

Prot.254965 del 26/10/2022

Oggetto

Relazione tecnico - estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare sito nel Comune di Catania, in via Galermo ai civici 164/166, censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 13, particella 29, subalterni 1, 2, 8, 9 e 14.



INDICE

PREMESSA	4
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	6
1.1 IL CONTESTO TERRITORIALE	6
1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	7
1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
1.4 CONSISTENZA	10
PARTE II – CARATTERISTICHE TECNICO-LEGALE DEL BENE	11
2.1 DESCRIZIONE URBANISTICA E SITUAZIONE EDILIZIA	11
2.2 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI	13
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	14
3.1 SCOPO DELLA STIMA	14
3.2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	14
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	15
3.4 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE ADOTTATA	20
3.4.1 INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE RIFERITA ALLE VILLE	22
3.4.2 TABELLA DELLE CARATTERISTICHE	25
3.4.3 TABELLA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE	30
3.4.4 TEST DI AMMISSIBILITÀ	33
3.4.5 TABELLA DEI DATI	36
3.4.6 PREZZI IMPLICITI	38
3.4.7 TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA	43
3.5 VALUTAZIONE DEL MAGAZZINO (SUB 9)	49
3.5.1 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	49
3.5.2 INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE	49
3.5.3 TABELLA DELLE CARATTERISTICHE	53
3.5.4 TABELLA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE	56
3.5.5 TEST DI AMMISSIBILITÀ	58
3.5.6 TABELLA DEI DATI	60
3.5.7 PREZZI IMPLICITI	61
3.5.8 TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA	65
3.6 VALUTAZIONE DEL TERRENO PERTINENZIALE	67
CONCLUSIONI	69
ALLEGATI	72
1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	73
2 ZONA OMI	73
3 STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA DEL FOGLIO 13	74

4 STRALCIO P.R.G. VIGENTE	74
5 PLANIMETRIE CATASTALI.....	75
6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	79

PREMESSA

L'Ordine dei Medici Chirurghi e degli Odontoiatri della Provincia di Catania ha chiesto a questa Agenzia, con nota prot. 8386 del 29/12/2021, di avviare la procedura di collaborazione per la valutazione del compendio immobiliare sito nel Comune di Catania, in via Galermo ai civici 164/166, e censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 13, particella 29 subalterni 1, 2, 8, 9 e 14.

Gli immobili in atti sono intestati al "Ordine dei Medici Chirurghi e degli Odontoiatri della Provincia di Catania" con sede in Catania via Lungomare Ruggero Di Lauria P.I. 80011920875 proprietà per 1/1.

La presente valutazione è finalizzata alla determinazione, con riferimento all'attualità, del più probabile valore di mercato degli immobili in argomento ai fini di un'eventuale alienazione.

Con nota prot. n. 61122 del 30/03/2022, è stato comunicato all'Ente richiedente che quanto richiesto rientra tra i servizi erogati dall'Agenzia previa sottoscrizione di apposito "Accordo di Collaborazione" a rimborso dei costi. Inoltre, al fine di formulare la proposta economica sono stati richiesti preventivamente alcuni documenti utili allo scopo.

Con propria nota n. 3807 del 09/05/2022, il richiedente ha accettato la tempistica ed i costi da rimborsare per l'effettuazione del servizio di valutazione immobiliare.

Infine, in data 26/10/2022 con nota acquisita al protocollo AdE n. 254965 è stato sottoscritto, ai sensi dell'art. 64 del D.L. n. 300/1999 come modificato dall'art. 6 del D.L. n. 16/2012, convertito con modificazioni dalla L. n. 44/2012, apposito *Accordo di Collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare* tra questa Agenzia e l'Ordine dei Medici Chirurghi e degli Odontoiatri della Provincia di Catania.

Esaminata la documentazione trasmessa ed effettuato in data 08/11/2022, in collaborazione con il personale designato dalla committenza, il sopralluogo anche interno degli immobili oggetto di stima, utile per acquisire le necessarie informazioni tecniche in merito alla potenzialità d'uso, al loro stato manutentivo ed al livello di appetibilità commerciale, si è pervenuti al giudizio di stima richiesto che di seguito si espone.

Si rappresenta che a seguito del sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente nelle planimetrie depositate presso la banca dati di questo Ufficio. Pertanto con protocollo n.

266595 del 09/11/2022 è stata comunicata all'Ente la sospensione dell'attività di valutazione, così come previsto ai punti 4.4/4.5/4.6/4.7 dell'Accordo di collaborazione, in attesa della rimozione delle difformità rilevate e della produzione dei dovuti atti di aggiornamento della banca dati catastale.

Con nota trasmessa a mezzo pec del 08/06/2023, acquisita al protocollo n. 148762 del 09/06/2023, l'Ente OMCeO comunicava l'avvenuta regolarizzazione delle difformità catastali emerse in sede di sopralluogo e trasmetteva copia degli atti di aggiornamento (pratica DOCFA, per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, n. 55625 in atti dal 17/05/2023) unitamente a relazione tecnica e documentazione fotografica. Sono state, pertanto, riavviate le attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa, le cui conclusioni sono nel seguito esposte.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 IL CONTESTO TERRITORIALE

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in via Galermo ai civici 164/166 nel Comune di Catania.

La città di Catania conta, compreso l'hinterland, un agglomerato urbano di circa 700.000 residenti su una superficie di 2.400 chilometri quadrati; si estende fino alle pendici sud orientali del Monte Etna ed è il centro dell'area metropolitana più densamente popolata della Sicilia.

La città è inoltre il fulcro economico e infrastrutturale del Distretto del Sud-Est Sicilia.

E' stata interessata da diverse colate laviche ed è stata ricostruita dopo il terremoto del 1693 nello stile Barocco Siciliano ed è stata dichiarata Patrimonio dell'Umanità UNESCO insieme alle altre città della Val di Noto.

Gli immobili in esame, secondo la perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato da questa Agenzia, ricadono in zona OMI "D2" fascia periferica: via Galermo, via Santa Sofia, via Nuovalucello, viale Andrea Doria, viale Fleming, via Pietra dell'Ova.

La zona in cui ricadono gli immobili in oggetto si trova nella parte Nord-Ovest della città, nel 4° Municipio "San Giovanni Galermo – Trappeto – Cibali". L'area è densamente urbanizzata ed è ben collegata alle vie principali ed è facilmente raggiungibile. Sono presenti i normali livelli di urbanizzazione previsti per le zone residenziali.

Le vie principali d'accesso che collegano la zona sono la "Circonvallazione", arteria principale di comunicazione che attraversa tutta la città da Est ad Ovest, in particolare nel tratto denominato "viale Fratelli Vivaldi" alla quale si intersecano le direttrici principali di traffico come: via Santa Sofia, via Galermo e via San Nullo.

In essa sono presenti i normali standard di urbanizzazione primarie e secondarie quali, gli ospedali Garibaldi la Città Universitaria e l'annesso Policlinico, scuole di ogni grado e attività commerciali di vicinato comprese farmacie, bar, alimentari e negozi vari.

La zona è servita dal trasporto pubblico urbano ed è poco dotata da verde pubblico e possibilità di parcheggi.

1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari da stimare consistono in due appartamenti in villa denominati nell'insieme "Villa Costanzo" (subb. 1 e 2) edificati intorno agli anni 70 e una villa Patrizia signorile denominata "Villa Silvia" (subb. 8 e 9) edificata intorno agli anni 1920/30 comprensiva di locali destinati a deposito al piano sotto strada.

Il compendio immobiliare insiste su un lotto di terreno della superficie complessiva di 11.460 m². Il lotto per un lato è disposto lungo la Via Galermo, sulla quale si aprono due aperture di accesso corrispondenti ai civici nn. 164 e 166.

Dal sopralluogo si è riscontrato che le unità immobiliari in villa (Villa Costanzo) appartengono ad un unico corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra, i locali hanno altezza interna di 3,20 metri.

Il palazzo signorile denominato Villa Silvia ha accesso diretto dal civico n. 164 di via Galermo, si sviluppa su tre elevazioni fuori terra (piani T-1-2) con altezza di 4,70 metri e un piano cantinato (S1) con una altezza di 2,50 metri.

Gli immobili dispongono di un ampio spazio esterno pertinenziale, sistemato a verde ed a camminamenti.

Dal sopralluogo eseguito in collaborazione con il personale incaricato dal committente si è rilevato che gli immobili hanno le seguenti caratteristiche:

Villa Costanzo

- le strutture sono in cemento armato, i muri di tamponamento sono stati realizzati "a cassa vuota", con una parete esterna in laterizi forati da 12 cm e con una parete interna di laterizi forati da 8 cm posti in opera con malta cementizia, coibentati con isolante in lana di roccia, i tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati in laterizio, i solai di copertura, a falde inclinate, sono ricoperti di tegole; internamente gli immobili sono ben rifiniti con materiali di pregio, quali pavimentazioni in marmo, intonaci, tinteggiature e rivestimenti di prima scelta nei servizi sanitari; complessivamente, entrambe le uu.ii.uu., a causa del disuso protrattosi nel tempo, necessitano di interventi di ristrutturazione;
- gli infissi sono in legno, alcuni dei serramenti si presentano con vetri rotti o mancanti, anch'essi risalgono all'epoca della costruzione e necessitano interventi di ripristino;

- gli impianti: elettrico, telefonico, citofonico, tv ed idrico sono esistenti e necessitano anche essi interventi di messa a norma e ripristino;
- le facciate non sono state mai ristrutturare, tuttavia nonostante gli anni trascorsi non hanno subito un significativo degrado estetico, pertanto si ritiene versino in uno stato manutentivo normale.

Villa Silvia

- L'ingresso alla villa avviene attraverso una scala monumentale a doppia rampa che conduce al piano terra; tale piano è destinato all'area di rappresentanza con saloni impreziositi da affreschi e stucchi oltre ad un ampio terrazzo che circonda la villa stessa. I piani superiori primo e secondo, sono destinati alla zona privata, camere da letto e bagni, nonché locali di sgombero. La facciata, intonacata, risulta impreziosita da rivestimenti in pietra, capitelli, cornicioni e balaustre anch'esse in pietra.
- I piani sono collegati tramite una scala rivestita in pietra lavica ed un ascensore posto nella tromba della scala suddetta; il piano cantinato è diviso in due parti non comunicanti: la porzione ad ovest, sul prospetto principale, è raggiungibile direttamente dall'esterno; la porzione ad est è raggiungibile soltanto dall'interno tramite una scala a chiocciola in legno.
- Il piano cantinato risulta costituito, nella parte ad ovest, da ambienti di grandi dimensioni, coperti da volte a padiglione, adibiti a cantina ed a locali tecnici; nella parte ad est da ambienti di minore dimensione, adibiti a deposito, anch'essi coperti da volte. Il piano cantinato ha un'altezza massima di 2,50 m. I magazzini sono dotati solo di impianto elettrico e sono privi di qualsiasi altro tipo di impianto; possono considerarsi in uno stato manutentivo scadente;
- la struttura portante dell'edificio è costituita per la maggior parte con muri portanti con blocchi in pietra lavica e mattoni pieni in laterizio. I solai sono in cemento armato e sono collegati verticalmente da una scala anch'essa in cemento armato;
- il tetto della villa è realizzato con capriate in legno e tegole tipo coppo siciliano; vista l'epoca di costruzione (primi '900) e la scarsa manutenzione, oggi versa in uno stato manutentivo scadente. In particolare, il legno dell'orditura di sostegno è ammalorato e molte tegole sono mancanti; ciò causa continue infiltrazioni di acqua piovana con interessamento di tutta la struttura;

- le facciate non sono state mai ristrutturate, tuttavia nonostante gli anni trascorsi non hanno subito un significativo degrado estetico, pertanto si ritiene versino in uno stato manutentivo normale;
- gli impianti: elettrico, telefonico, citofonico, ascensore, tv ed idrico sono esistenti ma non sono a norma, quindi totalmente da rifare;
- l'utilizzazione del bene, così come si trova allo stato attuale (disabitato da circa un ventennio e oggetto di atti di vandalismo e furti che ne hanno accelerato il degrado) non risulta possibile sia per le condizioni di manutenzione in cui versa il manufatto, sia per la conformazione degli ambienti sotto il profilo della distribuzione interna.

Per quanto emerso dal sopralluogo, affinché gli immobili raggiungano uno stato manutentivo ottimale, occorrono lavori straordinari rilevanti, sia all'interno degli appartamenti che sui prospetti dell'edificio.

All'attualità entrambi gli immobili risultano liberi e, secondo quanto comunicato dall'Ente proprietario, "risultano da parecchi anni disabitati".

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di valutazione sono identificati e censiti al Catasto dei Fabbricati e Terreni come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Catania							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza Censuaria	Consistenza ragguagliata	Rendita
13	29	1	A/7	2	16 vani	540 m ²	2.355,04
		2	A/7	2	15 vani	507 m ²	2.207,85
		8	A/8	2	23 vani	619 m ²	7.008,32
		9	C/2	7	80 m ²	120 m ²	301,61
		14	B.C.N.C.	-	-	-	-

Catasto Terreni del Comune di Catania						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie [m ²]	Reddito	
					Dominicale [€]	Agrario [€]
13	29	ENTE URBANO	-	11.460	-	-

le visure catastali si evince che le unità immobiliari sono intestate a: "Ordine dei Medici Chirurghi e degli Odontoiatri della Provincia di Catania" con sede in Catania, via Lungomare Ruggero Di Lauria, P.I. 80011920875, proprietà per 1/1.

