

oggetto

Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato di n.25 unità immobiliari, ubicate nel Comune di Palermo in via Paolo Gili nn. 31, 37, 47, 58, 60, 62, 68, 72.

Richiedente:

Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità organizzata

Richiesta di stima prot. n. 75834 del 30.10.2024

RdP n. 322121/2024

Ubicazione beni: Palermo, via Paolo Gili



INDICE

PREMESSA	4
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	6
1.1 OGGETTO DELLA STIMA	6
1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	7
1.3 DESCRIZIONE DEI BENI	9
1.4 DATI CATASTALI	44
1.5 CONSISTENZA	46
2.1 POSIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	49
2.2 LOCAZIONI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI	50
2.3 RISULTATI ANALISI TECNICO-LEGALE	50
Dall'analisi tecnico-legale effettuata su sugli immobili oggetto di stima.....	50
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE	51
2.1 SCOPO DELLA STIMA.....	51
3.2 CRITERI DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE	51
3.4 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	52
3.4 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	65
3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione.....	67
3.4.2 Esame delle caratteristiche degli immobili "comparables"	74
3.4.3 Test di ammissibilità.....	87
3.4.4 Redazione della "Tabella dei dati".....	90
3.4.5 Prezzi marginali	99
3.4.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati	107
3.4.7 Determinazione del più probabile valore di mercato	108
CONCLUSIONI.....	111
All. 1 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A - Tabella A.1	114
All. 2 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A - Tabella A.2	115
All. 3 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A - Tabella B	116
All. 4 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A - Tabella C.1	117
All. 5 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A - Tabella C.2	118
All. 6 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A - Tabella D.....	119
All. 7 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A - Tabella E.1	120
All. 8 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A - Tabella E.2	121
All. 9 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A - Tabella E.3	122
All. 10 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A - Tabella E.4	123
All. 11 – MCA 2 – Abitazioni civili – Classe B - Tabella A	124
All. 12 – MCA 2 – Abitazioni civili – Classe B - Tabella B	125
All. 13 – MCA 2 – Abitazioni civili – Classe B - Tabella C	126
All. 14 – MCA 2 – Abitazioni civili – Classe B - Tabella D	127
All. 15 – MCA 2 – Abitazioni civili – Classe B - Tabella E	128
All. 16 – MCA 3 – Box auto - Tabella A.1	129
All. 17 – MCA 3 – Box auto - Tabella A.2	130

All. 18 – MCA 3 – Box auto - Tabella B	131
All. 19 – MCA 3 – Box auto - Tabella C.1	132
All. 20 – MCA 3 – Box auto - Tabella C.2	133
All. 21 – MCA 3 – Box auto - Tabella D.....	134
All. 22 – MCA 3 – Box auto - Tabella E.1	135
All. 23 – MCA 3 – Box auto - Tabella E.2	136
All. 24 – MCA 3 – Box auto - Tabella E.3	137
All. 25 – MCA 4 – Uffici – Classe A - Tabella A.....	138
All. 26 - MCA 4 – Uffici – Classe A - Tabella B	139
All. 27 – MCA 4 – Uffici – Classe A - Tabella C.....	140
All. 28 – MCA 4 – Uffici – Classe A - Tabella D.....	141
All. 29 – MCA 4 – Uffici – Classe A - Tabella E	142
All. 30 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella A.1	143
All. 31 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella A.2	144
All. 32 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella B.....	145
All. 33 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella C.1	146
All. 34 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella C.2	147
All. 35 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella D.....	148
All. 36 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella E.1	149
All. 37 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella E.2	150
All. 38 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella E.3	151
All. 39 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella E.4	152
All. 40 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella A.1.....	153
All. 41 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella A.2.....	154
All. 42 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella B	155
All. 43 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella C.1.....	156
All. 44 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella C.2.....	157
All. 45 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella D	158
All. 46 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella E.1	159
All. 47 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella E.2.....	160
All. 48 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella E.3.....	161
All. 49 – MCA 6 – Negozi – Classe B - Tabella A.1.....	162
All. 50 – MCA 6 – Negozi – Classe B - Tabella A.2.....	163
All. 51 – MCA 6 – Negozi – Classe B - Tabella B	164
All. 52 – MCA 6 – Negozi – Classe B - Tabella C.1.....	165
All. 53 – MCA 6 – Negozi – Classe B - Tabella C.2.....	166
All. 54 – MCA 6 – Negozi – Classe B - Tabella D	167
All. 55 – MCA 6 – Negozi – Classe B - Tabella E.1	168
All. 56 – MCA 6 – Negozi – Classe B - Tabella E.2.....	169

PREMESSA

L'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata (di seguito "Committente" o "ANBSC"), facendo riferimento all'Accordo di Collaborazione AdE-ANBSC prot. n. 400346 del 13/11/2023, ha richiesto con nota prot. ANBSC n. 31327 del 06/05/2024 l'intervento dell'Agenzia delle Entrate, di seguito "Agenzia", per lo svolgimento di attività di valutazioni immobiliari a titolo "non oneroso".

La suddetta richiesta, assunta in pari data al protocollo n. 322121/2024 di questo Ufficio (di seguito "U.P.T."), si riferisce a n.25 unità immobiliari urbane ubicate all'interno di un complesso edilizio sito in Palermo, tra piazza Principe di Camporeale e via Paolo Gili, oggi [REDACTED] procedimenti n. 204/1000 P.M.D. del 7/11/2014 [REDACTED] [REDACTED]

n.	destinazione	Indirizzo	civico	int.	piano	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.
1	appartamento	Via Paolo Gili	47	5	2	55	1638	12	A/2
2	appartamento	Via Paolo Gili	47	6-7	2	55	1638	13	A/2
3	appartamento	Via Paolo Gili	47		3	55	1638	14	A/2
4	appartamento	Via Paolo Gili	47	16	7	55	1638	18	A/2
5	appartamento	Via Paolo Gili	58		T	55	1637	12	A/2
6	box auto	Via Paolo Gili	58	1	S2	55	1637	134	C/6
7	box auto	Via Paolo Gili	58	2	S2	55	1637	135	C/6
8	box auto	Via Paolo Gili	58	3	S2	55	1637	136	C/6
9	ufficio	Via Paolo Gili	47	1	1	55	1638	7	A/10
10	ufficio	Via Paolo Gili	47	2	1	55	1638	8	A/10
11	ufficio	Via Paolo Gili	47	3	1	55	1638	9	A/10
12	ufficio	Via Paolo Gili	60	1	T	55	1637	14	A/10
13	ufficio	Via Paolo Gili	60	4	T	55	1637	17	A/10
14	Loc. commerciale	Via Paolo Gili	31-37		S1-T	55	1638	4	C/1
15	Loc. commerciale	Via Paolo Gili	76-78		T	55	1637	171	C/1
16	Loc. commerciale	Via Paolo Gili	62		T	55	1637	7	C/1
17	Loc. commerciale	Via Paolo Gili	68		T	55	1637	8	C/1
18	Loc. commerciale	Via Paolo Gili	72		T	55	1637	9	C/1
19	cantina	Via Paolo Gili	58	8	S2	55	1637	153	C/2
20	cantina	Via Paolo Gili	58	9	S2	55	1637	154	C/2
21	cantina	Via Paolo Gili	58	11	S2	55	1637	156	C/2
22	cantina	Via Paolo Gili	58	16	S2	55	1637	161	C/2
23	cantina	Via Paolo Gili	58	19	S2	55	1637	164	C/2
24	cantina	Via Paolo Gili	58	21	S2	55	1637	166	C/2
25	cantina	Via Paolo Gili	58	24	S2	55	1637	169	C/2

Le unità di cui sopra risultano intestati all'attualità alla seguente ditta catastale:

- [REDACTED]

Diritto di Proprietà per 1000/1000.

Per detti immobili il Committente ha richiesto la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Premesso quanto sopra, il tecnico incaricato di questo Ufficio, alla continua presenza del coadiutore indicato dal Committente, ha condotto gli accertamenti di rito in sopralluogo in data 11/12/2024 e in data 24/01/2025, ispezionando anche internamente gli immobili oggetto della richiesta di valutazione, al fine di verificarne lo stato dei luoghi ed acquisire cognizione circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nel corso dell'ispezione sono stati eseguiti degli scatti fotografici che, limitatamente a quelli più significativi, sono stati inseriti nel contesto del presente elaborato.

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

Pertanto, esaminata la documentazione trasmessa e quella acquisita nel corso del sopralluogo, completate le indagini di mercato, utili per definire compiutamente gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento, si è proceduto alla formulazione del giudizio di stima che nel seguito della presente relazione si rassegna in dettaglio.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1.1 OGGETTO DELLA STIMA

La richiesta indicata in premessa si riferisce a n.25 unità immobiliari urbane ubicate all'interno di un complesso edilizio sito in Palermo, tra piazza Principe di Camporeale e via Paolo Gili, oggetto di confisca disposta nel procedimento n. 284/1993 R.M.P. dal Tribunale di Palermo – Sez. Misure di Prevenzione – in data 11.2.1997, irrevocabile dal 6.4.2001:

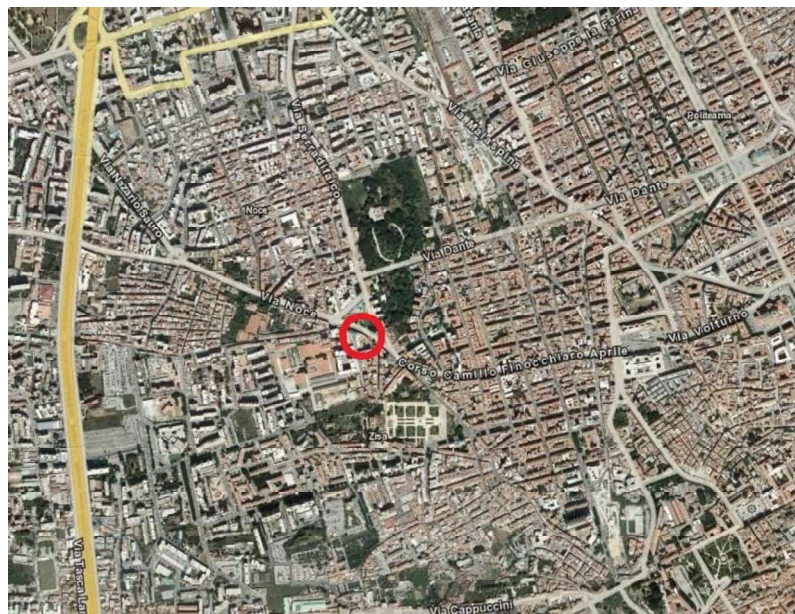
n.	destinazione	Indirizzo	civico	int.	piano	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.
1	appartamento	Via Paolo Gili	47	5	2	55	1638	12	A/2
2	appartamento	Via Paolo Gili	47	6-7	2	55	1638	13	A/2
3	appartamento	Via Paolo Gili	47		3	55	1638	14	A/2
4	appartamento	Via Paolo Gili	47	16	7	55	1638	18	A/2
5	appartamento	Via Paolo Gili	58		T	55	1637	12	A/2
6	box auto	Via Paolo Gili	58	1	S2	55	1637	134	C/6
7	box auto	Via Paolo Gili	58	2	S2	55	1637	135	C/6
8	box auto	Via Paolo Gili	58	3	S2	55	1637	136	C/6
9	ufficio	Via Paolo Gili	47	1	1	55	1638	7	A/10
10	ufficio	Via Paolo Gili	47	2	1	55	1638	8	A/10
11	ufficio	Via Paolo Gili	47	3	1	55	1638	9	A/10
12	ufficio	Via Paolo Gili	60	1	T	55	1637	14	A/10
13	ufficio	Via Paolo Gili	60	4	T	55	1637	17	A/10
14	Loc. commerciale	Via Paolo Gili	31-37		S1-T	55	1638	4	C/1
15	Loc. commerciale	Via Paolo Gili	76-78		T	55	1637	171	C/1
16	Loc. commerciale	Via Paolo Gili	62		T	55	1637	7	C/1
17	Loc. commerciale	Via Paolo Gili	68		T	55	1637	8	C/1
18	Loc. commerciale	Via Paolo Gili	72		T	55	1637	9	C/1
19	cantina	Via Paolo Gili	58	8	S2	55	1637	153	C/2
20	cantina	Via Paolo Gili	58	9	S2	55	1637	154	C/2
21	cantina	Via Paolo Gili	58	11	S2	55	1637	156	C/2
22	cantina	Via Paolo Gili	58	16	S2	55	1637	161	C/2
23	cantina	Via Paolo Gili	58	19	S2	55	1637	164	C/2
24	cantina	Via Paolo Gili	58	21	S2	55	1637	166	C/2
25	cantina	Via Paolo Gili	58	24	S2	55	1637	169	C/2

Per detti immobili il Committente ha richiesto la determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità.

1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I beni oggetto di valutazione sono ubicati all'interno di un complesso edilizio sito in Palermo, tra piazza Principe di Camporeale e via Paolo Gili. Piazza Principe di Camporeale si trova al centro dei quartieri "Zisa" e "Noce", nella zona occidentale a ridosso della cinta muraria del centro storico di Palermo. La zona in origine faceva parte dell'antico parco normanno denominato *Genoard* (o Paradiso in Terra), luogo di villeggiatura e di caccia dei sovrani, costituito da piccoli nuclei di case, intorno ai mulini per grano e sale costruiti lungo il corso del torrente Gabriele. A partire dalla seconda metà dell'800 l'area crebbe velocemente e diventò un popoloso quartiere inglobato dalla città; la rapidità dello sviluppo del quartiere, data la numerosa richiesta di alloggi che seguì gli eventi bellici del secolo scorso, facilitò l'incremento dell'edilizia popolare. In epoca più recente la zona è stata delimitata dalla circonvallazione cittadina, lato monte, che la separa dal quartiere "Altarello", cui in origine era unita; a questo seguì l'edificazione di nuovi insediamenti residenziali ad alta densità edilizia, nella zona a ridosso della nuova circonvallazione compresa tra le vie Cappuccini e Perpignano.

Ad oggi, pertanto, la zona risulta caratterizzata da una forte discontinuità edilizia ed al suo interno è ancora possibile trovare, oltre ad importanti siti storico-monumentali quali il castello della Zisa e l'annesso giardino omonimo, numerose ville sette-ottocentesche incastonate tra strette vie e palazzi di più recente costruzione.



Nel complesso la zona risulta ben servita da servizi pubblici (scuole, ospedali, uffici postali) e privati (banche, uffici e studi privati) e con una buona dotazione di verde pubblico, vista la presenza delle ville "Napoli" e

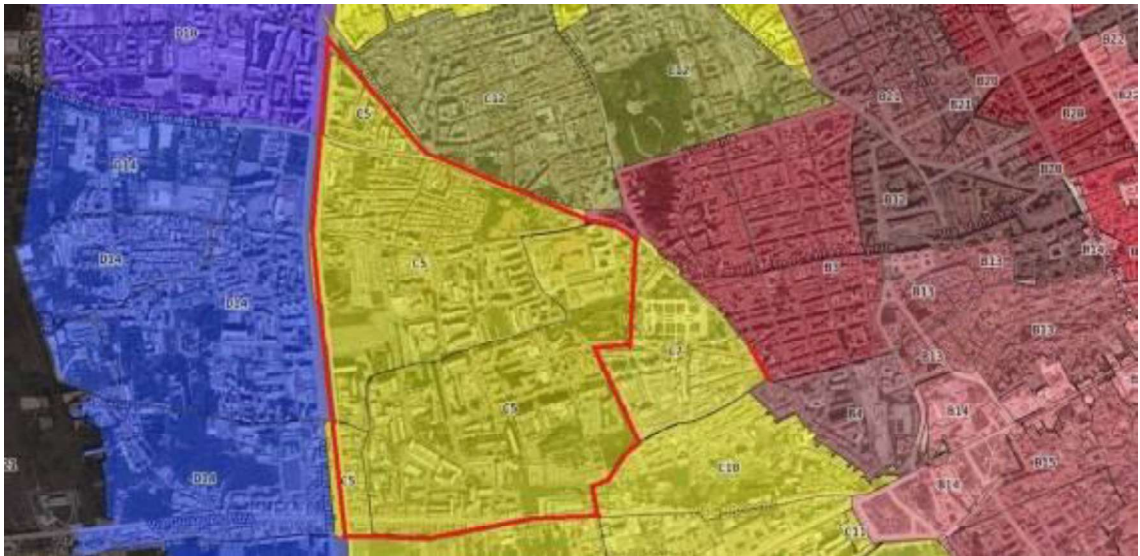
“Malfitano”; gli esercizi commerciali risultano numerosi ed eterogenei, mentre i parcheggi, considerata l’assenza di vere e proprie aree di sosta, risultano insufficienti. Il trasporto pubblico è assicurato dalle linee di autobus urbani che collegano la zona sia con il centro che con la periferia. All’interno del quartiere sono presenti, inoltre, i “Cantieri culturali della Zisa”, ex complesso industriale con accesso dalla via Paolo Gili, ristrutturato in epoca recente e adibito a spazi espositivi per eventi teatrali, musicali, cinematografici e iniziative culturali di ogni genere.



Vista aerea con inquadramento del fabbricato

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

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



Stralcio perimetrazione della zona OMI C5 del comune di Palermo

1.3 DESCRIZIONE DEI BENI

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



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

I due edifici sono realizzati con struttura portante in c.c.a. e copertura piana e si sviluppano su otto elevazioni fuori terra e due piani cantinati, mentre il portale di collegamento è costituito da una copertura a falde sorretta da due travi reticolari in legno lamellare poggiate su alte colonne di cemento. Il prospetto sulla piazza presenta tre "quinte", una per l'edificio più piccolo (Fig. 55 p.lla n. 1638) e due per il più grande (p.lla 1637), rivestite con strisce orizzontali di mattoni in cotto rossi alternati a lastre di pietra lavica grigia; le rimanenti porzioni ed i prospetti secondari sono rivestiti da intonaco, ad eccezione degli aggetti e delle colonne che sorreggono il portale di collegamento, realizzati in cemento a "faccia vista".

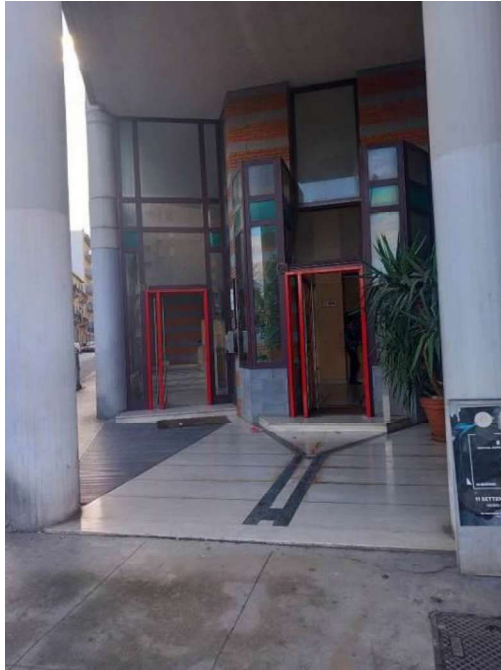


Vista del prospetto (fonte: Architetto Giuseppe Ferla. Diario di viaggio. Plumelia Edizioni, 2019)

L'edificio più grande è costituito da n. 117 unità immobiliari ed ospita attività commerciali al piano terra, uffici al piano ammezzato (catastalmente piano 1), appartamenti di civile abitazione ai piani in elevazione, un magazzino ed un ufficio al primo piano sotto strada, box auto e cantine al secondo piano sotto strada; il collegamento verticale è assicurato da tre corpi scala con ascensore. L'edificio più piccolo conta complessivamente n. 14 unità immobiliari, distribuite ai piani per destinazione d'uso, in maniera analoga al precedente, con un solo piano sotto strada, interamente annesso a un locale commerciale prospiciente la piazza; è presente un unico corpo scala con ascensore.

Alla data del sopralluogo gli edifici si presentavano in discreto stato manutentivo sia nelle parti comuni che nei prospetti, non rilevandosi

particolari segni di deterioramento ad eccezione di modesti distacchi diffusi di materiale negli elementi in c.c.a. a "faccia vista", già oggetto di interventi di risanamento ben visibili.



Vista del portone d'ingresso al civico n. 58 di via Paolo Gili e particolare del prospetto su piazza



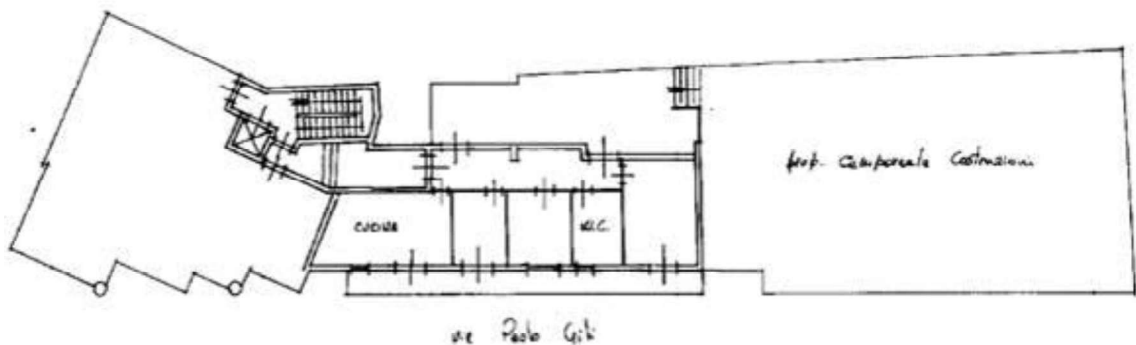
Vista dalla via Paolo Gili

Si descrivono di seguito le unità immobiliari urbane oggetto della presente valutazione, facenti parte del complesso precedentemente descritto, distinte sulla base della destinazione d'uso agli atti del Catasto.

UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (NN. 1-5)

n.	Destinazione	Indirizzo	civico	int.	piano	Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.
1	appartamento	Via Paolo Gili	47	5	2	55	1638	12	A/2
2	appartamento	Via Paolo Gili	47	6-7	2	55	1638	13	A/2
3	appartamento	Via Paolo Gili	47		3	55	1638	14	A/2
4	appartamento	Via Paolo Gili	47	16	7	55	1638	18	A/2
5	appartamento	Via Paolo Gili	58		T	55	1637	12	A/2

1. Appartamento via P. Gili, 47 – piano 2° Fg. 55 p.IIa 1638 sub. 12



Stralcio planimetria catastale

Appartamento al secondo piano (interno n. 5) con accesso dal civico n. 47 di via Paolo Gili. L'immobile sviluppa una superficie catastale di 122 m² e si compone di n. 3 camere, cucina, disimpegno e un wc. La qualità distributiva può assumersi come "normale", in quanto rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, così come il livello di luminosità e aerazione dei locali. È presente un balcone prospiciente la via Gili, accessibile da due camere e dalla cucina, mentre sul fronte opposto, accessibile dal disimpegno, si trova un'ampia terrazza a livello, disposta su due quote raccordate da una rampa di scale, che funge da copertura per le unità sottostanti. Nel complesso la qualità dell'affaccio dell'immobile può considerarsi normale.

L'unità si presenta interamente rifinita con un livello di finiture di tipo civile e dispone degli impianti elettrico (sottotraccia), idrico-sanitario, videocitofonico, oltre condizionatori d'aria con unità esterne; per detti impianti non è stato possibile verificare il corretto funzionamento.

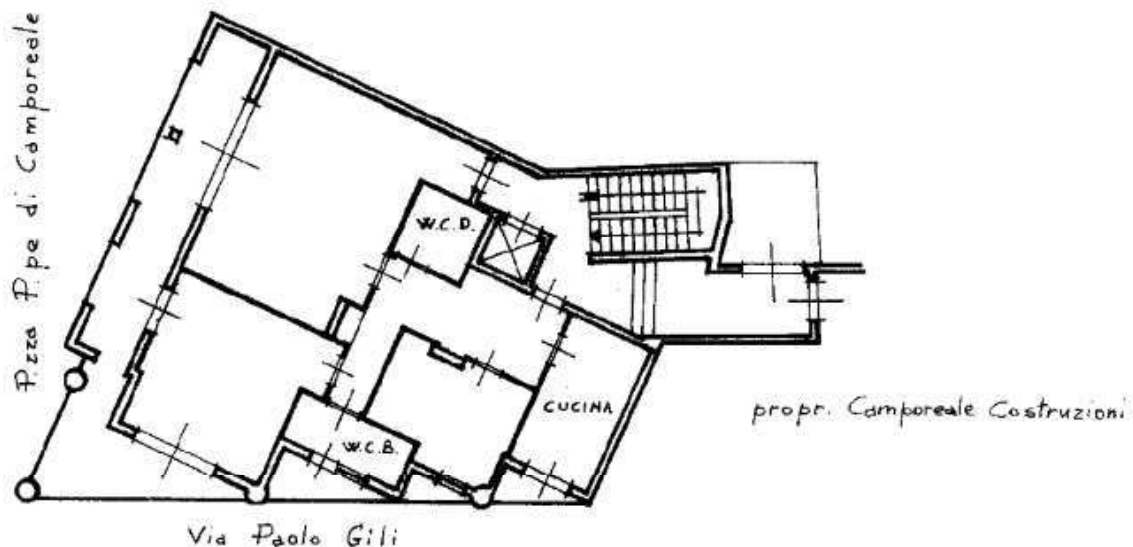
Alla data del sopralluogo è stato rilevato uno stato manutentivo complessivamente "scadente"; in particolare l'impermeabilizzazione della

terrazza esterna appariva in parte compromessa, con evidenti tracce di ristagni d'acqua, mentre all'interno dell'appartamento sono stati rilevati distacchi ed esfoliazioni diffuse dell'intonaco e lesioni, anche in prossimità dei pilastri, dovuti presumibilmente a infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla terrazza dell'appartamento soprastante.



Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava libero/non occupato; per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. Dal raffronto tra lo stato di fatto dell'uiu e la planimetria catastale in atti è stata rilevata la presenza di un tramezzo divisore nell'ambiente cucina. Per tale difformità, sebbene non incidente sul calcolo della superficie catastale (ai sensi del DPR 138/98) è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale, secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

2. Appartamento via P. Gili, 47 – piano 2° Fg. 55 p.lla 1638 sub. 13



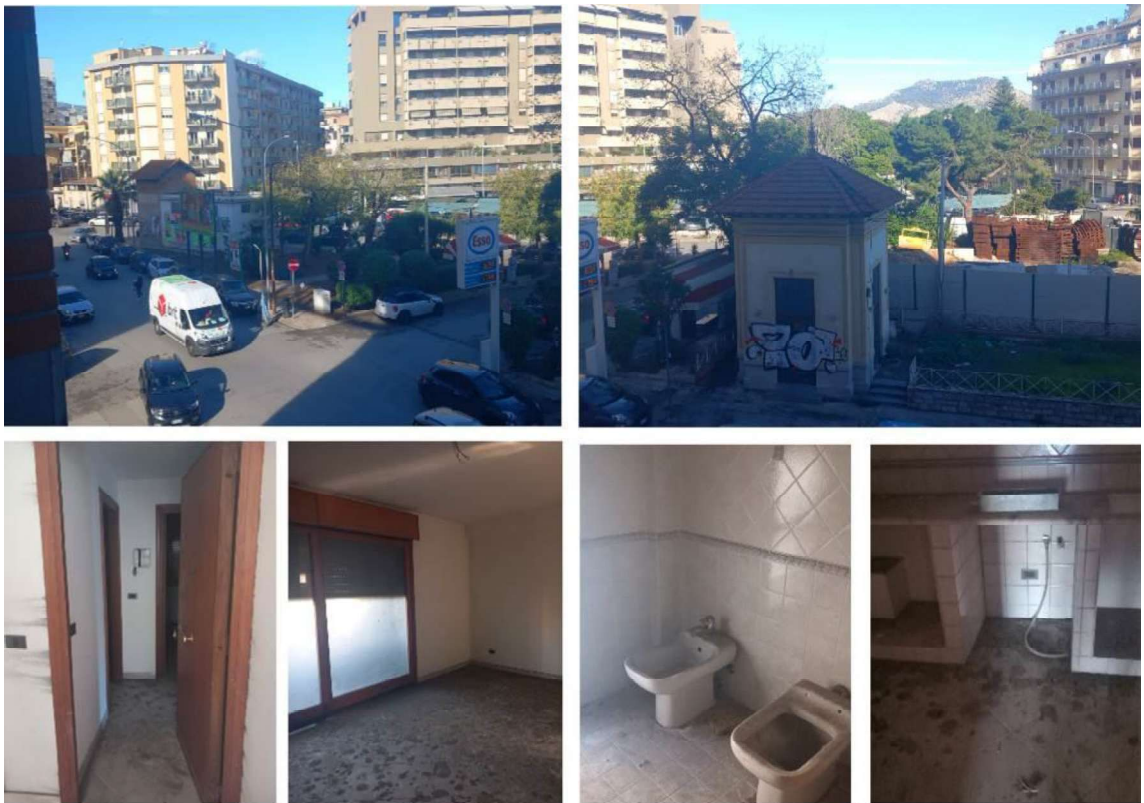
Stralcio planimetria catastale

Appartamento al secondo piano (interni nn. 6-7) con accesso dal civico n. 47 di via Paolo Gili. L'immobile sviluppa una superficie catastale di 127 m² e si compone di n. 3 camere, cucina, disimpegno e due wc, con una qualità distributiva che può assumersi come "normale", così come il livello di luminosità e aerazione dei locali. È presente un balcone sul prospetto principale che offre una vista panoramica sulla piazza Principe di Camporeale e Monte Pellegrino; la qualità dell'affaccio, quindi, può considerarsi "di pregio".

L'unità si presenta interamente rifinita con un livello di finiture di tipo civile e dispone degli impianti elettrico (sottotraccia), idrico-sanitario, videocitofonico, nonché un impianto di condizionamento all'interno del

controsoffitto del disimpegno, con griglie di ventilazione nei vari ambienti. Per detti impianti non è stato possibile verificare il funzionamento.

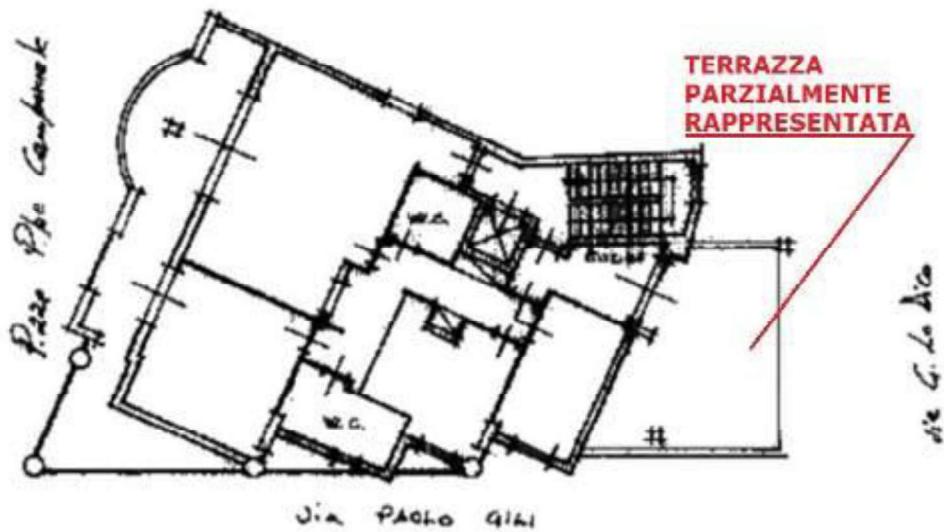
Alla data del sopralluogo è stato rilevato che, ad eccezione della pavimentazione del balcone, in parte da sostituire, l'immobile presentava complessivamente un "normale" stato manutentivo non rilevandosi al suo interno segni di degrado od usura tali da necessitare di interventi edilizi superiori all'ordinaria manutenzione.



Viste interne e panoramica dell'affaccio principale

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava libero/non occupato; per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. È stata, inoltre, constatata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto dell'uiu e la planimetria catastale in atti.

3. Appartamento via P. Gili, 47 – piano 3° Fg. 55 p.lla 1638 sub. 14



Stralcio planimetria catastale

Appartamento al terzo piano con accesso dal civico n. 47 di via Paolo Gili. L'immobile sviluppa una superficie catastale di 149 m² e si compone di n. 3 camere, cucina, disimpegno e due wc, con una qualità distributiva che può assumersi come "normale", così come il livello di luminosità e aerazione dei locali. È presente un balcone sul prospetto principale che offre una vista panoramica sulla piazza Principe di Camporeale e Monte Pellegrino; la qualità dell'affaccio, quindi, può considerarsi "di pregio". Sul retro prospetto è presente un'ampia terrazza a livello, disposta su due quote raccordate da tre gradini, che funge da copertura per l'unità sottostante (sub. 12).

L'unità si presenta interamente rifinita con un livello di finiture di tipo civile e dispone degli impianti elettrico (sottotraccia), idrico-sanitario, videocitofonico, nonché un impianto di condizionamento all'interno del controsoffitto del disimpegno, con griglie di ventilazione nei vari ambienti. Per detti impianti non è stato possibile verificare il funzionamento.

