

Prot.133956 del 03/08/21

**Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato di un locale deposito sito in C.da Porticatazzo nel Comune di Motta Sant'Anastasia (CT).**

**Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Catania - Ufficio Provinciale – Territorio**  
Via Mons. D. Orlando, 1 – 95126 Catania - Tel. 0956138111 -- up catania@agenziaentrate.it



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

## INDICE

Premessa .....	3
1.1 Oggetto della stima .....	4
1.2 Il contesto territoriale .....	4
1.3 Descrizione ed identificazione catastale .....	5
1.4 Consistenza dell'immobile in stima .....	6
Parte II – Descrizione tecnico-legale del bene .....	7
2.1 Quadro normativo vigente e descrizione urbanistica .....	7
2.2 servitù e altri diritti reali .....	7
2.3 certificazioni di conformità .....	7
Parte III – Processo di valutazione .....	8
3.1 Individuazione dello scopo della stima .....	8
3.2 Criteri e metodologie estimative .....	8
3.3 Analisi del mercato immobiliare .....	9
3.4 Metodologia estimativa adottata .....	10
3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione .....	11
3.4.2 Esame delle caratteristiche degli immobili "comparable" .....	12
3.4.3 Test di ammissibilità .....	14
3.4.4 Redazione della Tabella dei dati .....	17
3.4.5 Prezzi marginali .....	21
3.4.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati .....	25
3.4.7 Determinazione del più probabile valore di mercato .....	27
Conclusioni .....	28
Estratto di mappa catastale .....	30
Inquadramento territoriale .....	30
Inquadramento della zona OMI .....	30
Documentazione fotografica .....	31

## PREMESSA

In conformità al protocollo d'intesa stipulato tra l'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) e l'Agenzia delle Entrate il 17/08/2020, prot. n. 288005, questo Ufficio ha ricevuto con nota prot. n. 44528 del 02/08/2021, acquisita al protocollo n. 133956 del 03/08/2021, la richiesta di redigere una perizia tecnico estimativa all'attualità finalizzata alla determinazione del valore di mercato di un immobile intestato all'Erario dello Stato, sito in Motta Sant'Anastasia (CT).

La richiesta di valutazione riguarda *"una unità immobiliare sita in Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) per attività industriale artigianale identificata in catasto al foglio 3 particella 279 cat. C/2 (I-CT-82394)."* Oggetto di Confisca ai sensi dell'art 12 sexies del D.L. n. 306/1996 disposta nell'ambito del procedimento di prevenzione n.85/2000 Reg. CC con ordinanza del 19/10/2000, divenuta definitiva con Sentenza della Corte di Cassazione in data 23/10/2001.

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

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

### **1.1 OGGETTO DELLA STIMA**

Oggetto della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, di un locale deposito sito nel Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) meglio identificato nel seguito.

### **1.2 IL CONTESTO TERRITORIALE**

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

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

*Fascia: Suburbana*

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

*Microzona: 3;*

*Destinazione prevalente: Commerciale;*

*Tipologia prevalente: Capannoni;*

*Stato prevalente: Normale;*

*Anno di costruzione medio dei fabbricati: 1970;*

*Numero medio di piani dei fabbricati: 2;*

*Superficie media delle unità immobiliari: 300;*

*Presenza di servizi pubblici: Normale;*

*Presenza di servizi commerciali: Normale;*

*Presenza di verde pubblico: Normale;*

*Livello dei servizi di trasporto: Normale;*

*Presenza di parcheggi: Normale;*

*Collegamenti viari: Normali;*

*Vocazione commerciale: Normale;*

*Qualità di zona: Normale;*

*Presenza di centro storico: Si*

### 1.3 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato destinato a deposito nello stato "al rustico", sito in Contrada Porticatazzo, snc. Presenta due aperture di ingresso poste sul prospetto est, mentre gli altri prospetti risultano interrati. Vi si accede da una stradella interpodereale posta lungo la strada provinciale 134, che a sua volta si immette su una stradella privata. Una volta introdotti nel lotto, l'ultimo tratto che conduce al deposito è percorribile solo a piedi in quanto privo di scivolo d'accesso asfaltato.

Alla data del sopralluogo condotto sia all'esterno che all'interno, i lavori di costruzione del corpo di fabbrica risultano parzialmente ultimati. Sono presenti, infatti, solo le murature perimetrali ed il solaio di copertura, entrambe le strutture sono in conglomerato cementizio armato. Le due uniche aperture di ingresso risultano prive di serramenti. Non vi sono altre aperture e, trattandosi di unico ambiente, non vi sono infissi interni. Il deposito è privo di impianti; privo di pavimentazione ed altre opere di finitura. Non risultano, altresì, realizzate opere di sistemazione esterna.

L'unità immobiliare è identificata nel Catasto dei Fabbricati al foglio 3, particella 279, con la categoria catastale C/2 di classe 3, con una consistenza di 396 m<sup>2</sup>; presenta una superficie, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, di 503 m<sup>2</sup>; è stata denunciata al catasto giusta denuncia di accatastamento con procedura informatica DOCFA - protocollo CT 1535 del 03/01/2007. È intestata all'Erario dello Stato con sede in Roma - codice fiscale: 00811690874 - proprietà per 1000/1000.

