale di collegamento è costituito da una copertura a falde sorretta da due travi reticolari in legno lamellare poggiate su alte colonne di cemento. Il prospetto sulla piazza presenta tre "quinte", una per l'edificio più piccolo e due per il più grande, rivestite con strisce orizzontali di mattoni in cotto rossi alternati a lastre di pietra lavica grigia; le rimanenti porzioni ed i prospetti secondari sono rivestiti da intonaco, ad eccezione degli aggetti e delle colonne che sorreggono il portale di collegamento, realizzati in cemento a "faccia vista".



Vista del prospetto (fonte: Architetto Giuseppe Ferla. Diario di viaggio. Plumelia Edizioni, 2019)

L'edificio è costituito da n. 117 unità immobiliari ed ospita attività commerciali al piano terra, uffici al piano ammezzato (catastalmente piano 1), appartamenti di civile abitazione ai piani in elevazione, un magazzino ed un ufficio al primo piano sotto strada, box auto e cantine al secondo piano sotto strada; il collegamento verticale è assicurato da tre corpi scala con ascensore.



Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava in buono stato manutentivo sia nelle sue parti comuni che nei prospetti, non rilevandosi particolari segni di deterioramento ad eccezione di modesti distacchi diffusi di materiale negli elementi in c.c.a. a "faccia vista", già oggetto di interventi di risanamento ben visibili.



Vista del portone d'ingresso e particolare del prospetto



Vista dalla via Paolo Gili

Le unità oggetto della presente valutazione, entrambe facenti parte del fabbricato precedentemente descritto, consistono in:

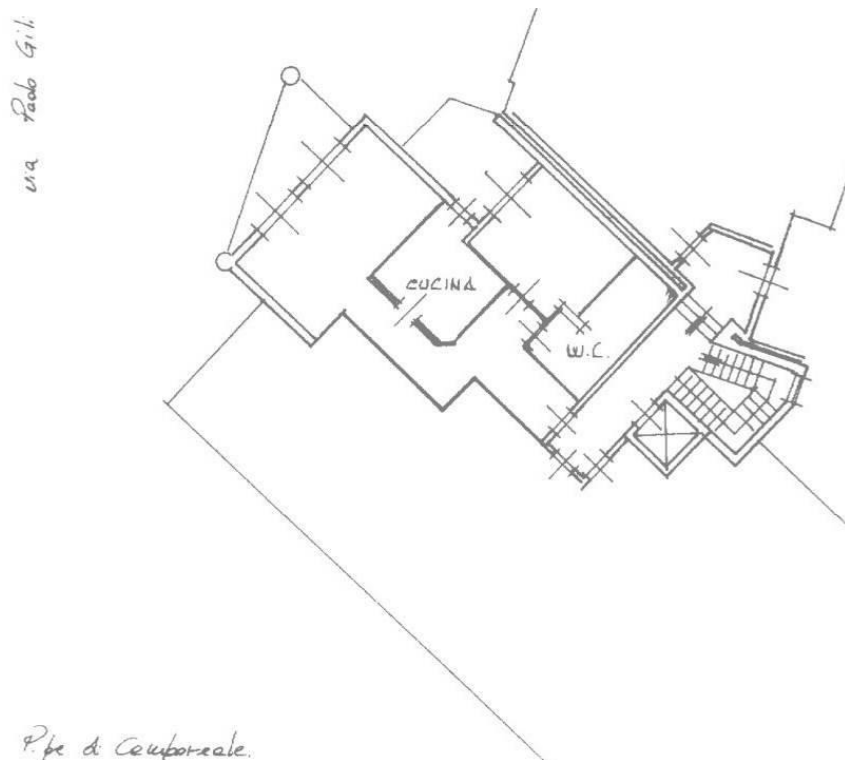
- Appartamento in Piazza Principe di Camporeale n.64 al piano quarto, interno 14, scala A, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al foglio n.55, particella n.1637, subalterno n.50.

- Locale di deposito in via Paolo Gili n.58 al piano S2, interno 3, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al foglio n.55, particella n.1637, subalterno n.148.

L'appartamento identificato al sub.50 è ubicato al piano quarto, interno 14, scala "A" dell'edificio con ingresso dal civ. n. 64 di Piazza Principe di Camporeale. Esso ha una consistenza catastale di 4 vani e risulta costituito da un disimpegno d'ingresso che distribuisce un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno. Tutti i locali risultano finestrati, ad eccezione del bagno in cui è presente un sistema di aerazione forzata; quest'ultimo è dotato di tutti i pezzi sanitari prescritti dal regolamento edilizio, nonché di vaso igienico per disabili. Sono presenti due balconi, dai quali è possibile avere un'ampia visuale sulla piazza e sulla via Gili con il castello della Zisa sullo sfondo: il primo, di forma triangolare, accessibile dalle due porte finestre del locale soggiorno, il secondo, chiuso con veranda, accessibile dalla cucina e dalla camera da letto. Alla data del sopralluogo interno l'immobile risultava libero da persone, e parzialmente arredato. Tutti gli ambienti risultano interamente rifiniti con pavimentazione in piastrelle di ceramica e rivestimenti parietali con intonaco e tinteggiatura e, nella cucina e nel bagno, con piastrelle. Gli infissi esterni sono realizzati con telai in legno, vetrocamera e persiane avvolgibili, mentre le porte interne sono in legno, ad eccezione della porta d'ingresso, blindata e rivestita in legno. È stata rilevata la presenza degli impianti idrico sanitario, elettrico e videocitofonico, nonché un impianto di condizionamento all'interno del controsoffitto del disimpegno, con griglie di ventilazione nei vari ambienti. Per detti impianti non è stato possibile verificarne il funzionamento.

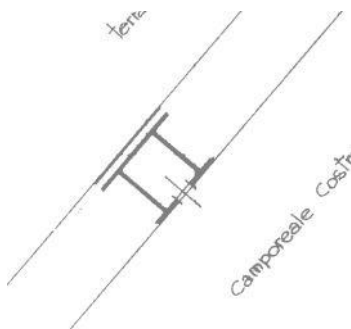
Alla data del 14/12/2022 in cui è stato effettuato il sopralluogo interno dell'immobile, esso si presentava in discrete condizioni di manutenzione, non rilevandosi al suo interno segni di degrado od usura tali da necessitare di interventi edilizi superiori all'ordinaria manutenzione (stuccatura di piccole lesioni su tramezzo, tinteggiatura).

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria presente agli atti del Catasto si è rilevata la mancata indicazione della chiusura a veranda del balcone; tale difformità è stata segnalata all'Area Servizi Catastali e Cartografici di questo Ufficio la necessità di avviare l'iter per la richiesta di regolarizzazione della planimetria catastale.



Stralcio planimetria - Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo - fg. 55, p.lla 1637, sub. 50

Il locale di deposito, identificato al sub. 148, è ubicato al secondo piano cantinato dell'edificio, all'interno n. 3, accessibile sia dal corpo scala condominiale che dall'ingresso carrabile al civico n. 58 della via Paolo Gili. L'unità immobiliare è costituita da un unico ambiente cieco di forma rettangolare e consistenza pari a 5 m², con ingresso dallo spazio condominiale adibito a parcheggio; nel corso del sopralluogo effettuato dal tecnico incaricato di questo Ufficio l'immobile in questione è stato visionato solo esternamente, vista la mancata disponibilità delle chiavi di accesso da parte del referente indicato dal Committente.