1.4 CONSISTENZA

Di seguito si riportano le consistenze dei fabbricati e dell'area esterna pertinenziale che verranno prese a base dei conteggi estimali per la determinazione del loro valore di mercato:

- Villa Costanzo foglio 13 – Particella 29 – Sub.1 – m² 540 come da DPR 138/98, si precisa che la superficie coperta, calcolata sulla planimetria catastale, risulta pari a m² 721,88;
- Villa Costanzo foglio 13 – Particella 29 – Sub.2 – m² 507 come da DPR 138/98, si precisa che la superficie coperta, calcolata sulla planimetria catastale, risulta pari a m² 619,70;
- Villa Silvia foglio 13 – Particella 29 – Sub.8 – m² 619 come da DPR 138/98, si precisa che la superficie coperta, calcolata sulla planimetria catastale, risulta pari a m² 440,52;
- Villa Silvia (Magazzino) foglio 13 – Particella 29 – Sub.9 – m² 120 come da DPR 138/98;
- Area esterna (Bene Comune non Censibile) foglio 13 – Particella 29 – Sub.14. L'area scoperta pertinenziale, comune a tutte le unità immobiliari insistenti all'interno del lotto è pari a m² 9.678. Detta superficie è stata ricavata dalla differenza della superficie complessiva del lotto di m² 11.460 e la superficie coperta delle tre ville m² (721,88 + 619,70 + 440,52) = m² 1.782,00.

PARTE II – CARATTERISTICHE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 DESCRIZIONE URBANISTICA E SITUAZIONE EDILIZIA

In ordine alle previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente "Piccinato" e dal certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Catania si evince che gli immobili in stima ricadono per la maggior parte in "Zona **G**" circa 10.157 m² ed in piccola parte in zona a Verde Pubblico e Sede Stradale per circa 1.303 m².

Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona G sono:

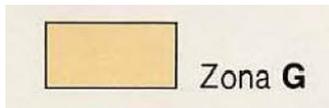
ART. 18

Nella zona classificata con la lettera G nel P.R.G. le costruzioni debbono avere le seguenti caratteristiche:

- a) costruzione isolata, è obbligatorio il ritiro da tutti i confini compreso il margine stradale;
- b) numero massimo dei piani 2 compreso il piano terra o rialzato;
- c) l'altezza massima della costruzione non deve superare i m 8,50 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;
- d) i distacchi tra i fabbricati non debbono essere inferiori a m 12,00;
- e) le distanze dai confini non debbono essere inferiori a m 6,00,
- f) l'arretramento dal margine stradale è obbligatorio e deve essere almeno uguale a m 6,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00, a m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00 e m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00;
- g) sono vietate le costruzioni accessorie (rimesse, lavanderie, portinerie, etc.) che dovranno trovare posto nel corpo della costruzione. I corpi interrati dovranno rispettare le distanze dai confini;
- h) la cubatura massima consentita, valutata sulla effettiva superficie del lotto edificabile, dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria di m³/m² 1,7;
- i) la superficie minima del lotto non deve essere inferiore a mq. 800;
- l) il rapporto di copertura non deve essere superiore al 20%;
- m) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato.

Ai sensi della vigente normativa urbanistica le opere di costruzione, relative alle unità immobiliari (Ville Costanzo), sono avvenute in conformità al progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 415 del 30 luglio 1970 rilasciata dalla competente

autorità del Comune di Catania, le opere di costruzione relative alle unità immobiliari (Villa Silvia) sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, successivamente non sono state apportate modifiche soggette a provvedimenti abilitativi e/o concessori.



Non risultano pervenute agli atti di questo Ufficio informazioni relative ai certificati di conformità alle norme vigenti sotto il profilo amministrativo, urbanistico ed edilizio, ambientale, strutturale, impiantistico, manutentivo, antincendio ed energetico.

Attese le consistenze realizzate ed il rapporto di copertura esistente, non si riscontra un potenziale edificatorio residuo del lotto.

2.2 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

All'attualità gli immobili non risultano locati e non è presente alcun contratto di locazione.

Si precisa che la presente relazione di stima verrà eseguita nel presupposto che non risultino obblighi contrattuali nei confronti di Terzi, né eventuali pesi, oneri, servitù e gravami di qualsiasi genere e natura per quanto a conoscenza di questo Ufficio.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 SCOPO DELLA STIMA

Il quesito estimale consiste nell'individuazione di quel particolare aspetto economico attribuibile ai beni oggetto di stima 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 coercizione ¹.

In particolare, nel caso in questione, lo scopo della stima consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di cui in Premessa.

3.2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La determinazione del valore ricercato 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 commerciale), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc.);
- 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.

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

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

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse - come quello delle compravendite di beni simili - bensì indirettamente, ad esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella in stima (reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato.

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

In questo paragrafo è analizzato l'andamento del mercato immobiliare residenziale della Sicilia riguardante le province e i capoluoghi.

Per l'analisi generale del mercato si fa riferimento alle *Statistiche regionali* sul mercato immobiliare residenziale nella Regione Sicilia pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate lo scorso 6 giugno. Il mercato immobiliare residenziale della regione Sicilia, nell'insieme di tutte le transazioni del 2022, mostra chiari segnali di ripresa rispetto all'anno precedente. Rispetto all'anno 2021 le compravendite, rilevate con il numero di transazioni normalizzate (NTN), sono aumentate del +9,3%, attestandosi a 51.072. Nell'ambito dei capoluoghi, rispetto a tutte le transazioni regionali (18.242 NTN), il maggior numero di compravendite si è registrato a Palermo (6.785 NTN), mentre il minore ad Enna (230 NTN); le variazioni percentuali NTN 2022/2021, tutte positive, sono comprese tra il dato maggiore di Enna (+16,2%) e quello minore di Ragusa (+2,6%). La quota di NTN per provincia relativa ai capoluoghi, rispetto al corrispondente numero complessivo di transazioni regionali, varia da un massimo di circa il 37% per la città di Palermo ad un minimo di circa l'1% per la città di Enna. Le compravendite del 2022

confermano la ripresa del mercato già registrata nell'anno precedente, ma restano sotto i livelli che avevano distinto il periodo pre-crisi, in particolare nel biennio 2005-2006.

Dall'analisi delle quotazioni delle città capoluogo si rileva un valore medio pari a 1.056 €/m², in aumento del +0,4% rispetto al valore dell'anno precedente. La variazione delle quotazioni è positiva solo a Palermo (+1,3%), Ragusa (+1,3%) e Trapani (+0,2%), mentre il ribasso più evidente emerge nella città di Enna (-3,9%). I prezzi delle abitazioni nei capoluoghi sono maggiori della media regionale (1.056 €/m²) a Palermo, Messina e Catania. Fanalino di coda permane la città di Caltanissetta.

Per i comuni non capoluogo, con una quotazione media di 721 €/m², la flessione è del -0,4%. Nel resto delle province le quotazioni sono tutte più basse rispetto a quelle dei rispettivi capoluoghi, ad eccezione di Trapani. I valori più alti della media regionale (721 €/m²) si sono osservati nelle province di Trapani, Messina, Ragusa ed Enna. Emerge ancora Caltanissetta, pure nel resto della provincia, con la quotazione media più bassa. Nelle tabelle seguenti si riportano una sintesi dei dati relativi al mercato immobiliare residenziale in Sicilia.

NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 transazione);

IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
AGRIGENTO	4.023	13,1%	1,21%	0,14	7,9%
CALTANISSETTA	2.714	10,3%	1,44%	0,13	5,3%
CATANIA	11.610	10,4%	1,89%	0,17	22,7%
ENNA	1.404	9,3%	1,11%	0,10	2,7%
MESSINA	6.274	7,2%	1,38%	0,09	12,3%
PALERMO	12.664	10,1%	1,72%	0,15	24,8%
RAGUSA	3.619	5,9%	1,72%	0,09	7,1%
SIRACUSA	4.512	8,0%	1,84%	0,13	8,8%
TRAPANI	4.252	7,6%	1,46%	0,10	8,3%
SICILIA	51.072	9,3%	1,60%	0,13	100,0%

Variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
AGRIGENTO	669	13,4%	1,64%	0,19	3,7%
CALTANISSETTA	734	10,9%	1,87%	0,18	4,0%
CATANIA	4.034	14,3%	2,38%	0,29	22,1%
ENNA	230	16,2%	1,25%	0,17	1,3%
MESSINA	2.388	2,9%	1,79%	0,05	13,1%
PALERMO	6.785	11,3%	2,08%	0,21	37,2%
RAGUSA	1.038	2,6%	2,03%	0,05	5,7%
SIRACUSA	1.622	10,3%	2,40%	0,21	8,9%
TRAPANI	742	9,8%	2,13%	0,46	4,1%
SICILIA	18.242	10,2%	2,07%	0,20	100,0%

Quotazioni medie e variazione annua per capoluogo e provincia.

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
AGRIGENTO	830	-1,3%	548	-2,0%
CALTANISSETTA	582	-0,5%	523	-1,7%
ENNA	1.015	-3,9%	749	-1,0%
CATANIA	1.099	-0,5%	560	-5,7%
MESSINA	1.132	-0,3%	878	0,2%
PALERMO	1.168	1,3%	675	0,6%
RAGUSA	909	1,3%	757	1,6%
SIRACUSA	953	-1,5%	688	-0,2%
TRAPANI	738	0,2%	926	-0,2%
SICILIA	1.056	0,4%	721	-0,4%

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare i comuni della Provincia di Catania sono stati raggruppati, in base alla loro posizione geografica, in sette macroaree: *Acese e Versante Sud-Orientale Etna, Catania Capoluogo, Hinterland Catanese, Ionica, Piana di Catania e Calatino, Versante Nord Etna, Versante Sud-Occidentale Etna.*

Nell'anno 2022 il mercato residenziale della Provincia di Catania fa registrare, rispetto al 2021, un moderato incremento delle compravendite pari al 10,4%.

Il numero delle transazioni realizzate nel periodo di riferimento, pari a 11.610 NTN, è assorbito per il 34,7% dal capoluogo di provincia con 4.034 NTN e per il restante 65,3% dal resto della provincia con 7.576 NTN.

Il volume di scambio complessivo della provincia di Catania, è assorbito per il 34,7% dalla macroarea *Catania Capoluogo*, per il 15,1% dalla macroarea *Hinterland Catanese*, di cui fa parte il comune di Aci Castello, per il 14,7% dal *Versante Sud-Occidentale Etna*, per il 13,8% dalla macroarea *Acese e Versante Sud-Orientale Etna* e il restante 21,7% dalle altre macroaree tra le quali il *Versante Nord Etna* che incide solo per il 4,0%; pertanto tutte le macroaree fanno registrare variazioni percentuali positive di transazioni molto rilevanti rispetto all'anno precedente.

Variazione annua per macroarea

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	1.602	-1,1%	1,7%	-0,03	13,8%
HINTERLAND CATANESE	1.759	5,7%	2,3%	0,11	15,1%
IONICA	864	3,5%	1,9%	0,06	7,4%
PIANA DI CATANIA E CALATINO	1.179	17,9%	1,4%	0,20	10,2%
VERSANTE NORD ETNA	469	27,5%	1,3%	0,28	4,0%
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	1.703	13,5%	1,6%	0,18	14,7%
CATANIA CAPOLUOGO	4.034	14,3%	2,4%	0,29	34,7%
PROVINCIA DI CATANIA	11.610	10,4%	1,9%	0,17	100,0%

Per quanto riguarda le quotazioni medie, le più alte si registrano nella macroarea *Hinterland catanese* con 1.107 €/m² e nella macroarea *Catania Capoluogo* con 1.099 €/m², mentre le altre macroaree oscillano tra i 453 e i 922 €/m², pertanto per tutte le macroaree provinciali si registrano un lieve ribasso delle quotazioni medie che oscillano fra il -0,5% della macroarea *Hinterland Catanese* e il -2,2% del *Versante Nord Etna*.

Quotazioni medie e variazione annua per macroarea

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	922	-1,0%
HINTERLAND CATANESE	1.107	-0,5%
IONICA	657	-1,6%
PIANA DI CATANIA E CALATINO	453	-1,1%
VERSANTE NORD ETNA	528	-2,2%
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	703	-1,0%
CATANIA CAPOLUOGO	1.099	-0,5%
PROVINCIA DI CATANIA	846	-0,8%

Come si evince da quest'ultima tabella, nella macroarea Hinterland Catanese, si evince che la quotazione media è pari a 1.107,00 €/m² con una variazione pari a -0,5%.

Per quanto riguarda la zona OMI "D2", ove ricadono i cespiti in argomento, si rileva per gli edifici ad uso residenziale nell'anno 2022 sono stati effettuati 85 NTN per cui rispetto all'anno precedente si registra una variazione pari a -3,6%.

Per quanto riguarda l'IMI si registra un incremento del 3,04%.

La quotazione media nella zona OMI "D2" riferita all'anno 2022, pari a 1.277,00 €/m², risulta in diminuzione dell'1,2% rispetto al 2021.

Quanto detto in modo sintetico viene riportato nella tabella seguente:

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
D2	Via Galermo/P, S.Sofia/P, Nuovalucello, A.Doria, Fleming/P, Dell'Ova/P	85	-3,6%	3,04%	1.277	-1,2%

Da una ricerca effettuata presso la banca dati di questo Ufficio sono stati reperiti diversi atti di compravendita di beni immobili assimilabili alle abitazioni in valutazione (sub 1; sub 2; sub 8) e ricadenti all'interno della zona OMI "D2". L'esito positivo della ricerca ha consentito l'applicazione del procedimento estimativo per comparazione diretta.

Per quanto concerne la valutazione del magazzino (sub 9), all'interno della zona O.M.I. "D2" non è stato reperito un numero sufficiente di atti di compravendita; pertanto, la ricerca è stata estesa all'intero territorio comunale.

La ricerca effettuata ha evidenziato diversi atti di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quello in argomento; pertanto si è potuto utilizzare il procedimento di stima per comparazione diretta.

Per quanto riguarda la valutazione della superficie scoperta a giardino, *pertinenza esclusiva di ornamento delle unità immobiliari*, considerato che non è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima, il valore del bene è stato determinato ricorrendo al criterio di stima del valore complementare tramite il procedimento indiretto del Market Comparison Approach applicato alle pertinenze.