Dal sopralluogo effettuato si è appurato che quanto dichiarato in merito alla data di ultimazione dei lavori non corrisponde allo stato di fatto, poiché, come sopra detto, mancano le opere di finitura, l'impiantistica necessaria ad un normale utilizzo e l'ultimazione dello scivolo di accesso. Inoltre, l'immobile non presenta nessun segno di occupazione/utilizzazione, è stato, presumibilmente, in circostanze occasionali, utilizzato da extracomunitari come ricovero di fortuna.

Comune di Motta Sant'Anastasia							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	279	-	C/2	3	396m <sup>2</sup>	503m <sup>2</sup>	€ 572,65

**1.4 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE IN STIMA**

La consistenza dell'immobile, desunta dalla documentazione catastale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, risulta pari a 503,00 m<sup>2</sup>.



CATASTALE



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

Via Mons. D. Orlando, 1 – 95126 Catania – Tel. 0957520111 – Fax 0957520851 – up\_catania@agenziaentrate.it

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

### **2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E DESCRIZIONE URBANISTICA**

Per l'immobile oggetto di valutazione, il Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) ha rilasciato alla Ditta "Erario dello Stato" la Concessione Edilizia in Sanatoria n.785 del 22/10/2007, ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 della Legge n.724/1994. Inoltre, con nota prot. n. 9432 del 18/06/2018, il Comune di Motta Sant'Anastasia (CT), su richiesta dell'ANBSC, ha certificato che "secondo il PRG vigente non sono presenti vincoli" e che il bene ricade in "zona D5".

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

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

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

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

- Lotto minimo  $\geq 600 \text{ m}^2$
- Rapporto di copertura massimo ammissibile  $\leq 45\%$
- Indice di edificabilità fondiaria  $4,00 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima consentita  $\leq 8 \text{ ml}$ ".

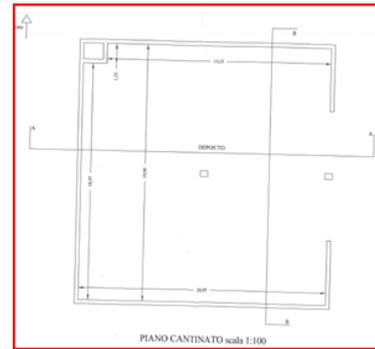
### **2.2 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI**

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

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

### **2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ**

Dagli atti visionati non emergono informazioni in merito ad eventuali certificati di conformità. Pertanto, la valutazione dell'immobile sarà condotta nel presupposto che questo sia in possesso di tutti i requisiti urbanistici.



## Stralcio Sanatoria

### PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 3.1 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente consulenza è la determinazione, con riferimento all'attualità, il più probabile valore in un libero mercato di un locale deposito sito nel comune di Motta Sant'Anastasia (CT).

#### 3.2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

- 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:

- 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

Nel 2020 il mercato residenziale della Provincia di Catania fa registrare, rispetto al 2019, un decremento delle compravendite pari al - 9,4%, in controtendenza all'incremento rilevato nell'anno 2019 rispetto al 2018 (+2,5%). Il numero delle transazioni realizzate nel 2020, pari a 7.772 NTN, è assorbito per il 34,6% dal capoluogo di provincia (2.690 NTN) e per il restante 65,4% dal resto della provincia (5.082 NTN). In particolare, nella macroarea "Versante sud occidentale Etna", ove ricade il Comune di Motta Sant'Anastasia, si registra un decremento del 6,1% delle transazioni normalizzate, ed un indice IMI stazionario. La quotazione media nel 2020 (746,00 €/m<sup>2</sup>) è in leggera diminuzione rispetto all'anno precedente (-1,1%).

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene in oggetto si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato locale, consultando anche riviste di settore quali Centovani, Attico, Tecnocasa, ecc., annunci di compravendite su siti web e, principalmente, Atti di

compravendita registrati presso questo Ufficio. Da tale indagine è emerso che il mercato immobiliare in loco è poco dinamico.

Si evidenzia che la ricerca di mercato di immobili simili per tipologia ma non ultimati ha dato esito negativo.

Pertanto, analizzato il segmento di mercato a cui appartiene l'immobile in esame, tipologia costruttiva Magazzini, dopo aver esaminato atti di trasferimento di immobili ultimati ed in normale stato d'uso con caratteristiche e prezzi simili, sono stati riscontrati elementi sufficienti per procedere alla valutazione del più probabile valore venale unitario da applicare al bene in oggetto, ritenuto in prima analisi in condizioni di ordinarietà "immobile tipo".

### 3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto - "immobile tipo", ritenuto in prima analisi nello stato ultimato" - sarà eseguita mediante il procedimento comparativo, nel caso specifico si è scelto di adottare quello derivato dall'M.C.A. (Market Comparison Approach), il quale, consiste in un procedimento comparativo pluriparametrico significando che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie di prezzi collegati ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Il M.C.A. prevede le seguenti fase:

- a) Analisi di mercato per la rilevazione dei dati economici recenti relativi ad immobili (*comparable*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*subject*). L'indagine di mercato per la costruzione del campione di riferimento è rivolta a:
  - dati storici, ivi compresi le stime redatte da quest'Agenzia ai fini di compravendita;
  - recenti offerte di vendita pubblicate su siti internet, quotidiani ed agenzie immobiliari;
  - recenti atti di compravendita rilevati dall'Agenzia delle Entrate;
  - valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito a cura di quest'Agenzia.
- b) Individuazione delle caratteristiche differenziali, generali e specifiche degli immobili venduti od offerti, assunti come riferimento (*comparable*), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (*subject*).