Stralcio planimetria - Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo - fg. 55, p.lla 1637, sub. 148



Appartamento - vista dell'ingresso e dei locali interni



Viste di piazza P.pe di Camporeale e via Paolo Gili dal balcone dell'appartamento



Viste del locale di deposito

1.4 DATI CATASTALI

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

Catasto Fabbricati Comune di Palermo

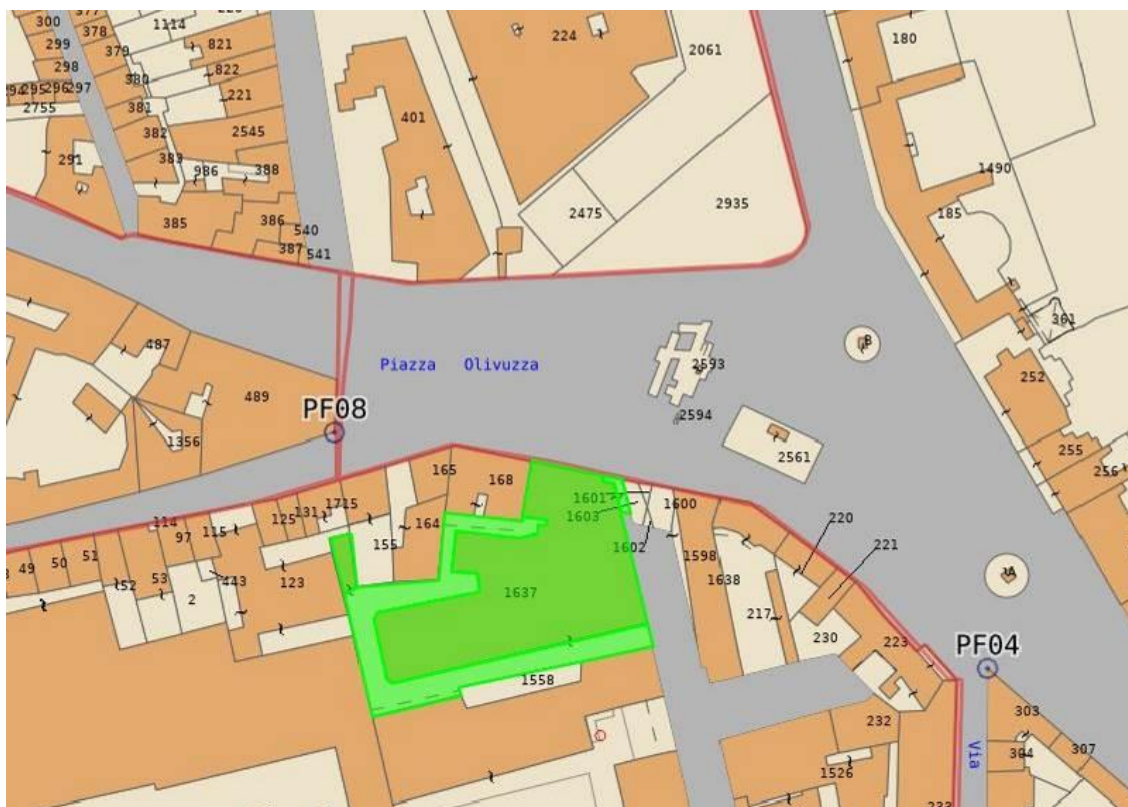
Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Indirizzo	Rendita catastale
55	1637	50	A/2	8	4 vani	Piazza Principe di Camporeale n. 64 piano 4	€ 371,85
55	1637	148	C/2	6	5 mq	Via Paolo Gili n. 58 piano S2	€ 6,20

L'attuale intestazione catastale delle unità immobiliari è la seguente:

FONDAZIONE IRCCS ISTIT. CARLO BESTA (CF 01668320151)

Sede in MILANO (MI) – Proprietà per 1/1.

Nel corso del sopralluogo interno del 14/12/2022 è stato rilevato che la planimetria catastale presente in banca dati dell'unità censita al Fg.55 p.Illa 1637 sub. 50 non riproduce lo stato di fatto dell'immobile; pertanto è stata segnalata all'Area Servizi Catastali e Cartografici di questo Ufficio la necessità di avviare l'iter per la richiesta di regolarizzazione della stessa.



Catasto Fabbricati – Comune di Palermo – Fg. 55 p.Illa 1637

1.5 CONSISTENZA

Per quanto concerne la consistenza da porre alla base dei conteggi estimali del presente elaborato, per le unità oggetto di valutazione si farà riferimento alla superficie catastale determinata ai sensi del D.P.R. 138/98. Per quanto riguarda l'appartamento (sub. 50), tale superficie è stata rideterminata in 98,00 m², in considerazione delle difformità (omessa indicazione della veranda) tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale in atti, rilevate nel corso del sopralluogo interno svolto dal tecnico incaricato di questo Ufficio in data 14/12/2022. Per quanto riguarda il locale di deposito (sub. 155) non visionato internamente per i motivi esposti nei precedenti paragrafi, si farà riferimento al dato di superficie presente agli atti del Catasto, pertanto, ai fini della presente valutazione, la superficie dell'unità sarà assunta pari a 7,00 m².

Per una più completa intelligenza, si riporta uno stralcio di quanto disposto dalla normativa prima richiamata:

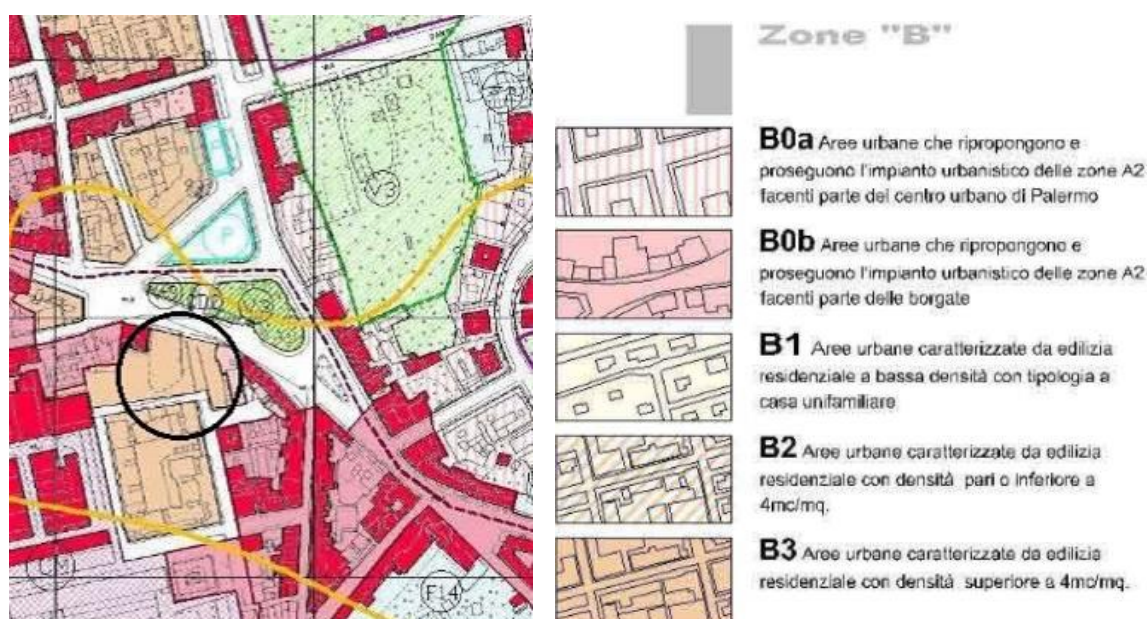
¹ Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R la superficie catastale è data dalla somma:

- 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

In base alla zonizzazione della Variante generale al P.R.G. di Palermo, approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, il fabbricato ospitante le due unità immobiliari ricade all'interno della zona "B3" comprendente le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nell'ambito di un isolato.