3.4 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE ADOTTATE

Al fine di determinare il "più probabile valore di mercato" degli immobili in valutazione, disponendo di un congruo numero di atti di compravendita si ricorre al criterio di stima del "valore di mercato" implementato con procedimento diretto sintetico-comparativo.

Nel caso in esame, attesa la sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima, si è scelto di utilizzare il procedimento derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA), un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il valore di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di valori componenti ciascuno legato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Il MCA prevede le seguenti fasi:

- 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 nonché 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.

Si precisa che la valutazione degli immobili, considerate le diverse tipologie (Ville e Magazzino), verrà effettuata in modo separato, redigendo due distinte elaborazioni: una per le ville ed una per il magazzino, mentre per il valore di mercato del terreno si è scelto di utilizzare il criterio di area scoperta pertinenziale esclusiva, ragguagliando l'area come previsto dal MOSI Manuale Operativo delle Stime Immobiliari e dal DPR/138 del 1998.

Inoltre si precisa che le ville essendo tre unità immobiliari distinte si procederà con un MCA multiplo, cioè verranno utilizzati gli stessi comparabile per tutti e tre i Subject.

3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione riferita alle Ville

L'indagine di mercato si è concentrata su immobili assimilabili a quelli in stima sia per tipologia che per consistenza.

La ricerca è stata indirizzata verso uu.ii.uu. ubicate nello stesso ambito territoriale, delimitato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia ove ricade il subject, al fine di assemblare un campione idoneo, sia qualitativamente che quantitativamente, ai fini dell'applicazione del procedimento estimale prima esposto.

In merito, si precisa che i subject ricadono all'interno della zona O.M.I. "D2".

Dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° semestre del 2022 - si rileva che per la tipologia edilizia "Ville e Villini", con riferimento alla zona in argomento sono riportati i seguenti valori unitari di mercato per immobili prevalentemente considerati in "normale" stato di conservazione e di manutenzione.

$$V_{\min} = \text{€/m}^2 \text{ 1.350,00}$$

$$V_{\max} = \text{€/m}^2 \text{ 2.000,00}$$

Si precisa che nella zona OMI "D2" sono stati reperiti sufficienti atti di compravendita di beni simili ai beni in stima da utilizzare per la comparazione.

Tra gli atti reperiti sono stati selezionati quelli relativi ad immobili assimilabili per tipologia costruttiva, classe di consistenza e valori unitari interni al range OMI. In merito alla classe di consistenza, si precisa che le unità immobiliari prese a comparazione hanno superfici superiori a quelle ordinarie presenti in zona, pertanto, anche se di consistenza inferiore alle superfici dei subject si ritengono comunque idonee per l'utilizzo del procedimento estimale adottato.

I dati presi a comparazione per la valutazione sono riferiti ai seguenti atti di compravendita:

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 651/448 (Not. Maurizio Attaguile)
Prezzo (€):		550.000,00
Data dell'atto:		31/08/2022
Comune:		Catania
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	Viale Lanzerotti Pantano Amelia
	Numero civico	27-27/A
Dati catastali	Sezione	0
	Foglio	6
	Particella	722
	Subalterno	1
	Categoria	A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Dalla planimetria depositata presso la banca dati di quest'Ufficio, l'immobile in comparazione ha una superficie catastale di 293 mq. ed è costituito da tre piani fuori terra oltre piano sottostrada: ingresso, cinque vani, cucina, quattro w.c., locale di sgombero, cantina</p> <p>Le caratteristiche dell'immobile, oggetto di confronto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - localizzazione di dettaglio dell'edificio: Normale - tipologia architettonica dell'edificio: Signorile - stato manutentivo dell'edificio: Ottimo - livello di piano dell'uiu: Terra (S1-1-2) - orientamento prevalente dell'uiu: S - qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu: Normale - stato manutentivo dell'uiu: Normale - ascensore: assente - numero di affacci: Tre - qualità distributiva: Di pregio - numero wc: >Due

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 56842/34986 (Not. Giuseppe Reina)
Prezzo (€):		410.000,00
Data dell'atto:		19/11/2021
Comune:		Catania
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	Via Antonio Cecchi
	Numero civico	11
Dati catastali	Sezione	0
	Foglio	7
	Particella	2213
	Subalterno	5
	Categoria	A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Dalla planimetria depositata presso la banca dati di quest'Ufficio, l'immobile in comparazione ha una superficie catastale di 297 mq. ed è costituito da tre piani fuori terra: ingresso, cinque vani, cucina, quattro w.c., locale tecnico, due disimpegni e piccolo ripostiglio, lavanderia;</p> <p>Le caratteristiche dell'immobile, oggetto di confronto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - localizzazione di dettaglio dell'edificio: Normale - tipologia architettonica dell'edificio: Civile - stato manutentivo dell'edificio: Normale - livello di piano dell'uiu: Terra (1-2) - orientamento prevalente dell'uiu: SO - qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu: Normale - stato manutentivo dell'uiu: Normale - ascensore: assente - numero di affacci: Tre - qualità distributiva: Normale

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 76075/20328 (Not. Giuseppe Riggio)
Prezzo (€):		445.000,00
Data dell'atto:		30/11/2021
Comune:		Catania
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	Via Giovanni Battista De La Salle
	Numero civico	2
Dati catastali	Sezione	0
	Foglio	7
	Particella	1162
	Subalterno	6
Categoria		A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Dalla planimetria depositata presso la banca dati di quest'Ufficio, l'immobile in comparazione ha una superficie catastale di 309 mq. ed è costituito da due piani fuori terra oltre piano sottostrada: ingresso, cinque vani, cucina, quattro w.c., lavanderia, taverna, due disimpegni e due ripostigli;</p> <p>Le caratteristiche dell'immobile, oggetto di confronto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - localizzazione di dettaglio dell'edificio: Normale - tipologia architettonica dell'edificio: Civile - stato manutentivo dell'edificio: Normale - livello di piano dell'uiu: Terra (S1-1) - orientamento prevalente dell'uiu: SO - qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu: Normale - stato manutentivo dell'uiu: Normale - ascensore: assente - numero di affacci: Tre - qualità distributiva: Normale

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 13122/9208 (Not. Giuseppe Balestrazzi)
Prezzo (€):		505.000,00
Data dell'atto:		20/09/2022
Comune:		Catania
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	Via Orazio Antinori
	Numero civico	18
Dati catastali	Sezione	0
	Foglio	7
	Particella	2234
	Subalterno	1
Categoria		A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Dalla planimetria depositata presso la banca dati di quest'Ufficio, l'immobile in comparazione ha una superficie catastale di 397 mq. ed è costituito da due piani (terra e primo) ed un piano sottostrada: ingresso, dodici vani, cucina, sei w.c., lavanderia, quattro disimpegni, ripostiglio ;</p> <p>Le caratteristiche dell'immobile, oggetto di confronto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - localizzazione di dettaglio dell'edificio: Normale - tipologia architettonica dell'edificio: Civile - stato manutentivo dell'edificio: Normale - livello di piano dell'uiu: Terra (S1-1) - orientamento prevalente dell'uiu: S - qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu: Normale - stato manutentivo dell'uiu: Normale - ascensore: assente - numero di affacci: Quattro - qualità distributiva: Normale

Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 480/342 (Not. Francesco Fatuzzo)
Prezzo (€):		380.000,00
Data dell'atto:		26/04/2021
Comune:		Catania
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	Via Pietro Antonelli
	Numero civico	57
Dati catastali	Sezione	0
	Foglio	7
	Particella	2176
	Subalterno	5
Categoria		A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Dalla planimetria depositata presso la banca dati di quest'Ufficio, l'immobile in comparazione ha una superficie catastale di 326 mq. ed è costituito da tre piani fuori terra ed un piano sottostrada: ingresso, tredici vani, cucina, tre w.c., locale caldaia, un disimpegno, cantina; Le caratteristiche dell'immobile, oggetto di confronto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - localizzazione di dettaglio dell'edificio: Degradata - tipologia architettonica dell'edificio: Civile - stato manutentivo dell'edificio: Normale - livello di piano dell'uiu: Terra (S1-1-2) - orientamento prevalente dell'uiu: NO - qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu: Normale - stato manutentivo dell'uiu: Normale - ascensore: assente - numero di affacci: Due - qualità distributiva: Normale - numero wc: >Due

3.4.2 Tabella delle caratteristiche

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 implicito", che esprime per definizione la variazione di quello totale al variare della caratteristica stessa.

- 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 raggugliata);
- 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.

Di seguito sono indicate le caratteristiche che, a seguito di una attenta analisi sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame.

Si precisa che, la DP di Catania, per alcune zone OMI del capoluogo ha realizzato il "progetto prezzi impliciti" con il quale sono state individuate le caratteristiche immobiliari maggiormente influenti e determinati i coefficienti ("pesi") da applicare per la determinazione dei prezzi impliciti.

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

C₁ - "Consistenza raggugliata"

La consistenza raggugliata, espressa in metri quadrati, viene calcolata secondo i parametri dettati dal DPR 138/1998 e descritti nel MOSI (Manuale Operativo delle Stime Immobiliari) edito a cura di questa Agenzia. I vani principali e gli accessori diretti compresi i muri interni e quelli perimetrali vanno computati per intero mentre, le pertinenze esclusive quali balconi, terrazze, area scoperta a verde vengono calcolate in percentuale.

C₂ - "Localizzazione di dettaglio dell'edificio"

Tale caratteristica rappresenta l'apprezzamento del mercato, in modo significativo, in dipendenza alle diverse posizioni e ubicazioni dei comparabile e del subject. 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:

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

C₃ - Tipologia architettonica dell'edificio

Per tale caratteristica sono definiti i seguenti nomenclatori:

- *economica*, se il fabbricato presenta finiture di tipo economico² e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica;
- *civile*, se il fabbricato presenta finiture di tipo normale³ e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica;
- *signorile*, se il fabbricato presenta finiture di pregio⁴ e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica.

Ad essi si associano i seguenti punteggi:

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

C₄ - Stato manutentivo dell'edificio

Tale caratteristica dipende dallo stato manutentivo in cui si trovano gli edifici ove insistono comparabile e subject prestando attenzione soprattutto alla parte esteriore dell'edificio.

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 in relazione alla vetustà dello stesso;
- *ottimo*, nel caso si riscontri un ottimo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio considerata.

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

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

C₅ "Livello di piano dell'uiu"

Tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza al livello di piano che può esserci tra comparabile e subject; in particolare per questa caratteristica è stata ricavata, dalla comune prassi estimativa, una scala di variazione dei "coefficienti di piano" che apprezzano la differenza tra i diversi livelli ove è sita l'u.i.u. di cui trattasi; detti

² vedi Glossario dell'OMI

³ vedi Glossario dell'OMI

⁴ vedi Glossario dell'OMI

coefficienti sono stati trasformati nei punteggi riportati nella tabella seguente:

Punteggi - 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 = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore</i>)	8	7 - n
<i>Ultimo</i> (<i>n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore</i>)	9	8 - n
<i>Attico</i> (<i>n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore</i>)	13	12 - n

C₆ - "Orientamento prevalente dell'uiu"

In merito all'orientamento il mercato immobiliare apprezza la variazione, in modo esemplificativo, di ogni 45° partendo da Nord, N-E/N-O, E/O, S-E/S-O fino ad arrivare a Sud; con questa caratteristica si tiene conto quindi dell'apprezzamento del mercato in relazione all'esposizione degli appartamenti applicando i coefficienti riportati nella seguente tabella:

Orientamento Prevalente	punteggio
N	0
N-E /N-O	1
E/O	2
S-E / S-O	3
S	4

C₇ - "Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu"

Tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza alla qualità dell'affaccio;

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

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

C₈ - "Stato manutentivo dell'uiu"

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 è il seguente:

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

C₉ - "Ascensore"

Tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza della presenza o meno dell'ascensore.

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

assente = 0; presente = 1;

C₁₀ - "Numero di affacci"

Tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza al numero di affacci.

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

uno = 0; due = 1; tre = 2; quattro = 3; > di quattro = 4.

C₁₁ - "Qualità distributiva"

Tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza alla qualità della diversa distribuzione degli spazi interni;

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

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

C₁₂ - “Numero WC”

Tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza al numero dei wc presenti nelle abitazioni.

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

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

3.4.3 Tabella degli immobili in comparazione

Tutte le caratteristiche principali, i dati identificativi ed economici fin qui elencati sono riportati in modo sintetico nelle seguenti Tabelle “A.1” e “A.2” - Immobili in comparazione la quale raggruppa sia i dati dei comparabili che quelli dei subject.