- c) Test di ammissibilità dei comparable, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali rispetto a un range di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo dei valori OMI registrato nella zona in cui ricade il *subject*, per immobili tipo logicamente analoghi, nel semestre più prossimo al momento della stima, allargato in funzione dei costi medi di ristrutturazione.
- d) Redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparable* ammissibili e del *subject*.
- e) Stima dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparable* ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che il conduttore ordinario, è disponibile a versare in più per ciascuna caratteristica.
- f) Determinazione del prezzo di mercato richiesto attraverso:
- la stima dei valori di mercato dei *comparable* "corretti", variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del *subject*;
  - il calcolo del valore di mercato medio corretto;
  - il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti dal valore medio;
  - l'eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento della media maggiore del 10%;
  - la stima del prezzo del *subject* per conciliazione dei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili.

Di seguito si sviluppa il procedimento descritto.

### 3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione

Per la raccolta dei dati si è fatto riferimento ad atti di compravendita registrati presso questo Ufficio per immobili di tipologia deposito, da assumere come *comparable*. Al fine di reperire un numero di atti di compravendita sufficienti ad applicare il MCA ed è stato necessario ampliare la ricerca ai comuni limitrofi, stante che il mercato immobiliare locale è poco dinamico.

Fonte	Comune	Ubicazione	Tipologia edilizia	DPR 138/98	Stato conservativo	valore compra/vendita
Atto di comprav. 2/2020 Rep.40567/22886	Motta Sant'Anastasia	Via Della Costituzione Repubblicana	Deposito	m <sup>2</sup> 174	Normale	€ 50.000,00
Atto di comprav. 2/2020 Rep.40567/22886	Motta Sant'Anastasia	Via Della Costituzione Repubblicana	Deposito	m <sup>2</sup> 152	Normale	€ 43.000,00
Atto dicomprav. 2/2018 Rep. 58154/17847	Motta Sant'Anastasia	Via Adua	Deposito	m <sup>2</sup> 142	Normale	€ 65.000,00
Atto dicomprav. 2/2019 Rep. 5087/22373	Misterbianco	Via Firenze	Deposito	m <sup>2</sup> 151	Normale	€ 70.000,00
Atto di comprav. 2/2021 Rep.32026/12167	Motta Sant'Anastasia	Strada Provinciale 13	Deposito	m <sup>2</sup> 919	Normale	€ 320.000,00

### 3.4.2 Esame delle caratteristiche degli immobili "comparable"

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

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

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

Via Mons. D. Orlando, 1 – 95126 Catania – Tel. 0957520111 – Fax 0957520851 – up\_catania@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Catania – Ufficio provinciale - Territorio

Via Monsignor Domenico Orlando, 1 - CAP 95126 - Tel. 095.6138.111 - Fax - - email: dpcatania@agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Prodotto	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce					
Fonte	Compravendita Not. Paolo Saporita 40567/22886	Compravendita Not. Paolo Saporita 40567/22886	Compravendita Not. Giulia Litico 58154/17847	Compravendita Not. Giuseppe Lombardo 5087/22373	Compravendita Not. Raffaele Faluzzo 32026/12167					
Prezzo o valore assunto (€)	50.000,00	43.000,00	65.000,00	70.000,00	320.000,00					
Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2020	2°/2020	2°/2018	2°/2019	2°/2021					
Indirizzo	Motta Sant'Anastasia Via della Costituzione Repubblicana	Motta Sant'Anastasia Via della Costituzione Repubblicana	Motta Sant'Anastasia Via Adua	Misterbianco Via Firenze	Motta Sant'Anastasia Strada Provinciale					
Numero civico	Snc	Snc	23/A	20	Snc					
Sezione	-	-	-	-	-					
Foglio	13	13	6	17	8					
Part.lla	642	331	2851	458	1500					
Subalterno	-	2	12	13	1					
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	EI	EI	DI	EI	EI					
Valori all'epoca del comparabile	350,00	350,00	300,00	400,00	350,00					
Minimo €/m <sup>2</sup>	560,00	560,00	500,00	650,00	560,00					
Massimo €/m <sup>2</sup>	350,00	350,00	300,00	370,00	350,00					
Valori all'epoca della stima:	560,00	560,00	500,00	620,00	560,00					
Minimo €/m <sup>2</sup>	174,00	152,00	142,00	151,00	919,00					
Massimo €/m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>					
Consistenza ragguagliata	Ordinario	Ordinario	Superiore all'ordinario	Ordinario	Ordinario					
Livello della Tipologia costruttiva	Normale	Normale	Elevata	Normale	Normale					
Dotazione impiantistica	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
Dotazione area scoperta	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
Accessibilità e Collegamenti viari	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
Altezza	Ordinaria	Inferiore all'ordinaria	Inferiore all'ordinaria	Ordinaria	Superiore all'ordinaria					
Stato avanzamento lavori	Finito	Finito	Finito	Finito	Finito					
Stato Manutenitivo	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>					
Inferiore all'ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Inferiore all'ordinario					
Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
Scadente	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
Ordinaria	Ordinaria	Inferiore all'ordinaria	Ordinaria	Ordinaria	Ordinaria					
80%	Finito	Finito	Finito	Finito	Finito					
Ottimo	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					