Variante generale al P.R.G. di Palermo – Stralcio Tavola P2a-5011. Zonizzazione e vincoli su territorio

Da quanto desumibile dalla narrativa di atti di trasferimento inerente altre unità immobiliari dello stesso fabbricato, l'intero edificio è stato edificato in conformità di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Palermo in data 18/05/1981 n.426 e successiva concessione in variante n.326 del 07/05/1983. Per le unità immobiliari oggetto della presente valutazione il Committente non ha fornito dati relativi ai titoli abilitativi o certificati di agibilità conseguenti ad interventi edilizi realizzati successivamente a tale data.

Pertanto, ai fini della presente valutazione, gli immobili saranno considerati legittimi sotto il profilo urbanistico-edilizio nello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo, per quanto concerne l'unità identificata Fg. 55, p.lla n. 1637, sub. 50, e rappresentato nella planimetria catastale in atti per quanto concerne l'unità identificata Fg. 55, p.lla n. 1637, sub. 148.

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, servitù e/o altri diritti reali, né 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

3.2 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 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 coercizione¹.

3.1 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.

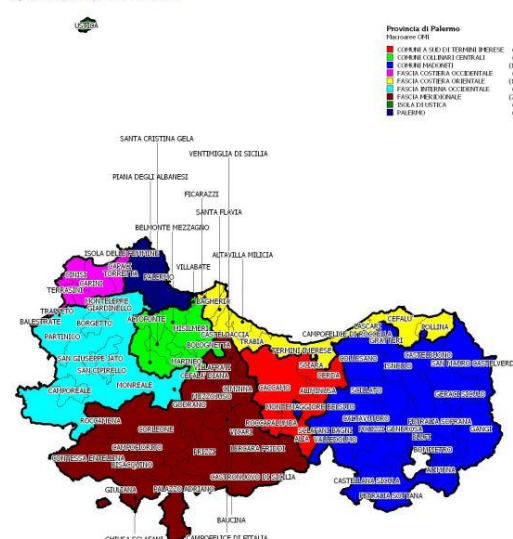
Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- 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.

3.2 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare della provincia di Palermo registra, nel 2021, un andamento positivo delle compravendite nel settore residenziale: l'indicatore NTN, ovvero il numero di transazioni normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta è in aumento del 31,7% rispetto all'anno precedente con un valore di 11.476, come si evince dalle Statistiche regionali pubblicate dall'Agenzia delle Entrate in data 3 giugno 2022 e relative all'anno 2021. Il

Figura 6: Macroaree provinciali di Palermo



dato positivo registrato è, probabilmente, dovuto alla volontà della collettività di tornare ad investire nel mercato immobiliare, in particolare, dopo l'iniziale periodo pandemico dovuto all'emergenza sanitaria Covid-19. Delle nove macro aree in cui è suddiviso il territorio provinciale, quella denominata "Palermo Capoluogo" registra una variazione dell'indicatore NTN rispetto all'anno precedente in aumento del 21,7%.

Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
COMUNI A SUD DI TERMINI IMERESE	141	33,3%	0,7%	0,18	1,2%
COMUNI COLLINARI CENTRALI	615	41,9%	1,2%	0,34	5,4%
COMUNI MADONITI	388	24,3%	0,8%	0,16	3,4%
FASCIA COSTIERA OCCIDENTALE	1.177	40,0%	1,9%	0,54	10,3%
FASCIA COSTIERA ORIENTALE	1.851	50,4%	1,7%	0,57	16,1%
FASCIA INTERNA OCCIDENTALE	804	55,7%	1,2%	0,43	7,0%
FASCIA MERIDIONALE	397	42,1%	0,8%	0,24	3,5%
ISOLA DI USTICA	16	48,5%	1,1%	0,35	0,1%
PALERMO CAPOLUOGO	6.088	21,7%	1,9%	0,33	53,0%
PROVINCIA DI PALERMO	11.476	31,7%	1,6%	0,37	100,0%

Relativamente al livello medio dei prezzi, si registra una lieve riduzione sia per il Capoluogo (valore medio 1.153 €/m², in arretramento dello 0,3%), sia per la provincia nel suo insieme (-0,1%, valore medio 886 €/m²);

Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
COMUNI A SUD DI TERMINI IMERESE	380	-0,7%
COMUNI COLLINARI CENTRALI	577	-0,3%
COMUNI MADONITI	445	-0,5%
FASCIA COSTIERA OCCIDENTALE	789	0,2%
FASCIA COSTIERA ORIENTALE	970	0,9%
FASCIA INTERNA OCCIDENTALE	576	-0,2%
FASCIA MERIDIONALE	409	-0,5%
ISOLA DI USTICA	1.202	1,3%
PALERMO CAPOLUOGO	1.153	-0,3%
PROVINCIA DI PALERMO	886	-0,1%

Dall'analisi della dinamica del mercato residenziale del Comune di Palermo, il cui territorio è stato suddiviso in Macroaree urbane (aggregazioni di zone OMI contigue che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, economiche e immobiliari omogenee), si rileva complessivamente un aumento significativo del valore NTN rispetto al 2020 (+21,7%); in particolare, la macroarea "NOCE, MALFITANO, ZISA, OLIVUZZA, ALTARELLO" ha registrato una variazione pari a +27,1%, superiore alla media comunale. Per quanto riguarda le quotazioni medie si registra, in generale, una lieve diminuzione nel Comune di Palermo (quotazione media €/mq 1.161,00, -0,4% rispetto al 2020); nella macroarea "NOCE, MALFITANO, ZISA, OLIVUZZA, ALTARELLO", invece, con una quotazione media pari ad €/mq 1.065,00, la variazione rispetto all'anno precedente è pari a -0,1%.