Nelle Tabelle “A.1” e “A.2” - Immobili in comparazione, sia per gli immobili oggetto di stima (Subject S1-S2-S3) che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Provinciale di Catania Territorio
Via Mons. D. Orlandò, 1 - 95126 Catania - Tel. 0956138111 - dp.catania.uptcatania@agenziaentrate.it

TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare						
COMPARABILI (C _i = comparables)						
	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
Immobili Residenziali	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
Fonte	Rep. 651/448 (Not. Maurizio Attiagule)	Rep. 56842/34986 (Not. Giuseppe Reina)	Rep. 76075/20328 (Not. Giuseppe Riggio)	Rep. 13122/9208 (Not. Giuseppe Balestrazzi)	Rep. 480/342 (Not. Francesco Fatuzzo)	
Prezzo o valore assunto (€)	550,000,00	410,000,00	445,000,00	505,000,00	380,000,00	
Epoca dato (Semestre/anno)	2 ^o /2022	2 ^o /2021	2 ^o /2021	2 ^o /2022	1 ^o /2021	
Comune	Catania	Catania	Catania	Catania	Catania	
Indirizzo	Viale Lanzaurotti Pantano Amelia	Via Antonio Cecchi	Via Giovanni Battista De La Salle	Via Orazio Antinori	Via Pietro Antonelli	
Toponimo						
Numero civico / Interno	27-27/A	11	2	18	57	
Sezione	0	0	0	0	0	
Foglio	6	7	7	7	7	
Catastali	722	2213	1162	2234	2176	
Subalterno	1	5	6	1	5	
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	D2	D2	D2	D2	D2	
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ² 1.350,00 Massimo €/m ² 2.000,00	1.350,00 2.000,00	1.350,00 2.000,00	1.350,00 2.000,00	1.350,00 2.000,00	
Valori all'epoca della stima: 1 ^o /2023	Minimo €/m ² 1.350,00 Massimo €/m ² 2.000,00	1.350,00 2.000,00	1.350,00 2.000,00	1.350,00 2.000,00	1.350,00 2.000,00	
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ² 293,00	Superficie in m ² 297,00	Superficie in m ² 309,00	Superficie in m ² 397,00	Superficie in m ² 326,00	
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Degradata	
Tipologia architettonica dell'edificio	Signorile	Civile	Civile	Civile	Civile	
Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	Ottimo	Normale	Normale	Normale	Normale	
Livello di piano dell'edificio	Terra	Terra	Terra	Terra	Terra	
Orientamento prevalente dell'edificio	S	SE-SO	SE-SO	S	NE-NO	
Qualità dell'affaccio prevalente dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Stato manufattivo dell'edificio	Assente	Assente	Assente	Assente	Assente	
Ascensore	Tre	Tre	Tre	Quattro	Due	
Numero di affacci	Di pregio	Normale	Normale	Normale	Normale	
Qualità distributiva	>Due	>Due	>Due	>Due	>Due	
Numero WC						

TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S3)									
IMMOBILI IN STIMA (S _i = subject)									
Segmento del mercato immobiliare									
Immobili Residenziali									
Epoca dato (Semestre/anno)									
Comune									
Indirizzo									
Catastali									
Sezione									
Foglio									
Part.ile									
Subalterno									
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili									
Superficie interna netta in m ²									
Valori all'epoca della stima:									
1°/2023									
Consistenza ragguagliata									
Localizzazione di dettaglio dell'edificio									
Tipologia architettonica dell'edificio									
Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)									
Livello di piano dell'ulu									
Orientamento prevalente dell'ulu									
Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu									
Stato manufattivo dell'ulu									
Ascensore									
Numero di affacci									
Qualità distributiva									
Numero WC									
	S1	S2	S3						
	1°/2023	1°/2023	1°/2023	1°/2023	1°/2023	1°/2023	1°/2023	1°/2023	1°/2023
	Catania								
	Via Galermo								
	164-166/S1	164-166/S2	164-166/S3						
	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	29	29	29	29	29	29	29	29	29
	1	2	8	8	8	8	8	8	8
	D2								
	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00
	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
	540,00	507,00	619,00	619,00	619,00	619,00	619,00	619,00	619,00
	Ricerca								
	Civile	Civile	Signorile						
	Normale								
	Terra								
	S	S	S	S	S	S	S	S	S
	Di pregio								
	Scadente								
	Assente								
	Quattro								
	Di pregio								
	>Due								

3.4.4 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 d'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 ΔV determinate in relazione alle predette caratteristiche generali conduce ai prezzi/valori P_c' , da cui desumere

(rapportandoli alle loro superfici) i valori unitari corretti p'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.

Tale ampliamento viene calcolato in funzione dei costi unitari medi di manutenzione maggiorati dei costi indiretti.

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 sono stati assunti pari a 800,00 €/m², ritenuti quelli ordinariamente necessari per portare un immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "ottimo" pertanto attribuendo per ogni passaggio da scadente a normale e da normale ad ottimo 400,00 €/m².

I costi unitari di ristrutturazione sono stati desunti da pubblicazioni specializzate, quali "Prezzario Tipologie Edilizie" ed. DEI del 2019 e dal Prezzario Regionale per le Opere Pubbliche per la Regione Sicilia.

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

Quanto detto viene riportato nella seguente Tabella "B" - Test di Ammissibilità.

Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Provinciale di Catania Territorio
Via Mons. D. Orlandi, 1 - 95126 Catania - Tel. 0956138111 - dp.catania.uptcatania@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	U	IMMOBILI IN STIMA (Subjects)		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	U	D2	D2	D2				
Zona OMI	D2	D2	D2	D2	D2	0,00			
Prezzo rilevato (€)	550.000,00	410.000,00	445.000,00	505.000,00	380.000,00	0,00	$V_{OM} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$	1.350,00	
Semestre OMI di riferimento	2°/2022	2°/2021	2°/2021	2°/2022	1°/2021		$V_{OM} \text{ max} = \text{€}/\text{m}^2$	2.000,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.675,00	1.675,00	1.675,00	1.675,00	1.675,00	0,00	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da scadenza a normale)	400,00	
Coefficiente epoca K_{C_i} (nella zona del comparabile) (V_{OM} epoca stima V_{OM_i} epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	$C'' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a attimo)	400,00	
Localizzazione generale	1.675,00	1.675,00	1.675,00	1.675,00	1.675,00	0,00	Epoca stima:	1°/2023	
Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) (V_{OM} zona subject / V_{OM} zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject)	1.675,00	
Consistenza ragguagliata STci (mq)	293,00	297,00	309,00	397,00	326,00	0,00			
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato sup. ragg.)	1.877,13	1.380,47	1.440,13	1.272,04	1.165,64	0,00	Prezzo min. ammissibile (€/m ²) ($V_{OM} \text{ min} - C'$)	950,00	
Prezzo unitario omogeneizzato pc = pCi x Ie x Kl (€/mq)	1.877,13	1.380,47	1.440,13	1.272,04	1.165,64	0,00	Prezzo max ammissibile (€/m ²) ($V_{OM} \text{ max} + C'$)	2.400,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = pCi x ST (€)	550.000,00	410.000,00	445.000,00	505.000,00	380.000,00	0,00	p.c min = €	1.165,64	
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'			

3.4.5 Tabella dei dati

Nella seguenti Tabelle "C.1" e "C.2" - Dati sono indicate le caratteristiche prese in considerazione i nomenclatori e le relative quantità o punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e dell'immobile da stimare.

IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.								
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	293,00	Superficie in m ²	297,00	Superficie in m ²	309,00	Superficie in m ²	397,00	Superficie in m ²	326,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Degradata	0,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Signorile	2,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Livello di piano dell'ulu	Terra	3,00								
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	S	4,00	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00	S	4,00	NE-NO	1,00
c7	Qualità dell'infaccio prevalente dell'ulu	Normale	1,00								
c8	Stato manufattivo dell'ulu	Normale	1,00								
c9	Ascensore	Assente	0,00								
c10	Numero di affacci	Tre	2,00	Tre	2,00	Tre	2,00	Quattro	3,00	Due	1,00
c11	Qualità distributiva	Di pregio	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c12	Numero WC	>Due	2,00								

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

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S3)

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA S1			IMMOBILE IN STIMA S2			IMMOBILE IN STIMA S3			IMMOBILE IN STIMA S4			IMMOBILE IN STIMA S5			IMMOBILE IN STIMA S6			IMMOBILE IN STIMA S7		
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m ²	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m ²	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m ²	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m ²	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m ²	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m ²	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m ²
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	540,00	Superficie in m ²	507,00	Superficie in m ²	619,00	Superficie in m ²	619,00	Superficie in m ²	619,00	Superficie in m ²	Superficie in m ²	619,00	Superficie in m ²	619,00	Superficie in m ²	619,00	Superficie in m ²	619,00	Superficie in m ²	619,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricerca	2,00	Ricerca	2,00	Ricerca	2,00	Ricerca	2,00	Ricerca	2,00	Ricerca	Ricerca	2,00	Ricerca	2,00	Ricerca	2,00	Ricerca	2,00	Ricerca	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Signorile	2,00	Signorile	2,00	Signorile	2,00	Signorile	Signorile	2,00	Signorile	2,00	Signorile	2,00	Signorile	2,00	Signorile	2,00
c4	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Livello di piano dell'usu	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00
c6	Orientamento prevalente dell'usu	S	4,00	S	4,00	S	4,00	S	4,00	S	4,00	S	S	4,00	S	4,00	S	4,00	S	4,00	S	4,00
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'usu	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00
c8	Stato manufatto dell'usu	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00
c9	Ascensore	Assente	0,00	Assente	0,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00
c10	Numero di affacci	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Quattro	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Quattro	3,00
c11	Qualità distributiva	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00
c12	Numero WC	>Due	2,00	>Due	2,00	>Due	2,00	>Due	2,00	>Due	2,00	>Due	>Due	2,00	>Due	2,00	>Due	2,00	>Due	2,00	>Due	2,00

3.4.6 Prezzi impliciti

Definite le tabelle dei dati e dei punteggi, si procede con il calcolo, per ciascuna caratteristica, dei prezzi impliciti, intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità con una caratteristica in più posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato.

Operativamente, per quantificare i prezzi impliciti delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo ($p'c \text{ min}$), nel caso della caratteristica considerata, oppure al prezzo del singolo *comparable* (P_{ci}) per le altre caratteristiche. Per queste ultime, in particolare, il prezzo implicito sarà dato applicando al prezzo complessivo dei comparabili il coefficiente K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come di seguito esplicitato.

Si precisa che questa Agenzia ha realizzato un progetto che ha consentito la determinazione dei coefficienti ("pesi") per calcolare i prezzi impliciti delle caratteristiche immobiliari maggiormente influenti sul prezzo in alcune zone O.M.I. di Catania. La zona O.M.I. in esame "D2" ove ricadono gli immobili in stima non è stata interessata da tale progetto tuttavia lo è stata la zona limitrofa "D3". Essendo le due zone assimilabili si è ritenuto opportuno utilizzare le percentuali determinate dal progetto prezzi impliciti di tale zona.

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

C₁ - "Consistenza ragguagliata"

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$p_{m1} = K_{c1} \times P'_{cmin}$$

Nel caso specifico, il prezzo implicito viene assunto pari al prezzo unitario omogeneizzato minimo ottenuto dalla tabella del test di ammissibilità o dal rapporto tra il prezzo dichiarato e la superficie del comparable; nel caso in questione il P_{ci} minimo, corrispondente al comparable C_b , è pari a 1.087,32 €/m² e si adotta un coefficiente K_{c1} pari ad 1.

C₂ - "Localizzazione di dettaglio dell'edificio"

Il prezzo implicito di tale caratteristica può essere quantificato come:

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

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.

Nel caso specifico, il coefficiente K_{C2} determinato dal progetto prezzi impliciti per tale caratteristica è pari al 18,6%.

C₃ - "Tipologia architettonica dell'edificio"

Il prezzo implicito di tale caratteristica può essere quantificato come:

$$p_{m3} = K_{C3} \times P_{ci}$$

Il coefficiente K_{C3} , individua, in base alla tipologia architettonica dell'edificio di cui fa parte il *comparable* rispetto al fabbricato in cui fa parte il *subject*, il diverso apprezzamento del mercato. 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.

Nel caso specifico, il coefficiente K_{C3} determinato dal progetto prezzi impliciti è pari al 5,8%.

C₄ - "Stato manutentivo dell'edificio"

Il prezzo implicito dipende dallo stato manutentivo in cui si trovano gli edifici di cui fanno parte i *comparable* e il *subject*; si ricava attraverso un calcolo sommario dei costi degli interventi di manutenzione straordinaria per riportare le parti comuni di un fabbricato al miglior livello possibile di funzionalità e decoro. I relativi costi unitari sono desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI del 2019) maggiorati dei costi indiretti, in genere è pari a:

$$p_{m4} = K_{C4} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico, il coefficiente K_{C4} determinato dal progetto prezzi impliciti è pari al 13,8%.

C₅ - "Livello di piano dell'uiu"

Il prezzo implicito di tale caratteristica può essere quantificato come:

$$p_{m5} = K_{C5} \times P_{ci}$$

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.

Nel caso specifico, il coefficiente K_{C5} determinato dal progetto prezzi impliciti per tale caratteristica è al 2,2%.

C₆ - "Orientamento prevalente dell'uiu"

Il prezzo implicito per ogni variazione di orientamento di 45° può porsi in via esemplificativa pari ad una percentuale che esprime l'apprezzamento del mercato per tale caratteristica; in genere è pari a:

$$P_{m6} = K_{C6} \times P_{ci}$$

Pertanto, il coefficiente K_{C6} rappresenta, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto che il mercato apprezza tra differenti orientamenti prevalenti degli immobili.

Nel caso specifico, il coefficiente K_{C6} determinato dal progetto prezzi impliciti per tale caratteristica è pari al 2,2%.

C₇ - "Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu"

Il prezzo implicito di tale caratteristica può essere quantificato come:

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

Nel caso specifico, il coefficiente determinato dal progetto prezzi impliciti K_{C7} per tale caratteristica è pari al 4,6%.

C₈ - "Stato manutentivo dell'uiu"

Il prezzo implicito dipendente dallo stato manutentivo in cui versa l'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 pubblicazioni specializzate (es. "Prezziario Tipologie Edilizie 2019" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI), maggiorato per tenere conto dei costi indiretti; tale costo unitario per ogni "step", da scadente a normale e da normale a ottimo è stato determinato considerando l'ubicazione, la tipologia costruttiva e i costi indiretti, in circa 400,00 €/m².

$$P_{m8} = K_{C8} \times S_{Ts}$$

Pertanto, per il caso in esame $K_{C8} = 400,00$ €/m².

C₉ - "Ascensore"

Questo prezzo implicito esprime l'apprezzamento del mercato in relazione alla presenza o meno dell'ascensore; è pari a:

$$p_{m9} = K_{c9} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico, il coefficiente **K_{c9}** determinato dal progetto prezzi impliciti per tale caratteristica è pari al 6,1%.

C₁₀ - "Numero di affacci"

Il prezzo implicito di tale caratteristica può essere quantificato come:

$$p_{m10} = K_{c10} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico, il coefficiente **K_{c10}** determinato dal progetto prezzi impliciti per tale caratteristica è pari al 2,2%.

C₁₁ - "Qualità distributiva"

Il prezzo implicito di tale caratteristica può essere quantificato come:

$$p_{m11} = K_{c11} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico, il coefficiente **K_{c11}** determinato dal progetto prezzi impliciti per tale caratteristica è pari al 4,2%.