### 3.4.3 Test di ammissibilità

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche del M.C.A., è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello di stima, di cui siano noti i dati economici, siano stati oggetto di commercializzazione in epoca nota ed in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima, appartengano alla stessa zona omogenea di mercato. Operativamente non sempre è possibile costituire un campione di immobili di riferimento ideale in quanto, nel caso di compravendita, si hanno pochi prezzi, talvolta riferiti a periodi con andamenti del mercato immobiliare diversi. In questi casi si possono prendere in considerazione anche offerte di vendita. Inoltre, per integrare il campione di riferimento, spesso si ricorre a immobili che non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato, pertanto l'effetto della localizzazione non è riconducibile a un'unica legge di variazione.

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

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

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

La somma algebrica dei prezzi e delle correzioni  $\Delta V$  determinate in relazione alle predette caratteristiche generali conduce ai prezzi/valori  $V_c'$ , da cui desumere (rapportandoli alle loro superfici) i valori unitari corretti  $V_c$  dei comparable, che dovranno essere sottoposti al test di ammissibilità tramite cui si verifica che i prezzi/valori unitari dei comparable parzialmente corretti, ricadano nell'intervallo dei valori di mercato O.M.I. della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima. Poiché l'intervallo O.M.I. si riferisce ad immobili in stato normale, il range dovrà essere opportunamente ampliato per tener conto, dell'eventuale presenza tra i comparable di immobili in stato ottimo o scadente. A tal scopo ciascuno degli estremi dell'intervallo OMI del *subject* all'epoca della stima viene incrementato/diminuito della metà dei costi di ristrutturazione, che per semplicità sono stati assunti pari a 200 €/m<sup>2</sup>, ritenuti quelli ordinariamente necessari per portare un immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "ottimo".

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

Pertanto, considerato che nella zona OMI del *subject* (E1) è stato registrato per la tipologia in esame un valore minimo di 350,00 €/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di 560,00 €/m<sup>2</sup>, l'intervallo di ammissibilità risultante avrà i seguenti estremi:

$$V_{\min} = \text{€/m}^2 \quad 250,00;$$

$$V_{\max} = \text{€/m}^2 \quad 660,00.$$

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

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

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

Via Mons. D. Orlando, 1 – 95126 Catania – Tel. 0957520111 – Fax 0957520851 – up\_catania@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Catania - Ufficio provinciale - Territorio

Via Monsignor Domenico Orlando, 1 - CAP 95126 - Tel. 095.6138.1111 - Fax - - email: dpcatania@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
	Zona OMI	E1	E1	D1	E1	E1	
Epoca dato	Prezzo rilevato (€)	50.000,00	43.000,00	65.000,00	70.000,00	320.000,00	$V_{OM} \text{ min.} - \text{€m}^2$ 350,00
	Semestre OMI di riferimento	2°/2020	2°/2020	2°/2018	2°/2019		$V_{OM} \text{ max.} - \text{€m}^2$ 560,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	455,00	455,00	400,00	525,00		$C_i \text{ (€/m}^2\text{)}$ (di assaiate a normale) 100,00
Localizzazione generale	Coefficiente epoca $K_{ep}$ (nella zona del comparabile) ( $V_{OM}$ epoca stima / $V_{OM}$ epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	0,94		$C_i \text{ (€/m}^2\text{)}$ (di normale a altro) 100,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	455,00	455,00	400,00	495,00		Epoca stima: 2°/2021
	Coefficiente localizz. $K_L$ (all'epoca della stima) ( $V_{OM}$ zona subject / $V_{OM}$ zona comparabile)	1,00	1,00	1,14	0,92		Valore centrale OMI - €m <sup>2</sup> proced. ed epoca subject) 455,00
	Consistenza ragguagliata STci (mq)	174	152	142	151	919	503
	Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	287,36	282,89	457,75	463,58	346,20	Prezzo min. ammisibile - €m <sup>2</sup> ( $V_{OM} \text{ min.} - C7$ ) 250,00
	Prezzo unitario omogeneizzato p/c - pCi x ke x kl (€/mq)	287,36	282,89	520,69	401,77		Prezzo max. ammisibile - €m <sup>2</sup> ( $V_{OM} \text{ max.} - C7$ ) 660,00
	Prezzo complessivo omogeneizzato P/c - pCi x ST (€)	50.000,00	43.000,00	73.937,50	60.666,67		p/c min - € 282,89
	Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	

### 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.

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

Quelle qualitative possono invece distinguersi in ordinabili e non ordinabili.

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

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

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

Le caratteristiche considerate per la presente stima sono le seguenti perché ritenute quelle maggiormente influenti sul prezzo dei depositi nel mercato locale di riferimento:

## **Caratteristiche dell'unità immobiliare**

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

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

### **C2 "Livello della tipologia costruttiva"**

È una caratteristica di tipo qualitativa che tiene conto della tipologia costruttiva del fabbricato. Per essa sono definiti i seguenti nomenclatori e i relativi punteggi associati: inferiore all'ordinario, ordinario, superiore all'ordinario a cui si associano, rispettivamente, i punteggi 0, 1, 2.