Figura 12: Macroaree urbane di Palermo

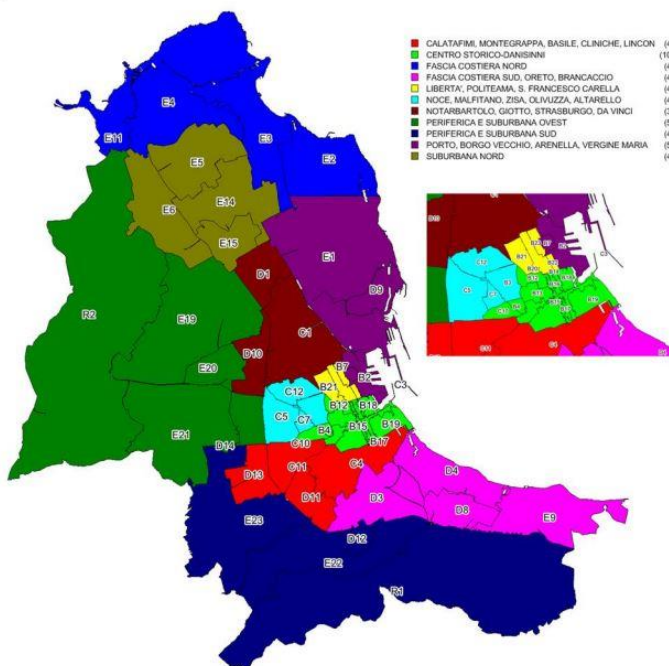


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
CALATAFIMI, MONTEGRAPPA, BASILE, CLINICHE, LINCOLN	844	10,8%	2,0%	0,20	13,9%
CENTRO STORICO-DANISINNI	727	15,3%	2,7%	0,36	11,9%
FASCIA COSTIERA NORD	242	12,8%	1,4%	0,16	4,0%
FASCIA COSTIERA SUD, ORETO, BRANCACCIO	607	18,9%	1,6%	0,26	10,0%
SUBURBANA NORD	302	35,5%	1,5%	0,40	5,0%
LIBERTA', POLITEAMA, S. FRANCESCO CARELLA	141	-2,2%	1,4%	-0,03	2,3%
NOCE, MALFITANO, ZISA, OLIVUZZA, ALTARELLO	649	27,1%	2,2%	0,47	10,7%
NOTARBARTOLO, GIOTTO, STRASBURGO, DA VINCI	1.112	27,0%	1,9%	0,41	18,3%
PERIFERICA E SUBURBANA OVEST	665	39,6%	1,8%	0,51	10,9%
PERIFERICA E SUBURBANA SUD	256	23,0%	1,2%	0,23	4,2%
PORTO, BORGO VECCHIO, ARENELLA, VERGINE MARIA	513	31,5%	2,1%	0,49	8,4%
ND	31	-30,6%	1,0%	-0,45	0,5%
PALERMO	6.088	21,7%	1,9%	0,33	100,0%

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CALATAFIMI, MONTEGRAPPA, BASILE, CLINICHE, LINCOLN	996	-1,4%
CENTRO STORICO-DANISINNI	1.055	0,8%
SUBURBANA NORD	1.268	0,2%
FASCIA COSTIERA NORD	1.481	0,6%
FASCIA COSTIERA SUD, ORETO, BRANCACCIO	932	-0,9%
NOCE, MALFITANO, ZISA, OLIVUZZA, ALTARELLO	1.065	-0,1%
NOTARBARTOLO, GIOTTO, STRASBURGO, DA VINCI	1.414	-0,5%
PERIFERICA E SUBURBANA OVEST	1.134	-1,1%
PERIFERICA E SUBURBANA SUD	969	-2,0%
PORTO, BORGO VECCHIO, ARENELLA, VERGINE MARIA	1.144	0,7%
LIBERTA, POLITEAMA, S. FRANCESCO CARELLA	1.616	-1,3%
PALERMO	1.161	-0,4%

Nella zona OMI C5 "PERPIGNANO-SICCHERIA-CAPPUCCINI" la variazione del valore NTN risulta essere pari al 26,4% con una quotazione media degli immobili residenziali pari ad €/mq 1.104,00 (+0,1% rispetto al 2020).

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media - Macroarea Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B3	REGINA MARGHERITA-RE FEDERICO-FINOCCHIARO APRILE-MARCO POLO	189	16,1%	2,24%	1.066	0,1%
C12	LANCIA DI BROLO-C.PARISIO-NOCE-STAZIONE LOLLI	239	39,6%	2,57%	1.070	-0,3%
C5	PERPIGNANO-SICCHERIA-CAPPUCCINI	180	26,4%	1,94%	1.104	-0,1%
C7	ZISA-GUERRAZZI-CARDINALE TOMASI	42	19,7%	1,88%	875	-0,4%
	NOCE, MALFITANO, ZISA, OLIVUZZA, ALTARELLO	649	27,1%	2,22%	1.065	-0,1%

Dall'analisi del mercato del segmento residenziale è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quello in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach. In altre parole, per quanto riguarda il procedimento di valutazione adottato "M.C.A.", di cui si dirà più avanti, è stato possibile reperire un numero sufficiente di atti di compravendita da porre in comparazione (*comparables*), assimilabili all'unità in valutazione (a destinazione residenziale, tipologia edilizia:

Abitazioni di tipo civile).

Dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre del 2022 - per la tipologia edilizia "*Abitazioni civili*", con riferimento alla zona O.M.I. "C5", si rileva il seguente intervallo di valori medi unitari di mercato:

$$V_{\min} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.000}; V_{\max} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.500}.$$

Dal confronto con le quotazioni relative al semestre precedente (2° 2021: $V_{\min} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.050}$; $V_{\max} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.450}$) si rileva una diminuzione del valore minimo ed un aumento del valore massimo che, di fatto, si traduce in un ampliamento dell'intervallo di valori.

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

Per quanto riguarda, invece, i locali di deposito di piccola consistenza, si è rilevato che non esiste un mercato sufficientemente dinamico, poiché generalmente trasferiti a corpo unitamente alle unità residenziali delle quali costituiscono pertinenze accessorie.

Dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre del 2021 - per la tipologia edilizia "*Magazzini*", con riferimento alla zona O.M.I. "C5" e ad uno stato manutentivo "normale", si rileva il seguente intervallo di valori medi unitari di mercato:

$$V_{\min} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 320}; V_{\max} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 485}.$$

Tale intervallo di valori risulta invariato rispetto a quello relativo al semestre precedente.

3.3 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Al fine di determinare il valore unitario da attribuire all'unità immobiliare residenziale distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg.55, p.lla 1637, sub. 50, considerata la sufficiente disponibilità di riferimenti di mercato, si è fatto ricorso al criterio del "valore di mercato" implementato con procedimento diretto sintetico-comparativo. Per quanto riguarda il locale di deposito sub. 148, per quanto detto nel precedente paragrafo, non è stato possibile utilizzare un procedimento diretto vista l'indisponibilità di dati economici relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato; pertanto ai fini della sua valutazione si farà ricorso al criterio del "valore complementare" per il quale il bene oggetto di stima può considerarsi pertinenza di un'altra unità immobiliare che rientra in un

segmento di mercato sufficientemente dinamico da poter giustificare l'utilizzo del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA.

Pertanto il valore di mercato del locale di deposito sarà determinato moltiplicando la sua superficie commerciale per il suo valore unitario, derivato in percentuale rispetto a quello di un bene ipotizzato, del quale l'oggetto della stima può rappresentare una pertinenza.