C₁₂ - "Numero WC"

Il prezzo implicito di tale caratteristica può essere quantificato come:

$$p_{m12} = K_{c12} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico, il coefficiente **K_{c12}** determinato dal progetto prezzi impliciti per tale caratteristica è pari al 5,4%.

Nella seguente Tabella "D" - Prezzi Impliciti sono riportati per ogni comparabile i prezzi impliciti di ogni caratteristica immobiliare considerata.

Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Provinciale di Catania Territorio
Via Mons. D. Orlandi, 1 - 95126 Catania - Tel. 0956138111 - dp.catania.uptcatania@agenziaentrate.it

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CAPATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI						
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cm	€/m ²	1,00	1.165,64	1.165,64	1.165,64	1.165,64	1.165,64	1.165,64	1.165,64
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	18,6%	102.300,00	76.260,00	82.770,00	93.930,00	70.680,00		
c3	Topologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	5,8%	31.900,00	23.780,00	25.810,00	29.290,00	22.040,00		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XPci	€	13,8%	75.900,00	56.580,00	61.410,00	69.690,00	52.440,00		
c5	Livello di piano dell'ulu	Kc5XPci	€	2,2%	12.100,00	9.020,00	9.790,00	11.110,00	8.360,00		
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	Kc6XPci	€	2,2%	12.100,00	9.020,00	9.790,00	11.110,00	8.360,00		
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Kc7XPci	€	4,6%	25.300,00	18.860,00	20.470,00	23.230,00	17.480,00		
c8	Stato manutentivo dell'ulu	Kc8SIs	€	400,00	222.133,33	222.133,33	222.133,33	222.133,33	222.133,33		
c9	Ascensore	Kc9XPci	€	6,1%	33.550,00	25.010,00	27.145,00	30.805,00	23.180,00		
c10	Numero di affacci	Kc10XPci	€	2,2%	12.100,00	9.020,00	9.790,00	11.110,00	8.360,00		
c11	Qualità distributiva	Kc11XPci	€	4,2%	23.100,00	17.220,00	18.690,00	21.210,00	15.960,00		
c12	Numero WC	Kc12XPci	€	5,4%	29.700,00	22.140,00	24.030,00	27.270,00	20.520,00		

3.4.7 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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:

Variazione di prezzo del comparable	=	Prezzo marginale della caratteristica	x	Differenza di quantità o punteggio
--	---	--	---	---

Si tratta in pratica di variare il valore 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 ($P'c$), le variazioni di prezzo ΔP_i 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*:

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

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

È chiaro che se tutti i prezzi corretti dei *comparable*, 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 distorto dato da tale dispersione dei prezzi corretti, si procede, pertanto, alla sintesi valutativa, mediante:

- il calcolo del valore di mercato 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 valore di mercato del *subject* come media dei valori dei *comparable* superstiti.

Le operazioni di calcolo sono stati riportati in modo sintetico nelle Tabella "E.1", "E.2", "E.3" - Valutazioni e Sintesi Valutativa.

Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Provinciale di Catania Territorio
Via Mons. D. Orlandi, 1 - 95126 Catania - Tel. 0956138111 - dp.catania.uptcatania@agenziaentrate.it

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		S1			
N.	Identificativo	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		Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi
c1	Consistenza ragguagliata	247,00	287.914,11	243,00	283.251,53	231,00	269.263,80	143,00	166.687,12	214,00	249.447,85				
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	102.300,00	1,00	76.260,00	1,00	82.770,00	1,00	93.930,00	2,00	141.960,00				
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-31.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	-1,00	-75.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c5	Livello di piano dell'ulu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	0,00	0,00	1,00	9.020,00	1,00	9.790,00	0,00	0,00	3,00	25.080,00				
c7	Qualità dell'attacco prevalente dell'ulu	1,00	25.300,00	1,00	18.860,00	1,00	20.470,00	1,00	23.230,00	1,00	17.480,00				
c8	Stato manutentivo dell'ulu	-1,00	-222.133,33	-1,00	-222.133,33	-1,00	-222.133,33	-1,00	-222.133,33	-1,00	-222.133,33				
c9	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c10	Numero di affacci	1,00	12.100,00	1,00	9.020,00	1,00	9.790,00	0,00	0,00	2,00	16.720,00				
c11	Qualità distributiva	0,00	0,00	1,00	17.220,00	1,00	18.690,00	1,00	21.210,00	1,00	15.960,00				
c12	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
CORREZIONE DEL PREZZO			97.680,78		191.498,20		188.640,47		82.923,78		243.914,52				
P_c			550.000,00		410.000,00		445.000,00		505.000,00		380.000,00				
$P_c + \sum \Delta P_i$			647.680,78		601.498,20		633.640,47		587.923,78		623.914,52				
P_c corretto			1.199,41		1.113,89		1.173,41		1.088,75		1.155,40				
$A_{media}/\%$			4,65%		-2,82%		2,38%		-5,01%		0,81%				10%
Esito 1 ^a sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato				
1 ^a SINTESI															
prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)															1.146,17
% di scostamento accettato															10%
Valore 1 ^a sintesi (€)															618.931,80

Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Provinciale di Catania Territorio
Via Mons. D. Orlandi, 1 - 95126 Catania - Tel. 0956138111 - dp.catania.uptcatania@agenziaentrate.it

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		S2			
N.	Identificativo	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	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza ragguagliata	214,00	249.447,85	210,00	244.785,28	198,00	230.797,55	110,00	128.220,86	181,00	210.981,60				
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	102.300,00	1,00	76.280,00	1,00	82.770,00	1,00	93.930,00	2,00	141.360,00				
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-31.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	-1,00	-75.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c5	Livello di piano dell'ulu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	0,00	0,00	1,00	9.020,00	1,00	9.790,00	0,00	0,00	3,00	25.080,00				
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	1,00	25.300,00	1,00	18.860,00	1,00	20.470,00	1,00	23.230,00	1,00	17.480,00				
c8	Stato manutentivo dell'ulu	-1,00	-222.133,33	-1,00	-222.133,33	-1,00	-222.133,33	-1,00	-222.133,33	-1,00	-222.133,33				
c9	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c10	Numero di affacci	1,00	12.100,00	1,00	9.020,00	1,00	9.790,00	0,00	0,00	2,00	16.720,00				
c11	Qualità distributiva	0,00	0,00	1,00	17.220,00	1,00	18.690,00	1,00	21.210,00	1,00	15.960,00				
c12	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
CORREZIONE DEL PREZZO															
	$\Sigma \Delta P_i$		59.214,52		153.031,94		150.174,21		44.457,53		205.448,26				
	P_c		550.000,00		410.000,00		445.000,00		505.000,00		380.000,00				
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		609.214,52		563.031,94		595.174,21		549.457,53		585.448,26				
1° SINTESI															
	P_c corretto		1.201,61		1.110,52		1.173,91		1.083,74		1.154,73				
	$\Delta_{medio}\%$		4,95%		-3,00%		2,53%		-5,34%		0,86%				
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato				
	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)														1.144,90
	% di scostamento accettato														10%
	Valore 1° sintesi (€)														580.464,30

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

TABELLA "E.3" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		S3		
N.	Identificativo	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	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Valore S3
c1	Consistenza ragguagliata	325,00	380.000,00	322,00	375.337,42	310,00	361.949,69	222,00	258.773,01	293,00	341.533,74			
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	102.300,00	1,00	76.260,00	1,00	82.770,00	1,00	93.930,00	2,00	141.360,00			
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	1,00	23.780,00	1,00	25.910,00	1,00	29.290,00	1,00	22.040,00			
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	-1,00	-75.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c5	Livello di piano dell'ulu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	0,00	0,00	1,00	9.020,00	1,00	9.790,00	0,00	0,00	3,00	25.090,00			
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	1,00	25.300,00	1,00	18.860,00	1,00	20.470,00	1,00	23.230,00	1,00	17.480,00			
c8	Stato manutentivo dell'ulu	-1,00	-222.133,33	-1,00	-222.133,33	-1,00	-222.133,33	-1,00	-222.133,33	-1,00	-222.133,33			
c9	Ascensore	1,00	33.550,00	1,00	25.010,00	1,00	27.145,00	1,00	30.805,00	1,00	23.180,00			
c10	Numero di affacci	1,00	12.100,00	1,00	9.020,00	1,00	9.790,00	0,00	0,00	2,00	16.720,00			
c11	Qualità distributiva	0,00	0,00	1,00	17.220,00	1,00	18.690,00	1,00	21.210,00	1,00	15.960,00			
c12	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
CORREZIONE DEL PREZZO														
	$\Sigma \Delta P_i$		255.216,67		332.374,09		333.681,36		235.104,67		381.220,41			
	P_C		550.000,00		410.000,00		445.000,00		505.000,00		380.000,00			
	$P_C + \Sigma \Delta P_i$		805.216,67		742.374,09		778.681,36		740.104,67		761.220,41			
	P_C corretto		1.300,83		1.199,31		1.257,97		1.195,65		1.229,76			1.236,70
	$\Delta_{medio}\%$		5,19%		-3,02%		1,72%		-3,32%		-0,56%			10%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato			765.517,30
1 ^a SINTESI														
	prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)													
	% di scostamento accettato													
	Valore 1 ^a sintesi (€)													765.517,30

Dalle tabelle di valutazione si evince il più probabile valore di mercato delle tre ville:

- 1) Villa S1, foglio 13 particella 29 sub 1 m² 540 calcolati come da D.P.R. 138/98, a tale superficie viene applicato il valore unitario derivato dal M.C.A. in 1.146,17 €/m²; l'operazione determina il più probabile valore di mercato, in cifra tonda, pari a € 619.000,00;
- 2) Villa S2 foglio 13 particella 29 sub 2 m² 507 calcolati come da D.P.R. 138/98, a tale superficie viene applicato il valore unitario derivato dal M.C.A. in 1.144,90 €/m²; l'operazione determina il più probabile valore di mercato, in cifra tonda, pari a € 580.000,00;
- 3) Villa S3 foglio 13 particella 29 sub 8 m² 619 calcolati come da D.P.R. 138/98, a tale superficie viene applicato il valore unitario derivato dal M.C.A. in 1.236,70 €/m²; l'operazione determina il più probabile valore di mercato, in cifra tonda, pari a € 766.000,00.

3.5 VALUTAZIONE DEL MAGAZZINO (SUB 9)

3.5.1 Criterio e metodologia estimativa adottata

Al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato" dell'immobile in argomento, disponendo anche in questo caso di un congruo numero di atti di compravendita, si ricorre al criterio di stima del "valore di mercato" implementato con procedimento diretto sintetico-comparativo.

Anche in questo caso si è scelto di utilizzare la procedura derivata dal *Market Comparison Approach* (MCA), un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il valore di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di valori componenti, ciascuno legato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Il metodo è stato descritto dettagliatamente al precedente § 3.4.1

Si riportano in modo sintetico solo le fasi previste per lo svolgimento del MCA:

- Analisi di mercato;
- Individuazione delle caratteristiche;
- Test di ammissibilità dei *comparable*;
- Redazione della tabella dei dati;
- Stima dei prezzi impliciti;
- Determinazione del prezzo unitario di mercato.

3.5.2 Indagine di mercato e costituzione del campione

La ricerca è stata orientata verso uu.ii.uu. ubicate nello stesso ambito territoriale, delimitato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia ove ricade il subject, al fine di assemblare un campione idoneo, sia qualitativamente che quantitativamente, ai fini dell'applicazione del procedimento estimale prima esposto.

In merito si ribadisce che il subject ricade nella zona O.M.I. "D2" fascia semicentrale e per la tipologia C/2 (Magazzino) non sono stati reperiti atti di compravendita da utilizzare per la comparazione poiché la zona è scarsamente dinamica. La ricerca pertanto è stata estesa all'intero territorio comunale ove la dinamica del mercato di riferimento e la trasparenza dei prezzi di compravendita, in epoca prossima a quella della valutazione, ha consentito di trovare beni simili al bene da stimare.

Tra gli atti reperiti sono stati selezionati quelli assimilabili per, tipologia costruttiva, classe di consistenza e ai valori unitari che rientrano all'interno del range OMI.

Dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° semestre del 2022 si rileva che per la tipologia edilizia "Magazzini", con riferimento alla zona in argomento sono riportati i seguenti valori unitari di mercato per immobili prevalentemente considerati in "normale" stato di conservazione e di manutenzione:

$$V_{\min} = 700,00 \text{ €/m}^2;$$

$$V_{\max} = 1.000,00 \text{ €/m}^2.$$

Per l'immobile censito al foglio 13 particella 29 sub. 9, il campione assemblato è costituito da uu.ii.uu. oggetto di compravendita⁵ in epoca prossima a quella di stima, riportanti prezzi unitari che possono ritenersi attendibili in esito alle indagini di mercato all'uopo esperite.

I dati presi a comparazione per la valutazione sono riferiti ai seguenti atti di compravendita:

⁵ visionati mediante la consultazione della banca dati del Servizio di pubblicità immobiliare.