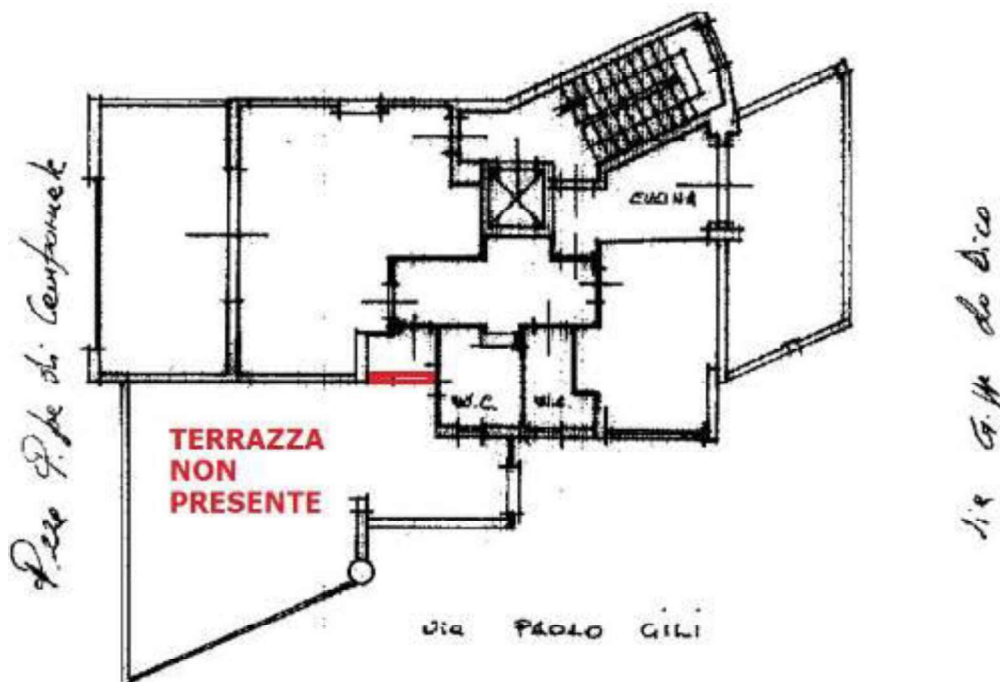
Alla data del sopralluogo è stato rilevato uno stato manutentivo complessivamente "scadente"; in particolare l'impermeabilizzazione della terrazza esterna appariva compromessa, con soluzioni di continuità nella pavimentazione e crescita di vegetazione spontanea.



Viste interne e terrazza

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava libero/non occupato; per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. Dal raffronto tra lo stato di fatto dell'uiu e la planimetria catastale in atti è stata rilevata l'omessa rappresentazione di un'ampia porzione della terrazza; tale circostanza, incidente sul calcolo della superficie catastale (v. par. 1.5), necessita di aggiornamento della planimetria catastale, secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

4. Appartamento via P. Gili, 47 – piano 7° Fg. 55 p.lla 1638 sub. 18



Appartamento al settimo e ultimo piano con accesso dal civico n. 47 di via Paolo Gili. L'immobile sviluppa una superficie catastale di 91 m² e si compone di n. 2 camere, cucina, disimpegno e due wc, con una qualità distributiva che può assumersi come "normale", così come il livello di luminosità e aerazione dei locali. È presente un balcone sul prospetto principale che offre una vista panoramica sulla piazza Principe di Camporeale e Monte Pellegrino; la qualità dell'affaccio, quindi, può considerarsi "di pregio". Sul prospetto posteriore è presente secondo balcone accessibile dalla cucina.

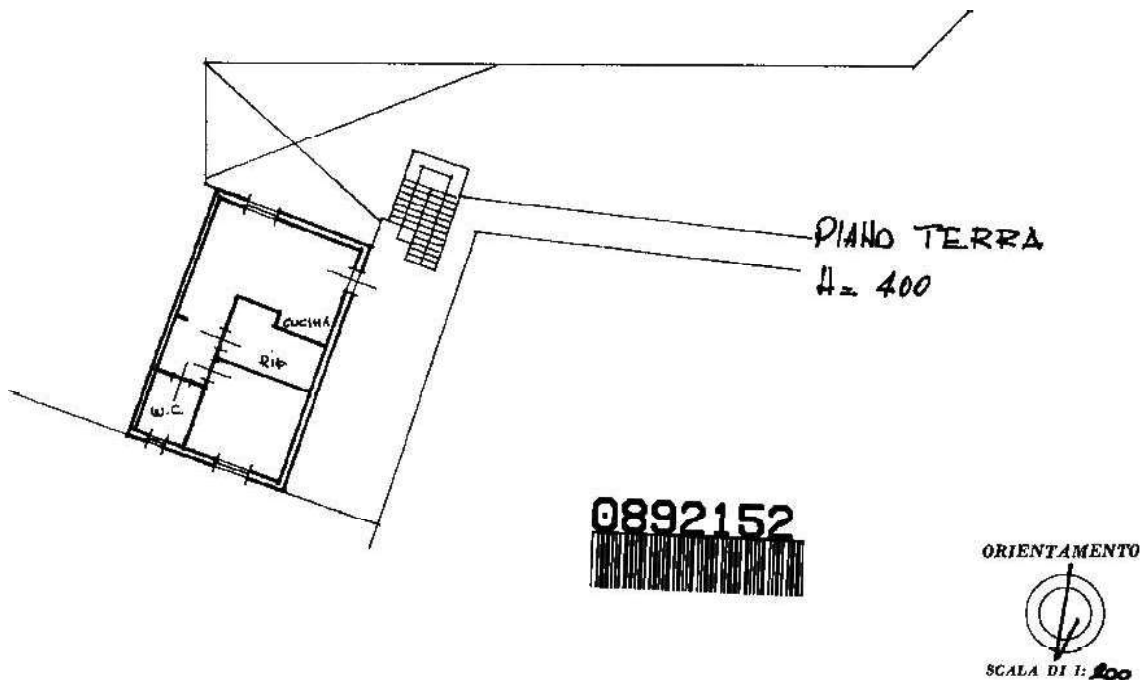
L'unità si presenta solo parzialmente rifinita (pertanto in fase di valutazione tale circostanza verrà assimilata a uno scadente stato manutentivo) e dispone degli impianti elettrico (sottotraccia), idrico-sanitario, videocitofonico, nonché un impianto di condizionamento all'interno del controsoffitto del disimpegno, con griglie di ventilazione nei vari ambienti. Per detti impianti non è stato possibile verificare il funzionamento.



Viste interne e terrazza

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava libero/non occupato; per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. Dal raffronto tra lo stato di fatto dell'uiu e la planimetria catastale in atti è stata rilevata l'errata rappresentazione di una terrazza prospiciente la via Gili, di fatto inesistente. Tale circostanza, incidente sul calcolo della superficie catastale (v. par. 1.5), necessita di aggiornamento della planimetria catastale, secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

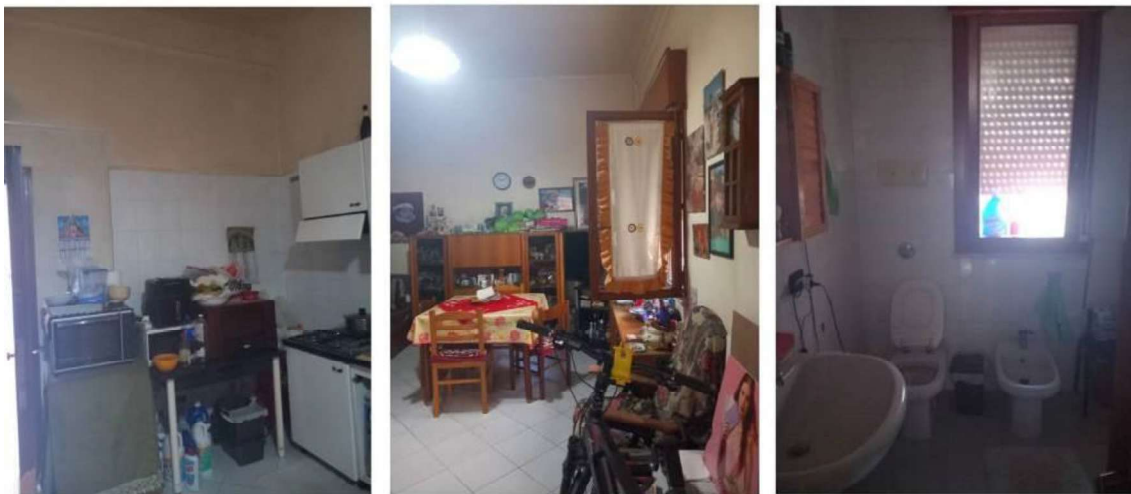
5. Appartamento via P. Gili, 58 – piano T Fg. 55 p.Illa 1637 sub. 12



Appartamento al piano terra civico n. 58 di via Paolo Gili, accessibile dall'area esterna condominiale. L'immobile sviluppa una superficie catastale di 73 m² e si compone di soggiorno con angolo cottura, camera, ripostiglio e n1 wc, con una qualità distributiva che può assumersi come "normale", mentre il livello di luminosità e aerazione dei locali e la qualità dell'affaccio, sul muro di confine dell'area condominiale, sono da considerarsi "scadenti".

L'unità si presenta interamente rifinita e dispone degli impianti elettrico (sottotraccia) e idrico-sanitario.





Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava in normale stato manutentivo (non necessitante di interventi edilizi superiori all'ordinaria manutenzione) e utilizzato come alloggio del portiere; per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. Pertanto, ai fini della presente valutazione, l'immobile verrà considerato "libero", ovvero, verrà ipotizzato locato con un canone "ordinario", non influente, pertanto, sulla valutazione dell'immobile.

È stata, inoltre, constatata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto dell'uiu e la planimetria catastale in atti.

UNITA' A DESTINAZIONE BOX AUTO (NN. 6-8)

n.	Destinazione	Indirizzo	civico	int.	piano	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.
6	box auto	Via Paolo Gili	58	1	S2	55	1637	134	C/6
7	box auto	Via Paolo Gili	58	2	S2	55	1637	135	C/6
8	box auto	Via Paolo Gili	58	3	S2	55	1637	136	C/6

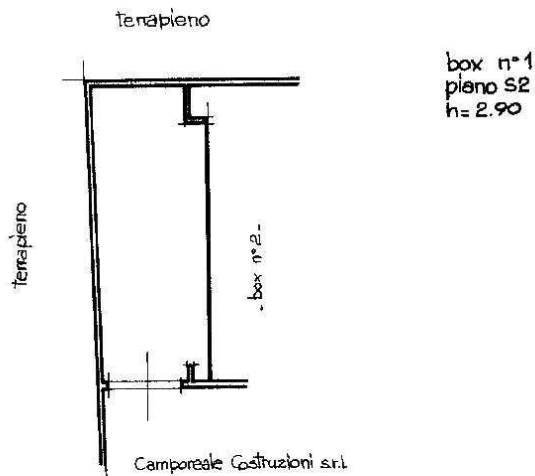


Vista della rampa carrabile di accesso al piano S2



Vista degli ingressi ai box auto sub. 134, 135 e 136

6. Box Auto via P. Gili, 58 – piano S2 Fg. 55 p.IIIa 1637 sub. 134

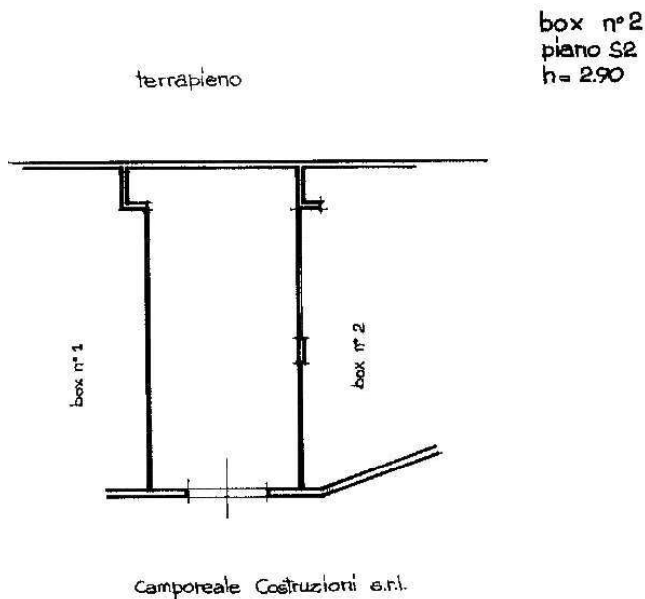


Box auto costituito da un unico vano di forma regolare di 56 m², ubicato al secondo piano cantinato e accessibile dal civico n. 58 di via Paolo Gili tramite rampa carrabile. L'immobile è dotato di un ampio varco di accesso, con saracinesca metallica avvolgibile, su ampio piazzale comune che rende agevole la manovra in ingresso/uscita dei veicoli.

Alla data del sopralluogo il bene, visionato dall'esterno per indisponibilità delle chiavi di accesso, risultava in normale stato d'uso ed occupato da autoveicoli. Per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. Pertanto, ai fini della presente valutazione, l'immobile verrà considerato "libero". È stata, inoltre, constatata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto dell'uiu e la planimetria catastale in atti.

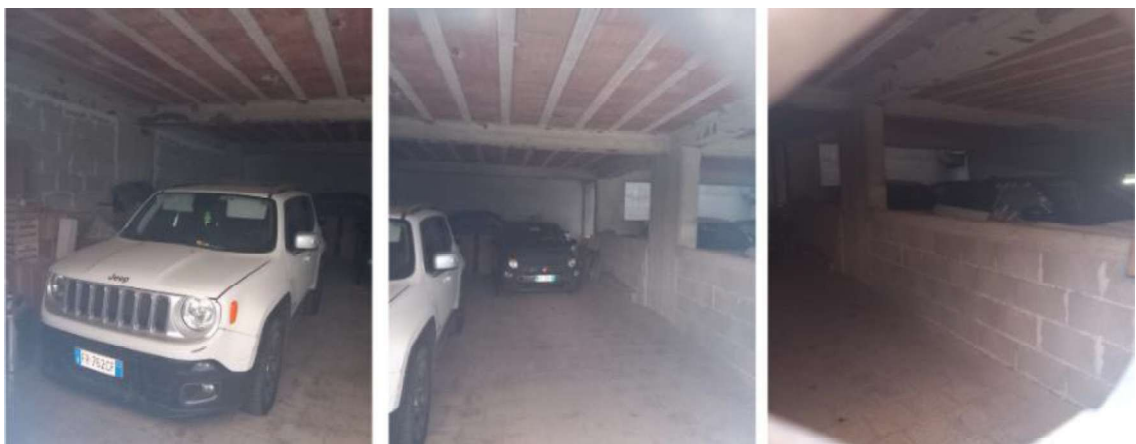


7. Box Auto via P. Gili, 58 – piano S2 Fg. 55 p.IIIa 1637 sub. 135

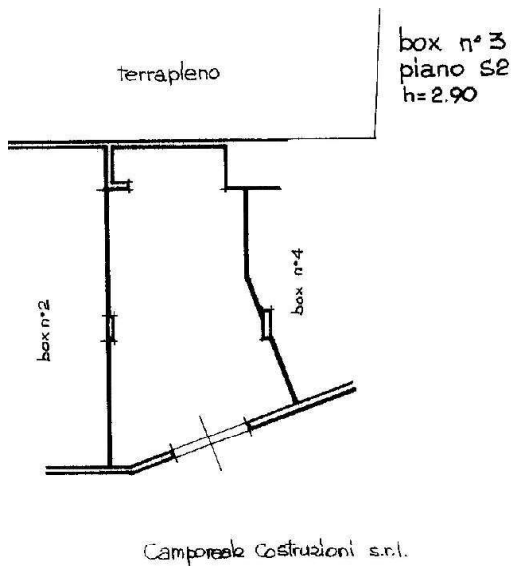


Box auto costituito da un unico vano di forma regolare di 75 m², ubicato al secondo piano cantinato e accessibile dal civico n. 58 di via Paolo Gili tramite rampa carrabile. L'immobile è dotato di un ampio varco di accesso, con saracinesca metallica avvolgibile, su ampio piazzale comune che rende agevole la manovra in ingresso/uscita dei veicoli.

Alla data del sopralluogo il bene, visionato dall'esterno per indisponibilità delle chiavi di accesso, risultava in normale stato d'uso ed occupato da autoveicoli. Per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. Pertanto, ai fini della presente valutazione, l'immobile verrà considerato "libero".



8. Box Auto via P. Gili, 58 – piano S2 Fg. 55 p.IIIa 1637 sub. 136



Box auto costituito da un unico vano di forma irregolare di 70 m² (in banca dati è presente un dato di superficie catastale pari a 59 m² – v. par. 1.5), ubicato al secondo piano cantinato e accessibile dal civico n. 58 di via Paolo Gili tramite rampa carrabile. L'immobile è dotato di un ampio varco di accesso, con saracinesca metallica avvolgibile, su ampio piazzale comune che rende agevole la manovra in ingresso/uscita dei veicoli.

Alla data del sopralluogo il bene, visionato dall'esterno per indisponibilità delle chiavi di accesso, risultava in normale stato d'uso ed occupato da autoveicoli. Per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. Pertanto, ai fini della presente valutazione, l'immobile verrà considerato "libero".

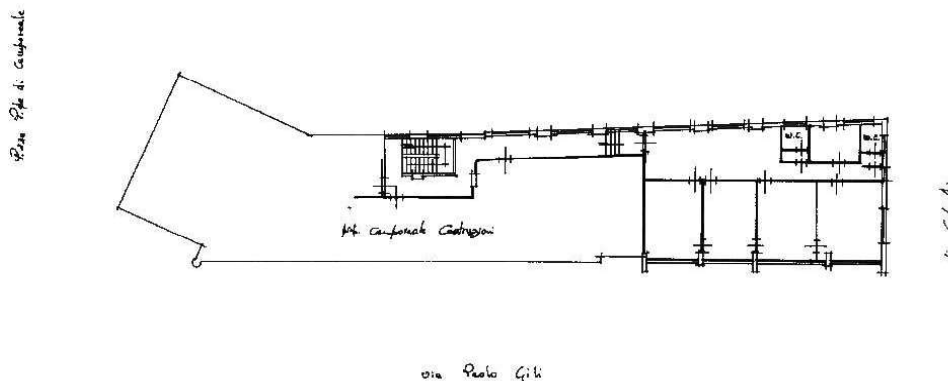


UNITA' A DESTINAZIONE UFFICIO (NN. 9-13)

n.	Destinazione	Indirizzo	civico	int.	piano	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.
9	ufficio	Via Paolo Gili	47	1	1	55	1638	7	A/10
10	ufficio	Via Paolo Gili	47	2	1	55	1638	8	A/10
11	ufficio	Via Paolo Gili	47	3	1	55	1638	9	A/10
12	ufficio	Via Paolo Gili	60	1	T	55	1637	14	A/10
13	ufficio	Via Paolo Gili	60	4	T	55	1637	17	A/10

9. Ufficio via P. Gili, 47 – piano 1 Fg. 55 p.Illa 1638 sub. 7

PIANO PRIMO INT. 1
H= 2,56



ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:200

Ufficio posto al primo piano con accesso dal civico n. 47 di via Paolo Gili. L'immobile sviluppa una superficie catastale di 185 m² e si compone di n. 5 locali principali, ampio disimpegno e due wc, con una qualità distributiva che può assumersi come "normale", così come la qualità dell'affaccio, su via Paolo Gili, mentre il livello di luminosità e aerazione dei locali può considerarsi "ottimo" in ragione delle ampie superfici vetrate.

L'unità si presenta interamente rifinita e dispone degli impianti elettrico (sottotraccia), idrico-sanitario, e di condizionamento. Per detti impianti non è stato possibile verificare il funzionamento.

Alla data del sopralluogo è stato rilevato che, ad eccezione di distacchi localizzati di intonaco dovuti a infiltrazioni e localizzati in prossimità del disimpegno, l'immobile presentava complessivamente un "normale" stato manutentivo, non rilevandosi al suo interno segni di degrado od usura tali da necessitare di interventi edilizi superiori all'ordinaria manutenzione.

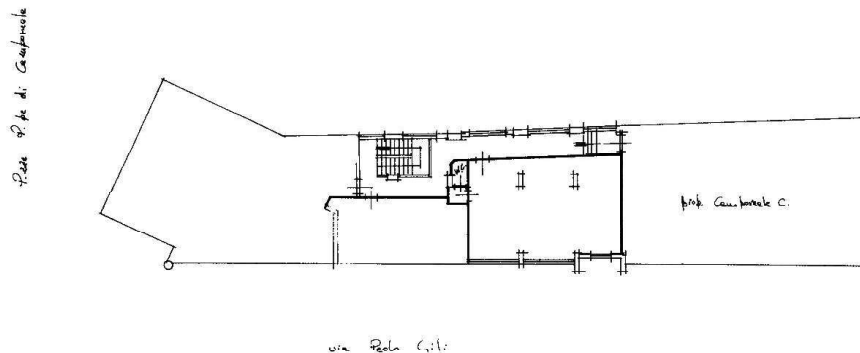


Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero/non occupato; per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. Dal raffronto tra lo stato

di fatto dell'uiu e la planimetria catastale in atti è stato rilevato che l'ingresso all'unità immobiliare si trova, di fatto, in posizione arretrata rispetto a quanto rappresentato in planimetria, annettendo una porzione del disimpegno di circa 14 m². Tale circostanza, incidente sul calcolo della superficie catastale (v. par. 1.5), necessita di aggiornamento della planimetria catastale, secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

10. Ufficio via P. Gili, 47 – piano 1 Fg. 55 p.lla 1638 sub. 8

PIANO PRIMO INT. 2
H= 235



Ufficio posto al primo piano con accesso dal civico n. 47 di via Paolo Gili. L'immobile sviluppa una superficie catastale di 81 m² e si compone di un unico ambiente finestrato con annesso wc. La qualità distributiva dell'uiu può assumersi come "normale", così come la qualità dell'affaccio, su via Paolo Gili, mentre il livello di luminosità e aerazione dei locali può considerarsi "ottimo" in ragione delle ampie superfici vetrate.

L'unità si presenta rifinita, con impianti idrico-sanitario e predisposizione di impianti elettrico (sottotraccia) e di condizionamento; sono stati rilevati diffusi distacchi di intonaco dovuti a infiltrazioni provenienti dai piani soprastanti, che interessano ampie porzioni del soffitto. Per tali ragioni lo stato manutentivo dell'uiu può considerarsi "scadente".

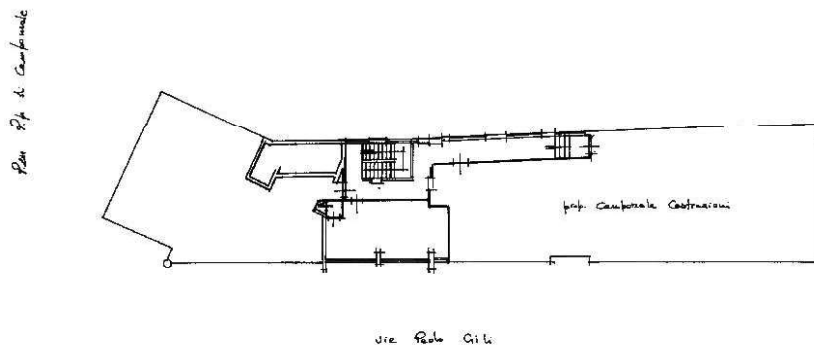
Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero/non occupato; per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. È stata, inoltre,

constatata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto dell'uiu e la planimetria catastale in atti.



11. Ufficio via P. Gili, 47 – piano 1 Fg. 55 p.lla 1638 sub. 9

PIANO PRIMO INT. 3
M² 235



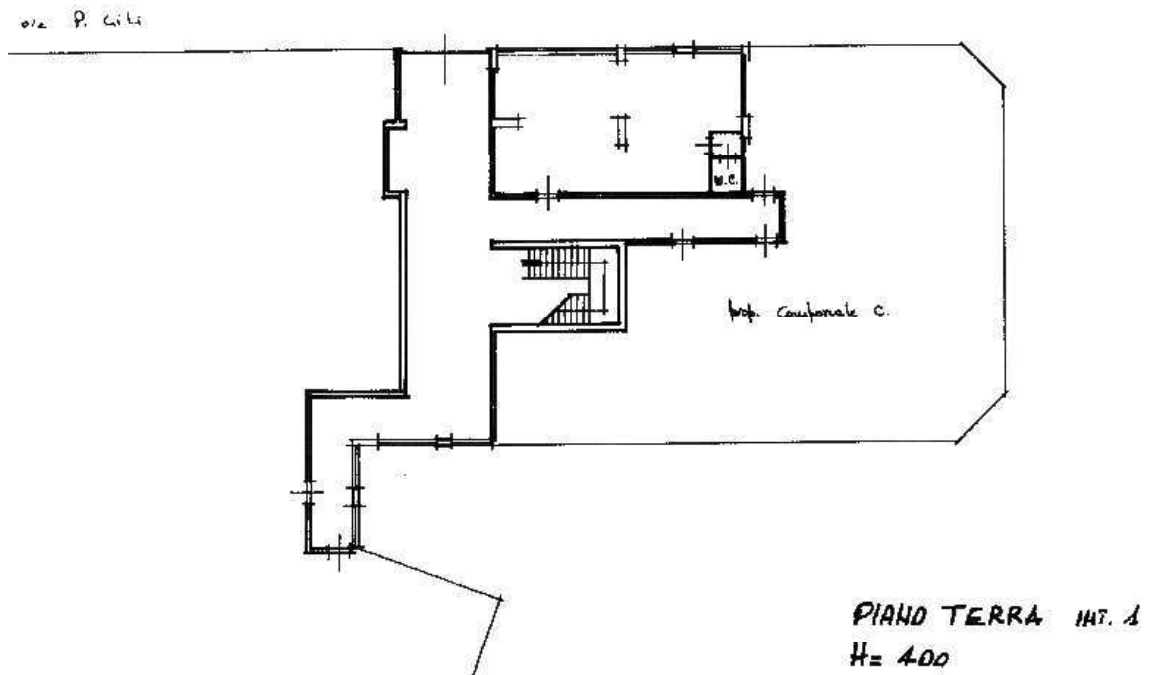
Ufficio posto al primo piano con accesso dal civico n. 47 di via Paolo Gili. L'immobile sviluppa una superficie catastale di 43 m² e si compone di un unico ambiente finestrato con annesso wc. La qualità distributiva dell'uiu può assumersi come "normale", così come la qualità dell'affaccio, su via Paolo Gili, mentre il livello di luminosità e aerazione dei locali può considerarsi "ottimo" in ragione delle ampie superfici vetrate.

L'unità si presenta rifinita, con impianti idrico-sanitario e predisposizione di impianti elettrico (sottotraccia) e di condizionamento; lo stato manutentivo dell'uiu può considerarsi complessivamente "normale". Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero/non occupato; per lo stesso il

Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. È stata, inoltre, constatata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto dell'uiu e la planimetria catastale in atti.



12. Ufficio via P. Gili, 60 – piano T Fg. 55 p.IIa 1637 sub. 14



Ufficio posto al piano terra con ingresso da androne condominiale raggiungibile dal civico n. 60 di via Paolo Gili. L'immobile sviluppa una superficie catastale di 90 m² e si compone di un unico ambiente finestrato con annesso wc. La qualità distributiva dell'uiu può assumersi come "normale", così come la qualità dell'affaccio, su area condominiale, mentre il

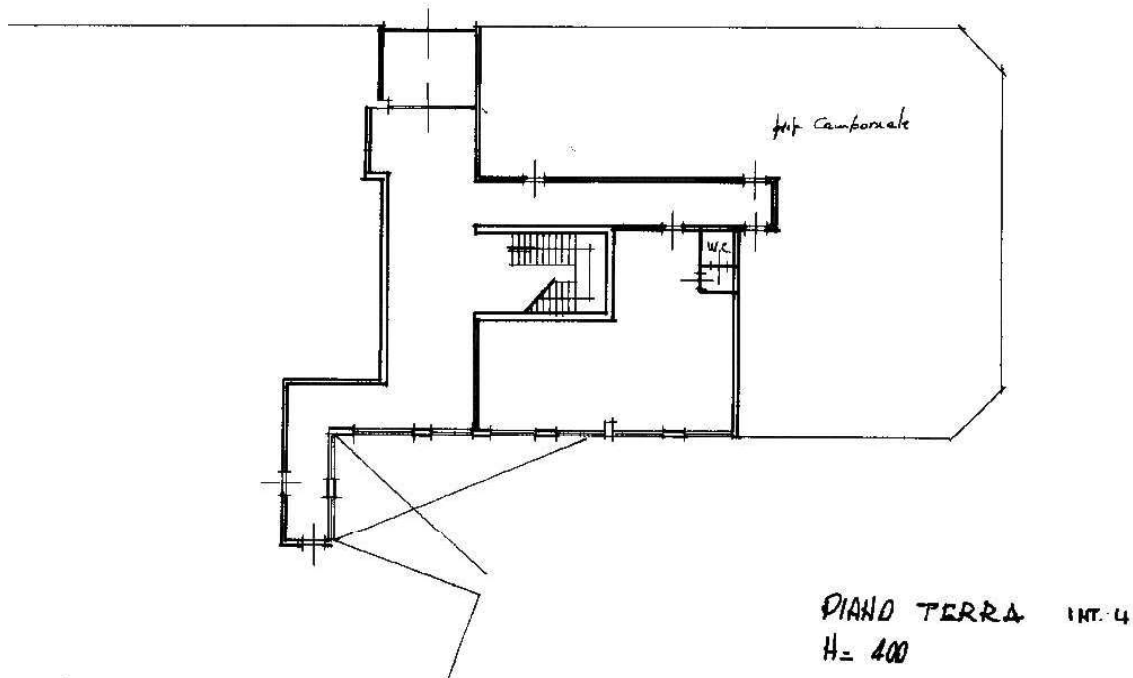
livello di luminosità e aerazione dei locali può considerarsi "ottimo" in ragione delle ampie superfici vetrate.

L'unità si presenta prevalentemente rifinita, con impianti idrico-sanitario e predisposizione di impianti elettrico (sottotraccia) e di condizionamento; lo stato manutentivo dell'uiu può considerarsi complessivamente "normale". Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero/non occupato; per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. È stata, inoltre, constatata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto dell'uiu e la planimetria catastale in atti.



13. Ufficio via P. Gili, 60 – piano T Fg. 55 p.Ila 1637 sub. 17

via P. Gili



Ufficio posto al piano terra con ingresso da androne condominiale raggiungibile dal civico n. 60 di via Paolo Gili. L'immobile sviluppa una superficie catastale di 95 m² e si compone di un unico ambiente finestrato con annesso wc. La qualità distributiva dell'uii può assumersi come "normale", così come la qualità dell'affaccio, su area condominiale, mentre il livello di luminosità e aerazione dei locali può considerarsi "ottimo" in ragione delle ampie superfici vetrate.

L'unità si presenta prevalentemente rifinita, con impianti idrico-sanitario e predisposizione di impianti elettrico (sottotraccia) e di condizionamento; lo stato manutentivo dell'uii può considerarsi complessivamente "normale". Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero/non occupato; per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. È stata, inoltre, constatata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto dell'uii e la planimetria catastale in atti.