Nella fattispecie, per la valutazione del locale di deposito, si procederà prima alla determinazione del valore di mercato unitario dell'unità ad uso residenziale, determinato con procedimento diretto, che sarà poi opportunamente ragguagliato sulla base del rapporto mercantile dei magazzini ricavato dai valori OMI relativi all'ultimo semestre pubblicato (1° 2022). Nel dettaglio il coefficiente di ragguaglio "k" è stato determinato come rapporto tra i valori centrali OMI relativi alla zona C5 per le tipologie edilizie "magazzini" e "abitazioni civili", ovvero:

$$k = V_{\text{centrale magazzini}} / V_{\text{centrale ab. civili}} = 402,5 \text{ €/m}^2 / 1.250 \text{ €/m}^2 = 0,322$$

Come già anticipato, per la valutazione dell'appartamento 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 10%.
- la stima del valore unitario del subject per "conciliazione" dei soli valori unitari corretti superstiti da ritenersi attendibili.

3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione

L'indagine di mercato è stata condotta con riferimento ad u.i.u. della stessa tipologia edilizia (abitazioni civili), appartenenti alla stessa classe di consistenza ed ubicate nell'ambito della medesima zona O.M.I. di quella oggetto di stima (sub 50). 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.

Tab. 1 – Dati salienti degli immobili costituenti il campione

n.	Fonte	Caratteristiche			Sup. ragguag. (DPR.138/98) m ²	Prezzo €
		O.M.I.: Zona/Fascia	Ubicazione	Stato manutentivo		
Ca	Atto di C/V del 18/07/2022 Notaio Angela Belfiore rep./racc. 2081 / 1583	C5 Semicentrale	Via Antonino Agostino 34	Normale	92	130.000,00
Cb	Atto di C/V del 20/10/2022 Notaio Adriana Gasbarro rep./racc. 9233 / 7749	C5 Semicentrale	Via Demetrio Camarda 10	Normale	103	128.000,00
Cc	Atto di C/V del 28/10/2021 Notaio Lorenzo Di Giacomo rep./racc. 7070 / 5102	C5 Semicentrale	Via Demetrio Camarda 10	Normale	97	125.000,00
Cd	Atto di C/V del 16/09/2021 Notaio Enrico Maccarone rep./racc. 56043 / 16512	C5 Semicentrale	Via Demetrio Camarda 14	Normale	100	119.000,00
Ce	Atto di C/V del 20/07/2022 Notaio Domenico Cambiaso rep./racc. 6510 / 4065	C5 Semicentrale	Via Rinaldo D'Aquino 19	Ottimo	100	170.000,00
Cf	Atto di C/V del 26/07/2022 Notaio Alfonso Conti rep./racc. 7296 / 5480	C5 Semicentrale	Via Rinaldo D'Aquino 52	Normale	87	115.000,00

3.4.2 Esame delle caratteristiche degli immobili "comparables"

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

Ca: Fg. 55 p.lla 1348 sub. 23

Appartamento ubicato in via Antonino Agostino n. 34, al quarto piano con ascensore di un edificio di civile abitazione di complessivi 14 piani fuori terra (oltre cantinato), realizzato con struttura in c.c.a. e copertura piana. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi risalire al 1981. La localizzazione di dettaglio, può

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

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 consistenza di 4 vani catastali ed una superficie catastale di 92 m²; la distribuzione interna dei locali e le loro dimensioni risultano rispondenti agli standard richiesti per la tipologia in esame. Sono presenti un balcone con affaccio sulla via Agostino ed accessibile dai tre vani principali ed un servizio igienico. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, lo stato manutentivo dell'unità può essere considerato normale

C_b: Fg. 55 p.IIIa 812 sub. 38

Appartamento ubicato in via Demetrio Camarda n. 10, al terzo piano con ascensore di un edificio di civile abitazione di complessivi 9 piani fuori terra (oltre cantinato), realizzato con struttura in c.c.a. e copertura piana. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è antecedente al 1967. 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, nel complesso, in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 5,5 vani catastali ed una superficie catastale di 103 m²; la distribuzione interna dei locali e le loro dimensioni risultano rispondenti agli standard richiesti per la tipologia in esame. Sono presenti un balcone con affaccio su strada privata ed accessibile dai vani cucina e soggiorno, un servizio igienico ed una cantina ubicata al piano seminterrato. Lo stato manutentivo dell'unità può essere considerato normale, sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale.

C_c: Fg. 55 p.IIIa 812 sub. 37

Ubicata all'interno del medesimo edificio del comparabile "C_b", descritto in precedenza, l'unità immobiliare, posta al terzo piano con ascensore, ha una consistenza di 5,5 vani catastali ed una superficie catastale di 97 m²; la distribuzione interna dei locali e le loro dimensioni risultano rispondenti agli standard richiesti per la tipologia in esame. Sono presenti un balcone con affaccio su area condominiale ed accessibile dal locale cucina, un servizio igienico ed una cantina ubicata al piano seminterrato. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati

catastale, lo stato manutentivo dell'unità può essere considerato normale.

C_d: Fg. 55 p.lla 813 sub. 40

Appartamento ubicato in via Demetrio Camarda n. 14, al quinto piano con ascensore di un edificio di civile abitazione di complessivi 7 piani fuori terra (oltre cantinato), realizzato con struttura in c.c.a. e copertura piana. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è antecedente al 1967. 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, nel complesso, in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 5,5 vani catastali ed una superficie catastale di 100 m²; la distribuzione interna dei locali e le loro dimensioni risultano rispondenti agli standard richiesti per la tipologia in esame. Sono presenti un balcone con affaccio su strada privata ed accessibile dai vani cucina e soggiorno, un servizio igienico ed una cantina ubicata al piano seminterrato. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, lo stato manutentivo dell'unità può essere considerato normale.

C_e: Fg. 53 p.lla 1991 sub. 20

Appartamento ubicato in via Rinaldo D'Aquino n. 19, al quinto piano con ascensore di un edificio di civile abitazione di complessivi 8 piani fuori terra, realizzato con struttura in c.c.a. e copertura piana. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi risalire al 1971. 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 consistenza di 4 vani catastali ed una superficie catastale di 100 m²; la distribuzione interna dei locali e le loro dimensioni risultano rispondenti agli standard richiesti per la tipologia in esame. Sono presenti un balcone con affaccio sulla via Rinaldo D'Aquino ed accessibile dai tre vani principali e due servizi igienici. Dalle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale l'unità immobiliare risulta essere costituita dalla divisione dell'originario appartamento censito al sub. 15 con variazione Doc.Fa n. PA0052676 del 27/04/2022 (causale: Divisione – Diversa distribuzione degli spazi interni) a seguito di interventi edilizi oggetto di CILA assunta al protocollo del Comune di Palermo al n. 180289 del 08/03/2022.

Cf: Fg. 53 p.lla 1891 sub. 30

Appartamento ubicato in via Rinaldo D'Aquino n. 52, al secondo piano con ascensore di un edificio di civile abitazione di complessivi 9 piani fuori terra (oltre cantinato), realizzato con struttura in c.c.a. e copertura piana. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi risalire al 1968. 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 consistenza di 5,5 vani catastali ed una superficie catastale di 87 m²; la distribuzione interna dei locali e le loro dimensioni risultano rispondenti agli standard richiesti per la tipologia in esame. Sono presenti due balconi con affaccio su area condominiale ed un servizio igienico. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e 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 allegato n.1). 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.