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 9209/6406 (Not. Sebastiano Messina)
Prezzo (€):		80.000,00
Data dell'atto:		06/06/2023
Comune:		Catania
Zona OMI:		C5
Indirizzo	Toponimo	Via Luigi Pirandello
	Numero civico	26
Dati catastali	Sezione	0
	Foglio	14
	Particella	1111
	Subalterno	47
	Categoria	C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Dalla planimetria depositata presso la banca dati di quest'Ufficio, l'immobile in comparazione ha una superficie catastale di 113 mq. ed è posto a piano sotto-strada;</p> <p>È costituito da un unico ambiente avente altezza di 2,70 ml. con W.C.</p> <p>Le caratteristiche dell'immobile, oggetto di confronto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Livello della Tipologia costruttiva: Ordinario - Dotazione Impiantistica: Normale - Dotazione area scoperta: Normale - Accessibilità e Collegamenti viari: Normale - Altezza: Ordinaria - Stato manutentivo: Normale

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 79889/54552 (Not. Marco Cannizzo)
Prezzo (€):		70.000,00
Data dell'atto:		22/03/2023
Comune:		Catania
Zona OMI:		C5
Indirizzo	Toponimo	Via Francesco Pensavalle
	Numero civico	18
Dati catastali	Sezione	0
	Foglio	14
	Particella	1318
	Subalterno	53
	Categoria	C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Dalla planimetria depositata presso la banca dati di quest'Ufficio, l'immobile in comparazione ha una superficie catastale di 133 mq. ed è posto a piano sotto-strada;</p> <p>È costituito da un unico ambiente avente altezza di 3,60 ml. con W.C.</p> <p>Le caratteristiche dell'immobile, oggetto di confronto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Livello della Tipologia costruttiva: Inferiore all'ordinario - Dotazione Impiantistica: Normale - Dotazione area scoperta: Scarsa - Accessibilità e Collegamenti viari: Scadente - Altezza: Superiore all'ordinaria - Stato manutentivo: Normale

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 52889/33999 (Francesco Mazzullo)
Prezzo (€):		50.275,00
Data dell'atto:		28/10/2022
Comune:		Catania
Zona OMI:		D5
Indirizzo	Toponimo	Via Del Bosco
	Numero civico	360
Dati catastali	Sezione	0
	Foglio	70
	Particella	21
	Subalterno	53
	Categoria	C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Dalla planimetria depositata presso la banca dati di quest'Ufficio, l'immobile in comparazione ha una superficie catastale di 110 mq. ed è posto a piano sotto-strada; È costituito da un unico ambiente avente altezza di 3,50 ml. con W.C. Le caratteristiche dell'immobile, oggetto di confronto sono: - Livello della Tipologia costruttiva: Inferiore all'ordinaria - Dotazione Impiantistica: Normale - Dotazione area scoperta: Scarsa - Accessibilità e Collegamenti viari: Scadente - Altezza: Superiore all'ordinaria - Stato manutentivo: Normale

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 1215/893 (Not. Giulia Litrico)
Prezzo (€):		70.520,00
Data dell'atto:		18/03/2021
Comune:		Catania
Zona OMI:		D8
Indirizzo	Toponimo	Via Cristaldi
	Numero civico	16
Dati catastali	Sezione	0
	Foglio	69
	Particella	10169
	Subalterno	2
	Categoria	C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Dalla planimetria depositata presso la banca dati di quest'Ufficio, l'immobile in comparazione ha una superficie catastale di 142 mq. ed è posto a piano terra; È costituito da un unico ambiente avente altezza di 3,95/2,10 ml. con W.C. Le caratteristiche dell'immobile, oggetto di confronto sono: - Livello della Tipologia costruttiva: Ordinario - Dotazione Impiantistica: Normale - Dotazione area scoperta: Normale - Accessibilità e Collegamenti viari: Normale - Altezza: Superiore all'ordinario - Stato manutentivo: Normale

Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 56087/34644 (Not. Giuseppe Reina)
Prezzo (€):		50.000,00
Data dell'atto:		28/06/2021
Comune:		Catania
Zona OMI:		D3
Indirizzo	Toponimo	Via Pietro Querini
	Numero civico	5
Dati catastali	Sezione	0
	Foglio	28
	Particella	1214
	Subalterno	25
	Categoria	C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Dalla planimetria depositata presso la banca dati di quest'Ufficio, l'immobile in comparazione ha una superficie catastale di 106 mq. ed è posto a piano terra;</p> <p>È costituito da tre ambienti avente altezza di 2,95 ml. con W.C.</p> <p>Le caratteristiche dell'immobile, oggetto di confronto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Livello della Tipologia costruttiva: Inferiore all'ordinaria - Dotazione Impiantistica: Normale - Dotazione area scoperta: Normale - Accessibilità e Collegamenti viari: Scadente - Altezza: Superiore all'ordinaria - Stato manutentivo: Normale

3.5.3 Tabella delle caratteristiche

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: Nella seguente tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono riportati in modo sintetico i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche dell'unità immobiliare

C₁ - "Consistenza ragguagliata"

È 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 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 C₈ è il seguente:

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

Per quanto detto viene riportato in modo sintetico nella tabella seguente:

Caratteristiche "Deposito"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Livello della Tipologia Costruttiva	Inferiore all'ordinario	0
	Ordinario	1
	Superiore all'ordinario	2
Dotazione Impiantistica	Carente	0
	Normale	1
	Elevata	2
Dotazione area scoperta	Scarsa	0
	Normale	1
	Elevata	2
Accessibilità e Collegamenti viari	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Altezza	Inferiore all'ordinaria	0
	Ordinaria	1
	Superiore all'ordinaria	2
Stato Manutentivo	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

3.5.4 Tabella degli immobili in comparazione

Tutte le caratteristiche principali, i dati identificativi ed economici fin qui elencati sono riportati in modo sintetico nella seguente Tabella "A" - Immobili in comparazione la quale raggruppa sia i dati dei comparabili che quelli del subject.

Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Provinciale di Catania Territorio
Via Mons. D. Orlandi, 1 - 95126 Catania - Tel. 0956138111 - dp.catania.uptcatania@agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Produttivo	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
Estremi	Rep. 9209/6406 (Not. Sebastiano Messina)	Rep. 79889/54552 (Not. Marco Cannizzo)	Rep. 52889/33999 (Francesco Mazzullo)	Rep. 1215/883 (Not. Giulia Litrico)	Rep. 56087/34644 (Not. Giuseppe Reina)			
Prezzo o valore assunto (€)	80.000,00	70.000,00	50.275,00	70.520,00	50.000,00		1°/2023	
Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2023	1°/2023	2°/2022	1°/2021	1°/2021			
Comune	Catania	Catania	Catania	Catania	Catania		Catania	
Indirizzo	Via Luigi Pirandello	Via Francesco Pensavalle	Via Del Bosco	Via Cristaldi	Via Pietro Querni		Via Galermo	
Numero civico	26	18	360	16	5		164-166	
Sezione	0	0	0	0	0		0	
Foglio	14	14	70	69	28		13	
Part.ile	1111	1318	21	10169	1214		29	
Subalterno	47	53	53	2	25		9	
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	C5	C5	D5	D8	D3		D2	
Valori allepoca del comparabile	Minimo €/m ² 750,00 Massimo €/m ² 1.200,00	750,00 1.200,00	600,00 1.000,00	500,00 900,00	600,00 1.000,00		700,00	
Valori allepoca della stima:	Minimo €/m ² 750,00 Massimo €/m ² 1.200,00	750,00 1.200,00	600,00 1.000,00	500,00 900,00	600,00 1.000,00		700,00	
1°/2023	Superficie in m ² 113,00	Superficie in m ² 133,00	Superficie in m ² 110,00	Superficie in m ² 142,00	Superficie in m ² 106,00		Superficie in m ² 120,00	
Consistenza raggugliata	Ordinario	Inferiore all'ordinario	Inferiore all'ordinario	Ordinario	Inferiore all'ordinario		Superiore all'ordinario	
Livello della Tipologia costruttiva	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		Carente	
Dotazione Impiantistica	Normale	Scarsa	Scarsa	Normale	Normale		Elevata	
Dotazione area scoperta	Normale	Scarsa	Scarsa	Normale	Normale		Normale	
Accessibilità e Collegamenti viari	Normale	Scadente	Scadente	Normale	Scadente		Ordinaria	
Altezza	Ordinaria	Superiore all'ordinaria	Superiore all'ordinaria	Superiore all'ordinaria	Superiore all'ordinaria		Ordinaria	
Stato Manutentivo	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		Scadente	

3.5.5 Test di ammissibilità

In merito al test di ammissibilità, valgono le stesse considerazioni concettuali già descritte nel precedente § 3.4.5. ad eccezione dell'ampliamento del range OMI, in quanto nel caso seguente si tratta di immobili ad uso commerciale (magazzini) e non residenziali.

Tale ampliamento viene calcolato in funzione dei costi unitari medi di manutenzione maggiorati dei costi indiretti.

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 sono stati assunti pari a 500,00 €/m², ritenuti quelli ordinariamente necessari per portare un immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "ottimo" pertanto attribuendo per ogni passaggio da scadente a normale e da normale ad ottimo 250,00 €/m².

I costi unitari di ristrutturazione sono stati desunti da pubblicazioni specializzate, quali "Prezzario Tipologie Edilizie" ed. DEI del 2019 e dal Prezzario Regionale per le Opere Pubbliche per la Regione Sicilia.

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

Quanto detto viene riportato nella seguente Tabella "B" - Test di Ammissibilità.

Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Provinciale di Catania Territorio
Via Mons. D. Orlandò, 1 - 95126 Catania - Tel. 0956138111 - dp.catania.uptcatania@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ						
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	STESSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	C5	C5	D5	D8	D3	D2
Prezzo rilevato (€)	80.000,00	70.000,00	50.275,00	70.520,00	50.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/m^2$ 700,00
Semestre OMI di riferimento	1°/2023	1°/2023	2°/2022	1°/2021	1°/2021	$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/m^2$ 1.000,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	975,00	975,00	800,00	700,00	800,00	$C' \text{ (€}/m^2 \text{)} \text{ (da scadente a normale)}$ 250,00
Coefficiente epoca K_{e_i} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C'' \text{ (€}/m^2 \text{)} \text{ (da normale a ottimo)}$ 250,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	975,00	975,00	800,00	700,00	800,00	Epoca stima: 1°/2023
Coefficiente localizz. K_{l_i} (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	0,87	0,87	1,06	1,21	1,06	Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject)
Consistenza ragguagliata STci (mq)	113	133	110	142	106	120
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	707,96	526,32	457,05	496,62	471,70	Prezzo min. ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ min.} \cdot C'$) 450,00
Prezzo unitario omogeneizzato pC = pCi x Ie x Kl (€/mq)	617,20	458,84	485,61	603,04	501,18	Prezzo max ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ max.} + C'$) 1.250,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P _C = pCi x ST (€)	69.743,59	61.025,64	53.417,19	85.631,43	53.125,00	p/c min = € 458,84
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	

3.5.6 Tabella dei dati

Nella seguente Tabella "C" - Dati sono indicate le caratteristiche prese in considerazione i nomenclatori e le relative quantità o punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e dell'immobile da stimare.

TABELLA "C" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore								
c1	Consistenza ragguagliata	113,00	Superficie in m ²	133,00	Superficie in m ²	110,00	Superficie in m ²	142,00	Superficie in m ²	106,00	Superficie in m ²	120,00	Superficie in m ²
c2	Livello della Tipologia costruttiva	1,00	Ordinario	0,00	Inferiore all'ordinario	0,00	Inferiore all'ordinario	1,00	Ordinario	0,00	Inferiore all'ordinario	2,00	Superiore all'ordinario
c3	Dotazione impiantistica	1,00	Normale	0,00	Carente								
c4	Dotazione area scoperta	1,00	Normale	0,00	Scarsa	0,00	Scarsa	1,00	Normale	1,00	Normale	2,00	Elevata
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	1,00	Normale	0,00	Scadente	0,00	Scadente	1,00	Normale	0,00	Scadente	1,00	Normale
c6	Altezza	1,00	Ordinaria	2,00	Superiore all'ordinaria	1,00	Ordinaria						
c7	Stato Manutenivo	1,00	Normale	0,00	Scadente								

3.5.7 Prezzi impliciti

Definite le tabelle dei dati e dei punteggi, si procede con il calcolo, per ciascuna caratteristica, dei prezzi impliciti, intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità con una caratteristica in più posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato.

Operativamente, per quantificare i prezzi impliciti delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo (p'_{cmin}), nel caso della caratteristica considerata, oppure al prezzo del singolo *comparable* (P_{ci}) per le altre caratteristiche.

Per queste ultime, in particolare, il prezzo implicito sarà dato applicando al prezzo complessivo dei comparabili il coefficiente K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come di seguito esplicitato.

Si precisa che questa Agenzia ha realizzato un progetto per la determinazione delle percentuali da applicare ai prezzi impliciti esclusivamente per immobili ad uso residenziale pertanto, per gli immobili ad uso commerciale, nello specifico magazzini, le percentuali sono state determinate a seguito di una attenta analisi del mercato di riferimento locale. Nello specifico sono stati utilizzati gli stessi coefficienti di stime già redatte da questo Ufficio riferite ad immobili con medesime caratteristiche.

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

C₁ - "Consistenza ragguagliata"

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$p_{m1} = K_{c1} \times P'_{cmin}$$

Nel caso specifico, il prezzo implicito viene assunto pari al prezzo unitario omogeneizzato minimo ottenuto dalla tabella del test di ammissibilità o dal rapporto tra il prezzo dichiarato e la superficie del *comparable*; nel caso in questione il P_{ci} minimo corrispondente al *comparable* C_b è pari a 458,84 €/m² e si adotta un coefficiente K_{c1} pari a 1.

C₂ - "Livello della Tipologia costruttiva"

Le tipologie costruttive degli edifici sono influenzate da fattori differenti relativi all'epoca di costruzione quali, tecnologie e materiali disponibili ed esistenza e caratteristiche delle norme vigenti.

Il prezzo implicito di tale caratteristica può essere quantificato come:

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

Nel caso specifico, il coefficiente K_{c2} è stato determinato da una attenta analisi del mercato locale e risulta pari al 10%.

C₃ - "Dotazione impiantistica"

Il prezzo implicito di tale caratteristica può essere quantificato come:

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

Nel caso specifico, il coefficiente K_{c3} è stato determinato da una attenta analisi del mercato locale e risulta pari al 5%.

C₄ - "Dotazione area scoperta"

Il prezzo implicito di tale caratteristica può essere quantificato come:

$$p_{m4} = K_{c4} \times P_{ci}$$

Nel caso specifico, il coefficiente K_{c4} è stato determinato da una attenta analisi del mercato locale e risulta pari al 3%.

C₅ - "Accessibilità e Collegamenti viari"

Il prezzo implicito di tale caratteristica può essere quantificato come:

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

Nel caso specifico, il coefficiente K_{c5} è stato determinato da una attenta analisi del mercato locale e risulta pari al 10%.