### **C3- "Dotazione Impiantistica"**

È una caratteristica di tipo qualitativa che tiene conto della dotazione impiantistica dell'immobile. Per essa sono definiti i seguenti nomenclatori e i relativi punteggi associati: carente, normale, elevata a cui si associano, rispettivamente, i punteggi 0, 1, 2.

### **C4 "Dotazione di area scoperta"**

È una caratteristica di tipo qualitativa che tiene conto della dotazione di area scoperta dell'immobile. Per essa sono definiti i seguenti nomenclatori e i relativi punteggi associati: scarsa, normale, elevata a cui si associano, rispettivamente, i punteggi 0, 1, 2.

### **C5 "Accessibilità e collegamenti vari"**

È una caratteristica di tipo qualitativa che tiene in considerazione il livello di accessibilità all'immobile e i collegamenti viari presenti nelle vicinanze. Per essa sono definiti i seguenti nomenclatori e i relativi punteggi associati: scadente, normale, ottima a cui si associano, rispettivamente, i punteggi 0, 1, 2.

### **C6 "Altezza"**

È una caratteristica di tipo qualitativa che tiene conto dell'altezza dell'immobile. Per essa sono definiti i seguenti nomenclatori e i relativi punteggi associati: inferiore all'ordinaria, all'ordinaria, superiore all'ordinaria a cui si associano, rispettivamente, i punteggi 0, 1, 2.

### **C7 "Stato avanzamento lavori"**

Questa caratteristica esprime lo stato di completamento dei beni in comparazione (rapporto tra i costi sostenuti e quelli totali previsti per l'intervento completo). Per essa è stata adottata la seguente scala di valori: 80%; 85%;90%;95%; Finito.

Tale caratteristica è stata concepita per lavorare sempre assieme alla caratteristica "Stato Manutentivo", in quanto, rappresentando il costo dei lavori che mancano da eseguirsi sul *subject* per il completamento dei lavori; pertanto si postula lo stato manutentivo "Ottimo" per il *subject* (come fosse finito).

#### C8 "Stato manutentivo"

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

I nomenclatori sono così definiti:

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

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

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

I punteggi e i valori determinati per le caratteristiche quantitative o qualitative sono riportati nella seguente TABELLA "C" -DATI.

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

Via Mons. D. Orlando, 1 – 95126 Catania – Tel. 0957520851 – Fax 0957520851 – up\_catania@agenziaentrate.it



**Direzione Provinciale di Catania – Ufficio provinciale - Territorio**

Via Monsignor Domenico Orlando, 1 - CAP 95126 - Tel. 095.6138.111 - Fax - - email: dpcatania@agenziaentrate.it

**TABELLA "C" - DATI**

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore
c1	Consistenza ragguagliata	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 174,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 152,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 142,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 151,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 919,00	Quantità o num. 1,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 503,00	Quantità o num. 1,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 503,00
c2	Livello della Tipologia costruttiva	Ordinario	Ordinario	Superiore all'ordinario	Ordinario	Ordinario	1,00	Inferiore all'ordinario	1,00	Inferiore all'ordinario
c3	Dotazione impiantistica	Normale	Normale	Elevata	Normale	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale
c4	Dotazione area scoperta	Normale	Normale	Normale	Scarsa	Normale	0,00	Normale	1,00	Normale
c5	Accessibilità e Collegamenti vari	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente
c6	Altezza	Ordinaria	Inferiore all'ordinaria	Inferiore all'ordinaria	Ordinaria	Superiore all'ordinaria	1,00	Ordinaria	2,00	Ordinaria
c7	Stato avanzamento lavori	Finito	Finito	Finito	Finito	Finito	1,00	Finito	1,00	80%
c8	Stato Manutenivo	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo

### 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 con una caratteristica in più posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato. Operativamente, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo ( $P_{Umin}$ ), 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 dato applicando al prezzo complessivo dei *comparable* il coefficiente K (desunto da rapporti mercantili o dalla letteratura in materia).

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

#### Caratteristiche dell'unità immobiliare

##### C1 - "Consistenza ragguagliata"

Nel caso specifico, il prezzo marginale viene assunto pari al prezzo unitario omogeneizzato minimo ottenuto dalla tabella del test di ammissibilità; nel caso in questione il  $P_{ci}$  minimo è corrispondente a quello del *comparable*  $C_b$  (282,89 €/m<sup>2</sup>), si adotta un coefficiente  $K_{c1}$  pari a 1.

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

##### C2 "Livello della tipologia costruttiva"

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

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

Nel caso specifico, si adotta un coefficiente  $K_{c2}$  pari a 0,10.

##### C3 "Dotazione Impiantistica"

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica è pari a:

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

Nel caso specifico, si adotta un coefficiente  $K_{c3}$  pari a 0,05.

##### C4 "Dotazione di area scoperta"

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$p_{m4} = K_{c4} \times P_{c \text{ min.}}$$

Nel caso specifico, si adotta un coefficiente  $K_{c1}$  pari a 0,03.

#### C5 "Accessibilità e collegamenti vari"

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

$$p_{m5} = K_{c5} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico, si adotta un coefficiente  $K_{c5}$  pari a 0,10.