La somma algebrica dei prezzi/valori iniziali e delle correzioni ΔP determinate in relazione alle predette caratteristiche generali conduce ai prezzi/valori corretti $P'c$ da cui desumere (rapportandoli alle loro rispettive consistenze) i valori unitari corretti $p'c$ dei comparables che dovranno essere sottoposti al test di ammissibilità al fine di verificare che detti valori unitari $V'c.u.$ dei comparables, parzialmente corretti, ricadano nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima.

Poiché l'intervallo OMI, nel caso delle "Abitazioni civili" 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 ad 800,00 €/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 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 (C5) è stato registrato per la tipologia "Abitazioni civili" un valore minimo di 1000,00 €/m² ed un valore massimo di 1500,00 €/m², l'intervallo di ammissibilità risultante per detta tipologia avrà i seguenti estremi:

$V_{min} = \text{€/m}^2 \text{ } 600,00;$

$V_{max} = \text{€/m}^2 \text{ } 1.900,00.$

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

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

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

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 "Abitazioni di tipo civile" prese in considerazione per la valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima. Tali caratteristiche sono state prese in considerazione anche sulla base dei risultati del "Progetto Prezzi impliciti" sviluppato dall'UP-T nel territorio Provinciale di Palermo.

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:

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

C₃ - Tipologia architettonica

Per tale caratteristica sono definiti i seguenti nomenclatori:

- *economica*, se il fabbricato presenta finiture di tipo economico³ e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica;
- *civile*, se il fabbricato presenta finiture di tipo normale⁴ e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica;
- *signorile*, se il fabbricato presenta finiture di pregio⁵ e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica.

Ad essi potrebbero associarsi i seguenti punteggi:

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

C₄ - Stato manutentivo dell'edificio

Per tale caratteristica si adottano i nomenclatori forniti dal manuale della banca dati OMI ed a ciascuno viene associato il punteggio di seguito indicato:

³ vedi allegato 3 del Manuale della banca dati dell'OMI

⁴ vedi allegato 3 del Manuale della banca dati dell'OMI

⁵ vedi allegato 3 del Manuale della banca dati dell'OMI

scadente = 0, normale = 1, ottimo = 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.

C₅ - Livello di piano

Con questa caratteristica si tiene conto dei "coefficienti di piano" che apprezzano la differenza tra i diversi livelli ove è sita l'u.i.u. di cui trattasi e si ricava una funzione, desunta dalla comune prassi estimativa, mediante la quale i coefficienti sono stati trasformati nei punteggi che ne approssimano l'andamento, secondo la tabella di seguito riportata:

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

C₆ - Stato manutentivo dell'unità immobiliare

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 C₆ è il seguente:

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

C₇ – Numero di wc

Con questa caratteristica si tiene conto dell'apprezzamento del mercato in relazione al numero di servizi igienici dell'u.i.u..

I nomenclatori sono così definiti:

- uno;
- due;
- >due.

Il punteggio da associare al nomenclatore C₇ è il seguente:

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

C₈ – Qualità distributiva

Con questa caratteristica si tiene conto dell'apprezzamento del mercato in relazione alla qualità distributiva degli ambienti dell'u.i.u..

I nomenclatori sono così definiti:

- *scadente*, nel caso si riscontri una scarsa qualità distributiva;
- *normale*, nel caso si riscontri una normale qualità distributiva;
- *ottimo*, nel caso si riscontri un'ottima qualità distributiva.

Il punteggio da associare al nomenclatore C₈ è il seguente:

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

C₉ – Qualità affaccio prevalente

Rappresenta la qualità dell'affaccio prevalente dell'immobile. Per tale caratteristica sono definiti i seguenti nomenclatori secondo le indicazioni della prassi estimativa e del manuale della banca dati O.M.I.:

- *scadente*, in presenza di affacci particolarmente penalizzanti per l'u.i.u. nella maggioranza dei suoi ambienti principali quali: impatti visivi sgradevoli, fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, chiostrine e/o pozzi luce, ecc.;
- *normale*, nel caso si riscontri un normale impatto visivo rispetto alla visione panoramica dell'affaccio prevalente senza che questo rivesti particolari caratteristiche di pregio;
- *ottima*, se almeno un ambiente prospetta su siti di particolare pregio artistico, storico, paesaggistico, architettonico ecc. ovvero si riscontri un gradevole impatto visivo rispetto alla visione panoramica dell'affaccio prevalente;

Il punteggio da associare al nomenclatore C₉ è il seguente:

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

C₁₀ – Luminosità e areazione

Con questa caratteristica si tiene conto dell'apprezzamento del mercato in relazione alla luminosità e areazione degli ambienti dell'u.i.u.

I nomenclatori sono così definiti:

- *scadente*, nel caso si riscontri una scarsa luminosità e areazione;
- *normale*, nel caso si riscontri una normale luminosità e areazione;
- *ottimo*, nel caso si riscontri un'ottima luminosità e areazione.

Il punteggio da associare al nomenclatore C₁₀ è il seguente:

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

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

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo – per ciascuna caratteristica – dei prezzi marginali, intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità in più di una

caratteristica posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato. Operativamente, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo ($P_{u\ min}$), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo del singolo *comparable* (P_{mi}) 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 tratti anche dallo studio sui prezzi impliciti realizzato da questa Agenzia in alcune realtà territoriali della provincia di Palermo.

C₁ - Superficie ragguagliata

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

C₂ - Localizzazione di dettaglio

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

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

Il coefficiente K_{C2} rappresenta l'effetto della caratteristica in esame, nel passaggio da un punteggio a quello immediatamente prossimo. Esso individua il diverso apprezzamento che il mercato attribuisce alla *location* del bene considerato rispetto ad una diversa *location* sita anch'essa nell'ambito della stessa zona O.M.I. di riferimento. Per tale ragione il coefficiente K_{C2} dovrà rappresentare, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto percentuale che il mercato apprezza tra una *location* e l'altra. L'effetto economico di tale caratteristica si ritiene che non possa superare, in condizioni ordinarie, lo scarto percentuale tra il valore massimo ed il valore centrale OMI relativo alla zona del *subject*:

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

Per il caso in esame, in base ai risultati del "Progetto prezzi impliciti", si assume $K_{C2} = 0,159 = 15,9\%$.

C₃ - Tipologia architettonica

Il prezzo marginale di tale caratteristica sarà pari a:

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

Il coefficiente K_{C3} individua il diverso apprezzamento che il mercato attribuisce alla tipologia architettonica a cui appartiene l'immobile considerato. Per tale ragione, il coefficiente K_{C3} dovrà rappresentare, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto percentuale che il mercato apprezza tra differenti tipologie architettoniche.

Per il caso in esame, in base ai risultati del "Progetto prezzi impliciti", si assume $K_{C3} = 0,121 = 12,1\%$.

C₄ – Stato manutentivo dell'edificio

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 le parti comuni di un fabbricato 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 comparabile espressa in m².