C₆ - "Altezza"

Il prezzo implicito di tale caratteristica può essere quantificato come:

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

Nel caso specifico, il coefficiente K_{c6} è stato determinato da una attenta analisi del mercato locale e risulta pari al 3,5%.

C₇ - "Stato manutentivo"

Il prezzo implicito dipendente dallo stato manutentivo in cui versa l'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 pubblicazioni specializzate (es. "Prezziario Tipologie Edilizie 2019" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI), maggiorato per tenere conto dei costi indiretti; tale costo unitario per ogni "step", da scadente a normale e da normale a

ottimo è stato determinato considerando l'ubicazione, la tipologia costruttiva e i costi indiretti, in circa 250,00 €/m².

$$p_{m7} = K_{c7} \times S_{Ts}$$

Pertanto, per il caso in esame il K_{c7} è = 250,00 €/m².

Nella seguente Tabella "D" - Prezzi Impliciti sono riportati i prezzi per ogni caratteristica immobiliare considerata.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI						
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	F	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmln	€/m ²	1,00	458,84	458,84	458,84	458,84	458,84	458,84	458,84
c2	Livello della Tipologia costruttiva	Kc2XPci	€	10,0%	6.974,36	6.102,56	5.341,72	8.563,14	5.312,50	5.312,50	5.312,50
c3	Dotazione Impianistica	Kc3XPci	€	5,0%	3.487,18	3.051,28	2.670,86	4.281,57	2.656,25	2.656,25	2.656,25
c4	Dotazione area scoperta	Kc4XPci	€	3,0%	2.092,31	1.830,77	1.602,52	2.568,94	1.593,75	1.593,75	1.593,75
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	Kc5XPci	€	10,0%	6.974,36	6.102,56	5.341,72	8.563,14	5.312,50	5.312,50	5.312,50
c6	Altezza	Kc6XPci	€	3,5%	2.441,03	2.135,90	1.869,60	2.997,10	1.859,38	1.859,38	1.859,38
c7	Stato Manutentivo	Kc7XSts	€	250,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00

3.5.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Valgono le stesse considerazioni già riportate nel precedente paragrafo § 3.4.8

Le operazioni di calcolo sono stati riportati in modo sintetico nella Tabella "E" - Valutazioni e Sintesi Valutativa.

Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)	% di scostamento accettato	Valore 1 ^a sintesi (€)
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	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo			
c1	7,00	3.211,88	-13,00	-5.964,91	10,00	4.588,39	-22,00	-10.094,47	14,00	6.423,75					
c2	1,00	6.974,36	2,00	12.205,13	2,00	10.683,44	1,00	8.563,14	2,00	10.625,00					
c3	-1,00	-3.497,18	-1,00	-3.051,28	-1,00	-2.670,86	-1,00	-4.281,57	-1,00	-2.656,25					
c4	1,00	2.092,31	2,00	3.661,54	2,00	3.205,03	1,00	2.568,94	1,00	1.583,75					
c5	0,00	0,00	1,00	6.102,56	1,00	5.341,72	0,00	0,00	1,00	5.312,50					
c6	0,00	0,00	-1,00	-2.135,90	-1,00	-1.889,60	-1,00	-2.997,10	-1,00	-1.899,38					
c7	-1,00	-30.000,00	-1,00	-30.000,00	-1,00	-30.000,00	-1,00	-30.000,00	-1,00	-30.000,00					
Σ ΔP_i		-21.208,64		-19.182,86		-10.721,88		-36.241,05		-10.560,62					
P_c		69.743,59		61.025,64		53.417,19		85.631,43		53.125,00					
P_c + Σ ΔP_i		48.534,95		41.842,78		42.695,31		49.390,38		42.564,38					
P_c corretto		404,46		348,69		355,79		411,59		354,70					375,04
Δ_{medio} %		7,84%		-7,03%		-5,13%		9,75%		-5,42%					10%
Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato					45.004,80

Da tale tabella si evince il più probabile valore di mercato dell'immobile censito al foglio 13, particella 29, sub. 9 di m² 120, calcolati come da D.P.R. 138/98, a tale superficie viene applicato il valore unitario derivato dal M.C.A. in 375,04 €/m²; l'operazione determina il più probabile valore di mercato, in cifra tonda, pari a € 45.000,00.

3.6 Valutazione delle pertinenze esclusive di ornamento

Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva delle uu.ii.uu. trattate.

Tale tipologia, ai sensi del D.P.R. n° 138/98, è presa in considerazione solo per la parte eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti delle tre abitazioni in villa sopra dette (A1 + A2 + A3).

$$A1 \text{ superficie vani principali e accessori diretti sub. 1} = 503 \text{ m}^2$$

$$A2 \text{ superficie vani principali e accessori diretti sub. 2} = 489 \text{ m}^2$$

$$A3 \text{ superficie vani principali e accessori diretti sub. 8} = 503 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie complessiva } A1 + A2 + A3 = 1.495 \text{ m}^2$$

La superficie delle aree scoperte a verde è così ragguagliata:

0,10 per la quota eccedente il quintuplo di S vani principali e accessori diretti fino alla superficie pari al sestuplo di S vani principali e accessori diretti;

0,02 per la quota eccedente il sestuplo di S vani principali e accessori diretti.

Ne consegue:

$$S_1 = \text{Superficie complessiva vani principali e accessori diretti } 1.495 \times 5 = 7.475 \text{ m}^2$$

$$S_2 = \text{Superficie complessiva vani principali e accessori diretti } 1.495 \times 6 = 8.970 \text{ m}^2$$

$S_2 - S_1 = 8.970 - 7.475 = 1.495 \text{ m}^2$ differenza della superficie scoperta da ragguagliare al 10%

S_3 eccedente il sestuplo = $9.678 - 8.970 = 708 \text{ m}^2$ differenza della superficie scoperta da ragguagliare al 2%.

Applicando i coefficienti di ragguaglio:

$$1.495 \times 0.10 = 149,50 \text{ m}^2$$

$$708 \times 0.02 = 14,16 \text{ m}^2$$

Pertanto, la Superficie lorda ragguagliata delle aree scoperte pertinenziali sarà:

$$149,50 \text{ m}^2 + 14,16 \text{ m}^2 = 163,66 \text{ m}^2$$

Applicando il valore unitario sopra determinato per l'unità di cui al sub. 2, alla superficie omogeneizzata dell'area esterna, si ottiene il più probabile Valore delle Aree scoperte pertinenziali:

$$163,66 \text{ m}^2 \times 1.144,90 \text{ €/m}^2 = 187.374,33 \text{ €}$$

Dal computo eseguito si evince che il più probabile valore di mercato dell'area scoperta (categoria catastale BCNC) censita al foglio 13, particella 29, sub. 14, in cifra tonda, è pari ad € 187.000,00.

CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni esposte nel corpo della presente relazione e delle elaborazioni eseguite, quest'Ufficio ha determinato il più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità, del compendio immobiliare sito in Catania, via Galermo nn. 164 e 166, di proprietà dell'Ordine dei Medici Chirurghi e degli Odontoiatri della Provincia di Catania, identificato e censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 13, particella 29, subalterni 1-2-8-9 e 14.

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

La soluzione del quesito estimale è stata effettuata mediante l'approccio di mercato di tipo commerciale, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.

Nello specifico si è scelto di utilizzare il criterio di stima del valore di mercato attraverso il procedimento diretto sintetico-comparativo derivato dal Market Comparison Approach per determinare il valore delle ville e del magazzino attesa la sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima.

Per il valore di mercato dell'area esterna si è scelto di utilizzare il criterio di area scoperta pertinenziale esclusiva ragguagliando l'area, come previsto dal MOSI Manuale Operativo delle Stime Immobiliari e dal DPR 138/98.

La valutazione è stata effettuata con il supporto degli esiti di una visita in sopralluogo eseguita in data 08/11/2022 sia all'esterno che all'interno degli immobili. Si precisa che all'attualità gli immobili risultano liberi e, secondo quanto comunicato dall'Ente proprietario, "risultano da parecchi anni disabitati" pertanto non sono stati da recente oggetto di ristrutturazione interna quindi versano in uno stato manutentivo scadente; tuttavia, per quanto riguarda le facciate si ritengono in uno stato di conservazione normale.

Per quanto riguarda la valutazione della villa Silvia nonostante sia una villa in stile Liberty, non sono stati considerati gli eventuali elementi di pregio costituiti da oggetti o finiture aventi valore artistico.

Per le unità immobiliari in esame, precedentemente descritte, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato all'attualità, si riepiloga quanto segue:

- 1) Villa Costanzo - foglio 13, particella 29, sub 1, pari a € 619.000,00;
 - 2) Villa Costanzo - foglio 13, particella 29, sub 2, pari a € 580.000,00;
 - 3) Villa Silvia - foglio 13, particella 29, sub 8, pari a € 766.000,00;
 - 4) Deposito - foglio 13, particella 29, sub 9, pari a € 45.000,00;
 - 5) Area scoperta (B.C.N.C.) - foglio 13 particella 29 sub 14 pari a € 187.000,00.
- Sulla base dei presupposti illustrati questo Ufficio attribuisce ai beni sopra citati il seguente più probabile valore di mercato complessivo.

$V_M = 2.197.000,00 \text{ €}$

in lettere: duemilionicentonovantasettemila/00

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 nell'osservazione di dati e prezzi registrati dallo specifico settore del mercato immobiliare, risente sempre dell'incertezza tipica di qualsivoglia previsione. In merito si evidenzia che nella corrente prassi estimale l'alea comunemente ammessa afferente una stima quale quella in argomento è ordinariamente indicata nella misura del $\pm 10\%$. Pertanto il valore sopra riportato è da ritenersi "valore centrale" della fascia con i margini fissati nei termini sopra precisati.

Occorre, infine, ribadire che la presente stima è stata effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da pesi, oneri, servitù, vincoli, diritti di terzi e gravami di qualsiasi genere e natura, oltre a quelli noti, e che gli stessi rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia ed ambientale.

La presente perizia di stima viene rilasciata ai soli fini richiesti dall'Ordine dei Medici Chirurghi e degli Odontoiatri della Provincia di Catania ed è fatto esplicito diniego di ogni altro tipo di utilizzo.

Catania, 21/09/2023

Il Responsabile Tecnico
Tarcisio Castorina

Firmato digitalmente

Il Direttore UPT
Calogero Di Miceli

Firmato digitalmente

ALLEGATI

1. Inquadramento territoriale
2. Zona OMI
3. Estratto di mappa
4. Stralcio P.R.G. vigente
5. Planimetrie catastali
6. Documentazione fotografica