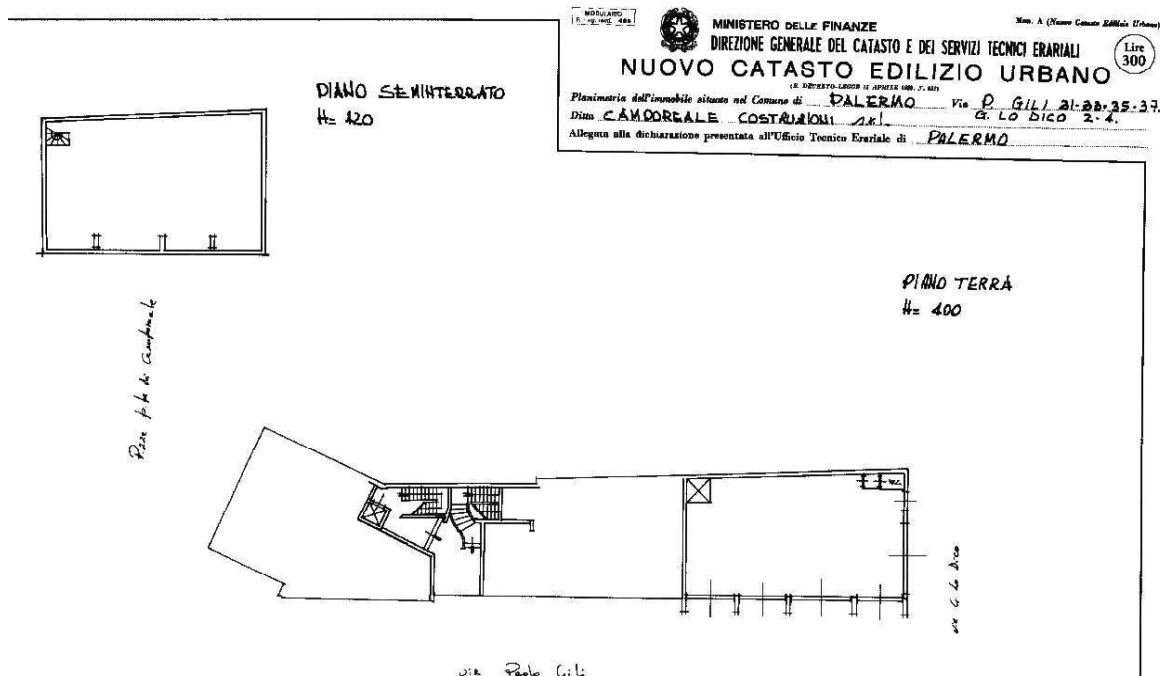


Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Palermo – Ufficio Provinciale – Territorio
Via Konrad Roentgen, 3 - 90146 Palermo tel. 0917608111 – dp.palermo.uptpalermo@agenziaentrate.it

UNITA' A DESTINAZIONE COMMERCIALE (NN. 14-18)

n.	Destinazione	Indirizzo	civico	int.	piano	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.
14	Loc. commerciale	Via Paolo Gili	31-37		S1-T	55	1638	4	C/1
15	Loc. commerciale	Via Paolo Gili	76-78		T	55	1637	171	C/1
16	Loc. commerciale	Via Paolo Gili	62		T	55	1637	7	C/1
17	Loc. commerciale	Via Paolo Gili	68		T	55	1637	8	C/1
18	Loc. commerciale	Via Paolo Gili	72		T	55	1637	9	C/1

14. Locale commerciale via P. Gili, 31-37 – piano T Fg. 55 p.Illa 1638 sub. 4



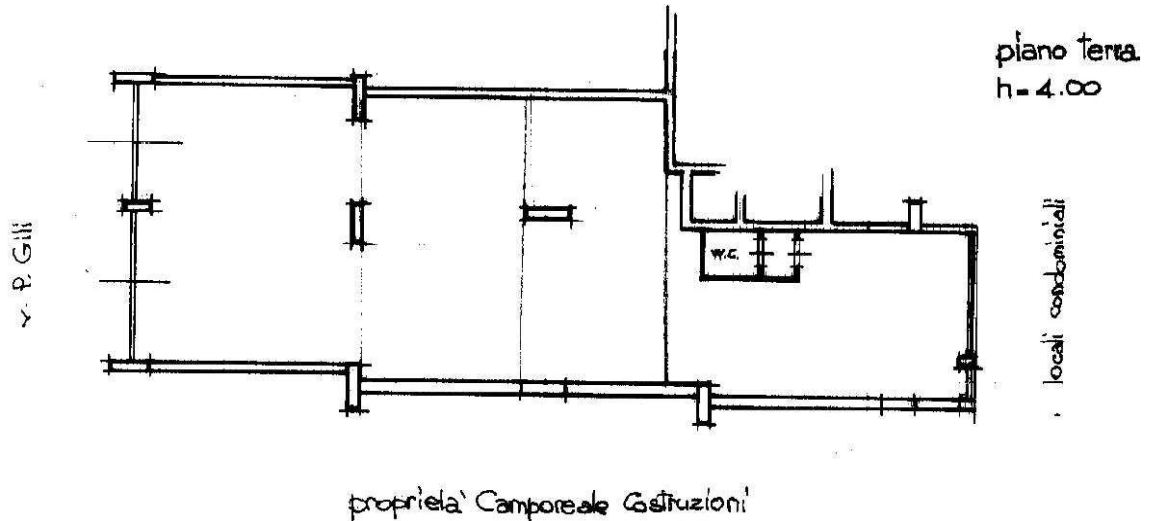
Locale commerciale con ingressi al piano terra dai civici nn. 31, 33, 35 e 37 di via Paolo Gili e dal civico n. 2 di via Giusto Lo Dico. L'immobile si compone al piano terra di un ampio vano rettangolare con annesso wc e al piano cantinato, accessibile da scala interna, di un ulteriore vano di pari ampiezza. La superficie catastale, desunta dalla banca dati censuaria, è pari a 351 m². Lo sviluppo complessivo degli ingressi, dotati di saracinesche metalliche avvolgibili e sprovvisti di vetrine, è pari a circa 18,00 metri lineari, mentre il livello delle finiture e la dotazione impiantistica appare complessivamente "scadente".

La qualità distributiva dell'uiu può assumersi come "normale", mentre la sua appetibilità commerciale, vista l'ubicazione tra piazza principe di Camporeale e i Cantieri Culturali della Zisa può ritenersi elevata.

In fase di sopralluogo l'immobile è stato ispezionato esclusivamente dall'esterno, a causa dell'indisponibilità delle chiavi da parte del Coadiutore; tuttavia, la visione esterna è stata ritenuta sufficiente ad acquisire cognizione circa lo stato di fatto del bene, estendendo il medesimo giudizio anche al locale al piano cantinato (non visibile dall'esterno), la cui consistenza si assumerà coincidente con quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero/non occupato; per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. Dal raffronto tra lo stato di fatto dell'uiu e la planimetria catastale in atti è stata rilevata l'errata rappresentazione di un secondo accesso (inesistente) su via Giusto lo Dico; tale circostanza, ininfluenza sulla determinazione della superficie del bene, verrà trascurata in fase di valutazione.



15. Locale commerciale via P. Gili, 76-78 – piano T Fg. 55 p.lla 1637 sub. 171



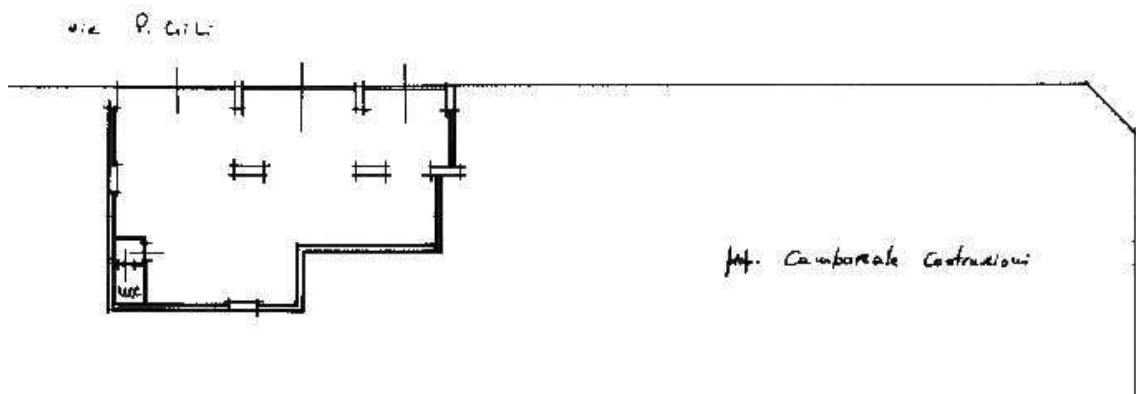
Locale commerciale con ingressi dai civici nn. 76 e 78 di via Paolo Gili. L'immobile si sviluppa interamente al piano terra e si compone di un ampio vano rettangolare con annesso wc. La superficie catastale, desunta dalla banca dati censuaria, è pari a 208 m². Lo sviluppo complessivo degli ingressi, dotati di saracinesche metalliche avvolgibili e sprovvisti di vetrine, è pari a circa 8,20 metri lineari, mentre il livello delle finiture e la dotazione impiantistica appare complessivamente "scadente".

La qualità distributiva dell'uiu può assumersi come "normale", mentre la sua appetibilità commerciale, vista l'ubicazione tra piazza principe di Camporeale e i Cantieri Culturali della Zisa può ritenersi elevata.

In fase di sopralluogo l'immobile è stato ispezionato esclusivamente dall'esterno, a causa dell'indisponibilità delle chiavi da parte del Coadiutore; tuttavia, la visione esterna è stata ritenuta sufficiente ad acquisire cognizione circa lo stato di fatto del bene. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero/non occupato; per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. È stata, inoltre, constatata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto dell'uiu e la planimetria catastale in atti.



16. Locale commerciale via P. Gili, 62 – piano T Fg. 55 p.IIIa 1637 sub. 7



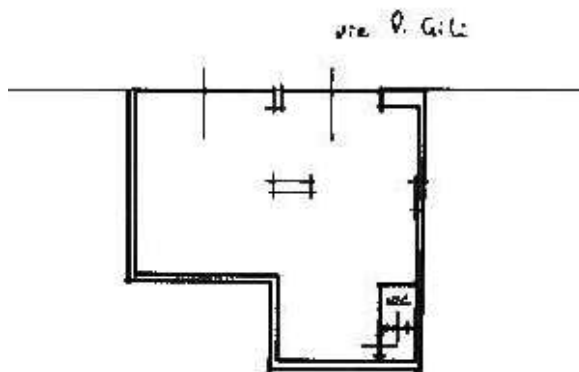
Locale commerciale ubicato all'interno dell'area esterna condominiale accessibile dal cancello posto al civico n. 60 di via Paolo Gili, dotato di tre ingressi ai civici nn. 62, 64 e 66. L'immobile si sviluppa interamente al piano terra e si compone di un vano pilastrato con annesso wc. La superficie catastale, desunta dalla banca dati censuaria, è pari a 120 m². Lo sviluppo complessivo degli ingressi, dotati di saracinesche metalliche avvolgibili e sprovvisti di vetrine, è pari a circa 13,20 metri lineari, mentre il livello delle finiture e la dotazione impiantistica appare complessivamente "scadente".

La qualità distributiva dell'uii può assumersi come "normale", mentre la sua appetibilità commerciale, nonostante la vicinanza a poli d'attrazione come la piazza Principe di Camporeale e i Cantieri Culturali della Zisa, può ritenersi normale vista l'ubicazione in strada secondaria privata (che mantiene il toponimo di via Paolo Gili) delimitata da cancello.

In fase di sopralluogo l'immobile è stato ispezionato esclusivamente dall'esterno, a causa dell'indisponibilità delle chiavi da parte del Coadiutore; tuttavia, la visione esterna è stata ritenuta sufficiente ad acquisire cognizione circa lo stato di fatto del bene. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero/non occupato; per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. È stata, inoltre, constatata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto dell'uiu e la planimetria catastale in atti.



17. Locale commerciale via P. Gili, 68 – piano T Fg. 55 p.IIa 1637 sub. 8



Locale commerciale ubicato all'interno dell'area esterna condominiale accessibile dal cancello posto al civico n. 60 di via Paolo Gili, dotato di due ingressi ai civici nn. 68 e 70. L'immobile si sviluppa interamente al piano terra e si compone di un vano pilastrato con annesso wc. La superficie

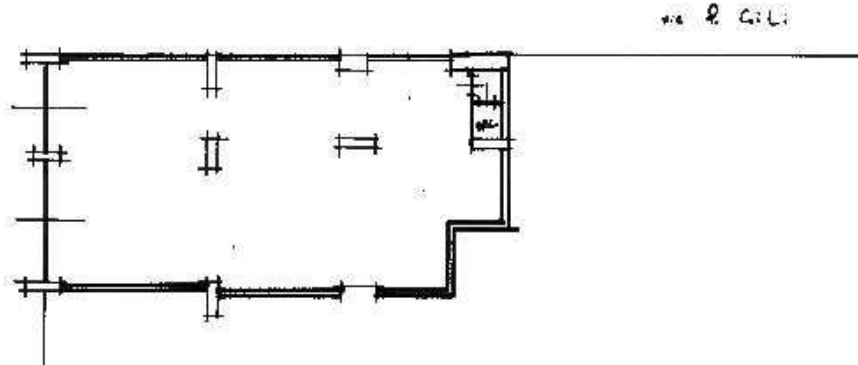
catastale, desunta dalla banca dati censuaria, è pari a 89 m². Lo sviluppo complessivo degli ingressi, dotati di saracinesche metalliche avvolgibili e infissi in alluminio e vetri satinati (in cattivo stato d'uso), è pari a circa 8,50 metri lineari, mentre il livello delle finiture e la dotazione impiantistica appare complessivamente "scadente".

La qualità distributiva dell'uiu può assumersi come "normale", mentre la sua appetibilità commerciale, nonostante la vicinanza a poli d'attrazione come la piazza Principe di Camporeale e i Cantieri Culturali della Zisa, può ritenersi normale vista l'ubicazione in strada secondaria privata (che mantiene il toponimo di via Paolo Gili) delimitata da cancello.



In fase di sopralluogo l'immobile è stato ispezionato esclusivamente dall'esterno, a causa dell'indisponibilità delle chiavi da parte del Coadiutore; tuttavia, la visione esterna è stata ritenuta sufficiente ad acquisire cognizione circa lo stato di fatto del bene. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero/non occupato, sebbene al suo interno fossero presenti alcuni arredi; per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. Dal raffronto tra lo stato di fatto dell'uiu e la planimetria catastale in atti è stata rilevata la realizzazione di alcuni tramezzi; tale circostanza, ininfluenza sulla determinazione della superficie del bene, verrà trascurata in fase di valutazione.

18. Locale commerciale via P. Gili, 72 – piano T Fg. 55 p.lla 1637 sub. 9



Locale commerciale con n. 2 ingressi dai civici nn. 72 e 74 di via Paolo Gili e ulteriori n.2 ingressi dall'area esterna condominiale accessibile dal cancello posto al civico n. 60 della stessa strada. L'immobile si sviluppa interamente al piano terra e si compone di un ampio vano rettangolare pilastrato con annesso wc. La superficie catastale, desunta dalla banca dati censuaria, è pari a 171 m². Lo sviluppo complessivo degli ingressi, dotati di saracinesche metalliche avvolgibili e sprovvisti di vetrine, è pari a circa 16,30 metri lineari, mentre il livello delle finiture e la dotazione impiantistica appare complessivamente "scadente".

La qualità distributiva dell'uiu può assumersi come "normale", mentre la sua appetibilità commerciale, vista l'ubicazione tra piazza principe di Camporeale e i Cantieri Culturali della Zisa può ritenersi elevata.

In fase di sopralluogo l'immobile è stato ispezionato esclusivamente dall'esterno, a causa dell'indisponibilità delle chiavi da parte del Coadiutore; tuttavia, la visione esterna è stata ritenuta sufficiente ad acquisire cognizione circa lo stato di fatto del bene. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero/non occupato; per lo stesso il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. È stata, inoltre, constatata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto dell'uiu e la planimetria catastale in atti.

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



UNITA' A DESTINAZIONE CANTINA (NN. 19-25)

n.	Destinazione	Indirizzo	civico	int.	piano	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.
19	cantina	Via Paolo Gili	58	8	S2	55	1637	153	C/2
20	cantina	Via Paolo Gili	58	9	S2	55	1637	154	C/2
21	cantina	Via Paolo Gili	58	11	S2	55	1637	156	C/2
22	cantina	Via Paolo Gili	58	16	S2	55	1637	161	C/2
23	cantina	Via Paolo Gili	58	19	S2	55	1637	164	C/2
24	cantina	Via Paolo Gili	58	21	S2	55	1637	166	C/2
25	cantina	Via Paolo Gili	58	24	S2	55	1637	169	C/2

Locali di deposito ubicati al secondo piano cantinato dell'edificio, accessibile sia dal corpo scala condominiale che dall'ingresso carrabile al civico n. 58 della via Paolo Gili.

Le unità immobiliari sono costituite da un unico ambiente cieco di forma rettangolare e superficie variabile dai 6 agli 8 m², con ingresso dallo spazio condominiale adibito a parcheggio; nel corso del sopralluogo effettuato dal tecnico incaricato di questo Ufficio gli immobili sono stati correttamente individuati tramite il numero di interno, ma è stato possibile visionare internamente soltanto le unità sub. 156, 161 e 164, per le quali è stato riscontrato un normale stato d'uso e la conformità ai dati catastali; per le rimanenti unità, visionate esclusivamente dall'esterno a causa di malfunzionamenti nelle serrature delle porte, si ipotizzeranno condizioni analoghe.





Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi/non occupati; per gli stessi il Committente non ha trasmesso copia di contratti di locazione (in essere o scaduti), né fornito indicazioni in merito. È stata, inoltre, constatata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto delle uiu e la planimetria catastale in atti.

1.4 DATI CATASTALI

I dati censuari delle unità immobiliari urbane oggetto di valutazione sono riportati nella seguente tabella:

Catasto Fabbricati Comune di Palermo

n.	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Indirizzo	Sup. DPR 138/98 (m ²)	Rendita catastale (€)
1	55	1638	12	A/2	9	4.5 vani	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 2	122	499,67
2	55	1638	13	A/2	8	5.5 vani	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 2	127	511,29
3	55	1638	14	A/2	9	6 vani	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 3	140	666,23
4	55	1638	18	A/2	9	4 vani	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 7	118	444,15
5	55	1637	12	A/2	8	3 vani	VIA PAOLO GILI n. 58; piano T	73	278,89
6	55	1637	134	C/6	6	56 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	56	118,58
7	55	1637	135	C/6	6	75 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	75	158,81
8	55	1637	136	C/6	6	59 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	59	124,93
9	55	1638	7	A/10	4	7.5 vani	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 1	171	1.665,57
10	55	1638	8	A/10	4	4 vani	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 1	81	888,31
11	55	1638	9	A/10	4	2.5 vani	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 1	43	555,19
12	55	1637	14	A/10	4	4.5 vani	VIA PAOLO GILI n. 60; piano T	90	999,34
13	55	1637	17	A/10	4	4 vani	VIA PAOLO GILI n. 60; piano T	95	888,31
14	55	1638	4	C/1	8	200 m ²	VIA PAOLO GILI n. 31, n. 37; piano S1-T	351	4.999,30
15	55	1637	171	C/1	8	141 m ²	VIA PAOLO GILI; piano T	208	3.524,51
16	55	1637	7	C/1	10	71 m ²	VIA PAOLO GILI n. 62; piano T	120	2.401,78
17	55	1637	8	C/1	10	56 m ²	VIA PAOLO GILI n. 68; piano T	89	1.894,36
18	55	1637	9	C/1	9	108 m ²	VIA PAOLO GILI n. 72; piano T	171	3.140,26
19	55	1637	153	C/2	6	5 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	7	6,20
20	55	1637	154	C/2	6	5 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	6	6,20
21	55	1637	156	C/2	6	5 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	7	6,20
22	55	1637	161	C/2	6	5 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	7	6,20

1.5 CONSISTENZA

Per quanto concerne la consistenza da porre alla base dei conteggi estimali del presente elaborato, per le unità oggetto di valutazione si farà riferimento alla superficie catastale determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, così come previsto dal Manuale Operativo per le Stime Immobiliari (M.O.S.I.) edito dall'ex Agenzia del Territorio. Pertanto, constatata la conformità catastale delle unità immobiliari, i dati di superficie sono stati desunti dalla banca dati censuaria, previa verifica della correttezza delle modalità di calcolo mediante gli applicativi in uso presso l'Ufficio.

Poiché per le unità n.3 (Fg. 55 p.lla 1638 sub. 14), n.4 (Fg. 55 p.lla 1638 sub. 18) e n.9 (Fg. 55 p.lla 1638 sub. 7), nel corso dei sopralluoghi interni sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie agli atti del Catasto, si è resa necessaria la rideterminazione della superficie catastale, secondo le modalità previste dalla normativa prima richiamata. Nel dettaglio:

per l'uiu n.3 (Fg. 55 p.lla 1638 sub. 14):

- È stata sommata alla superficie catastale in atti, la superficie raggugiata (coefficiente 0,1) della porzione di terrazza non rappresentata in planimetria, pari a circa 88 m², pertanto:

$$S_{up\ uiu\ n.3} = m^2 (140 + 88 \times 0,1) = 148,8\ m^2 = \text{in C.T. } 149\ m^2.$$

per l'uiu n.4 (Fg. 55 p.lla 1638 sub. 18):

- È stata rideterminata la superficie catastale dell'immobile, escludendo dal computo la superficie della terrazza laterale (erroneamente rappresentata, ma non esistente); inoltre, è stata corretta la poligonazione della superficie della terrazza frontale, computata in atti come vano principale. È stata rilevata una superficie di 81,98 m² relativa ai vani principali e accessori diretti e di 41,88 m² per balconi e terrazze, pertanto:

$$S_{up\ uiu\ n.4} = m^2 (81,98 + 25 \times 0,3 + 16,88 \times 0,1) = 91,168\ m^2 = \text{in C.T. } 91\ m^2.$$

per l'uiu n.9 (Fg. 55 p.lla 1638 sub. 7):

- È stata sommata alla superficie catastale in atti, la superficie della porzione di corridoio (circa 14 m²), annessa all'unità, pertanto:

$$S_{\text{up uiu n.9}} = m^2(171 + 14) = 185 m^2.$$

Per quanto riguarda l'uiu n. 8 (Fg. 55 p.lla 1637 sub. 136) dalle verifiche effettuate sulla planimetria catastale tramite gli applicativi in uso presso l'ufficio, è stato rettificato il dato di superficie agli atti della banca dati censuaria (59 m²) in 70 m².

I dati di consistenza delle uiu in stima sono riportati nella tabella seguente.

n.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Indirizzo	Sup. DPR 138/98 (m ²)	
								in atti	effettiva
1	55	1638	12	A/2	9	4.5 vani	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 2	122	
2	55	1638	13	A/2	8	5.5 vani	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 2	127	
3	55	1638	14	A/2	9	6 vani	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 3	140	149
4	55	1638	18	A/2	9	4 vani	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 7	118	92
5	55	1637	12	A/2	8	3 vani	VIA PAOLO GILI n. 58; piano T	73	
6	55	1637	134	C/6	6	56 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	56	
7	55	1637	135	C/6	6	75 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	75	
8	55	1637	136	C/6	6	59 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	59	70
9	55	1638	7	A/10	4	7.5 vani	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 1	171	185
10	55	1638	8	A/10	4	4 vani	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 1	81	
11	55	1638	9	A/10	4	2.5 vani	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 1	43	
12	55	1637	14	A/10	4	4.5 vani	VIA PAOLO GILI n. 60; piano T	90	
13	55	1637	17	A/10	4	4 vani	VIA PAOLO GILI n. 60; piano T	95	
14	55	1638	4	C/1	8	200 m ²	VIA PAOLO GILI n. 31; n. 37; piano S1-T	351	
15	55	1637	171	C/1	8	141 m ²	VIA PAOLO GILI; piano T	208	
16	55	1637	7	C/1	10	71 m ²	VIA PAOLO GILI n. 62; piano T	120	
17	55	1637	8	C/1	10	56 m ²	VIA PAOLO GILI n. 68; piano T	89	
18	55	1637	9	C/1	9	108 m ²	VIA PAOLO GILI n. 72; piano T	171	
19	55	1637	153	C/2	6	5 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	7	
20	55	1637	154	C/2	6	5 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	6	

21	55	1637	156	C/2	6	5 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	7
22	55	1637	161	C/2	6	5 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	7
23	55	1637	164	C/2	6	5 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	8
24	55	1637	166	C/2	6	5 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	7
25	55	1637	169	C/2	6	5 m ²	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	7

Per una più completa intelligenza, si riporta uno stralcio di quanto disposto dal D.P.R. 138/98 – Allegato C - *Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)*:

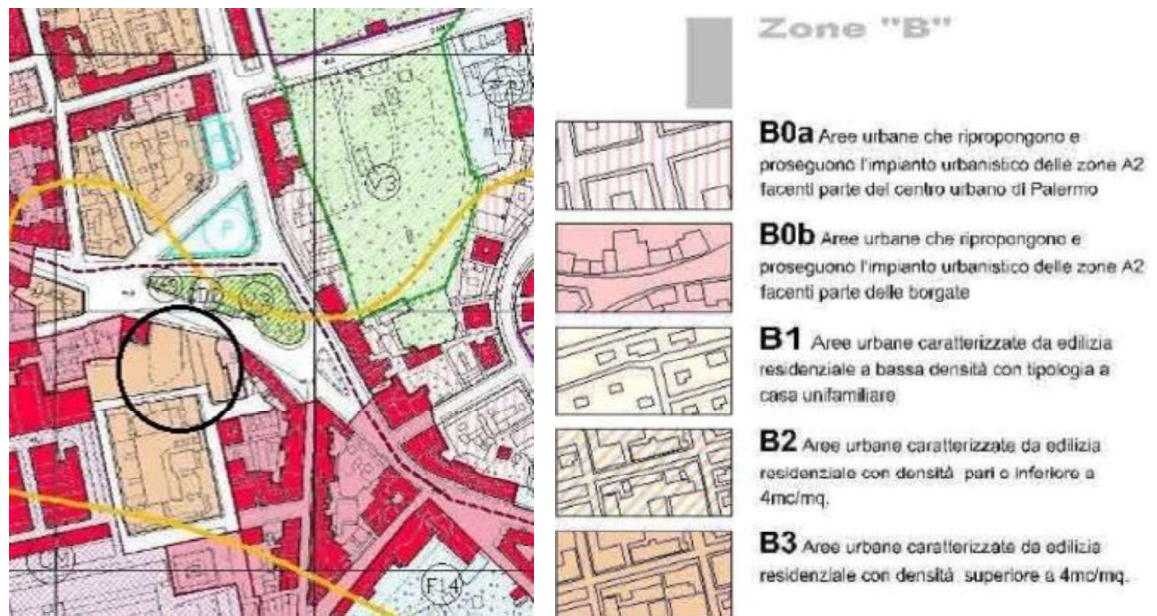
Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R la superficie catastale è data dalla somma:

- a) *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
 - b) *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
del 50 per cento qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 25 per cento qualora non comunicanti;*
 - c) *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità, computata nella misura:
del 30 per cento fino a mq 25 e del 10 per cento per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 15 per cento fino a mq 25 e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;*
 - d) *della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento fino alla superficie della lettera a) e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a) ...omissis...*
1. *Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:*
 - a) *della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;*
 - b) *della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
del 25 per cento se non comunicanti;*
 - c) *della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;*
 - d) *della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.*
 2. *Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.*

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 POSIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

In base alla zonizzazione della Variante generale al P.R.G. di Palermo, approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, i fabbricati ospitanti le unità immobiliari ricadono all'interno della zona "B3" comprendente le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 m³/m² nell'ambito di un isolato.



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

Da quanto desumibile dalla narrativa di atti di trasferimento inerenti altre unità immobiliari degli stessi fabbricati, nonché dalla documentazione fornita dal Coadiutore, l'intero complesso edilizio è stato edificato in conformità di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Palermo in data 18/05/1981 n.426 e successive concessioni in variante n.326 del 07/05/1983, n. 126 del 07/03/90 e n. 346 del 27/07/1990. Per le difformità emerse in corso di costruzione è stata presentata domanda di concessione in sanatoria protocollo n. 8.360 del 29/03/1995 per la quale sono stati versati gli importi relativi all'oblazione e agli oneri concessori.

Ai fini della presente valutazione, gli immobili saranno considerati legittimi sotto il profilo urbanistico-edilizio nello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo, e con le relative destinazioni d'uso agli atti del Catasto.

Per gli immobili oggetto della presente valutazione il Committente non ha

fornito copia dei certificati di conformità alle norme vigenti quali:

prevenzione incendi, impianto elettrico, impianti di elevazione, impianto di climatizzazione, sicurezza sui luoghi di lavoro - d.lgs. 81/08 -, certificato di idoneità sismica, certificazione energetica, etc.

la valutazione, pertanto, verrà effettuata nel presupposto che gli stessi siano conformi alle vigenti normative in materia.

2.2 LOCAZIONI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Per gli immobili oggetto di valutazione, così come indicato dal Committente, in data 11/02/1997 è stata disposta la confisca nell'ambito del procedimento [REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED] oggetto di pignoramento del 22/01/2009 [REDACTED]
 in [REDACTED]
 che ne ha promosso l'esecuzione immobiliare.

Poiché tali oneri saranno cancellati o, comunque, non opponibili all'acquirente e considerato che il "Committente" non ha prodotto alcuna documentazione inerente a ulteriori pesi o gravami, né contratti di locazione (in essere o scaduti), per le finalità perseguite dal presente elaborato gli immobili saranno considerati liberi da oneri reali di qualsiasi tipo, pesi, canoni, censi o livelli, servitù, sia attive che passive, e/o gravami di qualsiasi genere e natura e liti pendenti.

2.3 RISULTATI ANALISI TECNICO-LEGALE

Sulla base dell'analisi tecnico-legale effettuata, la valutazione dei beni verrà effettuata nel presupposto che gli stessi siano, nello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e con le relative destinazioni d'uso agli atti del Catasto, legittimi sotto il profilo urbanistico-edilizio, conformi alle vigenti normative (prevenzione incendi, impiantistica, sicurezza sui luoghi di lavoro - d.lgs. 81/08 -, antisismica, energetica, etc.) e liberi da oneri reali di qualsiasi tipo, pesi, canoni, censi o livelli, servitù, sia attive che passive, e/o gravami di qualsiasi genere e natura e liti pendenti.

PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione, con riferimento all'attualità, del più probabile valore in un libero mercato degli immobili indicati in premessa.

Il quesito estimale posto consiste quindi nell'individuazione di quel particolare aspetto economico attribuibile al bene oggetto di stima, descritto nella Parte I del presente elaborato, che comunemente nella dottrina e nella prassi estimativa s'identifica con il *"più probabile valore venale di mercato"*, che rappresenta *"il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (cfr. IVS 2024(1-3).

3.2 CRITERI DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La determinazione di detto valore va eseguita tenendo conto dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità che promuove la stima.

Dall'individuazione dell'aspetto economico dipende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e varie le situazioni per le quali è richiesta la stima di un bene, la metodologia estimativa riconduce tali situazioni, a tre approcci:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc.);
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

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

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

3.4 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato residenziale

Dalle "Statistiche Regionali 2024 - Sicilia" pubblicate in data 05/06/2024 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia e, in particolare, dal Focus della Provincia di Palermo emerge nel 2023 un andamento negativo delle compravendite relative al settore residenziale che inverte il trend dei due anni precedenti. I dati relativi alla Provincia di Palermo riportati in Tabella 9, infatti, mostrano come il numero di transazioni normalizzate per quota trasferita (NTN) sia in diminuzione del -4,4% rispetto al 2022; tale decremento risulta ancora più significativo se riferito al solo comune capoluogo (-5,2%).



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

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
COMUNI A SUD DI TERMINI IMERESE	147	-7,6%	0,75%	-0,06	1,2%
COMUNI COLLINARI CENTRALI	615	-1,9%	1,15%	-0,03	5,1%
COMUNI MADONITI	434	0,2%	0,93%	0,00	3,6%
FASCIA COSTIERA OCCIDENTALE	1.263	0,8%	2,01%	0,00	10,4%
FASCIA COSTIERA ORIENTALE	1.890	-13,5%	1,73%	-0,28	15,6%
FASCIA INTERNA OCCIDENTALE	834	-0,5%	1,23%	-0,01	6,9%
FASCIA MERIDIONALE	490	30,8%	1,00%	0,24	4,0%
ISOLA DI USTICA	16	-27,9%	1,08%	-0,43	0,1%
PALERMO CAPOLUOGO	6.441	-5,2%	1,97%	-0,11	53,1%
PROVINCIA DI PALERMO	12.131	-4,4%	1,65%	-0,08	100,0%

Per quanto concerne il livello medio dei prezzi, la Tabella 10 evidenzia un generale aumento (+2,9%) relativo all'intera provincia, con una quotazione

media pari a 920 €/m². Il capoluogo, con una quotazione media di 1.210 €/m², fa registrare una variazione del +3,6% rispetto all'anno precedente.

Tabella 10. Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
COMUNI A SUD DI TERMINI IMERESE	396	4,6%
COMUNI COLLINARI CENTRALI	607	3,4%
COMUNI MADONITI	444	0,1%
FASCIA COSTIERA OCCIDENTALE	811	2,5%
FASCIA COSTIERA ORIENTALE	1.000	2,2%
FASCIA INTERNA OCCIDENTALE	584	1,1%
FASCIA MERIDIONALE	410	0,3%
ISOLA DI USTICA	1.193	0,0%
PALERMO CAPOLUOGO	1.210	3,6%
PROVINCIA DI PALERMO	920	2,9%

Nel Comune di Palermo, il cui territorio è stato articolato in 11 macroaree di diversa ampiezza che aggregano un numero variabile di zone OMI, aventi caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socioeconomiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 12), si osserva nel 2023 una generale flessione del numero di transazioni nel capoluogo rispetto al 2022 (-5,2%), con i cali più consistenti nelle macroaree "Libertà, Politeama, S. Francesco Carella" (-21,1%) e "Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci" (-17,3%); in controtendenza le macroaree "Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln" e "Fascia Costiera Nord", nelle quali si registrano aumenti dell'indicatore NTN pari rispettivamente al +7,5 e +7,2%. La macroarea "Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello", che comprende anche la zona OMI C5 - ove ricadono i beni oggetto di valutazione - fa registrare un indicatore NTN pari a 657, in calo del 5,8% rispetto al dato del 2022 (Tabella 11).

Per quanto riguarda le quotazioni medie i dati del 2023 (Tabella 12) mostrano, a livello comunale, un aumento del +3,1% rispetto a quelle relative al 2022, con un valore medio pari a 1.216 €/m². I maggiori incrementi percentuali si registrano nella macroarea "Centro Storico-Danisinni" (+5,7%) e "Fascia Costiera Nord" (+5,1%); in rialzo, sebbene più contenuto rispetto alla media comunale, anche la quotazione media della macroarea "Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello", pari a 1.079 €/m² (+1,4% rispetto al dato dell'anno precedente).