#### C6 "Altezza"

Il prezzo marginale per ogni variazione altezza, può porsi in via esemplificativa ad una percentuale che esprime l'apprezzamento del mercato per tale caratteristica, in genere e pari a:

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

Nel caso specifico, si adotta un coefficiente  $K_{c6}$  pari a 0,03.

#### C7 "Stato avanzamento lavori"

Il prezzo marginale di tale caratteristica si ricava dalla somma dei costi da sostenere ordinariamente per realizzare il deposito *subject*; è dato dalla seguente espressione:

$$p_{m7} = K_{c7} \times Sts$$

dove  $K_{c7}$  è il costo unitario totale per la realizzazione del locale di deposito e  $Sts$  è la superficie totale ragguagliata dell'unità immobiliare oggetto di stima; nel caso specifico,  $K_{c7}$  rappresenta il costo unitario ordinariamente affrontato per la realizzazione del manufatto ed è stato valutato utilizzando il "Prezzario Regionale Sicilia" ed il "Prezziario Tipologie Edilizie", curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI, attraverso un computo estimativo di massima;  $K_{c7}$  è risultato pari a circa 600,00 €/m<sup>2</sup>.

Nel caso in questione, è stato ragionevole ipotizzare uno stato di avanzamento dei lavori del locale di deposito pari all'80%, per cui nel MCA è stata apportata una correzione al prezzo corretto di ciascun comparabile, considerato nello stato "Finito", pari al -20%.

#### C8 "Stato manutentivo"

Il prezzo marginale di questa caratteristica esprime l'apprezzamento del mercato in relazione al complessivo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare considerata; Il relativo prezzo marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo (Cc), eventualmente deprezzato, delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da

pubblicazioni specializzate ("Prezziario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tenere conto dei costi indiretti; detto costo unitario è il corrispettivo di valore per unità di superficie, quindi:

$$pm8 = Kc8 \times Sts;$$

dove Kc8 è il costo medio unitario complessivo (€/mq) maggiorato dei costi indiretti e Sts è la superficie totale ragguagliata dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Pertanto il coefficiente Kc8 rappresenta, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto unitario che il mercato apprezza tra differenti stati di conservazione e manutenzione. Nel caso in argomento il costo unitario per ogni "step", da scadente a normale e da normale a ottimo, è stato determinato in circa 100,00 €/m<sup>2</sup>.

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

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

Via Mons. D. Orlando, 1 – 95126 Catania – Tel. 0957520111 – Fax 0957520851 – up\_catania@agenziaentrate.it

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE			Coeff. Kci	Unità di misura	Simbologia	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
c1	Consistenza raggiata	Kc1 x p'cmin	1,00	€/m <sup>2</sup>	282,89	282,89	282,89	282,89	282,89		
c2	Livello della Tipologia costruttiva	Kc2Xpci	10,0%	€	5.000,00	4.300,00	7.393,75	6.066,67	32.000,00		
c3	Doliazione impiantistica	Kc3Xpci	5,0%	€	2.500,00	2.150,00	3.696,88	3.033,33	16.000,00		
c4	Doliazione area scoperta	Kc4Xpci	3,0%	€	1.500,00	1.290,00	2.218,13	1.820,00	9.600,00		
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	Kc5Xpci	10,0%	€	5.000,00	4.300,00	7.393,75	6.066,67	32.000,00		
c6	Allianza	Kc6Xpci	3,0%	€	1.500,00	1.290,00	2.218,13	1.820,00	9.600,00		
c7	Stato avanzamento lavori	Kc7Xstis	800,00	€	301.800,00	301.800,00	301.800,00	301.800,00	301.800,00		
c8	Stato Manufattivo	Kc8Xstis	100,00	€	50.300,00	50.300,00	50.300,00	50.300,00	50.300,00		

### 3.4.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Via Mons. D. Orlando, 1 – 95126 Catania – Tel. 0957520111 – Fax 0957520851 – up\_catania@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Catania - Ufficio provinciale - Territorio

Via Monsignor Domenico Orlando, 1 - CAP 95126 - Tel. 095.6138.111 - Fax - email: dpcatania@agenziaentrate.it

**TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA**

Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
	Ca		Cb		Cc		Cd			Ce
N.	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo
c1	329,00	93.072,37	351,00	99.296,05	361,00	102.125,00	352,00	99.578,95	416,00	-117.684,21
c2	-1,00	-5.000,00	-1,00	-4.300,00	-2,00	-14.787,50	-1,00	-6.066,67	-1,00	-32.000,00
c3	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-3.095,88	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1.820,00	0,00	0,00
c5	-1,00	-5.000,00	-1,00	-4.300,00	-1,00	-7.383,75	-1,00	-6.066,67	-1,00	-32.000,00
c6	0,00	0,00	1,00	1.290,00	1,00	2.218,13	0,00	0,00	-1,00	-4.600,00
c7	-0,20	-60.360,00	-0,20	-60.360,00	-0,20	-60.360,00	-0,20	-60.360,00	-0,20	-60.360,00
c8	1,00	50.300,00	1,00	50.300,00	1,00	50.300,00	1,00	50.300,00	1,00	50.300,00
<b>CORREZIONE DEL PREZZO</b>										
$\Sigma \Delta P_i$		73.012,37		81.926,05		68.405,00		79.205,61		-201.344,21
$P_c$		50.000,00		43.000,00		73.937,50		60.666,67		320.000,00
$P_c + \Sigma \Delta P_i$		123.012,37		124.926,05		142.342,50		139.872,28		119.655,79
$P_{c\text{unitario}}$		244,56		248,36		282,99		278,08		235,90
$\Delta_{\text{imp}}\%$		-5,20%		-3,73%		9,70%		7,80%		-8,56%
Esito 1 <sup>a</sup> sintesi valutativa		Accettabile		Accettabile		Accettabile		Accettabile		Accettabile
1 <sup>a</sup> SINTESI										prezzo unitario medio 1 <sup>a</sup> sintesi €/m <sup>2</sup> 257,97
										% di scostamento accettato 10%
										Valore 1 <sup>a</sup> sintesi (€) 129.758,91