1 Inquadramento territoriale



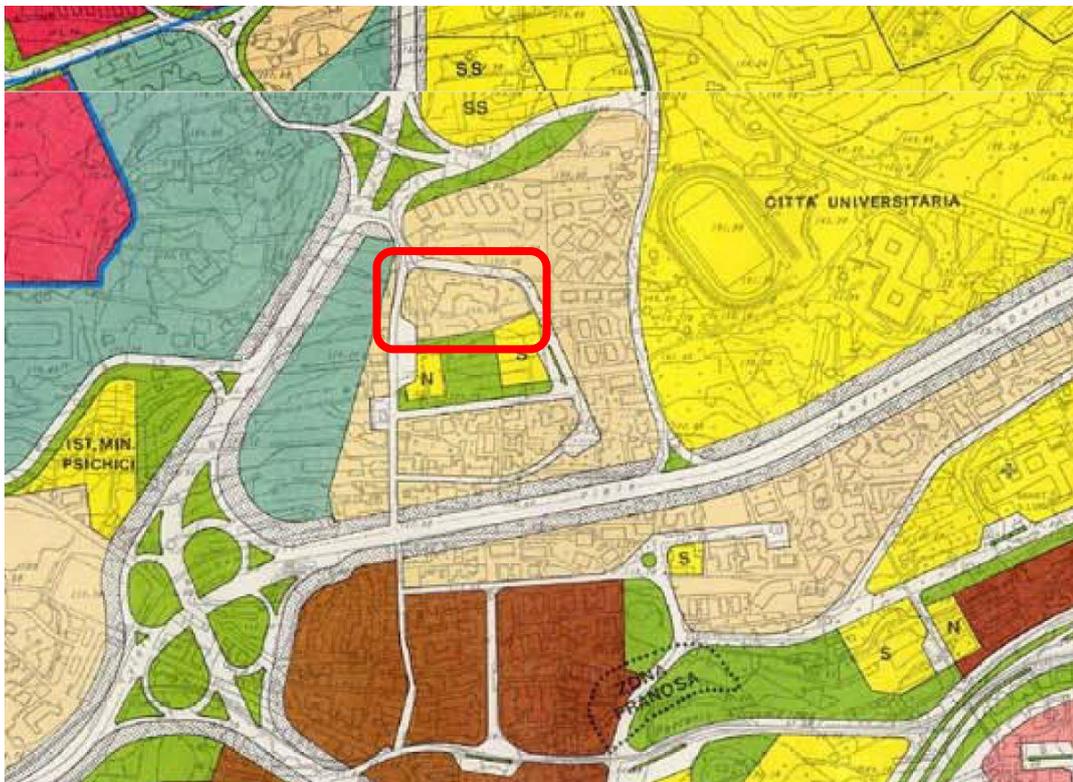
2 Zona OMI



3 Stralcio estratto di mappa del foglio 13



4 Stralcio P.R.G. vigente

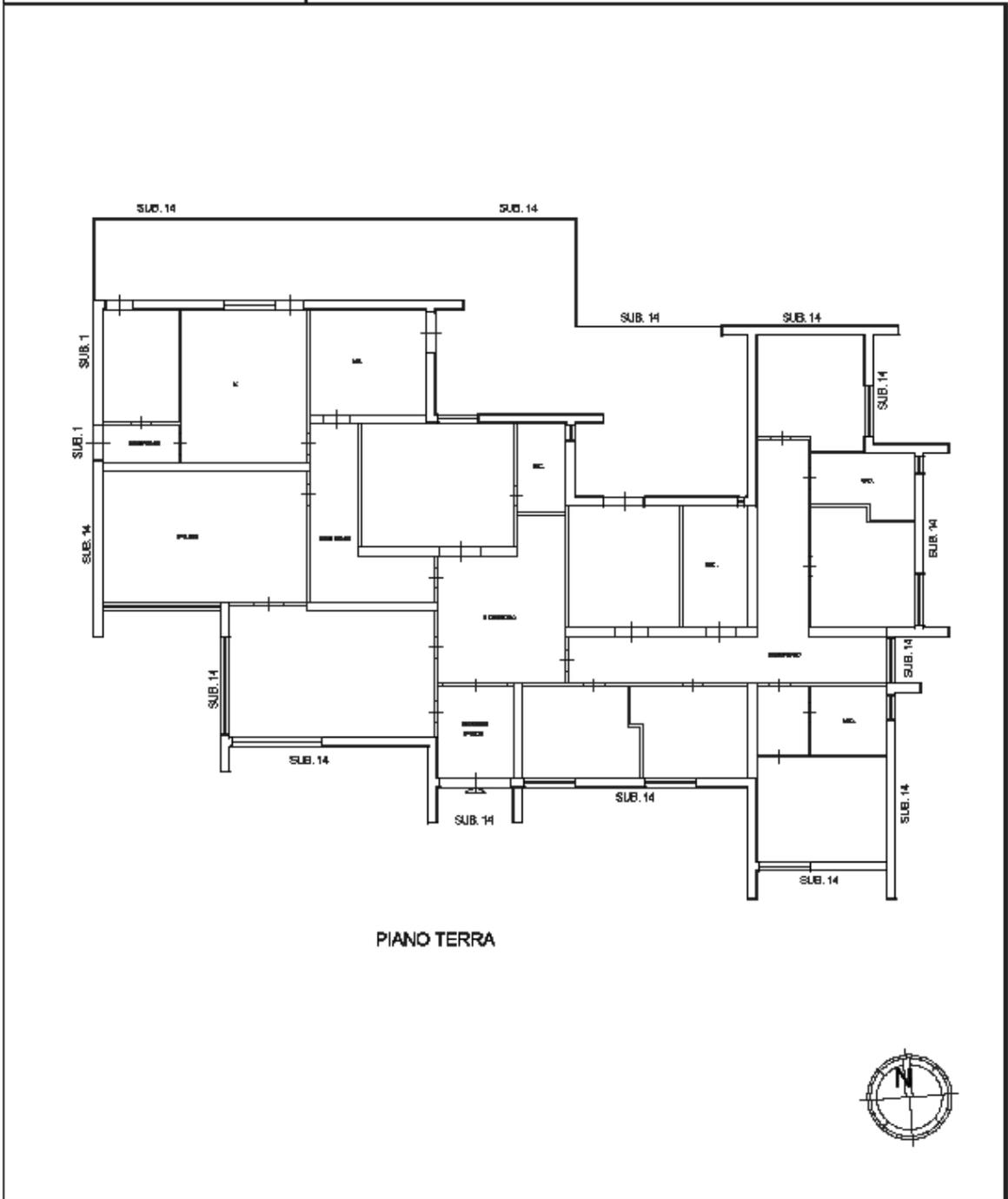


U.I.U. Fg. 13 part. 29 sub. 2

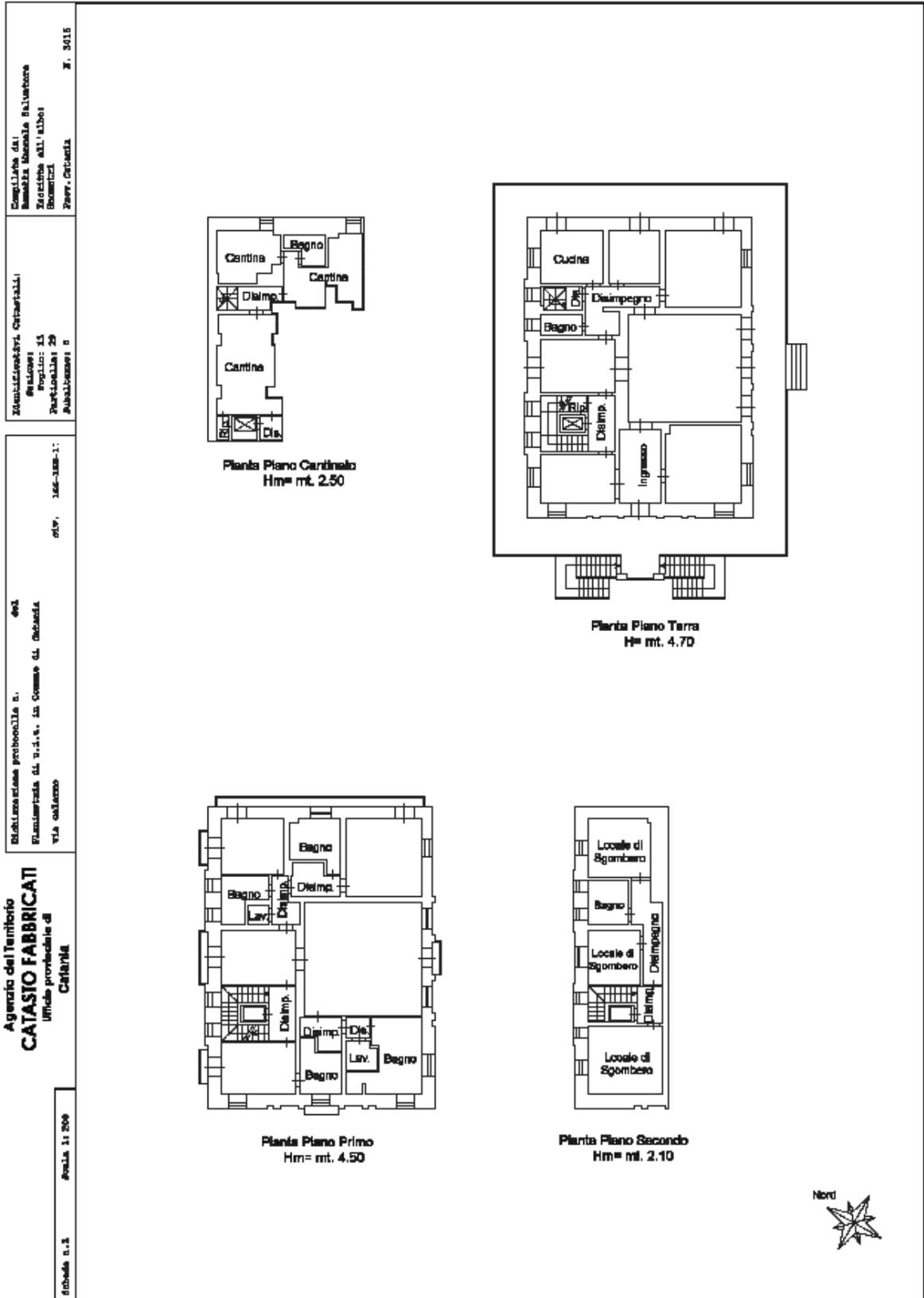
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Catania	
Via Galermo	civ. 165
Identificativi Catastali:	Compilata da: Messina Gaetano Antonino
Sezione:	Iscritto all'albo: Periti Edili
Foglio: 13	Prov. Catania
Particella: 29	N. 1342
Subalterno: 2	

Planimetria
Scheda n. 1 scala 1:200



U.I.U. Fg. 13 part. 29 sub. 8

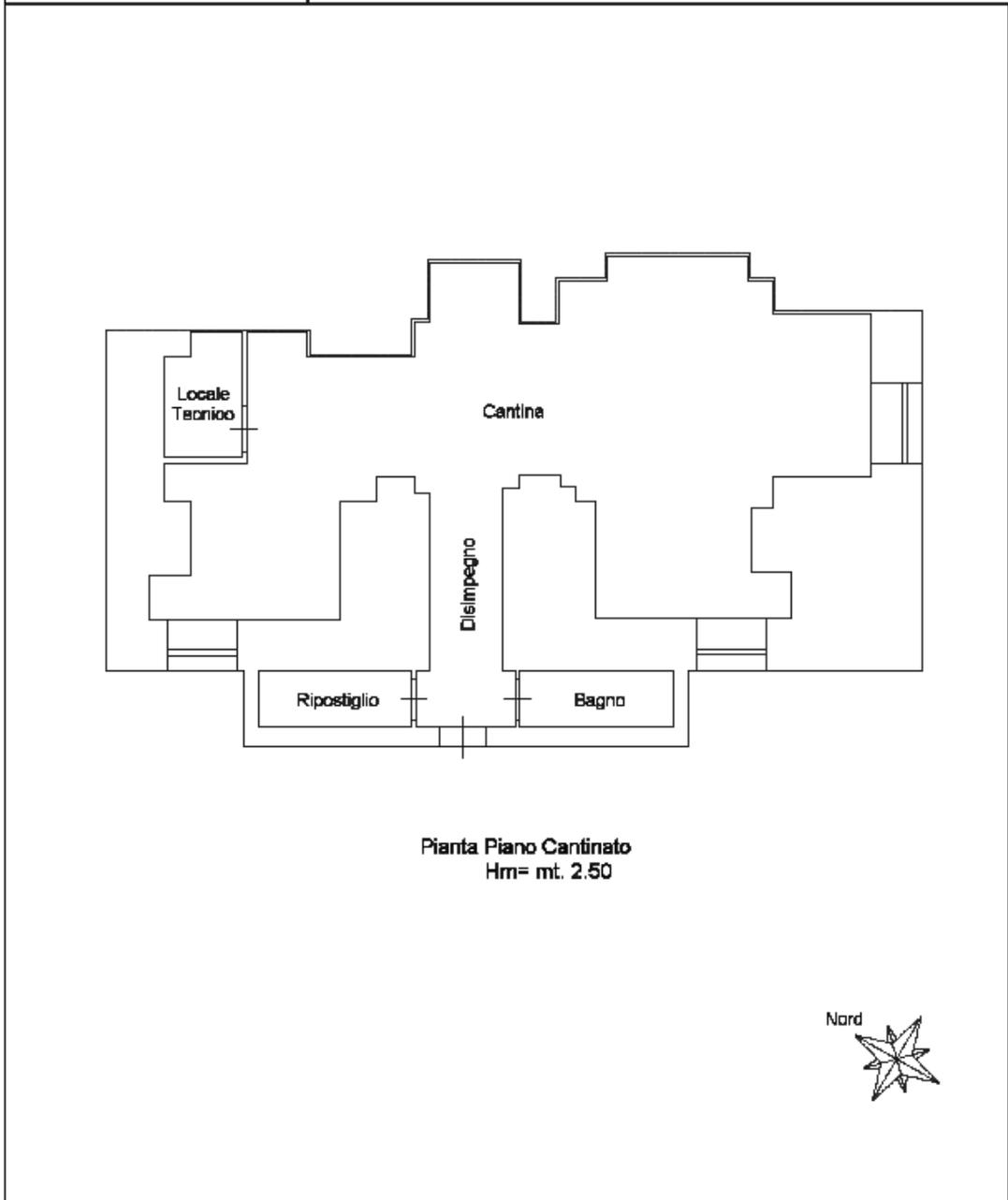


U.I.U. Fg. 13 part. 29 sub. 9

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. _____ dal _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Catania	
Via Galermo	civ. 164-166-17
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Sametia Manuele Salvatore
Foglio: 13	Iscritte all'albo:
Particella: 29	Geometri
Subalterno: 9	Prov. Catania
	N. 3015

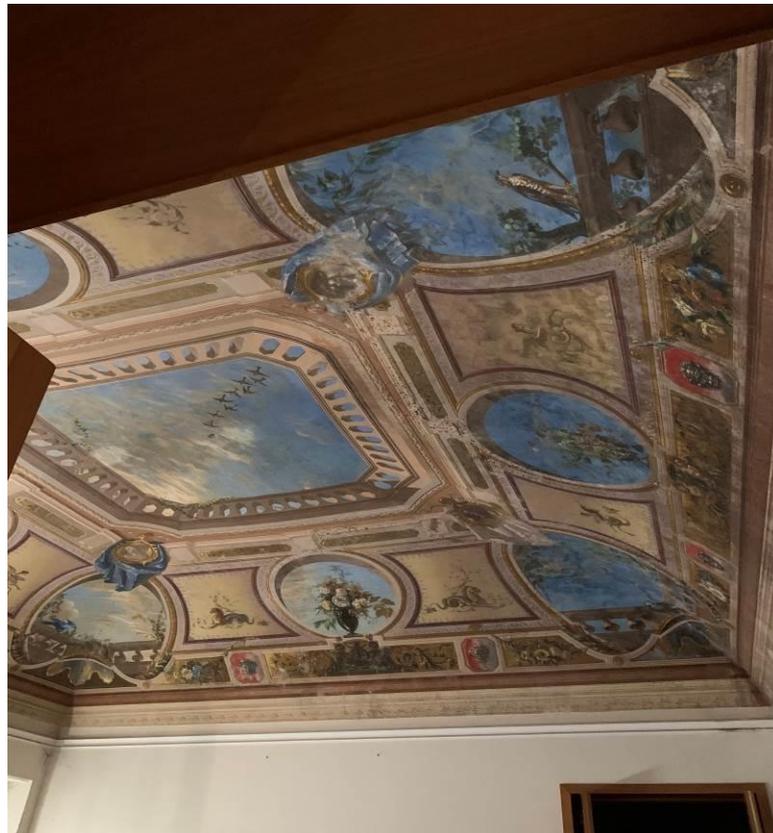
Scheda n. 1 Scala 1:100



6 Documentazione fotografica

1. Foto rappresentative della villa Silvia







2. Foto rappresentative del magazzino che insiste al piano S1 della villa Silvia



3. Foto rappresentative della villa Costanzo