Figura 12: Macroaree urbane di Palermo

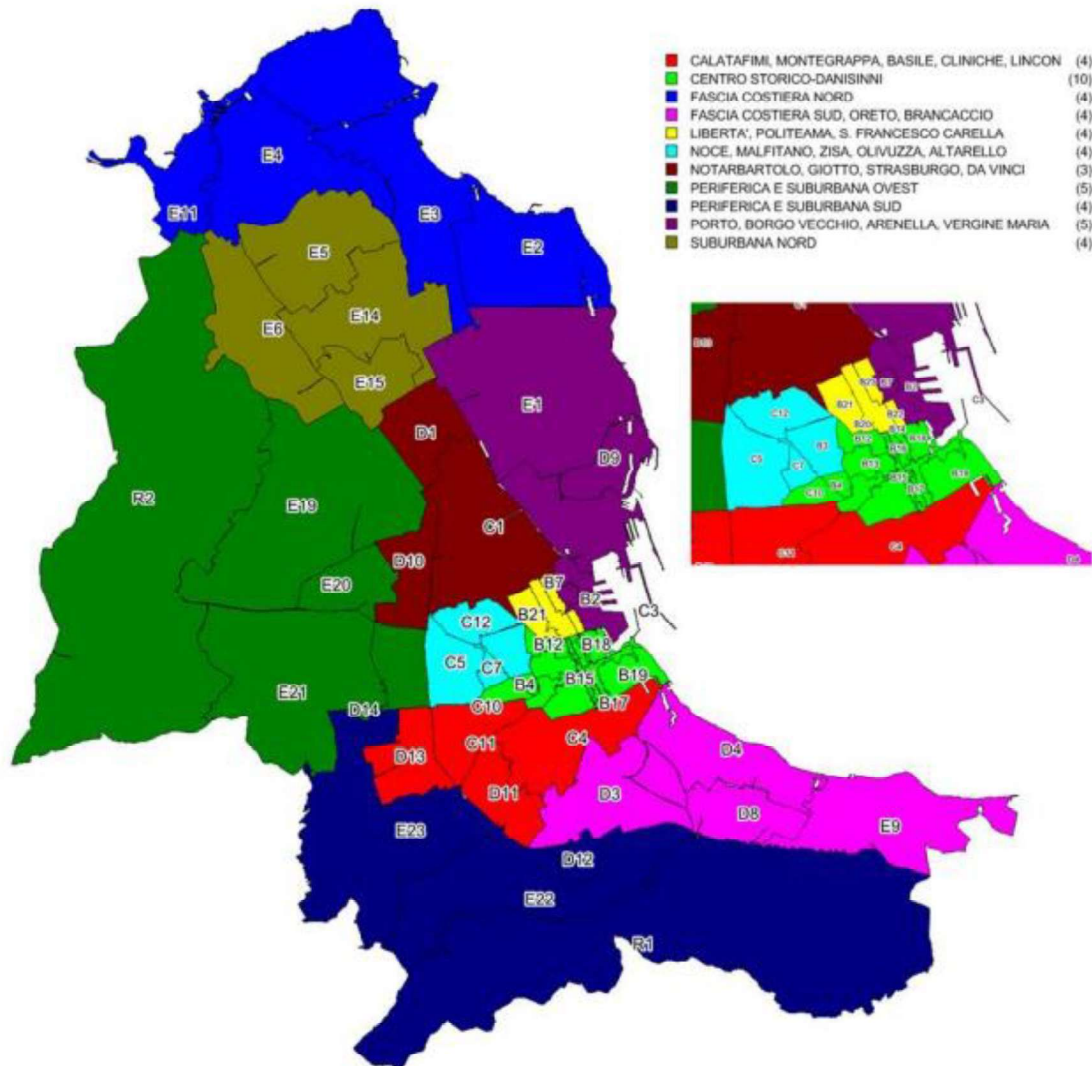


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
CALATAFIMI, MONTEGRAPPA, BASILE, CLINICHE, LINCON	1.075	7,5%	2,58%	0,18	16,7%
CENTRO STORICO-DANISINNI	876	-3,7%	3,23%	-0,12	13,6%
FASCIA COSTIERA NORD	263	7,2%	1,51%	0,10	4,1%
FASCIA COSTIERA SUD, ORETO, BRANCACCIO	662	-1,9%	1,78%	-0,03	10,3%
LIBERTA', POLITEAMA, S. FRANCESCO CARELLA	140	-21,1%	1,36%	-0,37	2,2%
NOCE, MALFITANO, ZISA, OLIVUZZA, ALTARELLO	657	-5,8%	2,24%	-0,14	10,2%
NOTARBARTOLO, GIOTTO, STRASBURGO, DA VINCI	998	-17,3%	1,72%	-0,36	15,5%
PERIFERICA E SUBURBANA OVEST	663	-2,4%	1,78%	-0,04	10,3%
PERIFERICA E SUBURBANA SUD	287	-12,6%	1,37%	-0,20	4,5%
PORTO, BORGO VECCHIO, ARENELLA, VERGINE MARIA	523	-7,0%	2,09%	-0,16	8,1%
SUBURBANA NORD	255	-12,8%	1,28%	-0,19	4,0%
ND	41	-	-	-	0,6%
PALERMO	6.441	-5,2%	1,97%	-0,11	100,0%

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
CALATAFIMI, MONTEGRAPPA, BASILE, CLINICHE, LINCON	1.062	3,9%
CENTRO STORICO-DANISINNI	1.134	5,7%
FASCIA COSTIERA NORD	1.594	5,1%
FASCIA COSTIERA SUD, ORETO, BRANCACCIO	978	2,6%
LIBERTA', POLITEAMA, S. FRANCESCO CARELLA	1.718	3,7%
NOCE, MALFITANO, ZISA, OLIVUZZA, ALTARELLO	1.079	1,4%
NOTARBARTOLO, GIOTTO, STRASBURGO, DA VINCI	1.448	2,3%
PERIFERICA E SUBURBANA OVEST	1.190	2,3%
PERIFERICA E SUBURBANA SUD	1.026	4,2%
PORTO, BORGO VECCHIO, ARENELLA, VERGINE MARIA	1.187	3,1%
SUBURBANA NORD	1.313	2,3%
ND	-	-
PALERMO	1.216	3,1%

Nella zona OMI C5 "PERPIGNANO-SICCHERIA-CAPPUCCINI" con un indicatore NTN pari a 211, si registra un lieve aumento delle transazioni annue (+3,8%), mentre la quotazione media degli immobili residenziali, pari ad €/mq 1.100,00, rimane sostanzialmente invariata rispetto all'anno precedente (-0,9% rispetto al 2022).

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Variazione % 2023/22
B3	REGINA MARGHERITA-RE FEDERICO-FINOCCHIARO APRILE-MARCO POLO	203	-14,2%	2,43%	1.098	4,6%
C12	LANCIA DI BROLO-C.PARISIO-NOCE-STAZIONE LOLLI	190	-14,8%	2,04%	1.079	0,3%
C5	PERPIGNANO-SICCHERIA-CAPPUCCINI	211	3,8%	2,24%	1.100	-0,9%
C7	ZISA-GUERRAZZI-CARDINALE TOMASI	53	52,6%	2,37%	928	4,8%
	NOCE, MALFITANO, ZISA, OLIVUZZA, ALTARELLO	657	-5,8%	2,24%	1.079	1,4%

Secondo quanto riportato all'interno delle "Statistiche trimestrali-IV semestre 2024 – residenziale", pubblicate in data 6 marzo 2025 dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, nel quarto trimestre del 2024, prosegue la crescita degli scambi di abitazioni, +7,6%, tasso in accelerazione rispetto all'ultima rilevazione effettuata (era +2,7% nel terzo trimestre 2024). Sul mercato nazionale sono state compravendute circa 217 mila abitazioni, oltre 15 mila in più rispetto allo stesso periodo del 2023. In tutte le aree geografiche del paese crescono gli scambi, con l'aumento degli acquisti più marcato nelle aree del

Sud e del Nord Est. I comuni capoluogo trainano la crescita con una variazione del +9,8%, più elevata rispetto a quella registrata negli altri comuni, +6,6%.

La superficie complessiva delle abitazioni compravendute aumenta con incrementi analoghi a quelli riscontrati per le unità scambiate. L'aumento riguarda tutti i tagli dimensionali e in particolare le abitazioni di metratura compresa tra 50 m² e 115 m² che crescono dell'8,7%.

Rialzi dell'8% circa si registrano anche per gli acquisti di residenze di taglio compreso tra 115 m² e 145 m². Invece le abitazioni compravendute di taglio piccolo, inferiore a 50 m² aumentano del 4,5% e le abitazioni molto grandi, più di 145 m², di oltre il 5%.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili evidenzia, in particolare, un'accentuata crescita delle compravendite nel mese di dicembre e ottobre, poco sopra il 9% in media nazionale e sempre di intensità maggiore nei capoluoghi rispetto ai comuni minori.

Tabella 1

Area	NTN IV2024	Var % NTN IV24 / IV23	STN IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Nord Ovest	73.953	6,2%	7.508.652	6,2%
Nord Est	43.096	9,0%	4.963.354	8,7%
Centro	42.404	8,4%	4.475.805	8,2%
Sud	38.491	10,7%	3.995.013	9,3%
Isole	19.333	2,5%	2.083.601	1,4%
Capoluoghi	67.796	9,8%	6.634.038	10,2%
Non capoluoghi	149.481	6,6%	16.392.388	6,0%
ITALIA	217.277	7,6%	23.026.426	7,2%

Figura 1



Distinguendo le compravendite delle abitazioni di nuova costruzione da quelle esistenti, emerge il forte balzo in avanti delle prime con quasi 9 mila unità in più sul IV trimestre 2023, +46% circa, determinando la quota più elevata riscontrata negli ultimi quattro anni, quasi il 13% del totale. Si

tratta di una crescita inusuale, attribuibile, in particolare, al termine fissato al 31 dicembre 2024 per il cosiddetto "sismabonus acquisti", con il quale è stata riconsociuta una detrazione fiscale agli acquirenti di unità immobiliari vendute direttamente dalle imprese di costruzione a seguito di demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico. Le compravendite di abitazioni esistenti, di contro, aumentano del 3,6%, con quasi 190 mila abitazioni acquistate nel IV trimestre 2024.

Tabella 3

Compravendite	IV 2023	I 2024	II 2024	III 2024	IV 2024	Var % IV 24 / IV 23
NTN Abitazioni nuove	19.074	9.456	12.040	12.355	27.806	45,8%
NTN Abitazioni esistenti	182.863	145.315	174.287	148.850	189.471	3,6%
NTN Abitazioni	201.937	154.770	186.326	161.205	217.277	7,6%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	9,4%	6,1%	6,5%	7,7%	12,8%	3,4

Le compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione evidenziano rialzi diffusi in tutte le città ad eccezione di Napoli, in calo di circa il 2%. Roma e Milano mostrano gli incrementi più elevati, entrambi prossimi al 10%. Crescono di oltre l'8% i mercati di Torino, Genova e Bologna, quasi del 7% quello di Firenze e del 2% a Palermo.

Tabella 4

Grandi città	NTN IV2024	Var % NTN IV 24 / IV 23	Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	Quota acquisti nuove abitazioni (% INC NC)
Roma	10.089	9,6%	84,5%	53,5%	13,4%
Milano	7.692	9,5%	69,8%	48,3%	22,9%
Torino	4.588	8,8%	73,1%	41,5%	7,2%
Napoli	2.121	-1,9%	67,3%	39,7%	1,4%
Genova	2.484	8,6%	79,1%	39,6%	3,2%
Palermo	1.791	2,1%	64,8%	40,4%	1,9%
Bologna	1.687	8,5%	74,8%	50,2%	8,7%
Firenze	1.409	6,9%	72,2%	46,5%	9,4%
TOTALE	31.860	7,9%	75,7%	47,3%	12,0%

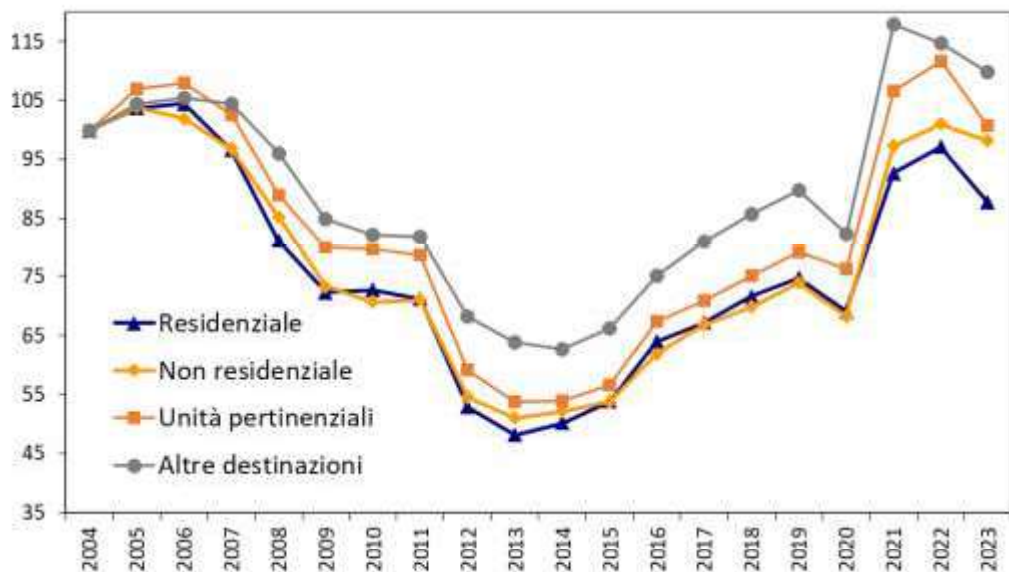
Dall'analisi del mercato del segmento residenziale è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto, il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico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

Il mercato non residenziale

Il «Rapporto Immobiliare 2024 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva», pubblicato il 30 maggio 2024 dalla DC SEOMI in collaborazione con Assilea, analizza, come di consueto, il consuntivo dei fenomeni del mercato non residenziale osservati nell'anno precedente.

Nel 2023 si interrompe la crescita che, dal 2014, accompagna il settore non residenziale, con l'unica eccezione del calo delle compravendite registrato nel 2020, dovuto agli effetti della pandemia sulla vita sociale ed economica del paese. La Figura 1, che illustra la serie storica dell'indice NTN nazionale dal 2004, evidenzia una riduzione dei volumi scambiati anche nel comparto delle Altre destinazioni, che aveva già manifestato un'inversione di tendenza lo scorso anno, e, con maggiore forza, nei settori residenziale e delle pertinenze.

Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni



La Tabella 1 presenta, per ciascun segmento residenziale e non residenziale, i dati relativi allo stock, al NTN e all'IMI (indicatore di intensità del mercato immobiliare, calcolato come rapporto tra NTN e stock). Nel 2023, il numero di unità immobiliari scambiate è prossimo a 1,5 milioni, pari al 2,15% dello stock complessivo. La contrazione subita dal NTN, l'8,7% in meno rispetto al 2022, si concentra principalmente nel settore residenziale, con il mercato delle abitazioni che perde quasi il 10%, i depositi pertinenziali il 7% e box e posti auto quasi l'11%; più contenute, seppur negative, le variazioni nei comparti non residenziali, con l'unico dato in controtendenza nel settore

produttivo-agricolo, le cui transazioni aumentano del 2,4%, ma la dimensione del suo mercato in termini di unità scambiate, appena lo 0,2% del totale, non è in grado di influenzare l'andamento generale. In Figura 2 sono rappresentate le distribuzioni dello stock e del NTN per settore: il mercato non residenziale raccoglie circa il 10% delle compravendite totali, percentuale che diventa poco superiore al 14% in termini di stock.

Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2023 e variazioni per settore

Destinazione	Stock 2023	Quota % Stock	NTN 2023	Var. % NTN 2023/2022	Quota % NTN	IMI 2023
Residenziale	34.635.933	50,0%	709.591	-9,7%	47,6%	2,05%
Depositi pertinentenziali	4.525.604	6,5%	143.216	-7,0%	9,6%	3,16%
Box e posti auto	16.060.806	23,2%	402.473	-10,7%	27,0%	2,51%
Terziario-commerciale	8.662.317	12,5%	139.153	-2,8%	9,3%	1,61%
Produttivo	821.708	1,2%	15.671	-3,8%	1,1%	1,91%
Produttivo agricolo	420.706	0,6%	3.357	2,4%	0,2%	0,80%
Altre destinazioni	4.111.518	5,9%	77.049	-4,1%	5,2%	1,87%
Totale	69.238.592	100,0%	1.490.509	-8,7%	100,0%	2,15%

Dalle statistiche trimestrali - IV trimestre 2024, emerge un incremento delle compravendite di immobili non residenziali pari al 28%, con un volume di oltre 91 mila unità scambiate. Il settore terziario-commerciale, in rialzo del 2% circa, denota una modesta crescita in quasi tutti i comparti, dai depositi commerciali e autorimesse, +1,5%, agli immobili delle altre destinazioni, +3,7%, passando per i negozi, che aumentano del 3,5%; gli uffici, invece, segnano, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, una flessione del 2,3%.

Tabella 1

Compravendite di immobili non residenziali	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23
Terziario Commerciale	42.726	1,9%
<i>di cui Uffici</i>	4.181	-2,3%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	12.912	3,5%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	2.266	3,7%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	23.367	1,5%
Produttivo	5.040	1,1%
Agricolo	1.087	5,0%
Altro	42.184	82,1%
Totale	91.037	28,0%

Le compravendite di uffici

Nel IV trimestre 2024, le compravendite di uffici subiscono una riduzione del 2,3% su base tendenziale, con un volume pari a 4.181 unità scambiate. L'andamento nelle diverse aree del paese non è omogeneo: al Nord Est gli scambi restano più o meno stabili, +1,4%, al Sud registrano un deciso aumento, +15% circa, mentre nel Nord Ovest, nel Centro e nelle Isole si osserva un netto calo, rispettivamente del 4,8%, del 9% e del 18% circa. La diminuzione delle compravendite su scala nazionale è dovuta esclusivamente alla flessione del NTN nei capoluoghi, -9,3% rispetto allo stesso periodo del 2023, che vanifica il rialzo del 5,1% registrato negli altri comuni. La superficie complessiva degli uffici compravenduti (STN) segue, sostanzialmente, l'andamento del NTN sia a livello territoriale sia a livello nazionale: in Italia, la STN degli uffici diminuisce del 5,5%; nei capoluoghi diminuisce del 15% circa, a scapito dei comuni non capoluogo nei quali l'aumento sfiora il 10%.

Tabella 2

Area	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23	STN IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Nord Ovest	1.343	-4,8%	219.972	-7,8%
Nord Est	1.098	1,4%	156.918	3,5%
Centro	796	-9,0%	108.355	-13,2%
Sud	691	14,7%	96.686	13,0%
Isole	252	-18,2%	35.004	-33,2%
Capoluoghi	1.989	-9,3%	337.840	-15,2%
Non capoluoghi	2.192	5,1%	279.094	9,7%
ITALIA	4.181	-2,3%	616.934	-5,5%

In linea con i dati relativi ai comuni capoluogo, nelle otto principali città italiane per popolazione si registra, rispetto al IV trimestre del 2023, una forte diminuzione dei volumi, quasi il 25% in meno, e della relativa STN, in calo del 33%. Più nel dettaglio, Roma e Milano, che presentano i mercati più rilevanti per dimensione, perdono rispettivamente il 43,6% e il 22%, accompagnate da Palermo, -45,8%, e Bologna, -44,1%, città che però hanno volumi decisamente più modesti, con meno di 40 unità compravendute nel trimestre. In diminuzione anche gli scambi a Genova, Napoli e Firenze; in controtendenza a Torino le compravendite di uffici sia in

numero, +47% circa, sia in termini di STN, quasi raddoppiata rispetto all'omologo trimestre del 2023. Nelle altre città, le superfici degli uffici compravenduti diminuiscono più che proporzionalmente rispetto ai volumi, come a Firenze, dove la STN si dimezza, -45,8%, a fronte di un decremento del NTN prossimo al 10%.

Tabella 3

Grandi città	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23	STN IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Roma	147	-43,6%	27.199	-44,9%
Milano	266	-22,0%	57.358	-33,6%
Torino	93	46,9%	16.976	92,2%
Napoli	89	-11,4%	12.863	-20,8%
Genova	47	-27,5%	12.902	-25,4%
Palermo	37	-45,8%	7.838	-58,4%
Bologna	30	-44,1%	3.620	-54,5%
Firenze	48	-9,7%	5.861	-45,8%
TOTALE	759	-24,7%	144.618	-33,0%

Le compravendite di negozi

Nel IV trimestre 2024, gli scambi di negozi crescono del 3,5% su base tendenziale e l'aumento degli scambi riguarda tutte le aree geografiche con la sola eccezione del Centro, dove però la flessione osservata è lieve, -1,3%. L'incremento maggiore dei volumi scambiati si rileva nel Nord Est, +8% circa, seguito dalle aree del Nord Ovest e del Sud, entrambe attorno al +4,5%, e infine dalle Isole, +2,3%. Nei comuni non capoluogo, si registra un aumento degli scambi del 4%, superiore a quella nei capoluoghi, prossimo al 3%. In termini di superfici dei negozi compravenduti, la crescita della STN è del 2,5% su scala nazionale, con il picco nelle Isole e nel Nord Est, +10% circa. Di contro la STN per i negozi nel Centro si riduce di poco più del 6%.

Tabella 4

Area	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23	STN IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Nord Ovest	4.026	4,3%	557.457	2,0%
Nord Est	2.395	7,9%	340.229	9,8%
Centro	2.846	-1,3%	380.292	-6,2%
Sud	2.503	4,6%	249.221	5,4%
Isole	1.142	2,3%	124.482	10,0%
Capoluoghi	4.826	2,7%	524.017	0,7%
Non capoluoghi	8.085	4,0%	1.127.665	3,4%
ITALIA	12.912	3,5%	1.651.682	2,5%

Nelle grandi città, le compravendite di negozi registrano un incremento del

2,3% rispetto al IV trimestre 2023. Si evidenzia una forte crescita a Torino che segna una variazione del 28,6%, con 432 unità scambiate nel trimestre. Più contenuti, seppur rilevanti, i rialzi registrati nelle città di Firenze, +14,1%, Bologna, +9,6%, Palermo, +8,2% e Napoli, +5,6%; a Milano il numero di negozi scambiati resta sostanzialmente invariato e a Genova si assiste ad una riduzione dei volumi prossima al 4%. Roma rimane la città con il maggior volume di scambi di negozi, nonostante il calo superiore al 10%. Le superfici dei negozi scambiati, nel complesso del mercato delle grandi città, subiscono una diminuzione del 2,6%, determinata in particolare dalle flessioni osservate a Roma e Milano, rispettivamente -18,4% e -8,1% tendenziale, e, in misura minore, dalla contrazione della STN nei mercati di Bologna e Genova. Positiva, invece, la tendenza nelle altre città, in particolare a Torino, dove la STN aumenta di oltre il 50%, e a Palermo, +24% circa.

Tabella 5

Grandi città	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23	STN IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Roma	660	-12,6%	74.794	-18,4%
Milano	522	1,4%	60.329	-8,1%
Torino	432	28,6%	38.584	52,5%
Napoli	272	5,6%	22.754	11,6%
Genova	131	-3,9%	12.175	-14,2%
Palermo	139	8,2%	14.036	24,1%
Bologna	108	9,6%	9.127	-21,0%
Firenze	140	14,1%	13.784	14,9%
TOTALE	2.404	2,3%	245.582	-2,6%

Quotazioni medie

Dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla zona O.M.I. "C5", nel 2° semestre del 2024 (ultimo pubblicato) si rilevano i seguenti intervalli di valori medi unitari di mercato:

Semestre: 2024/2 Zona: C5 - PERPIGNANO-SICCHERIA-CAPPUCCINI			Destinazioni: Residenziale, Commerciale, Terziaria, Produttiva		
<i>Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'</i>					
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		
			Min	-	Max
Box	N	P	750	-	970
Abitazioni civili	N	P	1050	-	1450
Abitazioni di tipo economico	N	P	850	-	1050
<i>Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Commerciale'</i>					
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		
			Min	-	Max
Negozi	N	P	750	-	1150
Magazzini	N	P	320	-	485
<i>Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Terziaria'</i>					
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		
			Min	-	Max
Uffici	N	P	690	-	880

Tali valori risultano invariati rispetto a quelli pubblicati nello stesso semestre dell'anno precedente (2° 2023).

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

Esito delle indagini di mercato

Dall'analisi del mercato dei segmenti immobiliari di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima; in particolare si è rilevato che nell'ambito territoriale in cui sono ubicati i beni oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava in generale un lieve aumento del numero di compravendite, ad eccezione del segmento degli uffici (in calo), e una sostanziale stazionarietà dei prezzi di vendita.

Per quanto riguarda lo sviluppo del procedimento di valutazione adottato ("M.C.A."), che sarà illustrato nel prosieguo, è stato possibile reperire un numero sufficiente di atti di compravendita relativi ad immobili, da porre in comparazione (*comparables*), assimilabili per quanto più possibile alle unità immobiliari urbane oggetto di valutazione (tipologia edilizia: abitazioni civili, box auto, uffici, negozi) ed ubicati nella medesima zona OMI (C5) o in zone limitrofe o, comunque, assimilabili per caratteristiche socioeconomiche; pertanto il valore di mercato verrà ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach che verrà ampiamente illustrato nel prosieguo del presente elaborato.

Per quanto riguarda, invece, i locali di deposito di piccola consistenza (cantine), poiché generalmente trasferiti a corpo unitamente alle unità residenziali delle quali costituiscono pertinenze accessorie, dall'analisi del

mercato del segmento immobiliare di riferimento non è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Tuttavia, è possibile considerare i beni quali pertinenza di un'altra unità immobiliare che rientra in un segmento di mercato sufficientemente dinamico da poter giustificare l'utilizzo del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA.

Pertanto, il valore di mercato delle cantine sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale dei beni con il valore unitario, derivato in percentuale rispetto a quello di un bene ipotizzato, del quale l'oggetto della stima può rappresentare una pertinenza.

3.4 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Al fine di determinare il valore unitario da attribuire alle unità immobiliari oggetto della presente valutazione, considerata la sufficiente disponibilità di riferimenti di mercato, si è fatto ricorso al criterio del "valore di mercato" implementato con procedimento diretto sintetico-comparativo.

Come già anticipato, per la valutazione delle unità a destinazione "appartamento", "box auto", "uffici" e "negozi" si è scelto di utilizzare, nel caso in esame, la procedura derivata dal "M.C.A." (*Market Comparison Approach*) che è un metodo comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti ciascuno legato ad una specifica caratteristica del bene apprezzata dal mercato.

Si espone di seguito detto procedimento estimativo.

Il M.C.A. si sviluppa con le seguenti fasi:

- a)** – Analisi del mercato, per la rilevazione dei dati economici recenti relativi ad immobili (comparables) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (subject). L'indagine di mercato per la costituzione del campione di riferimento è stata rivolta a dati storici, ivi compresi i prezzi periziati da quest'Agenzia ai fini di vendita.
- b)** – Individuazione delle caratteristiche differenziali – generali e specifiche degli immobili venduti od offerti, assunti come riferimento (comparables), rispetto all'immobile o agli immobili oggetto di valutazione (subject).
- c)** – Test di ammissibilità dei comparables, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al subject, in relazione alle caratteristiche

generali (natura del dato, classe di superficie e localizzazione), rispetto ad un intervallo di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo di valori O.M.I. registrato nella zona in cui ricade il subject, per immobili tipologicamente analoghi, riferito al semestre ove è compresa la data di stima, allargato in funzione dei più probabili costi unitari medi di ristrutturazione.

d) – Redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei comparables ammissibili e del subject.

e) - Stima dei prezzi marginali delle caratteristiche dei comparables ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che un acquirente ordinario è disponibile a versare in più a fronte di ciascuna unità delle caratteristiche "sensibili" individuate.

f) – Determinazione del prezzo di mercato richiesto, attraverso:

- la stima, mediante i prezzi marginali, dei valori di mercato "corretti" dei comparables, variando le loro caratteristiche "sensibili" per renderle analoghe a quelle del subject;
- il calcolo del loro valore unitario medio corretto;
- il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori unitari corretti dei comparables rispetto al valore unitario medio corretto;
- l'eliminazione (ovvero la loro non presa in considerazione poiché da ritenersi dati anomali o non sufficientemente attendibili) dei comparables che presentano uno scostamento da questo superiore alla tolleranza ammessa fissata al 10%.
- la stima del valore unitario del subject per "conciliazione" dei soli valori unitari corretti superstiti da ritenersi attendibili.

Per quanto riguarda le unità adibite a cantina, invece, per quanto esposto nel precedente paragrafo, non è stato possibile utilizzare un procedimento diretto vista l'indisponibilità di dati economici relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato; pertanto ai fini della sua valutazione si farà ricorso al criterio del "valore complementare" per il quale il bene oggetto di stima può considerarsi pertinenza di un'altra unità immobiliare che rientra in un segmento di mercato sufficientemente dinamico da poter giustificare l'utilizzo del procedimento comparativo

pluriparametrico derivato dall'MCA.

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

Nella fattispecie, per la valutazione del locale di deposito, si procederà prima alla determinazione del valore di mercato unitario dell'unità ad uso residenziale, determinato con procedimento diretto, che sarà poi opportunamente raggugliato sulla base del rapporto mercantile dei magazzini ricavato dai valori OMI relativi all'ultimo semestre pubblicato (2° 2024). Nel dettaglio il coefficiente di ragguglio "k" è stato determinato come rapporto tra i valori centrali OMI relativi alla zona C5 per le tipologie edilizie "magazzini" e "abitazioni civili", ovvero:

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

3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione

L'indagine di mercato è stata condotta con riferimento ad u.i.u. della stessa tipologia edilizia (abitazioni civili, uffici e studi professionali, box auto, negozi), appartenenti alla stessa classe di consistenza ed ubicate nell'ambito della medesima zona O.M.I. di quelle oggetto di stima o in zone che presentano caratteristiche socioeconomiche simili. Ciò al fine di ottenere un campione idoneo, sia qualitativamente che quantitativamente, ai fini dell'applicazione del procedimento estimale prima esposto.

Il campione è costituito esclusivamente da u.i.u. che sono state oggetto di atti di compravendita¹ stipulati in epoca prossima a quella di stima, riportanti prezzi unitari che possono ritenersi attendibili in esito alle indagini di mercato all'uopo esperite.

Si riportano nelle seguenti tabelle i dati salienti degli immobili costituenti i campioni di confronto.

¹ visionati mediante la consultazione della banca dati del Servizio di pubblicità immobiliare.