Nella fattispecie si assume un valore $K_{C4} = 100,00 \text{ €/m}^2$, 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.

C₅ – Livello di piano

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

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

Il coefficiente K_{C5} individua il diverso apprezzamento che il mercato attribuisce al posizionamento del bene considerato rispetto ad un diverso livello di piano pur sempre nell'ambito dello stesso edificio. Per tale ragione il coefficiente K_{C5} dovrà rappresentare, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto percentuale che il mercato apprezza tra i diversi posizionamenti di piano. L'effetto economico di tale caratteristica si ritiene che non possa superare, in condizioni ordinarie, il 5% nel passare da un punteggio ad un altro.

Per il caso in esame si assume pertanto $K_{C5} = 0,04 = 4\%$.

C₆ - Stato manutentivo dell'uiu

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) e computi metrici estimativi sommari, maggiorato per tenere conto dei costi indiretti⁶; detto costo unitario è il corrispettivo di valore per unità di superficie, quindi:

$$P_{m6} = K_{C6} \times S_{subject}$$

Dove K_{C6} è il costo medio unitario complessivo (€/m²) maggiorato dei costi indiretti e S_{subject} è la superficie considerata dell'unità oggetto di stima.

Pertanto il coefficiente K_{C6} 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_{C6} = €/m² 400,00.

C₇ - Numero di wc

Detta caratteristica individua il diverso apprezzamento mostrato dal mercato correlato al numero di servizi igienici dell'immobile considerato. Il corrispondente prezzo marginale sarà:

$$P_{m7} = K_{C7} \times P_{Ci}$$

Pertanto, il coefficiente K_{C7} rappresenta, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto che il mercato apprezza in relazione al numero di wc presenti.

Per il caso in esame, in base ai risultati del "Progetto prezzi impliciti", si assume K_{C7} = 0,037 = 3,7%.

C₈ - Qualità distributiva

Il coefficiente K_{C8} individua il diverso apprezzamento del mercato relativamente alla qualità distributiva dell'u.i.u. Il corrispondente prezzo marginale sarà:

⁶ 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".

$$P_{m8} = K_{C8} \times P_{Ci}$$

Per il caso in esame, in base ai risultati del "Progetto prezzi impliciti", si assume $K_{C8} = 0,066 = 6,6\%$.

C₉ – Qualità affaccio prevalente

Detta caratteristica individua il diverso apprezzamento mostrato dal mercato correlato all'affaccio prevalente dell'immobile considerato. Il corrispondente prezzo marginale sarà:

$$P_{m9} = K_{C9} \times P_{Ci}$$

Pertanto, il coefficiente K_{C7} rappresenta, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto che il mercato apprezza tra differenti vedute panoramiche degli immobili. L'effetto economico di tale caratteristica si ritiene che non possa superare, in condizioni ordinarie, il 5% del valore complessivo dell'immobile nel passaggio da un punteggio a quello successivo.

Per il caso in esame, in base ai risultati del "Progetto prezzi impliciti", si assume $K_{C9} = 0,037 = 3,7\%$.

C₁₀ – Luminosità e areazione

Il coefficiente K_{C10} individua il diverso apprezzamento del mercato relativamente alla luminosità ed all'areazione degli ambienti dell'u.i.u.

Per il caso in esame, in base ai risultati del "Progetto prezzi impliciti", si assume $K_{C10} = 0,072 = 7,2\%$.

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

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'_i) 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*:

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

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 10% (percentuale suggerita dal metodo in relazione all'omogeneità del campione di confronto);
- la determinazione del valore unitario attribuibile al *subject* come media dei prezzi unitari corretti dei soli *comparables* superstiti.

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

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 attribuibile all'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg.55, p.lla 1637, sub. 50 in **€/m² 1.549,44**.

Per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore unitario attribuibile all'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg.55, p.lla 1637, sub. 148 verrà determinato ragguagliando il valore unitario precedente determinato tramite il coefficiente di ragguaglio "k" (v. par. 3.3), pertanto si avrà:

$$V_{Mu} = \text{€/m}^2 1.549,44 \times k = \text{€/m}^2 1.549,44 \times 0,322 = \text{€/m}^2 \mathbf{498,92}$$

ne consegue che, tenuto conto della consistenza, il più probabile valore di mercato attribuibile a detti immobili risulta:

$$\text{per l'appartamento al sub. 50: m}^2 98,00 \times \text{€/m}^2 1.549,44 = \text{€ } 151.845,12$$

$$\text{per il locale di deposito al sub. 148: m}^2 7,00 \times \text{€/m}^2 498,92 = \text{€ } 3.492,44$$

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

€ 152.000,00 (diconsi euro centocinquantaduemila/00)

per l'appartamento

censito al C.F. del Comune di Palermo al Fg. 55, p.lla 1637, sub. 50

ed

€ 3.500,00 (diconsi euro tremilacinquecento/00)

per il locale di deposito

censito al C.F. del Comune di Palermo al Fg. 55, p.lla 1637, sub. 148

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 riferito all'attualità, delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Palermo, in piazza Principe di Camporeale n.64 (appartamento) e via Paolo Gili n.58 (locale di deposito) ed identificate al C.F. al Fg.55, p.lla 1637, subb. 50 e 148, oggetto di una richiesta di valutazione per la quale, tra la Fondazione IRCCS Istituto Neurologico "Carlo Besta" (Committente) e questo U.P.T. è stato siglato l'Accordo di Collaborazione assunto al protocollo di questo Ufficio al n.243956 del 29/08/2022.

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 degli immobili in argomento, si è fatto ricorso al procedimento diretto sintetico-comparativo derivato dal "M.C.A." (Market Comparison Approach) per la valutazione dell'appartamento (sub 50) e al criterio del "valore complementare" per la stima del locale di deposito (sub 148). La valutazione è stata effettuata a seguito di sopralluogo interno, per quanto riguarda l'appartamento, effettuato dal funzionario tecnico incaricato dell'istruttoria in data 14/12/2022, mentre il locale di deposito (sub. 148) è stato visionato solo esternamente a causa della mancanza delle chiavi di accesso da parte del referente.

Sulla base dei presupposti illustrati quest'Ufficio attribuisce alla piena proprietà dell'immobile sopra richiamato, il valore venale riferito all'attualità pari ad **€ 152.000,00 (centocinquantaduemila/00)** per l'appartamento Fg.55, p.lla 1637, sub. 50 e ad **€ 3.500,00 (tremilacinquecento/00)** per il locale di deposito Fg.55, p.lla 1637, sub. 148.

Si rappresenta che detta valutazione si riferisce ai beni nello stato di fatto in cui gli stessi si trovano, rilevato nel corso del sopralluogo interno, per il sub. 50, del 14/12/2022 e, nel caso dell'unità sub. 148, desunto dalle planimetrie agli atti del Catasto.

La valutazione si riferisce ai beni considerati liberi da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di Terzi e con esclusione di eventuali pesi, oneri servitù e gravami di qualsiasi genere e natura.