Da tale tabella si evince che il prezzo unitario ricavato per l'immobile tipo e pertanto ritenuto nello stato ultimato, è pari a **257,97 €/m<sup>2</sup>**.

### 3.4.7 Determinazione del più probabile valore di mercato

Il prezzo unitario sopra determinato applicato alla superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima, calcolata precedentemente al § 1.4, fornisce il più probabile valore di mercato all'attualità nelle condizioni di ordinarietà.

Pertanto sulla base del procedimento estimativo adottato, citato sopra, si è determinato il più probabile valore unitario di mercato in condizioni di ordinarietà. Detto valore unitario applicato alla superficie commerciale dell'immobile in valutazione consente di pervenire al più probabile valore di mercato - immobile tipo in condizioni di ordinarietà.

Di seguito si riporta il più probabile valore di mercato del prodotto edilizio nello stato di avanzamento lavori in cui esso si trova:

$$V_{\text{unitario al 2021}} = 257,97 \text{ €/m}^2.$$

$$V = 503,00 \text{ m}^2 \times 257,97 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 129.758,91 \text{ in c.t. € } 130.000,00.$$

e, pertanto, si indica in **€ 130.000,00** (euro centotrentamila/00), in cifra tonda, il più probabile valore venale attribuibile al bene in argomento all'attualità.

## CONCLUSIONI

Sulla scorta delle elaborazioni eseguite, questo Ufficio attribuisce all'immobile oggetto di stima, ubicato nel territorio del Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) ed identificato al foglio 3, particella 279, descritto come da richiesta *"una unità immobiliare sita in Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) per attività industriale artigianale identificata in catasto al foglio 3 particella 279 cat. C/2 (I-CT-82394)."* Oggetto di Confisca ai sensi dell'art 12 sexies del D.L. n. 306/1996 disposta nell'ambito del procedimento di prevenzione n.85/2000 Reg. CC con ordinanza del 19/10/2000, divenuta definitiva con Sentenza della Corte di Cassazione in data 23/10/2001 - il seguente più probabile valore di mercato in cifra tonda:

$$V_{\text{DEPOSITO}} = \text{€ } 130.000,00$$

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

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

La valutazione è stata effettuata con il supporto degli esiti di un sopralluogo effettuato in data 14/09/2021, anche interno, del bene di cui trattasi appositamente esperito.

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

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

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad

es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

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

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

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

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

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

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

Catania lì, 25/10/2021

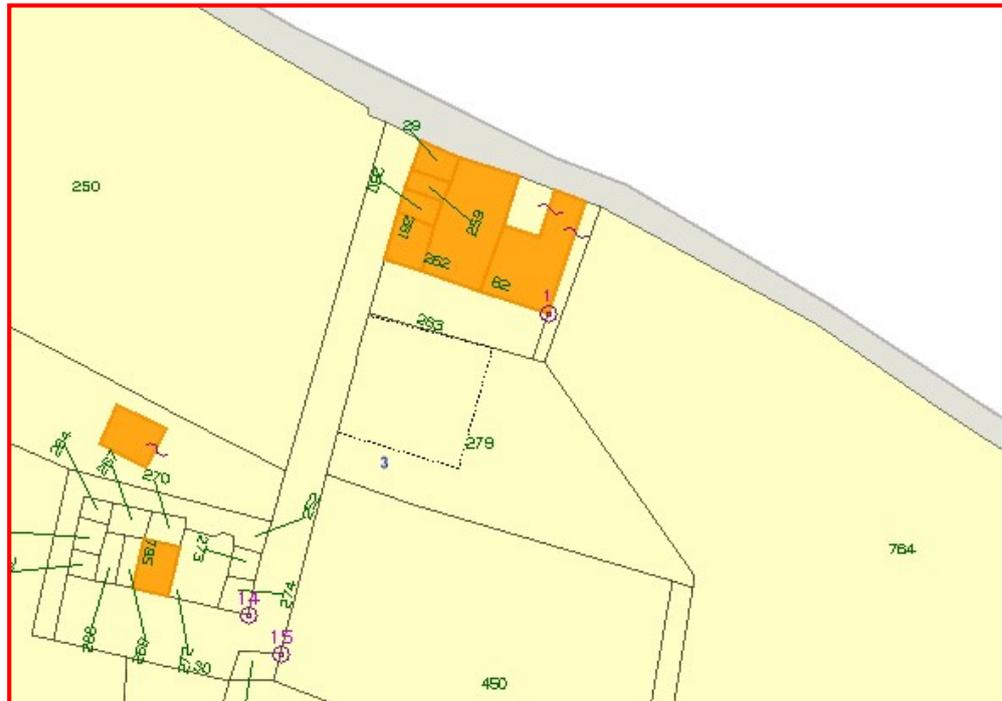
Il Responsabile Tecnico  
*Tarcisio Castorina*