Tab. 1 – MCA 1 - Abitazioni civili – classe A:**Subject:****1 – Fg. 55 p.IIa 1638 sub. 12****2 – Fg. 55 p.IIa 1638 sub. 13****3 – Fg. 55 p.IIa 1638 sub. 14****4 – Fg. 55 p.IIa 1638 sub. 18**

n.	Fonte	Caratteristiche			Sup. ragguag. (DPR.138/98) m ²	Prezzo €
		O.M.I.: Zona/Fascia	Ubicazione	Stato manutentivo		
Ca	Atto CV del 29/11/2024 Notaio Diego Giannola rep./racc. 5442/3723	C5 Semicentrale	via Eugenio l'Emiro 57	Normale	123	170.000,00
Cb	Atto CV del 17/09/2024 Notaio Diego Giannola rep./racc. 5071/3461	C5 Semicentrale	via Pio La Torre 7	Normale	126	160.000,00
Cc	Atto CV del 16/09/2024 Notaio Francesco Drago Ciulla rep./racc. 5272/4358	C5 Semicentrale	via Eugenio l'Emiro 21	Normale	143	192.500,00
Cd	Atto CV del 24/06/2024 Notaio Francesco Maccarone rep./racc. 374/302	C5 Semicentrale	via Paolo Gili 34	Normale	106	164.000,00
Ce	Atto CV del 12/04/2024 Notaio Carlo Barabbino rep./racc. 617180/13649	C5 Semicentrale	via Nina Siciliana 8	Ottimo	133	195.000,00

Tab. 2 - MCA 2 - Abitazioni civili - classe B:**Subject: 5 - Fg. 55 p.IIa 1637 sub. 12**

n.	Fonte	Caratteristiche			Sup. raggua- (DPR.138/98) m ²	Prezzo €
		O.M.I.: Zona/Fascia	Ubicazione	Stato manutentivo		
Ca	Atto CV del 02/05/2022 Notaio Riccardo Pera rep./racc. 2240/1450	C5 Semicentrale	Via Demetrio Camarda 6	Normale	92	87.000,00
Cb	Atto CV del 12/04/2024 Notaio Letizia Russo rep./racc. 46817/18960	C5 Semicentrale	via Luigi Settembrini 18	Normale	97	98.500,00
Cc	Atto CV del 28/11/2023 Notaio Anna Ruffino rep./racc. 50902/17268	C5 Semicentrale	via Corradino di Svevia 21	Normale	77	75.000
Cd	Atto CV del 03/03/2025 Notaio Lorenzo Di Giacomo rep./racc. 12071/8816	C5 Semicentrale	Via Demetrio Camarda 4	Normale	102	130.000,00
Ce	Atto CV del 07/05/2024 Notaio Carlo Barabbino rep./racc. 16459/13052	C5 Semicentrale	via Pietro Colletta 9	Normale	102	85.000,00

Tab. 3 - MCA 3 - Box auto**Subject:****6 - Fg. 55 p.IIa 1637 sub. 134****7 - Fg. 55 p.IIa 1637 sub. 135****8 - Fg. 55 p.IIa 1637 sub. 136**

n.	Fonte	Caratteristiche			Sup. raggua. (DPR.138/98) m ²	Prezzo €
		O.M.I.: Zona/Fascia	Ubicazione	Stato manutentivo		
Ca	Atto CV del 21/05/2024 Notaio Valerio Bonomo rep./racc. 14657/11044	C11 Semicentrale	Via Giuseppe Pagano 5	Normale	45	54.000,00
Cb	Atto CV del 20/12/2024 Notaio Carlo Barabbino rep./racc. 19232/15296	C11 Semicentrale	Via Cappuccini 166	Normale	41	37.600,00
Cc	Atto CV del 14/11/2023 Notaio Franco Salerno Cardillo rep./racc. 21731/11941	C4 Semicentrale	corso Pietro pisani 252	Normale	40	36.000,00
Cd	Atto CV del 10/10/2023 Notaio Gloria Grimaldi rep./racc. 7137/5333	C7 Semicentrale	via Francesco Domenico Guerrazzi 63	Normale	33	29.000,00
Ce	Atto CV del 02/12/2024 Notaio Anna Salerno rep./racc. 2077/1397	C5 Semicentrale	Via Luigi Mercantini 8	Ottimo	28	29.000,00

Tab. 4 – MCA 4 - Uffici e studi professionali – classe A**Subject:****9 – Fg. 55 p.IIa 1638 sub. 7**

n.	Fonte	Caratteristiche			Sup. raggiug. (DPR.138/98) m ²	Prezzo €
		O.M.I.: Zona/Fascia	Ubicazione	Stato manutentivo		
Ca	Atto CV del 11/04/2023 Notaio Mario Marino rep./racc. 55662/18999	B3 Centrale	Via Re Federico 16c	Normale	148	155.000,00
Cb	Atto CV del 04/08/2022 Notaio Adriana Gasbarro rep./racc. 8978/7548	C5 Semicentrale	viale della Regione Siciliana Nord Ovest 2462	Scadente	162	100.000,00
Cc	Atto CV del 15/11/2023 Notaio Francesco Paolo Castellana rep./racc. 18550/11395	C1 Semicentrale	Via Giuseppe Sciuti 87c	Normale	227	280.000,00
Cd	Atto CV del 28/11/2024 Notaio Gilda Liguori rep./racc. 1449/982	C1 Semicentrale	Via Marchese di Roccaforte 1	Normale	154	160.000,00
Ce	Atto CV del 05/12/2024 Notaio Roberto Indovina rep./racc. 12484/8469	C1 Semicentrale	via Massimo D'Azeglio 27c	Normale	151	156.000,00

Tab. 5 - MCA 5 - Uffici e studi professionali - classe B**Subject:****10 - Fg. 55 p.lla 1638 sub. 8****11 - Fg. 55 p.lla 1638 sub. 9****12 - Fg. 55 p.lla 1637 sub. 14****13 - Fg. 55 p.lla 1637 sub. 17**

n.	Fonte	Caratteristiche			Sup. ragguag. (DPR.138/98) m ²	Prezzo €
		O.M.I.: Zona/Fascia	Ubicazione	Stato manutentivo		
Ca	Atto CV del 11/10/2024 Notaio Francesco Paolo Castellana rep./racc. 19585/12084	C4 Semientrale	Via Antonio di Rudini 24c	Normale	47	45.000,00
Cb	Atto CV del 29/06/2023 Notaio Enrica Lupo rep./racc. 32075/17835	B3 Centrale	Via Re Federico 16c	Normale	72	72.500,00
Cc	Atto CV del 19/02/2025 Notaio Carmelo Di Vitale rep./racc. 5198/4355	C12 Semicentrale	Via Dante 119	Normale	85	73.000,00
Cd	Atto CV del 16/05/2023 Notaio Laura Arcoleo rep./racc. 2707/2039	C4 Semicentrale	Corso Tukory 240	Normale	66	58.000,00
Ce	Atto CV del 05/12/2024 Notaio Roberto Indovina rep./racc. 12484/8469	B3 Centrale	via Vito La Mantia 146	Normale	51	50.000,00

Tab. 6 - MCA 6 - Negozi - classe A**Subject:****14 - Fg. 55 p.lla 1638 sub. 4****15 - Fg. 55 p.lla 1637 sub. 171****18 - Fg. 55 p.lla 1637 sub. 9**

n.	Fonte	Caratteristiche			Sup. raggua. (DPR.138/98) m ²	Prezzo €
		O.M.I.: Zona/Fascia	Ubicazione	Appetibilità commerciale		
Ca	Atto CV del 12/04/2024 - Notaio Alberto Lunetta - rep./racc. 1362/854	C5 Semicentrale	Viale della regione Siciliana Nord Ovest 2189	Media	318	280.000,00
Cb	Atto CV del 24/10/2024 - Notaio Carlo Barabbino - rep./racc. 18671/14841	C4 Semicentrale	Via Volontari italiani del sangue 26	Scarsa	169	130.000,00
Cc	Atto CV del 23/09/2024 - Notaio Francesco Maccarone - rep./racc. 11/7	C4 Semicentrale	Via Carmelo Lazzaro 7	Elevata	231	250.000,00
Cd	Atto CV del 18/01/2024 - Notaio Vincenzo Galvagno - rep./racc. 75/50	C4 Semicentrale	Piazza Vincenzo Tineo 4	Scarsa	240	150.000,00
Ce	Atto CV del 22/02/2023 - Notaio Alessandra Zampardi - rep./racc. 7450/5451	C4 Semicentrale	Via Rinaldo D'Aquino 19	Media	290	250.000,00

Tab. 7 - MCA 7 - Negozi - classe B**Subject:****16 - Fg. 55 p.lla 1637 sub. 7****17 - Fg. 55 p.lla 1637 sub. 8**

n.	Fonte	Caratteristiche			Sup. raggua- (DPR.138/98) m ²	Prezzo €
		O.M.I.: Zona/Fascia	Ubicazione	Appetibilità commerciale		
Ca	Atto CV del 28/06/2022 - Notaio Leoluca Crescimanno - rep./racc. 111052/34132	C5 Semicentrale	Via Eugenio l'Emiro 54	Media	107	67.139,00
Cb	Atto CV del 29/02/2024 - Notaio Livia Coco - rep./racc. 11464/9100	C5 Semicentrale	Via Nicola Balcescu 13-15	Media	71	55.000,00
Cc	Atto CV del 26/06/2024 - Notaio Sandra Ali - rep./racc. 3708/2859	C11 Semicentrale	Via Aurelio Zanca 12-14	Media	106	110.000,00
Cd	Atto CV del 22/06/2023 - Notaio Laura Porcelli - rep./racc. 3302/2215	C5 Semicentrale	Piazza Principe di Camporeale 76	Elevata	82	60.000,00
Ce	Atto CV del 24/10/2023 - Notaio Carmelo Di Vitale - rep./racc. 3606/3009	C11 Semicentrale	Via Ragusa Moleti 3a	Media	72	68.000,00

3.4.2 Esame delle caratteristiche degli immobili "comparables"

Di seguito sono descritte le caratteristiche degli immobili costituenti i campioni di riferimento, desunte dalla documentazione a disposizione di questo Ufficio e verosimilmente possedute alla data dei relativi atti di trasferimento:

MCA 1 - Abitazioni civili - classe A:Ca: *Fg. 55 p.lla 1865 sub. 38*

Appartamento al secondo piano con ascensore di un edificio di complessivi 14 piani fuori terra con ingresso da via Eugenio l'Emiro n. 57. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi risalire agli anni '80. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza.

Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 6 vani catastali, con n. 2 wc, ed una superficie catastale di 123 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, è da considerarsi "normale", così come il livello di luminosità e aerazione e la qualità dell'affaccio prevalente. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_b: Fg. 55 p.lla 1388 sub. 51

Appartamento al secondo piano con ascensore di un edificio di complessivi 10 piani fuori terra, in complesso condominiale con ingresso da via Pio La Torre n. 7. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi risalire agli anni '80. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 6 vani catastali, con n. 2 wc, ed una superficie catastale di 126 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, è da considerarsi "normale", così come il livello di luminosità e aerazione e la qualità dell'affaccio prevalente. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_c: Fg. 55 p.lla 1700 sub. 250

Appartamento al terzo piano con ascensore di un edificio di complessivi 4 piani fuori terra, oltre cantinato, in complesso condominiale con ingresso da via Eugenio l'Emiro n. 21. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi risalire agli anni '90. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 6,5 vani catastali, con n. 2 wc, ed una superficie catastale di 143 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, è da considerarsi "normale", così come il livello di luminosità e aerazione e la qualità dell'affaccio prevalente. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo

dell'unità.

C_d: Fg. 55 p.lla 1558 sub. 226

Appartamento al terzo piano con ascensore di un edificio di complessivi 8 piani fuori terra, in complesso condominiale con ingresso da via Paolo Gili n. 34. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi risalire agli anni '80. La localizzazione di dettaglio può essere considerata ricercata nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare complessivamente in scadente stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 5,5 vani catastali, con n. 2 wc, ed una superficie catastale di 106 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, è da considerarsi "normale", così come il livello di luminosità e aerazione e la qualità dell'affaccio prevalente. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_e: Fg. 53 p.lla 125 sub. 84

Appartamento al secondo piano con ascensore di un edificio di complessivi 10 piani fuori terra con ingresso da via Nina Siciliana n. 8. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi risalire agli anni '80. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 6 vani catastali, con n. 2 wc, ed una superficie catastale di 133 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, è da considerarsi "normale", così come il livello di luminosità e aerazione e la qualità dell'affaccio prevalente. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

MCA 2 - Abitazioni civili – classe B:

C_a: Fg. 55 p.lla 811 sub. 3

Appartamento al piano rialzato di un edificio di complessivi 6 piani fuori terra, oltre cantinato, in complesso condominiale con ingresso da via Demetrio Camarda n. 6. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di

trasferimento la costruzione del fabbricato è antecedente al 1967. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 4,5 vani catastali, con n. 1 wc, ed una superficie catastale di 92 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, è da considerarsi "normale", così come il livello di luminosità e aerazione e la qualità dell'affaccio prevalente. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_b: Fg. 48 p.lla 922 sub. 108

Appartamento al quinto piano con ascensore di un edificio di complessivi 7 piani fuori terra con ingresso da via Luigi Settembrini n. 18. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi alla fine degli anni '70. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 5,5 vani catastali, con n. 1 wc, ed una superficie catastale di 97 m²; la distribuzione interna dei locali, disimpegnati da un lungo corridoio di geometria irregolare è da considerarsi "scadente", mentre il livello di luminosità e aerazione e la qualità dell'affaccio prevalente possono assumersi come "normali". Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_c: Fg. 55 p.lla 1279 sub. 4

Appartamento al piano secondo con ascensore di un edificio di complessivi 10 piani fuori terra con ingresso da via Corradino di Svevia n. 21. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato può farsi risalire alla fine degli anni '70. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 4 vani catastali, con n. 1 wc, ed una superficie catastale di 77 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard

richiesti per la tipologia in esame, è da considerarsi "normale", così come il livello di luminosità e aerazione e la qualità dell'affaccio prevalente. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_d: Fg. 55 p.lla 811 sub. 10

Appartamento al piano secondo con ascensore di un edificio di complessivi 6 piani fuori terra, oltre cantinato, in complesso condominiale con ingresso da via Demetrio Camarda n. 4. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è antecedente al 1967. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 5,5 vani catastali, con n. 1 wc, ed una superficie catastale di 102 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, è da considerarsi "normale", così come il livello di luminosità e aerazione e la qualità dell'affaccio prevalente. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_e: Fg. 53 p.lla 836 sub. 12

Appartamento al piano rialzato di un edificio di complessivi 7 piani fuori terra con ingresso da via Pietro Colletta n. 9. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è antecedente al 1967. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo economico ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 6,5 vani catastali, con n. 1 wc, ed una superficie catastale di 102 m²; la distribuzione interna dei locali è da considerarsi "scadente", così come la qualità dell'affaccio prevalente, mentre il livello di luminosità e aerazione può assumersi "normale". Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

MCA 3 - Box auto

C_a: Fg. 58 p.lla 936 sub. 5

Box auto di 45 m², dotato di piccolo wc, ubicato al piano terra di via Giuseppe Pagano n. 5, in contesto che, nell'ambito della zona OMI di appartenenza, può ritenersi di "normale" appetibilità. L'accessibilità all'uiu, al piano terra da strada secondaria, di sezione sufficientemente ampia, è da considerarsi "ottima". Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_b: Fg. 59 p.lla 43 sub. 95

Box auto di 41 m² ubicato al piano terra di via Cappuccini n. 166, in contesto che, nell'ambito della zona OMI di appartenenza, può ritenersi di "normale" appetibilità. L'accessibilità all'uiu, al piano terra da passo carrabile su strada pubblica, è da considerarsi "normale". Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_c: Fg. 60 p.lla 830 sub. 44

Box auto di 40 m² ubicato al piano S1 di corso Pietro Pisani n.252, in contesto che, nell'ambito della zona OMI di appartenenza, può ritenersi di "normale" appetibilità. L'accessibilità all'uiu, da rampa carrabile con spazi di manovra di sufficienti dimensioni può considerarsi "normale". Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_d: Fg. 51 p.lla 2387 sub. 12

Box auto di 33 m² ubicato al piano S1 di via Francesco Domenico Guerrazzi n.63, in contesto che, nell'ambito della zona OMI di appartenenza, può ritenersi di "normale" appetibilità. L'accessibilità all'uiu, da rampa carrabile con spazi di manovra di sufficienti dimensioni può considerarsi "normale". Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_e: Fg. 48 p.lla 676 sub. 212

Box auto di 28 m² ubicato al piano terra di via Luigi Mercantini n. 8, in

contesto che, nell'ambito della zona OMI di appartenenza, può ritenersi di "normale" appetibilità. L'accessibilità all'uiu, al piano terra da strada secondaria, di sezione sufficientemente ampia, è da considerarsi "normale". Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

MCA 4 - Uffici e studi professionali – classe A

C_a: Fg. 125 p.lla 720 sub. 9

Unità ad uso ufficio al piano ammezzato (catastalmente piano primo) con ascensore di un edificio di complessivi 6 piani fuori terra, oltre cantinato, con ingresso da via Re Federico n. 16c. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi risalire alla fine degli anni '90. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 6 vani catastali, con n. 1 wc, ed una superficie catastale di 148 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, è da considerarsi "normale", così come il livello di luminosità e aerazione, mentre la qualità dell'affaccio prevalente, su chiostrina condominiale, è da considerarsi scadente. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_b: Fg. 49 p.lla 1739 sub. 86

Unità ad uso ufficio al piano primo con ascensore di un edificio di complessivi 11 piani fuori terra, oltre cantinato, con ingresso da viale della Regione Siciliana Nord Ovest n. 2462. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi risalire alla fine degli anni '60. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 8 vani catastali, con n. 2 wc, ed una superficie catastale di 162 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, è da

considerarsi "normale", così come il livello di luminosità e aerazione e la qualità dell'affaccio prevalente. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, si può desumere uno scadente stato manutentivo dell'unità.

C_c: Fg. 43 p.lla 467 sub. 38

Unità ad uso ufficio al piano primo con ascensore di un edificio di complessivi 8 piani fuori terra con ingresso da via Giuseppe Sciuti n. 87c. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi risalire alla fine degli anni '50. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in ottimo stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 10.5 vani catastali, con n. 3 wc, ed una superficie catastale di 227 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, è da considerarsi "normale", così come la qualità dell'affaccio prevalente, mentre il livello di luminosità e aerazione, considerate le quattro esposizioni dell'immobile e il buon numero di finestre, può ritenersi ottimo. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_d: Fg. 31 p.lla 359 sub. 45

Unità ad uso ufficio al piano ammezzato (catastalmente piano primo) con ascensore di un edificio di complessivi 8 piani fuori terra con ingresso da via Marchese di Roccaforte n. 1. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi risalire alla fine degli anni '60. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 8,5 vani catastali, con n. 2 wc, ed una superficie catastale di 154 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, è da considerarsi "normale", così come il livello di luminosità e aerazione e la qualità dell'affaccio prevalente. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_e: Fg. 31 p.lla 238 sub. 41

Unità ad uso ufficio al piano primo con ascensore di un edificio di complessivi 8 piani fuori terra con ingresso da via Massimo D'Azeglio n. 27c. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è antecedente al 1967. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 8,5 vani catastali, con n. 3 wc, ed una superficie catastale di 151 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, è da considerarsi "normale", così come il livello di luminosità e aerazione e la qualità dell'affaccio prevalente. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

MCA 5 - Uffici e studi professionali – classe B

C_a: Fg. 63 p.lla 826 sub. 14

Unità ad uso ufficio al piano secondo ammezzato (catastalmente secondo piano) con ascensore di un edificio di complessivi 9 piani fuori terra con ingresso da via Antonio Di Rudinì n. 24c. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi risalire agli anni '90. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 1,5 vani catastali, con n. 1 wc, ed una superficie catastale di 47 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, è da considerarsi "normale", così come il livello di luminosità e aerazione e la qualità dell'affaccio prevalente. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_b: Fg. 49 p.lla 1739 sub. 86

Unità ad uso ufficio al piano primo con ascensore di un edificio di complessivi 11 piani fuori terra, oltre cantinato, con ingresso da via Re Federico n.16c. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi risalire alla fine degli anni '90. La

localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 3 vani catastali, con n. 1 wc, ed una superficie catastale di 70 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, è da considerarsi "normale", così come il livello di luminosità e aerazione, mentre la qualità dell'affaccio prevalente, su chiostrina condominiale, è da considerarsi scadente. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_c: Fg. 43 p.lla 467 sub. 38

Unità ad uso ufficio al piano terra di un edificio di complessivi 10 piani fuori terra con ingresso da via Dante n. 119. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi risalire alla fine degli anni '70. La localizzazione di dettaglio può essere considerata ricercata nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 3.5 vani catastali, con n. 1 wc, ed una superficie catastale di 85 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, è da considerarsi "normale", così come il livello di luminosità e aerazione, mentre la qualità dell'affaccio prevalente, su chiostrina interna, può considerarsi scadente. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_d: Fg. 62 p.lla 31 sub. 62

Unità ad uso ufficio al piano ammezzato (catastalmente piano primo) con ascensore di un edificio di complessivi 9 piani fuori terra con ingresso da corso Tukory n. 240. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è da farsi risalire agli anni '60. La localizzazione di dettaglio può essere considerata ricercata nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in normale stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 3.5 vani catastali, con n. 1 wc, ed una superficie catastale di 66 m²; la distribuzione interna dei locali, rispondente agli standard richiesti per la tipologia in esame, è da considerarsi "normale",

così come il livello di luminosità e aerazione, mentre la qualità dell'affaccio prevalente, su corte interna, può considerarsi scadente. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

C_e: Fg. 125 p.lla 435 sub. 10

Unità ad uso ufficio al piano terra di un edificio di complessivi 8 piani fuori terra con ingresso da via Massimo D'Azeglio n. 27c. Da quanto desunto dalla narrativa dell'atto di trasferimento la costruzione del fabbricato è antecedente al 1967. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo civile ed appare in scadente stato di manutenzione. L'unità immobiliare ha una consistenza di 3 vani catastali, con n. 1 wc, ed una superficie catastale di 51 m²; la distribuzione interna dei locali, è da considerarsi "scadente", così come la qualità dell'affaccio prevalente, mentre il livello di luminosità e aerazione può ritenersi normale. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, può assumersi un normale stato manutentivo dell'unità.

MCA 6 – Negozi – classe A

C_a: Fg. 48 p.lla 2395 sub. 26

Negozi al piano terra di viale della Regione Siciliana Nord Ovest n. 2189, in contesto che, nell'ambito della zona OMI di appartenenza, è da considerarsi di media appetibilità commerciale. L'unità, di superficie catastale pari a 318 m², presenta un'ottima distribuzione degli spazi interni e dispone di circa 23 ml di ingressi e vetrine. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, nonché dalla visione esterna dell'immobile, la dotazione impiantistica e il livello delle finiture possono assumersi "normali".

C_b: Fg. 61 p.lla 1828 sub. 91

Negozi al piano terra di Via Volontari italiani del sangue n. 26, in contesto che, nell'ambito della zona OMI di appartenenza, è da considerarsi di scarsa appetibilità commerciale. L'unità, di superficie catastale pari a 169 m², presenta una normale distribuzione degli spazi interni e dispone di circa

6,50 ml di ingressi e vetrine. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, nonché dalla visione esterna dell'immobile, la dotazione impiantistica e il livello delle finiture possono assumersi "scadenti".

C_c: Fg. 61 p.lla 1603 sub. 83

Negoziato al piano terra di Via Carmelo Lazzaro n. 26, in contesto che, nell'ambito della zona OMI di appartenenza, è da considerarsi di elevata appetibilità commerciale. L'unità, di superficie catastale pari a 236 m², presenta una normale distribuzione degli spazi interni e dispone di circa 5,60 ml di ingressi e vetrine. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, nonché dalla visione esterna dell'immobile, la dotazione impiantistica e il livello delle finiture possono assumersi "normali".

C_d: Fg. 63 p.lla 358 sub. 113

Negoziato al piano terra di piazza Vincenzo Tineo n. 4, in contesto che, nell'ambito della zona OMI di appartenenza, è da considerarsi di scarsa appetibilità commerciale. L'unità, di superficie catastale pari a 240 m², presenta una scadente distribuzione degli spazi interni e dispone di circa 11,40 ml di ingressi e vetrine. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, nonché dalla visione esterna dell'immobile, la dotazione impiantistica e il livello delle finiture possono assumersi "scadenti".

C_e: Fg. 60 p.lla 810 sub. 48

Negoziato al piano terra di corso Pietro Pisani n. 192, in contesto che, nell'ambito della zona OMI di appartenenza, è da considerarsi di media appetibilità commerciale. L'unità, di superficie catastale pari a 290 m², presenta una normale distribuzione degli spazi interni e dispone di circa 23 ml di ingressi e vetrine. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, nonché dalla visione esterna dell'immobile, la dotazione impiantistica e il livello delle finiture possono assumersi "normali".

MCA 7 - Negozi - classe B

C_a: Fg. 55 p.lla 1306 sub. 79

Negoziato al piano terra di via Eugenio L'Emiro n. 54, in contesto che,

nell'ambito della zona OMI di appartenenza, è da considerarsi di media appetibilità commerciale. L'unità, di superficie catastale pari a 107 m², presenta una normale distribuzione degli spazi interni e dispone di circa 3,50 ml di ingressi e vetrine. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, nonché dalla visione esterna dell'immobile, la dotazione impiantistica e il livello delle finiture possono assumersi "normali".

C_b: Fg. 48 p.lla 680 sub. 45

Negoziato al piano terra di Via Nicola Balcescu n. 13-15, in contesto che, nell'ambito della zona OMI di appartenenza, è da considerarsi di media appetibilità commerciale. L'unità, di superficie catastale pari a 71 m², presenta una normale distribuzione degli spazi interni e dispone di circa 6,50 ml di ingressi e vetrine. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, nonché dalla visione esterna dell'immobile, la dotazione impiantistica e il livello delle finiture possono assumersi "normali".

C_c: Fg. 58 p.lla 1329 sub. 7

Negoziato al piano terra di Via Aurelio Zanca n. 12-14, in contesto che, nell'ambito della zona OMI di appartenenza, è da considerarsi di media appetibilità commerciale. L'unità, di superficie catastale pari a 106 m², presenta un'ottima distribuzione degli spazi interni e dispone di circa 4,50 ml di ingressi e vetrine. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, nonché dalla visione esterna dell'immobile, la dotazione impiantistica e il livello delle finiture possono assumersi "normali".

C_d: Fg. 55 p.lla 220 sub. 1

Negoziato al piano terra di Piazza Principe di Camporeale n. 76, in contesto che, nell'ambito della zona OMI di appartenenza, è da considerarsi di elevata appetibilità commerciale. L'unità, di superficie catastale pari a 82 m², presenta una scadente distribuzione degli spazi interni e dispone di circa 2,90 ml di ingressi e vetrine. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, nonché dalla visione esterna dell'immobile, la dotazione impiantistica e il livello delle finiture possono assumersi "normali".

C_e: Fg. 66 p.lla 322 sub. 3

Negozi al piano terra di Via Ragusa Moleti n. 3a, in contesto che, nell'ambito della zona OMI di appartenenza, è da considerarsi di media appetibilità commerciale. L'unità, di superficie catastale pari a 72 m², presenta una normale distribuzione degli spazi interni e dispone di circa 3,30 ml di ingressi e vetrine. Sulla base delle informazioni disponibili nell'atto di cv esaminato e nella banca dati catastale, nonché dalla visione esterna dell'immobile, la dotazione impiantistica e il livello delle finiture possono assumersi "normali".

I dati identificativi degli immobili oggetto di comparazione e le relative caratteristiche tecnico-economiche, significative ai fini della comparazione, sono riportati nella tabella riassuntiva denominata "Immobili in comparazione" alla quale si rimanda (vedasi allegati - Tabelle "A").

3.4.3 Test di ammissibilità

Il presupposto fondamentale di ogni procedimento comparativo e quindi anche dell'M.C.A. è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello oggetto di stima, dei quali siano noti i dati economici, siano stati oggetto di commercializzazione in epoca nota ed in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima ed appartengano alla stessa zona omogenea di mercato del subject. Operativamente non sempre è possibile costituire un campione ideale, numericamente sufficiente di immobili di riferimento, in quanto, specialmente nel caso delle vendite, si dispone spesso di pochi contratti, riportanti prezzi spesso non divisibili e talvolta riferiti a periodi con andamenti del mercato immobiliare diversi.

In questi casi è ammissibile prendere in considerazione, per integrare il campione di riferimento, immobili ubicati in zone O.M.I. diverse rispetto a quella del subject ovvero che non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato e pertanto l'effetto della localizzazione non è riconducibile ad un'unica legge di variazione.

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei *comparables* e quelle del *subject* non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si rende necessario filtrare il campione selezionato rispetto alle caratteristiche rappresentate da: *epoca del dato* e *localizzazione urbana generale*, al fine di eliminare (ovvero non prendere in considerazione nel proseguo del procedimento) quei *comparables* che, per la loro natura, potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta

espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Per quanto concerne le caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione urbana generale" si farà riferimento ai rispettivi valori centrali dell'intervallo delle quotazioni OMI per la tipologia edilizia considerata. Per valore centrale dell'intervallo OMI s'intende la media aritmetica tra il valore massimo ed il valore minimo relativi al "range" della tipologia edilizia considerata.

Si procede, quindi, se necessario, ad una omogeneizzazione del campione in relazione all'epoca di riferimento ed alla sua zona di ubicazione mediante le seguenti operazioni:

- per tenere conto delle possibili alee di contrattazione, connesse all'origine stessa del dato economico qualora questo si basi su un'offerta di vendita, si apporta una decurtazione del 10%÷15% dell'importo richiesto;
- si riallineano cronologicamente i prezzi/valori applicando un coefficiente pari al rapporto tra il valore centrale OMI del relativo comparabile riferito all'epoca della stima e l'analogo valore dello stesso comparabile riferito all'epoca del dato economico;
- si riallineano i prezzi/valori unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima applicando un coefficiente pari al rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima (*subject*) ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto (*comparable*) entrambi, ovviamente, riferiti all'epoca di valutazione.

Ovvero, in una sola operazione, il riallineamento temporale e per localizzazione si può effettuare applicando un coefficiente pari al rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima (*subject*), riferito all'epoca di valutazione, ed il valore centrale OMI dell'immobile di confronto (*comparable*) riferito all'epoca del dato economico.

Moltiplicando il prezzo unitario di ciascun comparabile per i relativi coefficienti di epoca K_{ei} e di localizzazione K_{li} si ottiene il prezzo unitario omogeneizzato $p'c$ che deve ricadere nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima.

Poiché l'intervallo OMI, si riferisce ad immobili in stato manutentivo "normale", il "range" dovrà essere opportunamente ampliato per tener conto dell'eventuale presenza tra i comparables di immobili in diverso stato

di conservazione e manutenzione ("ottimo" o "scadente"). A tal scopo ciascuno degli estremi dell'intervallo OMI del subject all'epoca della stima viene incrementato/diminuito della metà dei costi di ristrutturazione, che nel caso in esame, con riferimento allo stato manutentivo effettivamente riscontrato in fase di sopralluogo per gli immobili residenziali e per gli uffici oggetto di stima (che necessitano di modesti interventi di manutenzione ordinaria), sono stati assunti pari a 400,00 €/m², per portare un immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "ottimo" (C'=C''= 200,00 €/m²).

I costi unitari di ristrutturazione sono stati desunti anche da pubblicazioni specializzate ("Prezziario Tipologie Edilizie 2024" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI, importi costi costruzione e ristrutturazione dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Messina, riferiti al 2015).

Nel caso dei "box auto" detti costi sono stati assunti pari a 300,00 €/m² (C'=C''=150 €/m²).

Pertanto, considerato che nella zona OMI del subject (C5) nel 2° semestre 2024 (ultimo pubblicato) è stato registrato per la tipologia "Abitazioni civili" un valore minimo di 1050,00 €/m² ed un valore massimo di 1450,00 €/m², l'intervallo di ammissibilità risultante per detta tipologia avrà i seguenti estremi:

Abitazioni civili: V min = €/m² 850,00; V max = €/m² 1.650,00.

Per la tipologia "uffici e studi professionali" si registra nello stesso semestre un valore minimo di 690,00 €/m² ed un valore massimo di 880,00 €/m², l'intervallo di ammissibilità risultante per detta tipologia, pertanto, avrà i seguenti estremi:

Uffici: V min = €/m² 490,00; V max = €/m² 1.080,00.

Per la tipologia "box auto" si registra un valore minimo di 750,00 €/m² ed un valore massimo di 970,00 €/m², l'intervallo di ammissibilità risultante per detta tipologia, pertanto, avrà i seguenti estremi:

Box auto: V min = €/m² 600,00; V max = €/m² 1.120,00.

Poiché nel caso dei "negozi" l'intervallo OMI si riferisce ad immobili con posizione commerciale "normale", il "range" dovrà essere opportunamente ampliato per tener conto dell'eventuale presenza tra i comparables di

immobili aventi migliore o peggiore appetibilità commerciale in relazione alla loro *location* nell'ambito della rispettiva zona O.M.I. di competenza territoriale. Nel caso in questione l'intervallo OMI è stato ampliato di ± 300 €/m² a ciascuno degli estremi dell'intervallo OMI.

Pertanto, considerato che nella zona OMI del subject (C5) è stato registrato per la tipologia in esame un valore minimo di 750 €/m² ed un valore massimo di 1.150 €/m², con riferimento ad un'appetibilità normale, l'intervallo di ammissibilità risultante avrà i seguenti estremi:

Negozi: V min = €/m² 450,00; V max = €/m² 1.450,00.

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

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

Sulla base di questo procedimento è stata compilata la tabella riassuntiva del "Test di Ammissibilità" riferite al caso in esame (vedasi allegati - Tabelle "B").

3.4.4 Redazione della "Tabella dei dati"

Le caratteristiche che generalmente intervengono nella formazione del prezzo di un immobile possono essere quantitative o qualitative. Le caratteristiche quantitative di un immobile sono misurate, in base ad una consistenza fisica, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.), e la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta. Le caratteristiche qualitative di un immobile possono distinguersi in:

- *qualitative ordinabili*, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi in base alla attribuzione di pregi o difetti secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- *qualitative non ordinabili*, quando la loro entità può essere determinata attraverso una misura dicotomica di una scala nominale (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di

caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo/valore componente corrispondente essendo questo legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale" che, come si vedrà in seguito, esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Nella *tabella dei dati* si riportano i valori numerici associati alle caratteristiche possedute:

- nel caso di caratteristica quantitativa si riporta il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile (ad esempio i metri quadri di superficie ragguagliata);
- nel caso di caratteristica qualitativa si trascrive il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile.

MCA Abitazioni civili – Uffici e studi professionali

Si riportano di seguito le caratteristiche immobiliari maggiormente influenti sul prezzo delle "Abitazioni di tipo civile", prese in considerazione per la valutazione delle unità immobiliari residenziali oggetto di stima, che si ritiene possano essere utilizzate anche per la valutazione degli "uffici e studi professionali". Tali caratteristiche sono state prese in considerazione anche sulla base dei risultati del "Progetto Prezzi impliciti" sviluppato dall'UP-T nel territorio Provinciale di Palermo.

Caratteristiche relative all'edificio:

C₂ - Localizzazione di dettaglio

Tale caratteristica è significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione dell'immobile considerato si possono distinguere delle microaree particolarmente ricercate ovvero considerate scadenti, ovvero poco apprezzate dal mercato, e/o degradate.

Il punteggio da associare a ciascun nomenclatore è quello fornito dal manuale della banca dati OMI e cioè:

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

C₃ - Tipologia architettonica

Per tale caratteristica sono definiti i seguenti nomenclatori:

- *economica*, se il fabbricato presenta finiture di tipo 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 potrebbero associarsi i seguenti punteggi:

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

C₄ - Stato manutentivo dell'edificio

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

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

Caratteristiche relative all'unità immobiliare in esame:

C₁ - Consistenza ragguagliata

Si riporta la consistenza commerciale determinata dalla omogeneizzazione delle superfici principali ed accessorie elencate e dettagliate secondo le tipologie previste dal DPR 138/98 e ragguagliate in applicazione delle relative disposizioni.

C₅ - Livello di piano

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

² vedi allegato 3 del Manuale della banca dati dell'OMI

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

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

Coefficiente C₅ - Livello di piano (abitazioni)		
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

Coefficiente C₅ - Livello di piano (uffici)	
Seminterrato/interrato	0
Terra	3
Rialzato	5
Primo	6
Secondo	7
Intermedio	8
Ultimo	9
Attico	13

C₆ - Stato manutentivo dell'unità immobiliare

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

I nomenclatori sono così definiti:

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

Il punteggio da associare al nomenclatore C₆ è il seguente:

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

C₇ - Numero di wc

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

I nomenclatori sono così definiti:

- uno;
- due;
- >due.