È opportuno evidenziare che la ricerca del valore di mercato di beni immobili è di natura probabilistica e quindi la stima di un bene, fondando le sue radici nell'osservazione di dati e prezzi registrati dallo specifico settore del mercato immobiliare, risente sempre dell'incertezza tipica di qualsivoglia previsione. Con ciò si vuole significare che i valori attribuiti ai beni in argomento sono da ritenersi suscettibili 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 $\pm 10\%$. 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, 17/01/2023

Il Responsabile Tecnico
(Luca Maniscalco)
Firmato digitalmente

Il Direttore UPT - Palermo
(Domenico Lodato)
Firmato digitalmente

ALLEGATI

Tabelle di calcolo M.C.A.:

- n. 1** **Tabella A - Immobili in comparazione**
- n. 2** **Tabella B - Test di ammissibilità**
- n. 3** **Tabella C - Tabella dei dati**
- n. 4** **Tabella D - Canoni impliciti**
- n. 5** **Tabella E - Valutazione e sintesi valutativa**

All. 1 – Tabella A – Immobili in comparazione

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C _i = comparables)				
Immobili Residenziali	C _a				C _b				IMMOBILE IN STIMA (S = subject)
	Fonte	Compravendita	C _b	C _c	C _d	C _e	C _f		
Fonte	Estremi	Notaio Angela Belfiore - rep./racc. 2081 / 1583	Notaio Adriana Gasbarro - rep./racc. 9233 / 7749	Notaio Lorenzo Di Giacomo - rep./racc. 7070 / 5102	Notaio Enrico Masciarone - rep./racc. 56043 / 16512	Notaio Domenico Cambiasso rep./racc. 6510 / 4065	Notaio Alfonso Corti - rep./racc. 7236 / 5480		
	Prezzo o valore assunto (€)	130.000,00	128.000,00	125.000,00	119.000,00	170.000,00	115.000,00		
	Epoca dato (Semestrale)	21/2022	21/2022	21/2021	21/2021	21/2022	21/2022		
	Comune	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo		
	Indirizzo	Via Antonino Agostino 34	Via Demetrio Camarda 10	Via Demetrio Camarda 10	Via Demetrio Camarda 14	Via Rinaldo D'Aquino 19	Via Rinaldo D'Aquino 52		
Catastri	Toponimo	-	-	-	-	-	-		
	Numero civico	55	55	55	55	53	53		
	Sezione	1348	812	812	813	1891	1891		
	Partile	23	38	37	40	20	30		
	Subalterno	C5	C5	C5	C5	C5	C5		
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Minimo €/m ²	1.000,00	1.000,00	1.050,00	1.050,00	1.000,00	1.000,00		
	Massimo €/m ²	1.500,00	1.500,00	1.450,00	1.450,00	1.500,00	1.500,00		
	Valori all'epoca del comparabile	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00		
	Valori all'epoca della stima: 21/2022	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00		
	Consistenza raggiunta	Superficie in m ² 92,00	Superficie in m ² 103,00	Superficie in m ² 97,00	Superficie in m ² 100,00	Superficie in m ² 100,00	Superficie in m ² 87,00		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile		
	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
	Livello di piano dell'usu	Intervento con ascensore	Intervento con ascensore	Intervento con ascensore	Intervento con ascensore	Intervento con ascensore	Intervento con ascensore		
	Stato manufattivo dell'usu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
Caratteristiche oggetto di confronto	Numero WC	Uno	Uno	Uno	Uno	Due	Uno		
	Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'usu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
	Luminosità e aerazione	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		

All. 2 – Tabella B – Test di ammissibilità

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT			
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI	CS	CS	CS	CS	CS	CS	CS		
Prezzo rilevato (€)	130.000,00	128.000,00	125.000,00	119.000,00	170.000,00	115.000,00	V _{OMI} min. = €100,00 V _{OMI} max. = €150,00		
Semestre OMI di riferimento			2°/2021	2°/2021					
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)			1.250,00	1.250,00			C' (€/m ²) (da epoca a normale)		
Coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) (V _{OMI} epoca stima / V _{OMI} epoca comparabile)			1,00	1,00			C' (€/m ²) (da normale a attuale)		
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)			1.250,00	1.250,00			Epoca stima: 2°/2022		
Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparabile)			1,00	1,00			Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject)		
Consistenza ragguagliata STci (mq)	92	103	97	100	100	87	96		
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragga.)	1.413,04	1.242,72	1.288,66	1.190,00	1.700,00	1.321,84	Prezzo min. ammissibile = €/m ² (V _{OMI} min - C')		
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)			1.288,66	1.190,00			Prezzo max ammissibile = €/m ² (V _{OMI} max + C')		
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = pCi x ST (€)			125.000,00	119.000,00			p'c min = €		
Dato ammissibile (SI o NO)	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ			

All. 3 – Tabella C – Tabella dei dati

TABELLA "C" - DATI														
IMMOBILI IN COMPARAZIONE														
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	
c1	Consistenza raggiata	92,00	Superficie in m²	103,00	Superficie in m²	97,00	Superficie in m²	100,00	Superficie in m²	100,00	Superficie in m²	87,00	Superficie in m²	98,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Livello di piano dell'usu	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	7,00	Intermedio con ascensore	8,00
c6	Stato manufattivo dell'usu	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	2,00	Ottimo	1,00	Normale	1,00
c7	Numero WC	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	1,00	Due	0,00	Uno	0,00
c8	Qualità distributiva	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'usu	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Di pregio	2,00
c10	Luminosità e aerazione	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

All. 4 – Tabella D – Prezzi impliciti

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI										
CARATTERISTICHE			Coef. Kci	PREZZI IMPLICITI						
N.ordine	Nome	Simbologia		Unità di misura	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza raggiagliata	Kc1 x p/cmin	€/m²	1,00	1.190,00	1.190,00	1.190,00	1.190,00	1.190,00	1.190,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	15,9%	20.670,00	20.352,00	19.875,00	18.921,00	27.030,00	18.285,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	12,1%	15.730,00	15.488,00	15.125,00	14.399,00	20.570,00	13.915,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Kc4XSic	€	100	9.200,00	10.300,00	9.700,00	10.000,00	10.000,00	8.700,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	4,0%	5.200,00	5.120,00	5.000,00	4.760,00	6.800,00	4.600,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6XSis	€	400	39.200,00	39.200,00	39.200,00	39.200,00	39.200,00	39.200,00
c7	Numero WC	Kc7XPci	€	3,7%	4.810,00	4.736,00	4.625,00	4.403,00	6.290,00	4.255,00
c8	Qualità distributiva	Kc8XPci	€	6,6%	8.580,00	8.448,00	8.250,00	7.854,00	11.220,00	7.590,00
c9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc9XPci	€	3,7%	4.810,00	4.736,00	4.625,00	4.403,00	6.290,00	4.255,00
c10	Luminosità e aerazione	Kc10XPci	€	7,2%	9.360,00	9.216,00	9.000,00	8.568,00	12.240,00	8.280,00

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

COMMITTENTE: **Fondazione IRCCS Istituto Neurologico "Carlo Besta" – C.F. 01668320151- P. IVA 04376340156**
Via Giovanni Celoria n.11, 20133 – Milano – Tel. 02 2394 1 – pec: tecnico@pec.istituto-besta.it pagina. 51 di 51