Il Direttore UPT  
(\* ) Sebastiano Pio Panebianco

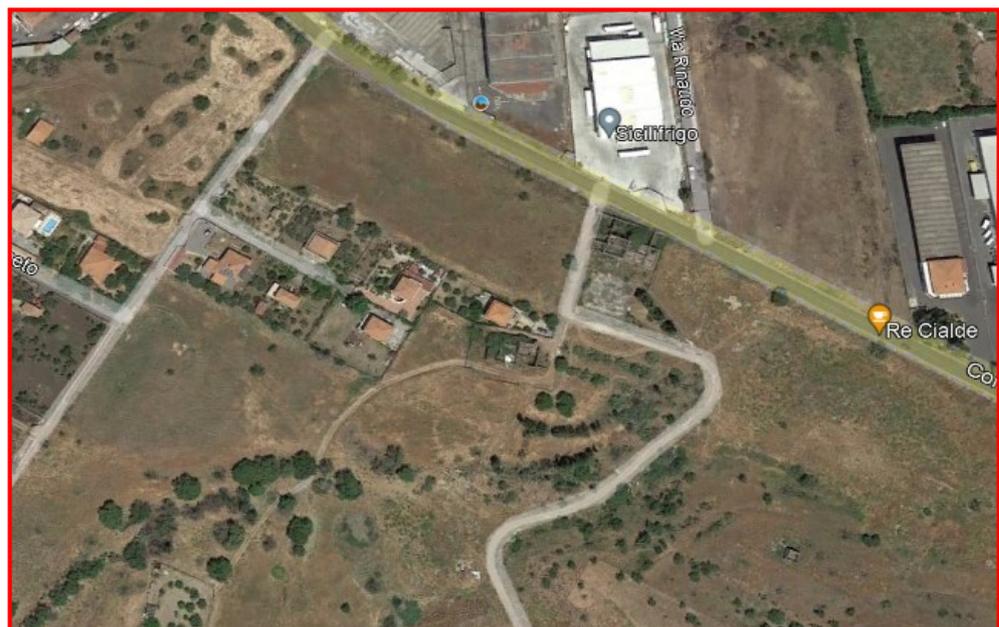
(\* ) firma su delega del Direttore Provinciale, Dott.Santo Giunta, provv. prot. n. 4913 del 20/09/2021

## ALLEGATI

### Estratto di mappa catastale

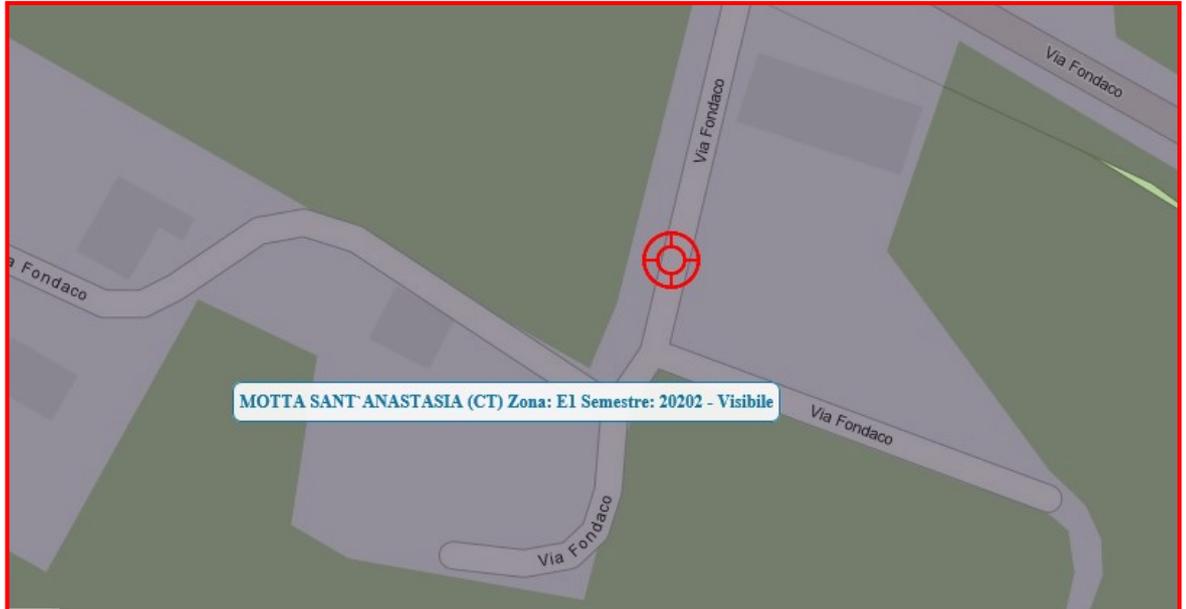


### Inquadramento territoriale



### Inquadramento

## nto della zona OMI



## Documentazione fotografica