Il punteggio da associare al nomenclatore C₇ è il seguente:

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

C₈ - Qualità distributiva

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

I nomenclatori sono così definiti:

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

Il punteggio da associare al nomenclatore C₈ è il seguente:

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

C₉ - Qualità affaccio prevalente

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

- *scadente*, in presenza di affacci particolarmente penalizzanti per l'u.i.u. nella maggioranza dei suoi ambienti principali quali: impatti visivi sgradevoli, fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, chiostrine e/o pozzi luce, ecc.;

- *normale*, nel caso si riscontri un normale impatto visivo rispetto alla visione panoramica dell'affaccio prevalente senza che questo rivesti particolari caratteristiche di pregio;
- *ottima*, se almeno un ambiente prospetta su siti di particolare pregio artistico, storico, paesaggistico, architettonico ecc. ovvero si riscontri un gradevole impatto visivo rispetto alla visione panoramica dell'affaccio prevalente;

Il punteggio da associare al nomenclatore C₉ è il seguente:

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

C₁₀ - Luminosità e areazione

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

I nomenclatori sono così definiti:

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

Il punteggio da associare al nomenclatore C₁₀ è il seguente:

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

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

MCA Box auto

Si riportano di seguito le caratteristiche immobiliari maggiormente influenti sul prezzo delle uu.ii.uu. prese in considerazione per la valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima. Tali caratteristiche sono quelle che, sulla base delle indagini effettuate dall'ufficio sul mercato locale, sono ritenute maggiormente influenti sul prezzo dei "box auto".

Caratteristiche relative all'edificio:

C₂ - Localizzazione di dettaglio

Tale caratteristica è significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione dell'immobile considerato si possono distinguere delle microaree particolarmente ricercate ovvero considerate scadenti, ovvero poco apprezzate dal mercato, e/o degradate.

Il punteggio da associare a ciascun nomenclatore è quello fornito dal manuale della banca dati OMI e cioè:

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

Caratteristiche relative all'unità immobiliare in esame:

C₁ - Consistenza ragguagliata

Si riporta la consistenza commerciale determinata dalla omogeneizzazione delle superfici principali ed accessorie elencate e dettagliate secondo le tipologie previste dal DPR 138/98 e ragguagliate in applicazione delle relative disposizioni.

C₃ - Posizione box auto

Per tale caratteristica sono definiti i seguenti nomenclatori:

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

Ad essi si associano i seguenti punteggi:

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

C₄ - Accessibilità/spazi di manovra

Tiene conto della facilità di accesso all'unità immobiliare e della ampiezza degli spazi di manovra in relazione alla destinazione d'uso nonché della quantità e relative dimensioni degli ingressi dei quali fruisce.

I nomenclatori sono così definiti:

scarsa = 0 normale = 1, ottima = 2

C₅ - Stato manutentivo box

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

I nomenclatori sono così definiti:

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

Il punteggio da associare al nomenclatore C₅ è il seguente:

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

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

MCA Negozi

Si riportano di seguito le caratteristiche immobiliari prese in considerazione per la valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima. Tali caratteristiche sono quelle che, sulla base delle indagini effettuate dall'ufficio sul mercato locale, sono ritenute maggiormente influenti sul prezzo dei "negozi".

C₁ – Superficie ragguagliata

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

C₂ – Appetibilità commerciale

Tale caratteristica rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della posizione commerciale dell'immobile, in particolare si definisce:

- scarsa, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito

caratterizzato da una ridotta presenza di attività commerciali per lo più relative alla vendita al dettaglio di generi alimentari e/o attività artigianali;

- media, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito caratterizzato da una buona presenza di attività commerciali sufficienti per le necessità degli abitanti della zona;
- elevata, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito caratterizzato da una rilevante presenza di attività commerciali in grado di creare un polo di attrazione anche per altre zone.

Il punteggio da associare a ciascun nomenclatore è quello fornito dal manuale della banca dati OMI e cioè:

scarsa = 0, media = 1, elevata = 2.

C₃ – Distribuzione spazi interni

Si tiene conto della possibilità di suddividere in modo funzionale le superfici interne dell'unità immobiliare in relazione alla destinazione d'uso.

Il punteggio da associare al nomenclatore C₃ è il seguente:

- scadente (punteggio pari a 0), nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni che non rispetta gli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia "negozi";
- normale (punteggio pari a 1), nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni rispondente agli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia "negozi";
- ottimo (punteggio pari a 2), nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni al di sopra degli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia "negozi".

C₄ – Ingressi e vetrine

Rappresenta lo sviluppo in metri lineari di ingressi e vetrine di cui è dotato l'immobile.

C₅ - Dotazioni impiantistiche e livello rifiniture

Con questa caratteristica si tiene conto del complessivo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, con particolare riguardo alle finiture, e alla dotazione impiantistica della stessa. In particolare, serve a giustificare

un aggravio dei costi di ristrutturazione ordinari a carico del compratore di un bene appartenente a tale segmento di mercato e si esprime attraverso i seguenti punteggi:

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

Sulla base del procedimento descritto, sono state costruite le tabelle riassuntive "*Tabella dei dati*" riferita al caso in esame (vedi Allegato 3 – Tabella "C").

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

3.4.5 Prezzi marginali

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo – per ciascuna caratteristica – dei prezzi marginali (o impliciti), intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità in più di una caratteristica posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato. Operativamente, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo (p_{cmin}), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo del singolo *comparable* (P_{ci}) per le altre caratteristiche. Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come di seguito esplicitato. Per la presente valutazione i valori dei coefficienti K sono stati tratti anche dallo studio sui prezzi impliciti delle abitazioni realizzato da questa Agenzia in alcune realtà territoriali della provincia di Palermo; nel caso in esame, si è fatto riferimento ai risultati della sperimentazione effettuata nella zona OMI C4, ritenuta assimilabile per caratteristiche socioeconomiche alla zona C5 (ove ricadono i beni in valutazione). In assenza di specifici studi di settore, si è ritenuto di poter utilizzare i prezzi impliciti delle abitazioni anche per la valutazione delle unità a destinazione "uffici".

MCA Abitazioni civili – uffici e studi professionali

C₁ - Superficie ragguagliata

Il prezzo marginale per tale caratteristica viene assunto pari a P_{Cmin} che

costituisce il minimo tra i prezzi/valori unitari, dopo aver eseguito le correzioni di cui al test di ammissibilità, di tutti gli immobili di confronto costituenti il campione selezionato (P_{Ci}) che hanno superato il test.

C₂ - Localizzazione di dettaglio

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

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

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

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

C₃ - Tipologia architettonica

Il prezzo marginale di tale caratteristica sarà pari a:

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

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

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

C₄ - Stato manutentivo dell'edificio

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

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

Il coefficiente K_{C4} esprime il costo unitario dei lavori necessari per portare le parti comuni di un fabbricato da uno stato manutentivo all'altro (da *scadente a normale* e da *normale ad ottimo*). Il prezzo implicito P_{m4} è dato dal prodotto tra il coefficiente K_{C4} e la superficie del comparabile espressa in m².

Nella fattispecie si assume un valore $K_{C4} = 100,00 \text{ €/m}^2$, che è quello ordinariamente utilizzato nell'attività estimative dell'ufficio, desunto anche da indagini di mercato, pubblicazioni specializzate ("Prezziario Tipologie Edilizie 2024" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) e computi metrici estimativi sommari.

C_5 – Livello di piano

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

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

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

Per il caso in esame, sulla base delle indagini effettuate da questo Ufficio sul mercato locale, si assume: $K_{C5} = 0,05 = 5\%$.

C_6 - Stato manutentivo dell'uiu

Il prezzo marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo (C_c), eventualmente deprezzato, delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da indagini di mercato, pubblicazioni specializzate ("Prezziario Tipologie Edilizie 2024" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) e computi metrici estimativi sommari, maggiorato per tenere conto dei costi indiretti⁵; detto costo unitario è il corrispettivo di valore per unità di superficie, quindi:

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

Dove K_{C6} è il costo medio unitario complessivo (€/m^2) maggiorato dei costi

⁵ Si precisa che, per ampliare l'intervallo OMI con cui effettuare il test di ammissibilità, i costi C' e C'' utilizzati a tal fine sono gli stessi appena definiti per la caratteristica in esame. In particolare C' è il costo da sostenere per portare lo stato manutentivo dell'unità immobiliare da "scadente" a "normale" e C'' quello necessario per portare lo stato manutentivo da "normale" ad "ottimo".

indiretti e $S_{subject}$ è la superficie considerata dell'unità oggetto di stima.

Pertanto, il coefficiente K_{C6} rappresenta, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto unitario che il mercato apprezza tra differenti stati di conservazione e manutenzione. Nel caso in argomento, con riferimento allo stato manutentivo effettivamente riscontrato in fase di sopralluogo per gli immobili oggetto di stima (necessitanti di modesti interventi di manutenzione ordinaria), si è valutata l'incidenza di questa caratteristica pari a $K_{C6} = \text{€}/\text{m}^2 200,00$.

C₇ – Numero di wc

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

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

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

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

C₈ – Qualità distributiva

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

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

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

C₉ – Qualità affaccio prevalente

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

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

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

nel passaggio da un punteggio a quello successivo.

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

C₁₀ - Luminosità e areazione

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

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

I risultati dei calcoli inerenti il caso in esame sono stati riassunti nella apposita "Tabella dei Prezzi Impliciti" (vedasi allegati).

MCA Box auto

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

C₁ - Superficie ragguagliata

Il prezzo marginale per tale caratteristica viene assunto pari a $p'_{c_{min}}$ che costituisce il minimo tra i prezzi/valori unitari, dopo aver eseguito le correzioni di cui al test di ammissibilità, di tutti gli immobili di confronto costituenti il campione selezionato che hanno superato il test.

C₂ - Localizzazione di dettaglio

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

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

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

Per la caratteristica in argomento, in assenza di specifici studi di settore, si è ritenuto di poter utilizzare il medesimo coefficiente K desunto dal "Progetto prezzi impliciti" relativo alle abitazioni, pertanto, si assume:

$$K_{C2} = 0,159 = 15,9\%.$$

C₃ - Posizione box auto

Il prezzo marginale di tale caratteristica sarà pari a:

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

Il coefficiente K_{C3} rappresenta l'effetto della caratteristica in esame, nel passaggio da un punteggio a quello immediatamente prossimo. Esso individua il diverso apprezzamento che il mercato attribuisce alla posizione dell'immobile (Interrato/In elevazione; In superficie). Per tale ragione, il coefficiente K_{C3} dovrà rappresentare, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto percentuale che il mercato apprezza tra differenti posizioni.

Per il caso in esame, sulla base della conoscenza del mercato locale si assume $K_{C3} = 0,05 = 5\%$.

C₄ - Accessibilità /spazi di manovra

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

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

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

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

C₅ - Stato manutentivo box

Il prezzo marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo (C_c), eventualmente deprezzato, delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da indagini di mercato, pubblicazioni specializzate ("Prezziario Tipologie Edilizie 2024" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI, importi costi costruzione e ristrutturazione dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Messina, riferiti al 2015) e computi metrici estimativi sommari, maggiorato per tenere conto dei costi

indiretti⁶; detto costo unitario è il corrispettivo di valore per unità di superficie, quindi:

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

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

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

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

MCA Negozi

I prezzi impliciti utilizzati nella presente valutazione sono stati desunti da una sperimentazione locale sui prezzi impliciti dei negozi nella zona OMI C1 di Palermo.

C₁ – Consistenza ragguagliata

Il prezzo implicito per tale caratteristica viene assunto pari a p'_{cmin} che costituisce il minimo tra i prezzi unitari, dopo le correzioni di cui al test di ammissibilità, di tutti gli immobili di confronto del campione selezionato (PCI).

C₂ – Appetibilità commerciale

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

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

Il coefficiente K_{C2} rappresenta l'effetto della caratteristica in esame, nel passaggio da un punteggio a quello immediatamente prossimo. Esso individua il diverso apprezzamento che il mercato attribuisce alla *location* del bene considerato rispetto ad una diversa *location* sita anch'essa

⁶ Si precisa che, per ampliare l'intervallo OMI con cui effettuare il test di ammissibilità, i costi C' e C'' utilizzati a tal fine sono gli stessi appena definiti per la caratteristica in esame. In particolare C' è il costo da sostenere per portare lo stato manutentivo dell'unità immobiliare da "scadente" a "normale" e C'' quello necessario per portare lo stato manutentivo da "normale" ad "ottimo".

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.

Per il caso in esame, dai risultati della sperimentazione locale sui prezzi impliciti dei negozi, si assume:

$$K_{C2} = 0,1877 = 18,77\%.$$

C₃- Distribuzione spazi interni

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

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

Il coefficiente K_{C3} esprime l'apprezzamento del mercato per questa caratteristica. Per il caso in esame, dai risultati della sperimentazione locale sui prezzi impliciti dei negozi, si assume:

$$K_{C3} = 0,1179 = 11,79\%.$$

C₄- Ingressi e vetrine

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

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

Il coefficiente K_{C4} esprime l'apprezzamento del mercato per questa caratteristica. Nel caso specifico, tenuto conto che il nomenclatore viene individuato dallo sviluppo in metri lineari di ingressi e vetrine, dai risultati della sperimentazione locale sui prezzi impliciti dei negozi, si assume:

$$K_{C4} = 0,0111 = 1,11\%.$$

C₅ - Dotazione impiantistica e livello finiture

Il prezzo implicito dipendente dal livello delle finiture e dalla dotazione impiantistica dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo (C_c), eventualmente deprezzato, delle opere e degli impianti presi in esame (antincendio, antintrusione, condizionamento, cablaggi, sistemi di protezione, etc..) e dello stato in cui versano gli stessi. Tali costi possono essere desunti da indagini di mercato, pubblicazioni specializzate ("Prezziario Tipologie Edilizie 2024" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) e computi metrici estimativi sommari.

Il costo unitario è il corrispettivo di valore per unità di superficie, quindi:

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

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

Pertanto, il coefficiente K_{C5} rappresenta, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto unitario che il mercato apprezza tra differenti livelli di finiture e dotazioni impiantistiche.

Nel caso in argomento, con riferimento a quanto riscontrato negli immobili in valutazione in fase di sopralluogo, si è valutata l'incidenza media di questa caratteristica pari a:

$$K_{C5} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 100,00};$$

Tale importo serve a giustificare un aggravio dei costi di ristrutturazione ordinari, relativi alle finiture e alla dotazione impiantistica dell'unità immobiliare, a carico del compratore di un bene appartenente a tale segmento di mercato.

I risultati dei calcoli inerenti i casi in esame sono stati riassunti nelle apposite "Tabelle dei Prezzi Impliciti" (vedi allegati - Tabelle "D").

3.4.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Effettuati i precedenti calcoli, le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* ammissibile, così come rilevabili dalla "Tabella dei dati", e nel moltiplicare algebricamente tali differenze rilevate per i corrispondenti prezzi marginali precedentemente individuati. Infatti, la relazione di base della comparazione nel Market Comparison Approach è:

variazione di prezzo del <i>comparable</i>	=	prezzo marginale della caratteristica	x	differenza di quantità o di punteggio rispetto al <i>subject</i>
---	---	--	---	---

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

Operativamente, sommando algebricamente, per ciascuno dei *comparable* che ha superato il test di ammissibilità, al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità (P'C) le variazioni di prezzo (ΔP_i) originate dall'aver reso

tutte le sue caratteristiche "sensibili" perfettamente uguali, in quantità o punteggio, a quelle del *subject* si ottiene, in definitiva, il cosiddetto prezzo finale corretto, che rappresenta un possibile valore del *subject*:

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

e, indi, i prezzi unitari finali corretti rapportandoli alla consistenza del *subject*. A questo punto si analizzano i singoli prezzi unitari ottenuti al fine di pervenire, correttamente, ad un unico valore finale da attribuire al *subject*. È chiaro che se tutti i prezzi finali corretti dei *comparable*, originati dai rispettivi prezzi/valori desunti dall'indagine di mercato esperita, fossero coincidenti o praticamente uguali avremmo subito il valore del *subject*.

In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei *comparables* reperiti e la non perfetta conoscenza di tutte le loro caratteristiche "sensibili", permangono sempre delle differenze tra i relativi prezzi finali corretti.

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

- il calcolo del prezzo unitario medio dei singoli prezzi unitari corretti e dello scostamento percentuale $\Delta\%$ di ciascuno di essi rispetto a questo;
- l'eventuale eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ dalla media maggiore del 10% (percentuale suggerita dal metodo in relazione all'omogeneità del campione di confronto);
- la determinazione del valore unitario attribuibile al *subject* come media dei prezzi unitari corretti dei soli *comparables* superstiti.

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

3.4.7 Determinazione del più probabile valore di mercato

Sviluppando il procedimento esposto nel paragrafo precedente ed effettuate le operazioni di calcolo (vedasi allegati), quest'Ufficio ha determinato i più probabili valori unitari attribuibili all'attualità alle unità immobiliari in trattazione; pertanto, tenuto conto delle consistenze di ciascun immobile, si riportano nella seguente tabella i più probabili valori di mercato attribuibili all'attualità alla piena quota di proprietà dei beni:

n.	Fg	P.Ila	Sub.	Cat.	Indirizzo	Sup. (m ²)	V. unitario (€/m ²)	Vm (€)
1	55	1638	12	A/2	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 2	122	1.297,41	158.284,02
2	55	1638	13	A/2	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 2	127	1.592,42	202.237,34
3	55	1638	14	A/2	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 3	149	1.440,35	214.612,15
4	55	1638	18	A/2	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 7	92	1.600,16	145.614,56
5	55	1637	12	A/2	VIA PAOLO GILI n. 58; piano T	73	900,84	65.761,32
6	55	1637	134	C/6	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	56	955,09	53.485,04
7	55	1637	135	C/6	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	75	878,39	65.879,25
8	55	1637	136	C/6	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	70	889,45	62.261,50
9	55	1638	7	A/10	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 1	185	859,48	159.003,80
10	55	1638	8	A/10	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 1	81	819,39	66.370,59
11	55	1638	9	A/10	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 1	43	1.206,28	51.870,04
12	55	1637	14	A/10	VIA PAOLO GILI n. 60; piano T	90	877,63	78.986,70
13	55	1637	17	A/10	VIA PAOLO GILI n. 60; piano T	95	871,35	82.778,25
14	55	1638	4	C/1	VIA PAOLO GILI n. 31- 37; piano S1-T	351	797,39	279.883,89
15	55	1637	171	C/1	VIA PAOLO GILI; piano T	208	863,11	179.526,88
16	55	1637	7	C/1	VIA PAOLO GILI n. 62; piano T	120	685,54	82.264,80
17	55	1637	8	C/1	VIA PAOLO GILI n. 68; piano T	89	638,59	56.834,51
18	55	1637	9	C/1	VIA PAOLO GILI n. 72; piano T	171	1.031,33	176.357,43

Valutazione unità a destinazione "cantina"

Per quanto riguarda le unità adibite a cantina, invece, per quanto esposto nel precedente paragrafo, non è stato possibile utilizzare un procedimento diretto vista l'indisponibilità di dati economici relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato; pertanto ai fini della sua valutazione si farà ricorso al criterio del "valore complementare" per il quale il bene oggetto di stima può considerarsi pertinenza di un'altra unità immobiliare che rientra in un segmento di mercato sufficientemente dinamico da poter giustificare l'utilizzo del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA.

Pertanto, il valore di mercato di detti immobili sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario, derivato in percentuale rispetto a quello di un bene ipotizzato, del quale l'oggetto della stima può rappresentare una pertinenza che, nel caso in esame è

rappresentato dall'unità n.2 (Fg. 55 p.IIIa 1638 sub. 13)⁷, il cui valore unitario è stato determinato in precedenza in €/m² 1.592,42.

Il valore unitario delle cantine verrà, quindi, determinato applicando al valore di cui sopra un coefficiente di ragguglio "k" che nel caso in esame è stato determinato come rapporto tra i valori centrali OMI relativi alla zona C5 per le tipologie edilizie "magazzini" e "abitazioni civili", ovvero:

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

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

$$V_{\text{Mu}} = \text{€/m}^2 1.592,42 \times k = \text{€/m}^2 1.592,42 \times 0,322 = \text{€/m}^2 \mathbf{512,76}.$$

Pertanto, tenuto conto delle consistenze di ciascun immobile, si riportano nella seguente tabella i più probabili valori di mercato attribuibili all'attualità alla piena quota di proprietà dei beni:

n.	Fg	P.IIIa	Sub.	Cat.	Indirizzo	Sup. (m ²)	V. unitario (€/m ²)	Vm (€)
19	55	1637	153	C/2	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	7	512,76	3.589,32
20	55	1637	154	C/2	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	6	512,76	3.076,56
21	55	1637	156	C/2	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	7	512,76	3.589,32
22	55	1637	161	C/2	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	7	512,76	3.589,32
23	55	1637	164	C/2	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	8	512,76	4.102,08
24	55	1637	166	C/2	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	7	512,76	3.589,32
25	55	1637	169	C/2	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	7	512,76	3.589,32

⁷ In quanto in stato manutentivo "normale".

CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni esposte nel corpo della presente relazione tecnico-estimativa e delle elaborazioni eseguite, questo Ufficio Provinciale-Territorio ha determinato il più probabile valore di mercato riferito all'attualità, delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Palermo, n.25 unità immobiliari urbane ubicate all'interno di un complesso edilizio sito in Palermo, tra piazza Principe di Camporeale e via Paolo Gili, oggetto di confisca disposta nel procedimento n. 284/1993 R.M.P. dal Tribunale di Palermo - Sez. Misure di Prevenzione - in data 11.2.1997, irrevocabile dal 6.4.2001.

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

Nello specifico, per determinare il più probabile valore degli immobili in argomento, si è fatto ricorso al procedimento diretto sintetico-comparativo derivato dal "M.C.A." (Market Comparison Approach) e al criterio del "valore complementare" per la stima dei locali adibiti a cantina. La valutazione è stata effettuata a seguito di sopralluogo interno, effettuato dal funzionario tecnico incaricato dell'istruttoria, alla continua presenza del Coadiutore ANBSC, in data 11/12/2024 e in data 24/01/2025.

Sulla base dei presupposti illustrati quest'Ufficio attribuisce alla piena proprietà degli immobili oggetto di richiesta i seguenti valori di mercato, riferiti all'attualità.

n.	Fg	P.IIa	Sub.	Cat.	Indirizzo	Vm (€)
1	55	1638	12	A/2	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 2	158.284,02
2	55	1638	13	A/2	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 2	202.237,34
3	55	1638	14	A/2	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 3	214.612,15
4	55	1638	18	A/2	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 7	145.614,56
5	55	1637	12	A/2	VIA PAOLO GILI n. 58; piano T	65.761,32
6	55	1637	134	C/6	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	53.485,04
7	55	1637	135	C/6	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	65.879,25
8	55	1637	136	C/6	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	62.261,50
9	55	1638	7	A/10	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 1	159.003,80
10	55	1638	8	A/10	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 1	66.370,59

11	55	1638	9	A/10	VIA PAOLO GILI n. 47; piano 1	51.870,04
12	55	1637	14	A/10	VIA PAOLO GILI n. 60; piano T	78.986,70
13	55	1637	17	A/10	VIA PAOLO GILI n. 60; piano T	82.778,25
14	55	1638	4	C/1	VIA PAOLO GILI n. 31- 37; piano S1-T	279.883,89
15	55	1637	171	C/1	VIA PAOLO GILI; piano T	179.526,88
16	55	1637	7	C/1	VIA PAOLO GILI n. 62; piano T	82.264,80
17	55	1637	8	C/1	VIA PAOLO GILI n. 68; piano T	56.834,51
18	55	1637	9	C/1	VIA PAOLO GILI n. 72; piano T	176.357,43
19	55	1637	153	C/2	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	3.589,32
20	55	1637	154	C/2	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	3.076,56
21	55	1637	156	C/2	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	3.589,32
22	55	1637	161	C/2	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	3.589,32
23	55	1637	164	C/2	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	4.102,08
24	55	1637	166	C/2	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	3.589,32
25	55	1637	169	C/2	VIA PAOLO GILI n. 58; piano S2	3.589,32

Si rappresenta che detta valutazione si riferisce ai beni nello stato di fatto in cui gli stessi si trovano, rilevato nel corso dei sopralluoghi interni, Si rappresenta che detta valutazione si riferisce ai beni nello stato di fatto in cui si trovano, considerati liberi da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di Terzi e con esclusione di eventuali pesi, oneri, servitù e gravami di qualsiasi genere e natura non evidenti e legittimi sotto il profilo urbanistico-edilizio nella loro configurazione attuale e con la destinazione d'uso agli atti del Catasto.

È opportuno evidenziare che la ricerca del valore di mercato di beni immobili è di natura probabilistica e quindi la stima di un bene, fondando le sue radici nell'osservazione di dati e prezzi registrati dallo specifico settore del mercato immobiliare, risente sempre dell'incertezza tipica di qualsivoglia previsione. Con ciò si vuole significare che i valori attribuiti ai beni in argomento sono da ritenersi suscettibili di variazioni nell'ambito di una fascia di tolleranza estimativa. In merito si evidenzia che nella corrente prassi estimale l'alea comunemente ammessa per valutazioni quali quella in argomento, è ordinariamente indicata nella misura del $\pm 10\%$.

Pertanto, i valori sopra riportati sono da ritenersi "valori centrali" della fascia con i margini fissati nei termini sopra precisati.

La presente perizia può essere utilizzata esclusivamente per i fini indicati dal Committente ed è inammissibile ogni altro tipo di utilizzo.

Palermo, 31/03/2025

Il Responsabile Tecnico
(Luca Maniscalco)
Firmato digitalmente

Il Direttore Up-T
(Giuseppe Incorpora)
Firmato digitalmente

ALLEGATI

All. 1 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A - Tabella A.1

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

TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE						
COMPARABILI (C ₁ = comparables)						
Segmento del mercato immobiliare						
	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
Immobili Residenziali	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita
	Estremi	Atto CV del 29/11/2024 Notaio Diego Giannola rep./raoc. 5442/3723	Atto CV del 17/09/2024 Notaio Diego Giannola rep./raoc. 5071/3481	Atto CV del 18/09/2024 Notaio Francesco Drago Culla rep./raoc. 5272/4358	Atto CV del 25/09/2024 Notaio Francesco Maecarone rep./raoc. 374/302	Atto CV del 12/04/2024 Notaio Carlo Barabino rep./raoc. 8171801/3649
Fonte	Prezzo o valore assunto (€)	170.000,00	160.000,00	192.500,00	164.000,00	195.000,00
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2024	2°/2024	2°/2024	1°/2024	1°/2024
Indirizzo	Comune	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo
	Toponimo	via Eugenio l'Emiro	via Pio La Torre	via Eugenio l'Emiro	via Paolo Gili	via Nina Stigliana
Catastali	Numero civico / interno	57	7	21	34	8
	Sezione	-	-	-	-	-
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Foglio	55	55	55	55	53
	Part.ile	1895	1388	1700	1558	125
Valori all'epoca del comparabile	Subalterno	38	51	250	226	84
	C5	C5	C5	C5	C5	C5
Valori all'epoca della stima: 1°/2025	Minimo €/m ²	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.000,00	1.000,00
	Massimo €/m ²	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00
Consistenza ragguagliata	Minimo €/m ²	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00
	Massimo €/m ²	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Superficie in m ²	123,00	126,00	143,00	106,00	133,00
	Normale	Normale	Normale	Normale	Ricercata	Normale
Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile
	Normale	Normale	Normale	Normale	Scadente	Ottimo
Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Secondo con ascensore	2,00	2,00	3,00	3,00	2,00
	Secondo con ascensore	Secondo con ascensore	Secondo con ascensore	Ultimo con ascensore	Intermedio con ascensore	Secondo con ascensore
Numero WC	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Due	Due	Due	Due	Due	Due
Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Luminosità e aerazione	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale

All. 2 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A – Tabella A.2

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

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S4)			
Immobili Residenziali		S1	S2	S3	S4
IMMOBILI IN STIMA (S _i = subject)					
Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2025	1°/2025	1°/2025	1°/2025
Comune		Palermo	Palermo	Palermo	Palermo
Indirizzo		via Paolo Gili	via Paolo Gili	via Paolo Gili	via Paolo Gili
Toponimo		47	47	47	47
Numero civico / interno		-	-	-	-
Sezione		55	55	55	55
Foglio		1638	1638	1638	1638
Catastali		12	13	14	18
Subalterno		C6	C5	C5	C5
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili					
Superficie interna netta in m ²		1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00
Valori all'epoca della stima:					
1°/2025		1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00
Consistenza raggiuntata		122,00	127,00	148,00	91,00
Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Ricerca	Ricerca	Ricerca	Ricerca
Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	Civile	Civile	Civile
Stato manufatto dell'edificio (Sup. Comparabile)		Normale	Normale	Normale	Normale
Livello di piano dell'uu		2,00	2,00	3,00	7,00
Stato manufatto dell'uu		Scalante	Scalante	Scalante	Scalante
Numero WC		Uno	Due	Due	Due
Qualità distribuita		Normale	Normale	Normale	Normale
Qualità dell'attacco prevalente dell'uu		Normale	Di pregio	Di pregio	Di pregio
Luminosità e aerazione		Normale	Normale	Normale	Normale

All. 3 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A - Tabella B

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'						IMMOBILI IN STIMA (Subjects)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dai test comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	C5	C5	C5	C5	C5	C5
Prezzo rilevato (€)	170.000,00	180.000,00	192.500,00	184.000,00	195.000,00	$V_{OM} \text{ min} = \text{€}/\text{m}^2$ 1.050,00
Semestre OMI di riferimento	2*/2024	2*/2024	2*/2024	1*/2024	1*/2024	$V_{OM} \text{ max} = \text{€}/\text{m}^2$ 1.450,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.225,00	1.225,00	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da coefficiente a normali)
Coefficiente epoca V_{0e} (nella zona del comparabile) (V_{0e} ou epoca stima / V_{0e} ou epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,02	1,02	$C'' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a stima)
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	Epoca stima 1*/2025
Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) (V_{0e} ou zona subject / V_{0e} ou zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject)
Consistenza ragguagliata STci (mq)	123,00	128,00	143,00	105,00	133,00	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.382,11	1.289,84	1.346,15	1.547,17	1.498,17	Prezzo min. ammisibile (€/m ²) ($V_{0e} \text{ min} \cdot C'$)
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = pCi x ke x ki (€/mq)	1.382,11	1.289,84	1.346,15	1.578,74	1.498,09	Prezzo max ammisibile (€/m ²) ($V_{0e} \text{ max} \cdot C'$)
Prezzo complessivo omogeneizzato P/c = pCi x ST (€)	170.000,00	160.000,00	192.500,00	167.348,04	196.979,59	p/c min = €
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	

All. 4 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A - Tabella C.1

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES
IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ² Normale	123,00	Superficie in m ² Normale	128,00	Superficie in m ² Normale	143,00	Superficie in m ² Normale	108,00	Superficie in m ² Normale	133,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Ricerca	2,00	Civile	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Ottimo	2,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Secondo con ascensore	7,00	Secondo con ascensore	7,00	Ultimo con ascensore	9,00	Intermedio con ascensore	8,00	Secondo con ascensore	7,00
c5	Livello di piano dell'usu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c6	Stato manutentivo dell'usu	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00
c7	Numero WC	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c8	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'usu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c10	Luminosità e aerazione	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

All. 5 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A – Tabella C.2

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S4)

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA S1			IMMOBILE IN STIMA S2			IMMOBILE IN STIMA S3			IMMOBILE IN STIMA S4		
		Quantità o num. nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num. nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num. nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num. nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num. nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num. nomenclatore	Superficie in m ²
c1	Consistenza ragagliata	122,00	122,00	127,00	127,00	149,00	149,00	149,00	149,00	149,00	149,00	149,00	149,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Livello di piano dell'uu	Secondo con ascensore	7,00	Secondo con ascensore	7,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00
c6	Stato manufattivo dell'uu	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00
c7	Numero WC	Uno	0,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00
c8	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uu	Normale	1,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00
c10	Luminosità e aerazione	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

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

All. 6 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A – Tabella D

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Koi	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
e1	Consistenza raggugliata	Kc1 x p cmin	€/m ²	1,00	1.269,84	1.269,84	1.269,84	1.269,84	1.269,84	
e2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	15,9%	25.440,00	30.607,50	26.608,18	31.637,76		
e3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	12,1%	19.360,00	23.262,50	20.248,88	24.076,53		
e4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Kc4XStc	€	100,00	12.600,00	14.300,00	10.600,00	13.300,00		
e5	Livello di piano dell'uu	Kc5XPci	€	5,0%	8.500,00	9.625,00	8.367,35	9.648,98		
e6	Stato manutentivo dell'uu	Kc6XSts	€	200,00	24.450,00	24.450,00	24.450,00	24.450,00		
e7	Numero WC	Kc7XPci	€	3,7%	6.290,00	7.122,50	6.191,84	7.362,24		
e8	Qualità distributiva	Kc8XPci	€	6,8%	11.220,00	12.705,00	11.044,90	13.132,65		
e9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uu	Kc9XPci	€	3,7%	8.290,00	9.620,00	8.191,84	9.648,98		
o10	Luminosità e aerazione	Kc10XPci	€	7,2%	12.240,00	13.860,00	12.048,98	14.326,53		

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

All. 7 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A – Tabella E.1

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

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
e1	Consistenza raggiugata	-1,00	-1.282,84	-4,00	-5.079,37	-21,00	-26.868,07	16,00	20.317,46	-11,00	-13.685,25				
e2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	27.030,00	1,00	25.440,00	1,00	30.607,50	0,00	0,00	1,00	31.837,76				
e3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
e4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	10.600,00	-1,00	-13.300,00				
e5	Livello di piano dell'ulu	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,00	-19.250,00	-1,00	-8.397,35	0,00	0,00				
e6	Stato manufattivo dell'ulu	-1,00	-24.450,00	-1,00	-24.450,00	-1,00	-24.450,00	-1,00	-24.450,00	-1,00	-24.450,00				
e7	Numero WC	-1,00	-6.230,00	-1,00	-5.920,00	-1,00	-7.122,50	-1,00	-8.191,94	-1,00	-7.362,24				
e8	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
e9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
e10	Luminosità e aerazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
CORREZIONE DEL PREZZO															
	Σ ΔP1		-4.976,84		-10.009,37		-46.881,67		-8.061,72		-27.442,74				
	P'c		170.000,00		160.000,00		192.500,00		167.348,04		198.979,59				
	P'c + Σ ΔP1		165.023,16		146.990,63		145.618,33		159.286,32		171.536,85				
1^a SINTESI															
	P'comet		1.362,62		1.226,43		1.193,69		1.305,37		1.406,04				
	Δmet%		4,28%		-5,24%		-8,00%		0,61%		8,37%				
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato				
	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²) di scostamento accettato														
	Valore 1^a sintesi (€)														158.284,02

All. 8 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A - Tabella E.2

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

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N.	Identificativo	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		S2			
		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 raggiata	-4,00	5.079,37	1,00	1.269,84	-18,00	-30.917,46	21,00	26.666,87	-6,00	-7.619,05				
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	27.030,00	1,00	25.440,00	1,00	30.807,50	0,00	0,00	1,00	31.637,76				
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	10.600,00	-1,00	-13.300,00				
c5	Livello di piano dell'usu	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,00	-19.250,00	-1,00	-8.367,35	0,00	0,00				
c6	Stato manufattivo dell'usu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c7	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c8	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c9	Qualità dell'efficienza prevalente dell'usu	1,00	8.290,00	1,00	5.920,00	1,00	7.122,50	1,00	6.191,84	1,00	7.362,24				
c10	Luminosità e aerazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
CORREZIONE DEL PREZZO															
	$\Sigma \Delta P_i$	36.399,37		32.026,84		-1.837,46		35.091,16		18.080,95					
	P'c	170.000,00		190.000,00		192.500,00		167.348,94		198.979,59					
	P'c * $\Sigma \Delta P_i$	206.399,37		182.026,84		190.662,54		202.438,10		217.060,54					
	Pc corretto	1.640,04		1.516,77		1.501,29		1.594,00		1.709,14					
	$\Delta_{max}\%$	3,05%		-4,75%		-5,72%		0,10%		7,33%					
1^a SINTESI															
	Esito 1^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato					
	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m ²)											1.592,42			
	% di scostamento accettato											10%			
	Valore 1^a sintesi (€)											202.237,34			

All. 9 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A – Tabella E.3

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

TABELLA "E.3" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
Caratteristica	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject) S3
	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	
N. Identificativo											
c1 Consistenza raggiata	26,00	33.015,87	23,00	29.209,35	6,00	7.816,05	43,00	54.803,17	16,00	20.317,46	
c2 Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	27.030,00	1,00	25.440,00	1,00	30.607,50	0,00	0,00	1,00	31.637,76	
c3 Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4 Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c5 Livello di piano dell'uni	1,00	8.500,00	1,00	8.000,00	-1,00	-9.625,00	0,00	0,00	1,00	9.948,98	
c6 Stato manutentivo dell'uni	-1,00	-24.450,00	-1,00	-24.450,00	-1,00	-24.450,00	-1,00	-24.450,00	-1,00	-24.450,00	
c7 Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c8 Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c9 Qualità dell'affaccio prevalente dell'uni	1,00	6.260,00	1,00	5.620,00	1,00	7.122,50	1,00	6.191,64	1,00	7.362,24	
c10 Luminosità e aerazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO		50.385,87		44.116,35		11.274,05		46.945,01		31.516,44	
P _c		170.000,00		160.000,00		192.500,00		167.340,94		168.979,59	
P _c + Σ ΔP _i		220.385,87		204.116,35		203.774,05		214.291,95		230.496,03	
P _{comete}		1.479,10		1.369,01		1.387,01		1.438,20		1.546,05	prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²) 1.440,35
Δ _{perc} %		2,00%		-4,80%		-5,05%		-0,15%		7,40%	% di scostamento accettato 10%
Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1 ^a sintesi (€) 214.912,15

All. 10 – MCA 1 – Abitazioni civili – Classe A - Tabella E.4

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

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject) S4
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
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	
c1	Consistenza raggiata	-32,00	-40.634,92	-35,00	-44.444,44	-52,00	-66.031,75	-15,00	-19.047,62	-42,00	-53.333,33	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	27.030,00	1,00	25.440,00	1,00	30.607,50	0,00	0,00	1,00	31.637,76	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Comparable)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	10.600,00	-1,00	-13.300,00	
c5	Livello di piano dell'uso	2,00	17.000,00	2,00	16.000,00	0,00	0,00	1,00	8.367,35	2,00	19.897,96	
c6	Stato manufatto dell'uso	-1,00	-24.450,00	-1,00	-24.450,00	-1,00	-24.450,00	-1,00	-24.450,00	-1,00	-24.450,00	
c7	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c8	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uso	1,00	8.200,00	1,00	5.920,00	1,00	7.122,50	1,00	6.191,84	1,00	7.352,24	
c10	Luminosità e aerazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
CORREZIONI			-14.784,92		-21.634,44		-52.751,75		-18.338,44		-32.185,37	
P _c			170.000,00		160.000,00		192.500,00		107.346,84		166.976,59	
P _c + Σ ΔP _i			155.235,08		138.465,56		139.748,25		146.008,50		166.794,22	
P _{corrett.}			1.705,68		1.521,60		1.535,70		1.637,46		1.832,00	1.646,70
Δ _{ness%}			3,69%		-7,80%		-6,74%		-0,56%		11,31%	10%
Esito 1 ^a sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato	Valore 1 ^a sintesi (€) 148.848,70
P _{corrett.}			1.705,68		1.521,60		1.535,70		1.637,46			
Δ _{ness%}			6,01%		-4,01%		-4,03%		2,33%			prezzo unitario medio 2 ^a sintesi (€/m ²) 1.800,16
Esito 2 ^a sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato			Valore 2 ^a sintesi (€) 145.614,56

All. 11 – MCA 2 – Abitazioni civili – Classe B - Tabella A

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

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA	
Immobili Residenziali		COMPARABILI (C _i = comparables)						(S = subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
Fonte		Compravendita Atto CV del 02/05/2022 Notaio Riccardo Pera rep./racc. 2240/1450	Compravendita Atto CV del 12/04/2024 Notaio Letizia Russo rep./racc. 4681/18800	Compravendita Atto CV del 28/11/2023 Notaio Anna Ruffino rep./racc. 59002/17288	Compravendita Atto CV del 03/03/2023 Notaio Lorenzo Di Giacomo rep./racc. 12071/8816	Compravendita Atto CV del 07/05/2024 Notaio Carlo Barabino rep./racc. 18459/13052			
Prezzo o valore assunto (€)		87.000,00	98.500,00	75.000,00	130.000,00	85.000,00			
Epoca dato (Semestrale/anno)		1°/2022	1°/2024	2°/2023	1°/2025	1°/2024		1°/2025	
Comune		Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo		Palermo	
Indirizzo	Toponimo	via Demetrio Camarda	via Luigi Settembrini	via Corradino di Svevia	via Demetrio Camarda	via Pietro Colletta		via Paolo Gilli	
	Numero civico	6	18	21	4	9		58	
	Sezione	-	-	-	-	-		-	
	Foglio	55	48	55	55	53		55	
	Part.ile	811	922	1279	811	838		1837	
	Subalterno	3	108	4	10	12		12	
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	C5	C5	C5	C5	C5		C5	
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.000,00	1.000,00	1.050,00	1.050,00	1.000,00			
	Massimo €/m ²	1.500,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00			
Valori all'epoca della stima	Minimo €/m ²	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00		1.050,00	
	Massimo €/m ²	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00		1.450,00	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Consistenza raggiunta	Superficie in m ² 92,00	Superficie in m ² 97,00	Superficie in m ² 77,00	Superficie in m ² 102,00	Superficie in m ² 102,00	Superficie in m ² 102,00	Superficie in m ² 73,00	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Ricostruita	
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Economica	Civile	Civile	
	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Livello di piano dell'ulu	Ritazato	Intermedio con ascensore	Secondo con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Terra	
	Stato manufattivo dell'ulu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Numero WC	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	
	Qualità distribuita	Normale	Scadente	Normale	Normale	Scadente	Normale	Normale	
	Qualità dell'edificio prevalente dell'ulu	Normale	Normale	Normale	Normale	Scadente	Scadente	Scadente	
	Luminosità e aerazione	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Scadente	

All. 12 – MCA 2 – Abitazioni civili – Classe B - Tabella B

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT			
STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
C5	C5	C5	C5	C5	C5		
87.000,00	98.500,00	75.000,00	130.000,00	86.000,00	V _{om} min = €/m ² 1.050,00		
1*2022	1*2024	2*2023		1*2024	V _{om} max = €/m ² 1.450,00		
1.250,00	1.225,00	1.250,00		1.225,00	C' (€/m ²) (da scedente a normale)		
1,00	1,02	1,00		1,02	C'' (€/m ²) (da normale a ottimo)		
1.250,00	1.250,00	1.250,00		1.250,00	Epoca stima 1*/2025		
1,00	1,00	1,00		1,00	Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject)		
82	97	77	102	102	73		
945,65	1.016,46	974,03	1.274,51	833,33	Prezzo max ammissibile = €/m ² (V _{om} min - C)		
945,65	1.038,19	974,03		860,34	Prezzo max ammissibile = €/m ² (V _{om} max + C)		
87.000,00	100.510,20	75.000,00		86.734,89	p/c min = € 860,34		
SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI			
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)							
Zona OMI							
Prezzo rilevato (€)							
Semestre OMI di riferimento							
Valore centrale OMI (€/m ²) (zona ed epoca comparabile)							
Coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) (V _{om} epoca stima / V _{om} epoca comparabile)							
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)							
Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (V _{om} zona subject / V _{om} zona comparabile)							
Consistenza ragguagliata STc (mq)							
Prezzo unitario p/c (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)							
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = pCi x Ie x Ki (€/mq)							
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = pCi x ST (€)							
Dato ammissibile (SI o NO)							

All. 13 – MCA 2 – Abitazioni civili – Classe B - Tabella C

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

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 92,00	Quantità o num. 1,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 97,00	Quantità o num. 1,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 77,00	Quantità o num. 1,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 102,00	Quantità o num. 1,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 102,00	Quantità o num. 102,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 73,00	Quantità o num. 73,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ricostrata	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Economica	0,00	Civile	1,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Livello di piano dell'usu	Riunito	5,00	Intermedio con ascensore	8,00	Secondo con ascensore	7,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Terra	3,00
c6	Stato manutentivo dell'usu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c7	Numero WC	Uno	8,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00
c8	Qualità distributiva	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00
c9	Qualità dell'affaccio preziente dell'usu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00
c10	Luminosità e ariazione	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00

All. 14 – MCA 2 – Abitazioni civili – Classe B - Tabella D

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kc1	PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza raggugliata	Kc1 x p/cmin	€/m ²	1,00	850,34	850,34	850,34	850,34	850,34
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2X?ei	€	15,9%	13.833,00	15.981,12	11.925,00	20.870,00	13.790,82
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3X?ei	€	12,1%	10.527,00	12.161,73	9.075,00	15.730,00	10.494,90
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Conoscibile)	Kc4X3to	€	100,00	9.200,00	9.700,00	7.700,00	10.200,00	10.200,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5X?ei	€	5,0%	4.350,00	5.025,51	3.750,00	6.500,00	4.336,73
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6X3ts	€	200,00	14.600,00	14.600,00	14.600,00	14.600,00	14.600,00
c7	Numero WC	Kc7X?ei	€	3,7%	3.219,00	3.718,88	2.775,00	4.810,00	3.209,18
c8	Qualità distributiva	Kc8X?ei	€	6,6%	5.742,00	6.633,67	4.660,00	8.590,00	5.724,49
c9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc9X?ei	€	3,7%	3.219,00	3.718,88	2.775,00	4.810,00	3.209,18
c10	Luminosità e aerazione	Kc10X?Pci	€	7,2%	6.264,00	7.238,73	5.400,00	9.390,00	6.244,80

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

All. 15 – MCA 2 – Abitazioni civili – Classe B - Tabella E

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

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	
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	
e1	Consistenza ragguagliata	-19,00	-16.156,46	-4,00	-3.401,36	-29,00	-24.659,86	-29,00	-24.659,86	-29,00	-24.659,86	
e2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	13.833,00	1,00	15.691,12	1,00	11.925,00	1,00	20.670,00	1,00	13.790,82	
e3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
e4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
e5	Livello di piano dell'usu.	-2,00	-8.700,00	-4,00	-25.127,45	-4,00	-15.000,00	-5,00	-32.500,00	-5,00	-21.683,67	
e6	Stato manufattivo dell'usu.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
e7	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
e8	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
e9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'usu.	-1,00	-3.219,00	1,00	6.633,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
e10	Luminosità e aerazione	-1,00	-6.294,00	-1,00	-7.236,73	-1,00	-5.400,00	-1,00	-9.360,00	-1,00	-6.244,90	
CORREZIONE			-20.506,46		-33.876,53		-14.651,36		-50.656,86		-22.578,23	
Pc			87.000,00		100.510,20		75.000,00		130.000,00		86.734,69	
Pc + Σ APi			66.453,54		66.633,67		60.348,64		70.340,14		64.150,46	
Pc corretto			910,87		912,79		826,69		1.086,85		878,86	
Δ _{correz} %			-1,34%		-1,13%		-10,45%		17,73%		-4,80%	
Esito 1ª sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Scartato		Scartato		Accettato		
Pc corretto			910,87		912,79						878,86	
Δ _{correz} %			1,11%		1,33%						-2,44%	
Esito 2ª sintesi valutativa		Accettato		Accettato						Accettato		
prezzo unitario medio 1ª sintesi (€/m²)												923,21
scostamento % di scostamento accettato												10%
Valore 1ª sintesi (€)												67.394,33
prezzo unitario medio 2ª sintesi (€/m²)												900,84
Valore 2ª sintesi (€)												65.761,32

All. 16 – MCA 3 – Box auto – Tabella A.1

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

Segmento del mercato immobiliare						
TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE						
COMPARABILI (C _i = comparables)						
Box	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
Fonte	Compravendita Atto CV del 27/05/2024 Notaio Valerio Bonomo rep./racc. 14657/11044	Compravendita Atto CV del 20/12/2024 Notaio Carlo Barabino rep./racc. 19232/15296	Compravendita Atto CV del 14/11/2023 Notaio Franco Salemo Cardillo rep./racc.	Compravendita Atto CV del 10/10/2023 Notaio Gloria Grimaldi rep./racc. 7137/5333	Compravendita Atto CV del 02/12/2024 Notaio Anna Salerno rep./racc. 2077/1397	
Prezzo o valore assunto (€)	54.000,00	37.600,00	36.000,00	29.000,00	29.000,00	
Epoca dato (Semestre/anno)	1*/2024	2*/2024	2*/2023	2*/2023	2*/2024	
Comune	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	
Indirizzo	Toponimo via Giuseppe Pagano	via Cappuccini	corso Pietro Pisani	via Francesco Domenico Guarrazzi	via Luigi Mercantini	
Catastali	Numero civico / interno 5	166	252	63	8	
	Sezione -	-	-	-	-	
	Foglio 58	59	80	51	48	
	Part.ile 936	43	830	2387	676	
	Subalterno 5	95	44	12	12	
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	C11	C11	C4	C7	C5	
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ² 980,00	980,00	750,00	750,00	750,00	
	Massimo €/m ² 1.200,00	1.200,00	1.100,00	1.100,00	970,00	
Valori all'epoca della stima. 1*/2025	Minimo €/m ² 980,00	980,00	750,00	750,00	750,00	
	Massimo €/m ² 1.200,00	1.200,00	1.100,00	1.100,00	970,00	
Caratteristiche	Consistenza raggiata Superficie in m ² 45,00	Superficie in m ² 41,00	Superficie in m ² 40,00	Superficie in m ² 33,00	Superficie in m ² 28,00	
Localizzazione di dettaglio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Posizione Box/Posto auto	T	T	S1	S1	T	
Accessibilità/Spazi di Manovra	Ottima	Normale	Normale	Normale	Normale	
Stato manutentivo Box	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	

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

All. 17 – MCA 3 – Box auto - Tabella A.2

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S3)			
Box		S1	S2	S3	IMMOBILI IN STIMA (S ₁ = subject)
Epoca dato (Semestre/anno)		1*/2025	1*/2025	1*/2025	
Comune		Palermo	Palermo	Palermo	
Indirizzo		via Paolo Gili	via Paolo Gili	via Paolo Gili	
Toponimo					
Numero civico / interno		58	58	58	
Sezione		-	-	-	
Foglio		55	55	55	
Part.ile		1637	1637	1637	
Subalterno		134	135	136	
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		C5	C5	C5	
Superficie interna netta in m ²					
Valori all'epoche/la stima:					
1*/2025	Minimo €/m ²	750,00	750,00	750,00	
	Massimo €/m ²	970,00	970,00	970,00	
Consistenza raggiata	Superficie in m ²	56,00	75,00	70,00	
Localizzazione di dettaglio	Ricerca interrotto/in elevazione	S2	S2	S2	
Posizione Box/Polo auto	Ricerca interrotto/in elevazione	Normale	Normale	Normale	
Accessibilità/Spazi di Manovra	Ottima	Normale	Normale	Normale	
Stato manufattivo Box	Normale	Normale	Normale	Normale	
Caratteristiche oggetto di confronto					

All. 18 – MCA 3 – Box auto - Tabella B

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'						
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILI IN STIMA (Subjects)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	C11	C11	C4	C7	C5	C5
Prezzo rilevato (€)	54.000,00	37.600,00	36.000,00	29.000,00	29.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}m^2$ 750,00
Semestre OMI di riferimento	1°/2024	2°/2024	2°/2023	2°/2023	2°/2024	$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}m^2$ 970,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.090,00	1.090,00	945,00	925,00	860,00	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da scadente a normale) 150,00
Coefficiente epoca K_c (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a ottimo) 150,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.090,00	1.090,00	925,00	925,00	860,00	Epoca stima 1°/2025
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	0,79	0,79	0,93	0,93	1,00	Valore centrale OMI = €m ² (zona ed epoca subject)
Consistenza ragguagliata STci (mq)	45,00	41,00	40,00	33,00	28,00	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.200,00	917,07	900,00	878,79	1.035,71	Prezzo min. ammissibile (€/m ²) ($V_{OMI} \text{ min.} - C'$) 600,00
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = pCi x ke x ki (€/mq)	946,79	723,56	819,05	817,04	1.035,71	Prezzo max. ammissibile (€/m ²) ($V_{OMI} \text{ max.} + C'$) 1.120,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P/c = pCi x ST (€)	42.605,50	29.666,06	32.761,90	26.962,16	29.000,00	p/c min = € 723,56
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	

All. 19 – MCA 3 – Box auto – Tabella C.1

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	45,00	Superficie in m ²	41,00	Superficie in m ²	40,00	Superficie in m ²	33,00	Superficie in m ²	28,00
c2	Localizzazione di dettaglio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Posizione Box/Posto auto	In superficie	1,00	In superficie	1,00	Interrato/in elevazione	0,00	Interrato/in elevazione	0,00	In superficie	1,00
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Ottima	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Stato manutentivo Box	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

All. 20 – MCA 3 – Box auto – Tabella C.2

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			S4	S5	S6	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					
c1	Consistenza ragguagliata		56,00			75,00				70,00					
c2	Localizzazione di dettaglio	Ricerca	2,00		Ricerca	2,00			Ricerca	2,00					
c3	Posizione Box/Posto auto	Interrato/in elevazione	0,00		Interrato/in elevazione	0,00			Interrato/in elevazione	0,00					
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Ottima	2,00		Ottima	2,00			Ottima	2,00					
c5	Stato manutentivo Box	Normale	1,00		Normale	1,00			Normale	1,00					

All. 21 – MCA 3 – Box auto - Tabella D

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
Nordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/omln	€/m ²	1,00	723,56	723,56	723,56	723,56	723,56
c2	Localizzazione di dettaglio	Kc2XPci	€	15,9%	6.774,28	4.716,90	5.209,14	4.286,98	4.611,00
c3	Posizione Box/Posto auto	Kc3XPci	€	5,0%	2.130,28	1.483,30	1.638,10	1.348,11	1.450,00
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Kc4XPci	€	10,0%	4.260,55	2.966,61	3.276,19	2.696,22	2.900,00
c5	Stato manutentivo Box	Kc5XSts	€	150,00	10.050,00	10.050,00	10.050,00	10.050,00	10.050,00

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

All. 22 – MCA 3 – Box auto – Tabella E.1

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

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	
NL	Identificativo											S1
c1	Consistenza raggiata	11,00	7.959,19	15,00	10.653,43	16,00	11.577,00	23,00	16.641,93	28,00	20.259,74	
c2	Localizzazione di dettaglio	1,00	6.774,28	1,00	4.716,90	1,00	5.300,14	1,00	4.286,98	1,00	4.811,00	
c3	Posizione Box/Posto auto	-1,00	-2.130,28	-1,00	-1.483,30	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-1.480,00	
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	0,00	0,00	1,00	2.980,61	1,00	3.276,19	1,00	2.668,22	1,00	2.900,00	
c5	Stato manutentivo Box	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO			12.603,19		17.053,64		20.062,33		23.625,13		26.320,74	
P _c			42.605,50		29.666,06		32.761,90		26.662,16		29.000,00	
P _c + Σ AP _i			55.208,69		46.719,70		52.824,24		50.687,30		55.320,74	
P _c corretto			985,87		834,28		943,29		903,34		987,87	930,93
Δ _{mezo} %			5,90%		-10,36%		1,33%		-2,96%		6,12%	10%
Esito 1° sintesi valutativa			Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1 ^a sintesi (€) 52.132,06
P _c corretto			985,87				943,29		903,34		987,87	
Δ _{mezo} %			3,22%				-1,24%		-5,42%		3,43%	955,09
Esito 2° sintesi valutativa			Accettato				Accettato		Accettato		Accettato	Valore 2 ^a sintesi (€) 53.485,04

All. 23 – MCA 3 – Box auto - Tabella E.2

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

TABELLA "E.3" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
Caratteristica	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
	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		
NL											S3	
c1	25,00	18.089,06	29,00	20.883,31	30,00	21.706,87	37,00	26.771,81	42,00	30.889,62		
c2	1,00	6.774,28	1,00	4.716,90	1,00	5.206,14	1,00	4.286,98	1,00	4.811,00		
c3	-1,00	-2.130,28	-1,00	-1.483,30	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-1.450,00		
c4	0,00	0,00	1,00	2.898,61	1,00	3.275,19	1,00	2.898,22	1,00	2.900,00		
c5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Σ ΔP		22.733,06		27.183,51		30.192,20		33.755,01		36.450,62		
P_c		42.605,50		29.666,06		32.781,90		26.962,16		29.000,00		
P_c + Σ ΔP		65.338,56		56.849,57		62.954,11		60.717,17		65.450,62		
P_c corretto		933,41		812,14		889,34		867,39		935,01		
Δ_{meto}%		4,94%		-8,69%		1,11%		-2,48%		5,12%		
Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		
1^a SINTESI												
											prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)	
											889,45	
											% di scostamento accettato	
											10%	
											Valore 1 ^a sintesi (€)	
											62.261,50	

All. 24 – MCA 3 – Box auto - Tabella E.3

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

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca			Cb			Cc			Cd				Ce		
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	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza raggugliata	14,00	10.126,87	18,00	13.024,12	19,00	13.747,88	26,00	18.812,82	31,00	22.430,43						
c2	Localizzazione di dettaglio	1,00	8.774,28	1,00	4.716,90	1,00	5.200,14	1,00	4.286,68	1,00	4.611,00						
c3	Prestazione Box/Posto auto	-1,00	-2.130,28	-1,00	-1.483,30	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-1.450,00						
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	0,00	0,00	1,00	2.866,61	1,00	3.276,19	1,00	2.666,22	1,00	2.900,00						
c5	Stato manufattivo Box	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
CORREZIONE DEL PREZZO			14.773,87		19.224,33		22.233,02		25.795,82		28.491,43						
	P _c		42.605,50		29.666,06		32.761,90		26.962,16		29.000,00						
	P _c + Σ ΔP _i		57.379,38		48.890,36		54.994,92		52.757,98		57.491,43						
1 ^a SINTESI																	
	P _c corretto		972,53		828,65		932,12		894,20		974,43						
	Δ _{medio} %		5,67%		-9,97%		1,28%		-2,64%		5,67%						
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato						
	prezzo unitario medio sintesi (€/m ²)																920,38
	% di scostamento accettato																10%
	Valore 1 ^a sintesi (€)																54.302,43

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

All. 25 – MCA 4 – Uffici – Classe A - Tabella A

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Uffici e studi professionali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
	Atto CV del 11/04/2023 Notaio Mario Marino rep./racc. 65662/18999	Atto CV del 04/09/2022 Notaio Adriana Gasbarro rep./racc. 89787/548	Atto CV del 15/11/2023 Notaio Francesco Paolo Castellana rep./racc. 18550/11395	Atto CV del 28/11/2024 Notaio Gilda Liguori rep./racc. 1449/952	Atto CV del 05/12/2024 Notaio Roberto Indovina rep./racc. 12484/8489			
Estremi	155.000,00	100.000,00	260.000,00	160.000,00	156.000,00			
Prezzo o valore assunto (€)	1°/2023	2°/2022	2°/2023	2°/2024	2°/2024		1°/2025	
Epoca dato (Semestre/anno)	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo		Palermo	
Comune	via Re Federico	viale della Regione Siciliana Nord Ovest	via Giuseppe Scuti	via Marchese di Roccaforte	via Massimo D'Azeglio		via Paolo Gili	
Indirizzo	18c	2482	87c	1	27c		47	
Catastri	Toponimo	-	-	-	-		-	
	Numero civico	125	49	43	31	31	55	
	Sezione	720	1739	467	369	238	1638	
	Foglio	9	88	38	45	41	7	
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Subalterno	B3	D10	C1	C1	C1	C5	
	Minimo €/m ²	830,00	690,00	950,00	950,00	950,00		
Valori all'epoca del comparabile	Massimo €/m ²	1.200,00	1.000,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00		
	Minimo €/m ²	830,00	690,00	950,00	950,00	950,00	690,00	
Valori all'epoca della stima:	Massimo €/m ²	1.200,00	1.000,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	880,00	
	Superficie in m ²	148,00	182,00	227,00	154,00	151,00	185,00	
Consistenza ragguagliata	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Ricercata	
	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio	Normale	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	
Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	
	Livello al piano dell'uso (uffici)	Uno	>Due	>Due	>Due	>Due	>Due	
Stato manufattivo dell'uso	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Numero WC	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	
Qualità distributiva	Normale	Normale	Ottima	Ottima	Ottima	Ottima	Ottima	
	Quantità dell'araffaccio prevalente dell'uso	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Luminosità e aereazione	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	

All. 26 - MCA 4 - Uffici - Classe A - Tabella B

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	
	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	B3	D10	C1	C1	C1	C5
Prezzo rilevato (€)	155.000,00	100.000,00	280.000,00	160.000,00	158.000,00	$V_{\text{ov min}} = \text{€}/\text{m}^2$ 690,00
Semestre OMI di riferimento	1°/2023	2°/2022	2°/2023	2°/2024	2°/2024	$V_{\text{ov max}} = \text{€}/\text{m}^2$ 880,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.015,00	845,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	$C' (\text{€/m}^2)$ (da scadenza a normale) 200,00
Coefficiente epoca K_{ov} (nella zona del comparabile) ($V_{\text{ov}} \text{ epoca stima} / V_{\text{ov}} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C' (\text{€/m}^2)$ (da normale a ottimo) 200,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.015,00	845,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	Epoca stima: 1°/2025
Coefficiente localizz. K_1 (all'epoca della stima) ($V_{\text{ov}} \text{ zona subject} / V_{\text{ov}} \text{ zona comparabile}$)	0,77	0,93	0,67	0,67	0,67	Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject) 785,00
Consistenza raggiunta STc (mq)	148	162	227	154	151	185
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.047,30	617,28	1.233,48	1.038,90	1.033,11	Prezzo min. ammissibile = €/ m^2 ($V_{\text{ov min}} \text{ min.} - C'$) 490,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x ki (€/mq)	809,98	573,45	824,07	694,11	690,21	Prezzo max. ammissibile = €/ m^2 ($V_{\text{ov max}} \text{ max.} + C'$) 1.080,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)	119.876,85	92.890,41	187.063,83	106.893,62	104.221,28	p/c min = € 573,45
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	

Al. 27 – MCA 4 – Uffici – Classe A - Tabella C

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

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
		Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	148,00	182,00	227,00	154,00	151,00			185,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Superficie in m ² Normale	Superficie in m ² Normale	Superficie in m ² Normale	Superficie in m ² Normale	Superficie in m ² Normale	Superficie in m ² Normale	Superficie in m ² Ricostruita	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	1,00
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	Normale	Ottimo	Normale	Ottimo	Ottimo	Normale	1,00
c5	Livello o piano dell'uso (Ufficio)	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	8,00
c6	Stato manufattivo dell'uso	Normale	Scadente	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	1,00
c7	Numero WC	Uno	Due	>Due	Due	>Due	Due	>Due	2,00
c8	Qualità costruttiva	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	1,00
c9	Qualità dell'attacco prevalente dell'uso	Scadente	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	1,00
c10	Luminosità e aerazione	Normale	Normale	Ottima	Normale	Ottima	Normale	Normale	2,00

All. 28 – MCA 4 – Uffici – Classe A - Tabella D

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza raggiagliata	Kc1 x p cmin	€/m ²	573,45	573,45	573,45	573,45	573,45	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	19.060,42	14.771,01	29.743,15	16.999,09	16.571,18	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	14.505,10	11.240,63	22.694,72	12.934,13	12.610,77	
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Computabile)	Kc4XSic	€	14.800,00	16.200,00	22.700,00	15.400,00	15.100,00	
c5	Livello di piano dell'ufficio	Kc5XPci	€	5.983,84	4.644,97	9.353,19	5.344,68	5.211,06	
c6	Stato manufattivo dell'ufficio	Kc6XSis	€	37.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00	
c7	Numero WC	Kc7XPci	€	4.435,44	3.437,28	6.921,36	3.955,06	3.856,19	
c8	Qualità distributiva	Kc8XPci	€	7.911,87	6.131,36	12.346,21	7.054,98	6.875,60	
c9	Qualità dell'araffaccio prevalente dell'ufficio	Kc9XPci	€	4.435,44	3.437,28	6.921,36	3.955,06	3.856,19	
c10	Luminosità e aerazione	Kc10XPci	€	6.631,13	6.688,76	13.468,60	7.696,34	7.503,93	

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

All. 30 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella A.1

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

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)					
Uffici e studi professionali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
	Atto CV del 11/10/2024	Atto CV del 29/06/2023	Atto CV del 19/02/2025	Atto CV del 16/05/2023	Atto CV del 27/07/2022	Atto CV del 27/07/2022	
	Notaio Francesco Paolo Castellana rep./racc. 19585/12084	Notaio Enrica Lupo rep./racc. 32075/17835	Notaio Carmelo Di Vitale rep./racc. 5198/4355	Notaio Laura Arcoleo rep./racc. 2707/2039	Notaio Maria Craparotta rep./racc. 15249/4467	Notaio Maria Craparotta rep./racc. 15249/4467	
	Prezzo o valore assunto (€)	72.500,00	73.000,00	58.000,00	50.000,00	50.000,00	
	Epoca dato (Semestre/anno)	1*/2024	1*/2023	1*/2025	1*/2023	2*/2022	
	Comune	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	
	Indirizzo	Toponimo	via Re Federico	via Dante	corso Tukory	via Vito La Manita	
		Numero civico / interno	16c	119	240	146	
		Sezione	-	-	-	-	
	Catastrali	Foglio	63	125	51	62	125
Part. Ille		826	720	1858	31	435	
Subalterno		14	8	10	62	10	
Valori all'epoca del comparabile	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	C4	B3	C12	C4	B3	
	Minimo €/m ²	700,00	830,00	690,00	680,00	830,00	
	Massimo €/m ²	1.100,00	1.200,00	1.000,00	980,00	1.200,00	
	1*/2025	1.100,00	1.200,00	1.000,00	1.100,00	1.200,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Ricerca	Normale	Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	
	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	Normale	Normale	Normale	Scadente	
	Livello di piano dell'uu. (Uffici)	Secondo	Primo	Terra	Primo	Terra	
	Stato manufattivo dell'uu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Numero WC	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	
	Qualità disinubbia	Normale	Normale	Normale	Normale	Scadente	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uu	Normale	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	
	Luminosità e aereazione	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	

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

All. 31 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella A.2

Segmento del mercato immobiliare		S1	S2	S3	S4
TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S4)					
IMMOBILI IN STIMA (S_i = subject)					
Uffici e studi professionali					
Epoca dato (Semestre/anno)		1*/2025	1*/2025	1*/2025	1*/2025
Comune		Palermo	Palermo	Palermo	Palermo
Indirizzo		via Paolo Gili	via Paolo Gili	via Paolo Gili	via Paolo Gili
Toponimo					
Numero civico / interno		47	47	60	60
Sezione		-	-	-	-
Foglio		55	55	55	55
Partile		1638	1638	1637	1637
Subalterno		8	9	14	17
Denominazione della zona OMI di utilizzazione degli immobili		C5	C5	C5	C5
Superficie interna netta in m ²					
Valori all'epoca della stima:					
1*/2025		690,00	690,00	690,00	690,00
Minimo €/m ²		880,00	880,00	880,00	880,00
Massimo €/m ²					
Consistenza raggiuagliata		Superficie in m ²	43,00	90,00	95,00
Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Ricerca	Ricerca	Ricerca	Ricerca
Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	Civile	Civile	Civile
Stato manufatto dell'edificio (Sup. Comparabile)		Normale	Normale	Normale	Normale
Livello di piano dell'uu. (Uffici)		Primo	Primo	Terra	Terra
Stato manufatto dell'uu		Scadente	Normale	Normale	Normale
Numero WC		Uno	Uno	Uno	Uno
Qualità distribuita		Normale	Normale	Normale	Normale
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uu		Normale	Normale	Normale	Normale
Luminosità e aerazione		Ottima	Ottima	Ottima	Ottima
Caratteristiche oggetto di confronto					

All. 32 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella B

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'						IMMOBILI IN STIMA (Subjects)	
	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
	C4	B3	C12	C4	B3		CS
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Zona OMI						
	Prezzo rilevato (€)	72.500,00	73.000,00	58.000,00	50.000,00		$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}m^2$ 690,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1*/2023	1*/2025	1*/2023	2*/2022		$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}m^2$ 880,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.015,00	845,00	820,00	1.015,00		$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da scadente a normale) 200,00
Localizzazione generale	Coefficiente epoca K_c (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,10	1,00		$C'' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a ottimo) 200,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	900,00	1.015,00	845,00	900,00		Epoca stima: 1*/2025
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	0,87	0,77	0,93	0,87	0,77	Valore centrale OMI = €m ² (zona ed epoca subject)
	Consistenza ragguagliata STci (mq)	47,00	72,00	85,00	66,00	51,00	785,00
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi.)	857,45	1.006,94	858,82	878,79	980,39		Prezzo min. ammissibile (€/m ²) ($V_{OMI} \text{ min.} - C'$) 490,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCI x ke x kl (€/mq)	835,11	778,77	797,84	841,28	758,23		Prezzo max. ammissibile (€/m ²) ($V_{OMI} \text{ max.} + C'$) 1.080,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = pCI x ST (€)	39.250,00	56.071,43	67.816,57	55.524,39	38.689,95		p'c min = € 756,23
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI		

All. 33 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella C.1

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES
IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	47,00	Superficie in m ²	72,00	Superficie in m ²	85,00	Superficie in m ²	66,00	Superficie in m ²	51,00
c2	Localizzazione e dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Ricerca	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c5	Livello di piano dell'uu (Uffici)	Secondo	7,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Primo	6,00	Terra	3,00
c6	Stato manutentivo dell'uu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c7	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00
c8	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uu	Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00
c10	Luminosità e aerazione	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

All. 34 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella C.2

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

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S4)

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA S1		IMMOBILE IN STIMA S2		IMMOBILE IN STIMA S3		IMMOBILE IN STIMA S4	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiugliata	Superficie in m²	81,00	Superficie in m²	43,00	Superficie in m²	90,00	Superficie in m²	95,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricerca	2,00	Ricerca	2,00	Ricerca	2,00	Ricerca	2,00
c3	Trologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Livello di piano dell'uu (Uffici)	Primo	6,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Terra	3,00
c6	Stato manutentivo dell'uu	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c7	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00
c8	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c10	Luminosità e aerazione	Ottima	2,00	Ottima	2,00	Ottima	2,00	Ottima	2,00

All. 35 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella D

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmln	€/m ²	1,00	758,23	758,23	758,23	758,23	758,23
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	15,9%	6.240,75	8.915,36	10.782,83	8.828,38	6.149,52
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	12,1%	4.749,25	6.784,64	8.205,80	6.716,45	4.679,06
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Stip. Contrattile)	Kc4XStc	€	100,00	4.700,00	7.200,00	8.500,00	6.600,00	5.100,00
c5	Livello di piano dell'uiu (Ufficio)	Kc5XPci	€	5,0%	1.962,50	2.803,57	3.390,83	2.776,22	1.933,50
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6XSts	€	200,00	15.450,00	15.450,00	15.450,00	15.450,00	15.450,00
c7	Numero WC	Kc7XPci	€	3,7%	1.452,25	2.074,64	2.509,21	2.054,40	1.430,79
c8	Qualità distributiva	Kc8XPci	€	6,6%	2.590,50	3.700,71	4.475,89	3.664,61	2.552,22
c9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc9XPci	€	3,7%	1.452,25	2.074,64	2.509,21	2.054,40	1.430,79
c10	Luminosità e aerazione	Kc10XPci	€	7,2%	2.826,00	4.037,14	4.682,79	3.997,76	2.784,24

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

All. 36 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella E.1

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

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Ce	Ce	Ce	Ce	Ce		
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
c1	Consistenza raggiata	34,00	25.779,87	0,00	8.824,11	4,00	-3.032,44	15,00	11.373,51	30,00	22.747,03		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	0.240,75	1,00	8.915,36	0,00	0,00	1,00	8.828,38	1,00	6.148,52		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Comparabile)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Livello di piano dell'uso (Ufficio)	-1,00	-1.882,50	0,00	0,00	3,00	10.172,49	0,00	0,00	3,00	5.800,49		
c6	Stato manufatto dell'uso	-1,00	-15.450,00	-1,00	-15.450,00	-1,00	-15.450,00	-1,00	-15.450,00	-1,00	-15.450,00		
c7	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c8	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uso	0,00	0,00	1,00	2.074,64	1,00	2.509,21	1,00	2.054,40	1,00	1.430,79		
c10	Luminosità e aerazione	1,00	2.525,00	1,00	4.037,14	1,00	4.882,79	1,00	3.997,76	1,00	2.784,24		
DEL PREZZO													
	$\Sigma \Delta P_i$		17.434,22		6.401,25		-916,45		10.804,05		31.113,29		
	P_c		39.250,00		56.071,43		67.816,57		55.524,39		38.669,95		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		56.684,22		62.472,68		66.899,12		66.328,44		69.783,24		
1ª SINTESI													
	P_c corretto		699,81		771,27		825,90		818,87		861,52		795,47
	$\Delta_{mass}\%$		-12,03%		-3,04%		3,63%		2,94%		8,30%		10%
	Esito 1ª sintesi valutativa		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		64.433,07
2ª SINTESI													
	P_c corretto				771,27		825,90		818,87		861,52		
	$\Delta_{mass}\%$				-5,87%		0,79%		-0,06%		5,14%		819,39
	Esito 2ª sintesi valutativa				Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		66.370,59
	prezzo unitario medio 1ª sintesi (€/m²)												795,47
	% di scostamento accettato												10%
	Valore 1ª sintesi (€)												64.433,07
	prezzo unitario medio 2ª sintesi (€/m²)												819,39
	Valore 2ª sintesi (€)												66.370,59

All. 37 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella E.2

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

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	
N.	Identificativo											S2
c1	Consistenza ragguagliata	-4,00	-3.032,64	-29,00	-21.688,80	-2,00	-31.845,84	-23,00	-17.438,39	-8,00	-8.065,87	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	6.240,76	1,00	9.915,36	0,00	0,00	1,00	8.628,38	1,00	6.148,52	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
e4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	5.100,00	
e5	Livello di piano dell'ufficio	-1,00	-1.982,50	0,00	0,00	3,00	10.172,49	0,00	0,00	3,00	5.800,49	
e6	Stato manufattivo dell'ufficio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
e7	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
e8	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
e9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ufficio	0,00	0,00	1,00	2.074,64	1,00	2.509,21	1,00	2.064,40	1,00	1.430,79	
c10	Luminosità e aerazione	1,00	2.628,00	1,00	4.037,14	1,00	4.892,79	1,00	3.997,76	1,00	2.784,24	
CORREZIONE DEL PREZZO												
	$\Sigma \Delta P_i$		4.071,31		-6.961,65		-14.281,35		-2.556,85		17.750,38	
	P_c		39.250,00		56.071,43		67.816,57		55.524,39		38.669,95	
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		43.321,31		49.109,78		53.535,22		52.965,54		56.420,33	
1ª SINTESI												
	P_c corretto		1.007,47		1.142,09		1.245,01		1.231,76		1.312,10	1.187,68
	Δ_{ness} %		-15,17%		-3,84%		4,63%		3,71%		10,46%	10%
	Esito 1ª sintesi valutativa		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato	51.970,24
2ª SINTESI												
	P_c corretto				1.142,09		1.245,01		1.231,76			1.206,28
	Δ_{ness} %				-5,32%		3,21%		2,11%			10%
	Esito 2ª sintesi valutativa				Accettato		Accettato		Accettato			51.870,04

All. 38 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella E.3

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

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N.	Identificativo	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		S3			
		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 raggiagliata	43,00	32.604,08	18,00	13.945,22	5,00	3.791,17	24,00	15.197,52	38,00	29.571,14				
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	6.240,75	1,00	8.915,36	0,00	0,00	1,00	8.828,35	1,00	6.148,52				
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c5	Livello di piano dell'uu (Uffici)	-4,00	-7.850,00	-3,00	-8.410,71	0,00	0,00	-3,00	-8.328,66	0,00	0,00				
c6	Stato manufattivo dell'uu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c7	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c8	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uu	0,00	0,00	1,00	2.074,64	1,00	2.509,21	1,00	2.054,40	1,00	1.430,79				
c10	Luminosità e aerazione	1,00	2.829,00	1,00	4.037,14	1,00	4.882,79	1,00	3.997,76	1,00	2.784,24				
DEL PREZZO															
	$\Sigma \Delta P_i$		33.820,83		20.264,65		11.183,18		24.749,50		47.586,90				
	P'_c		39.250,00		56.071,43		67.816,57		55.524,39		38.665,95				
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		73.070,83		76.336,08		78.999,75		80.273,89		86.256,85				
1^a SINTESI															
	P_c corretto		811,90		848,18		877,77		891,93		959,41		877,63		
	$\Delta_{perc}\%$		-7,49%		-3,36%		0,02%		1,63%		9,20%		10%		
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		78.986,70		
	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m ²)														
	% di scostamento accettato														
	Valore 1^a sintesi (€)														

All. 39 – MCA 5 – Uffici – Classe B - Tabella E.4

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

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca			Cb			Cc			Cd			Ce			S4
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	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza raggiagliata	48,00	30.395,25	23,00	17.439,39	10,00	7.562,94	29,00	21.989,80	44,00	33.992,31						
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	6.240,75	1,00	8.916,36	0,00	0,00	1,00	8.829,39	1,00	6.148,52						
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
p4	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Comparabile)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
e5	Livello di piano dell'ufficio (Ufficio)	-4,00	-7.850,00	-3,00	-8.410,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
e6	Stato manufatto dell'ufficio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c7	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
e8	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
e9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ufficio	0,00	0,00	1,00	2.074,64	1,00	2.509,21	1,00	2.054,40	1,00	1.490,79						
c10	Luminosità e aerazione	1,00	2.826,00	1,00	4.037,14	1,00	4.882,79	1,00	3.997,76	1,00	2.784,24						
CORREZIONE DEL PREZZO																	
	Σ ΔP _i		37.612,00		24.055,82		14.974,35		28.540,67		51.376,07						
	P _c		39.250,00		56.071,43		67.816,57		55.524,39		36.669,95						
	P _c + Σ ΔP _i		76.862,00		80.127,25		82.790,92		84.065,06		90.048,02						
1 ^a SINTESI																	
	P _c oneri		809,07		843,44		871,48		884,90		947,67						
	Δ _{ore} %		-7,15%		-3,20%		0,01%		1,56%		8,79%						
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato						
	prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)																871,36
	% di scostamento accettato																10%
	Valore 1 ^a sintesi (€)																82.778,29

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

All. 40 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella A.1

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						
Commerciale		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
Estremi		Atto CV del 12/04/2024 - Notaio Alberto Lunetta - rep./racc. 1362/854	Atto CV del 24/10/2024 - Notaio Carlo Bianchino - rep./racc. 1867/14841	Atto CV del 23/09/2024 - Notaio Francesco Maccarone - rep./racc. 11/7	Atto CV del 18/01/2024 - Notaio Vincenzo Galvagno - rep./racc. 75/50	Atto CV del 22/02/2023 - Notaio Alessandra Zampardi - rep./racc. 7450/5451		
Prezzo o valore assunto (€)		280.000,00	130.000,00	250.000,00	150.000,00	250.000,00		
Epoca dato (Semestre/anno)		1*/2024	2*/2024	2*/2024	1*/2024	1*/2023		
Comune		Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo		
Indirizzo		Viale della Regione Siciliana Nord Ovest	Via Volontari Italiani del sangue	Via Carmelo Lazzaro	Piazza Vincenzo Tineo	Corso Pietro Pisani		
Numero civico / interno		2189	26	7	4	192		
Sezione		-	-	-	-	-		
Foglio		48	61	61	63	60		
Part.ile		2395	1828	1603	358	810		
Subalterno		26	91	83	113	48		
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		C5	C4	C4	C4	C4		
Valori all'epoca del comparabile		Minimo €/m ² 750,00	740,00	740,00	740,00	760,00		
Valori all'epoca della stima: 1*/2025		Massimo €/m ² 1.150,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.450,00		
		Minimo €/m ² 750,00	740,00	740,00	740,00	740,00		
		Massimo €/m ² 1.150,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00		
Consistenza ragguagliata		Superficie in m ² 318,00	Superficie in m ² 169,00	Superficie in m ² 231,00	Superficie in m ² 240,00	Superficie in m ² 290,00		
Appetibilità commerciale		Media	Scarsa	Elevata	Scarsa	Media		
Distribuzione spazi interni		Ottima	Normale	Normale	Scadente	Normale		
Ingressi e vetrine		Sviluppo in ml 23,00	Sviluppo in ml 6,50	Sviluppo in ml 5,60	Sviluppo in ml 11,40	Sviluppo in ml 10,80		
Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture		Normale	Scadente	Normale	Scadente	Normale		
Caratteristiche oggetto di confronto								

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

All. 41 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella A.2

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S3)		
		IMMOBILI IN \$TIMA (\$ _i = subject)		
		S1	S2	S3
Commerciale	Epoca dato (Semestre/anno)	1*/2025	1*/2025	1*/2025
	Comune	Palermo	Palermo	Palermo
	Indirizzo	via Paolo Gili	via Paolo Gili	via Paolo Gili
	Toponimo			
	Numero civico / interno	31-37	76-78	72
	Sezione	-	-	-
	Foglio	55	55	55
	Part.ile	1638	1637	1637
	Subalterno	4	171	9
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	C5	C5	C5
Superficie interna netta in m ²	Minimo €/m ²	750,00	750,00	750,00
	Massimo €/m ²	1.150,00	1.150,00	1.150,00
Valori all'epoca della stima:	1*/2025	351,00	208,00	171,00
		Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²
Consistenza ragguagliata	Appetibilità commerciale	Elevata	Elevata	Elevata
	Distribuzione spazi interni	Normale	Normale	Normale
Ingressi e vetrine		18,00	8,20	16,30
		Sviluppo in m ²	Sviluppo in m ²	Sviluppo in m ²
Dati OMI della tipologia degli immobili		Scadente	Scadente	Scadente
Caratteristiche oggetto di confronto				
Dati OMI della tipologia degli immobili				
Caratteristiche oggetto di confronto				

All. 42 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella B

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'						
						IMMOBILI IN STIMA (Subjects)
	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi del test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	C5	C4	C4	C4	C4	C5
Prezzo rilevato (€)	280.000,00	130.000,00	250.000,00	150.000,00	250.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = €m^2$ 750,00
Semestre OMI di riferimento	1*/2024	2*/2024	2*/2024	1*/2024	1*/2023	$V_{OMI} \text{ max.} = €m^2$ 1.150,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona est epoca comparabile)	950,00	1.070,00	1.070,00	1.070,00	1.105,00	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da scalente a normale) 300,00
Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona dei comparabili) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a ottimo) 300,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	950,00	1.070,00	1.070,00	1.070,00	1.070,00	Epoca stima: 1*/2025
Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	0,89	0,89	0,89	0,89	Valore centrale OMI = €m ² (zona ad epoca <i>calcoli</i>) 950,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)	318,00	169,00	231,00	240,00	290,00	
Prezzo unitario p_c (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi.)	880,50	769,23	1.062,25	625,00	862,07	Prezzo min. ammissibile (€/m ²) ($V_{OMI} \text{ min.} - C'$) 450,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = p_c \times k_e \times k_l$ (€/mq)	880,50	682,96	960,88	554,91	741,15	Prezzo max. ammissibile (€/m ²) ($V_{OMI} \text{ max.} + C'$) 1.450,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'c_i \times ST_i$ (€)	280.000,00	115.420,56	221.962,62	133.177,57	214.932,13	$p'c \text{ min.} = €$ 554,91
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	

All. 43 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella C.1

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

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore
c1	Consistenza ragguagliata	318,00	Superficie in m ²	168,00	Superficie in m ²	231,00	Superficie in m ²	240,00	Superficie in m ²	290,00	Superficie in m ²
c2	Appetibilità commerciale	1,00	Media	0,00	Scarsa	2,00	Elevata	0,00	Scarsa	1,00	Media
c3	Distribuzione spazi interni	2,00	Ottima	1,00	Normale	1,00	Normale	0,00	Scadente	1,00	Normale
c4	Ingressi e vetrine	23,00	Sviluppo in ml	6,50	Sviluppo in ml	5,60	Sviluppo in ml	11,40	Sviluppo in ml	10,80	Sviluppo in ml
c5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	1,00	Normale	0,00	Scadente	1,00	Normale	0,00	Scadente	1,00	Normale

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

All. 44 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella C.2

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

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA			IMMOBILE IN STIMA			IMMOBILE IN STIMA			
		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7			
		Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	351,00 Superficie in m ²	208,00 Superficie in m ²	171,00 Superficie in m ²							
c2	Appetibilità commerciale	Elevata	Elevata	Elevata							
c3	Distribuzione spazi interni	Normale	Normale	Normale							
c4	Ingressi e vetrine	Sviluppo in mt	Sviluppo in mt	Sviluppo in mt							
c5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Scadente	Scadente	Scadente							

All. 45 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella D

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cc	Ce
c1	Consistenza raggugiata	Kc1 x p'cm	€/m ²	554,91	554,91	554,91	554,91	554,91	
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPCI	€	52.556,00	21.664,44	41.662,38	24.997,43	40.342,76	
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3XPCI	€	33.012,00	13.608,08	26.169,39	15.701,64	25.340,50	
c4	Ingressi e vetrine	Kc4XPCI	€/ml	3.108,00	1.281,17	2.463,79	1.476,27	2.385,75	
c5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finitura	Kc5XSts	€	24.333,33	24.333,33	24.333,33	24.333,33	24.333,33	

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

All. 46 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella E.1

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

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
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	S1
c1	Consistenza ragguagliata	33,00	18.311,92	182,00	100.992,99	120,00	69.598,79	111,00	61.594,63	61,00	33.949,30	
c2	Appetibilità commerciale	1,00	52.556,00	2,00	43.328,88	0,00	0,00	2,00	49.994,38	1,00	40.342,76	
c3	Distribuzione spazi interni	-1,00	-33.012,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	15.701,64	0,00	0,00	
c4	Ingressi e vetrine	-5,00	-15.540,00	11,50	14.733,43	12,40	30.550,03	6,80	9.756,59	7,20	17.177,39	
c5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	-1,00	-24.333,33	0,00	0,00	-1,00	-24.333,33	0,00	0,00	-1,00	-24.333,33	
CORREZIONE DEL PREZZO												
	$\Sigma \Delta P_i$		-2.017,42		159.055,30		72.806,39		137.047,71		67.036,10	
	P_c		280.000,00		115.420,56		221.962,62		133.177,57		214.932,13	
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		277.982,58		274.475,86		294.769,00		270.225,28		281.968,23	
1ª SINTESI												
	P_c corretto		791,97		781,98		839,80		769,87		803,33	797,39
	$\Delta_{medio}\%$		-0,66%		-1,93%		5,32%		-3,45%		0,74%	10%
	Esito 1ª sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1ª sintesi (€) 279.883,89

All. 47 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella E.2

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

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject) S2
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Correzione del prezzo		
NL	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
c1	Consistenza ragguagliata	-110,00	-81.030,72	39,00	21.641,36	-23,00	-12.762,85	-32,00	-17.757,01	-82,00	-45.502,34			
c2	Appetibilità commerciale	1,00	52.656,00	2,00	43.328,88	0,00	0,00	2,00	48.884,86	1,00	40.342,76			
c3	Distribuzione spazi interni	-1,00	-33.012,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	15.701,64	0,00	0,00			
c4	Ingressi e vetrine	-14,50	-45.896,40	1,70	2.177,99	2,00	6.465,84	-3,20	-4.730,47	-2,80	-8.202,94			
c5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	-1,00	-24.333,33	0,00	0,00	-1,00	-24.333,33	0,00	0,00	-1,00	-24.333,33			
CORREZIONE DEL PREZZO														
	$\sum \Delta P_i$		-111.827,45		67.148,22		-30.690,34		43.209,02		-35.695,65			
	P_c		280.000,00		115.420,56		221.962,62		133.177,57		214.932,13			
	$P_c + \sum \Delta P_i$		168.172,55		182.568,78		191.272,27		176.386,59		179.236,28			
1ª SINTESI														
	P_c come		808,52		877,73		919,58		846,01		861,71		863,11	
	$\Delta_{mess}\%$		-8,32%		1,68%		6,54%		-1,75%		-0,16%		10%	
	Esito 1ª sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1ª sintesi (€) 179.236,28	

All. 48 – MCA 6 – Negozi – Classe A - Tabella E.3

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

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	prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)	% di scostamento accettato
c1	Consistenza ragguagliata	-147,00	-81.571,26	2,00	1.109,81	-60,00	-33.294,39	-60,00	-38.268,55	-119,00	-66.033,88					
c2	Appetibilità commerciale	1,00	52.556,00	2,00	43.328,88	0,00	0,00	2,00	46.994,88	1,00	40.342,76					
c3	Distruzione spazi interni	-1,00	-33.912,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	15.701,64	0,00	0,00					
c4	Ingressi e vetrine	-6,70	-20.623,00	9,80	12.556,46	19,70	26.362,50	4,90	7.243,53	5,60	13.121,61					
c5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	-1,00	-24.333,33	0,00	0,00	-1,00	-24.333,33	0,00	0,00	-1,00	-24.333,33					
CORREZIONE DEL PREZZO																
	Σ ΔP _i		-107.184,20		56.994,14		-31.265,23		34.651,47		-36.902,85					
	P _c		280.000,00		115.420,56		221.962,62		133.177,57		214.932,13					
	P _c + Σ ΔP _i		172.815,80		172.414,70		190.697,39		167.629,04		176.029,28					
1 ^a SINTESI																
	P _c corretto		1.010,62		1.008,27		1.115,19		961,46		1.041,11					1.031,33
	Δ _{meso} %		-2,01%		-2,24%		8,13%		-4,04%		0,95%					10%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato					176.357,43

All. 49 – MCA 6 – Negozi – Classe B - Tabella A.1

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

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						
Commerciale		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
	Atto CV del 28/06/2022 - Notaio Leoluca Crescimanno - rep./racc. 111052/34132	Atto CV del 29/07/2024 - Notaio Livia Coco - rep./racc. 11454/9100	Atto CV del 28/06/2024 - Notaio Sandra Ali - rep./racc. 3708/2859	Atto CV del 22/06/2023 - Notaio Laura Porcelli - rep./racc. 3302/2215	Atto CV del 24/10/2023 - Notaio Carmelo Di Vitale - rep./racc. 3806/3009			
	Prezzo o valore assunto (€)	67.130,00	55.000,00	110.000,00	60.000,00	68.000,00		
	Epoca dato (Semestri/anno)	1*/2022	1*/2024	1*/2024	1*/2023	2*/2023		
	Comune	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo		
	Indirizzo	Via Eugenio l'Emiro 54	Via Nicola Baltescu 13-15	Via Aurelio Zancia 12-14	Piazza Principe di Cannucciale 76	Via Ragusa Moletti 3 A		
	Catastrali	Sezione Foglio Part.ile Subalterno	- 48 680 45	- 58 1329 7	- 55 220 1	- 66 322 3		
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	C5	C5	C11	C5	C11		
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ² 1.000,00 Massimo €/m ² 750,00	750,00 1.150,00 750,00	1.050,00 1.400,00 1.050,00	750,00 1.150,00 750,00	1.050,00 1.400,00 1.050,00		
	Valori all'epoca della stima: 1*/2025	Minimo €/m ² 1.150,00 Massimo €/m ² 107,00	1.150,00 71,00	1.400,00 106,00	1.150,00 82,00	1.400,00 72,00		
Caratteristiche oggetto di confronto:	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ² Media	Superficie in m ² Media	Superficie in m ² Media	Superficie in m ² Elevata	Superficie in m ² Media		
	Appetibilità commerciale	Normale	Normale	Ottima	Scadente	Normale		
	Distribuzione spazi interni Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml 3,50	Sviluppo in ml 5,30	Sviluppo in ml 4,50	Sviluppo in ml 2,90	Sviluppo in ml 3,30		
	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		

All. 50 – MCA 6 – Negozi – Classe B - Tabella A.2

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

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)					
Commerciale		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
	Atto CV del 28/06/2022 - Notario Leoluca Crescimanno - rep./racc. 111052/34132	Atto CV del 29/07/2024 - Notario Livia Coco - rep./racc. 11454/9100	Atto CV del 26/06/2024 - Notario Sandra Ali - rep./racc. 3708/2859	Atto CV del 22/06/2023 - Notario Laura Porcelli - rep./racc. 3302/2215	Atto CV del 24/10/2023 - Notario Carmelo Di Vitale - rep./racc. 3806/3009	Atto CV del 24/10/2023 - Notario Carmelo Di Vitale - rep./racc. 3806/3009	
	Prezzo o valore assunto (€)	67.130,00	55.000,00	110.000,00	60.000,00	68.000,00	
	Epoca dato (Semestri/anno)	1*/2022	1*/2024	1*/2024	1*/2023	2*/2023	
	Comune	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	
	Indirizzo	Via Eugenio l'Emiro	Via Nicola Baltescu	Via Aurelio Zancia	Piazza Principe di Cannucciale	Via Ragusa Moletti	
	Catastri	54	13-15	12-14	76	3 A	
		-	-	-	-	-	
		55	48	58	55	66	
		1306	680	1329	220	322	
	79	45	7	1	3		
	C5	C5	C11	C5	C11		
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	660,00	750,00	1.050,00	750,00	1.050,00		
Valori all'epoca del comparabile	1.000,00	1.150,00	1.400,00	1.150,00	1.400,00		
Valori all'epoca della stima: 1*/2025	750,00	750,00	1.050,00	750,00	1.050,00		
	1.150,00	1.150,00	1.400,00	1.150,00	1.400,00		
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ² 107,00	Superficie in m ² 71,00	Superficie in m ² 106,00	Superficie in m ² 82,00	Superficie in m ² 72,00		
Appetibilità commerciale	Media	Media	Media	Elevata	Media		
Distribuzione spazi interni	Normale	Normale	Ottima	Scadente	Normale		
Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml 3,50	Sviluppo in ml 5,30	Sviluppo in ml 4,50	Sviluppo in ml 2,90	Sviluppo in ml 3,30		
Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
Caratteristiche oggetto di confronto:							

All. 51 – MCA 6 – Negozi – Classe B - Tabella B

Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Palermo – Ufficio Provinciale – Territorio
 Via Konrad Roentgen, 3 - 90146 Palermo tel. 0917608111 – dp.palermo.uptpalermo@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	IMMOBILI IN STIMA (Subjects)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	
Zona OMI	C5	C5	C11	C5	C11	C5
Prezzo rilevato (€)	67.139,00	56.000,00	110.000,00	60.000,00	68.000,00	$V_{om} \text{ min.} = \text{€}/m^2$ 750,00
Semestre OMI di riferimento	11/2022	11/2024	11/2024	11/2023	2/2023	$V_{om} \text{ max.} = \text{€}/m^2$ 1.150,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	840,00	950,00	1.225,00	950,00	1.225,00	$C' \text{ (€}/m^2)$ (da cedente a normale) 300,00
Coefficiente epoca k_e (nella zona del comparabile) ($V_{om} \text{ epoca stima} / V_{om} \text{ epoca comparabile}$)	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	$C'' \text{ (€}/m^2)$ (da normale a ottimo) 300,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	950,00	950,00	1.225,00	950,00	1.225,00	Epoca stima: 11/2025
Coefficiente localizz. k_l (all'epoca della stima) ($V_{om} \text{ zona subject} / V_{om} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	0,78	1,00	0,78	Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject) 950,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)	107,00	71,00	106,00	82,00	72,00	
Prezzo unitario p/c (€/mq) (prezzo rilevato/sup. rapp.)	627,47	774,65	1.037,74	731,71	944,44	Prezzo min. ammissibile (€/m ²) ($V_{om} \text{ min.} - C$) 450,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p/c = p/C_i \times k_e \times k_l$ (€/mq)	709,64	774,65	804,77	731,71	732,43	Prezzo max. ammissibile (€/m ²) ($V_{om} \text{ max.} + C$) 1.450,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P/c = p/C_i \times ST$ (€)	75.931,01	55.000,00	85.308,12	60.000,00	52.734,89	$p/c \text{ min.} = \text{€}$ 709,64
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	

All. 52 – MCA 6 – Negozi – Classe B - Tabella C.1

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

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiagliata	Superficie in m ²	107,00	Superficie in m ²	71,00	Superficie in m ²	106,00	Superficie in m ²	82,00	Superficie in m ²	72,00
c2	Appetibilità commerciale	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Elevata	2,00	Media	1,00
c3	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottima	2,00	Scadente	0,00	Normale	1,00
c4	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	3,50	Sviluppo in ml	5,30	Sviluppo in ml	4,50	Sviluppo in ml	2,90	Sviluppo in ml	3,30
c5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

All. 53 – MCA 6 – Negozi – Classe B - Tabella C.2

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

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S2)

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA S1		IMMOBILE IN STIMA S2		S3	S4	S5	S6	S7
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.					
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	120.00	Superficie in m ²	88.00					
c2	Appetibilità commerciale	Media	1.00	Media	1.00					
c3	Distribuzione spazi interni	Normale	1.00	Normale	1.00					
c4	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	13.20	Sviluppo in ml	8.50					
c5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Scadente	0.00	Scadente	0.00					

All. 54 – MCA 6 – Negozi – Classe B - Tabella D

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza raggugliata	Kc1 x p/cmin	€/m ²	1,00	709,64	709,64	709,64	709,64	709,64
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPci	€	18,8%	14.252,25	10.323,50	16.011,96	11.262,00	9.899,30
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3XPci	€	11,8%	8.952,27	6.494,50	10.067,59	7.074,00	6.217,42
c4	Ingressi e vetrine	Kc4XPci	€/m ^l	1,1%	842,83	610,50	946,00	666,00	586,36
c5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di fruizione	Kc5XSts	€	100,00	10.450,00	10.450,00	10.450,00	10.450,00	10.450,00

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

All. 55 – MCA 6 – Negozi – Classe B - Tabella E.1

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

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
e1	Consistenza ragguagliata	13,00	9.252,29	49,00	34.772,15	14,00	9.034,90	38,00	26.968,15	48,00	34.082,51			
e2	Appetibilità commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-11.262,00	0,00	0,00			
e3	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-10.057,59	1,00	7.074,00	0,00	0,00			
e4	Ingressi e vetrine	9,70	8.175,49	7,90	4.822,95	8,70	8.238,01	10,30	6.859,50	9,90	6.795,02			
e5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	-1,00	-10.450,00	-1,00	-10.450,00	-1,00	-10.450,00	-1,00	-10.450,00	-1,00	-10.450,00			
DEL PREZZO														
	$\Sigma \Delta F_i$		6.950,76		26.145,10		-2.334,68		19.187,95		29.407,53			
	P'_c		75.931,01		55.000,00		85.306,12		60.000,00		52.734,69			
	$P'_c + \Sigma \Delta F_i$		82.881,77		84.145,10		82.971,44		79.187,95		82.142,22			
SINTESI														
	P_c corretto		680,68		701,21		681,43		659,90		684,52			prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)
	$\Delta_{\text{med}}\%$		0,75%		2,29%		0,86%		-3,74%		-0,15%			% di scostamento accettato
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato			Valore 1 ^a sintesi (€)
														82.264,80

All. 56 – MCA 6 – Negozi – Classe B - Tabella E.2

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

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject) S2	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce					
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		
e1	Consistenza ragguagliata	-18,00	-12.773,44	18,00	12.773,44	-17,00	-12.063,81	7,00	4.987,45	17,00	12.063,81				
e2	Appetibilità commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-11.262,00	0,00	0,00				
e3	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-10.057,59	1,00	7.074,00	0,00	0,00				
e4	Ingressi e vetrine	5,00	4.214,17	3,20	1.953,60	4,00	3.797,59	5,60	3.729,60	5,20	3.043,85				
e5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	-1,00	-10.450,00	-1,00	-10.450,00	-1,00	-10.450,00	-1,00	-10.450,00	-1,00	-10.450,00				
CORREZIONE DEL PREZZO															
	$\Sigma \Delta P_i$		-19.009,27		4.277,04		-28.783,81		-5.640,95		4.657,65				
	P _c		75.931,01		55.000,00		85.306,12		60.000,00		52.734,00				
	P _c + $\Sigma \Delta P_i$		56.921,74		59.277,04		56.522,32		54.359,05		57.392,35				
	P _c corretto		639,57		868,03		635,08		607,41		644,89				
	$\Delta_{mes}\%$		0,15%		4,30%		-0,55%		-4,88%		0,68%				
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato				
1^a SINTESI															
	prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)														638,29
	% di scostamento accettato														10%
	Valore 1 ^a sintesi (€)														56.834,31