

oggetto

**Perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato attuale di n.4 immobili siti in Palermo, Via Dalia nn. 30-32, censiti rispettivamente al catasto fabbricati al fg. 117 p.IIa 96 subb. 1-12-14-26 (categoria cat. C/2); n.1 immobile sito in Palermo, Via Domenico Scinà nn. 65-67, censito al catasto fabbricati al fg. 117 p.IIa 316 sub. 1 (categoria cat. C/1); n.3 immobili siti in Palermo, Via D. Scinà n. 73, censiti rispettivamente al catasto fabbricati al fg. 117 p.IIa 38 sub. 6 (categoria cat. A/2), fg. 117 p.IIa 312 subb. 10-13 (categoria cat. A/2), fg. 117 p.IIa 316 sub. 3 (categoria A/4).**

**Richiedente:**

**Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata, sede secondaria di Palermo. Richiesta di stima prot. n. 0075833/2024**

**RdP n. 322067 del 30/10/2024**

**Ubicazione beni: Via Dalia nn. 30-32 – Via Domenico Scinà nn. 65-67-69-73-79-81**



*Viste prospettiche (Google Maps) immobili oggetto di valutazione, Via Dalia – Via Domenico Scinà*

committente:

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

## INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>5</b>
<b>PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....</b>	<b>9</b>
1.1 OGGETTO DELLA STIMA .....	9
1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	9
1.3 DESCRIZIONE DEI BENI .....	11
1.4 DATI CATASTALI .....	28
1.5 CONSISTENZA.....	35
<b>PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....</b>	<b>37</b>
2.1 POSIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA .....	37
2.2 LOCAZIONI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI.....	39
2.3 RISULTATI ANALISI TECNICO-LEGALE .....	39
<b>PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....</b>	<b>40</b>
3.1 SCOPO DELLA STIMA .....	40
3.2 CRITERI DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	40
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	41
3.4 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	53
3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione.....	54
3.4.2 Esame delle caratteristiche degli immobili “comparables” .....	60
3.4.3 Test di ammissibilità.....	76
3.4.4 Redazione della “Tabella dei dati” .....	79
3.4.5 Prezzi impliciti .....	89
3.4.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati.....	97
3.4.7 Determinazione del più probabile valore di mercato.....	98
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>100</b>
<b>APPENDICE: Tabelle di calcolo .....</b>	<b>103</b>
A.1 – Immobili in comparazione - Comparabili – MCA 1 – Magazzini – Classe di consistenza A.....	103
A.2 – Immobili in comparazione – Immobili in stima – MCA 1 – Magazzini – Classe di consistenza A .....	104
B – Test di ammissibilità – MCA 1 – Magazzini – Classe di consistenza A ..	105

C.1 – Tabella dei dati – Comparables - MCA 1 – Magazzini – Classe di consistenza A.....	106
C.2 – Tabella dei dati – Subject - MCA 1 – Magazzini – Classe di consistenza A.....	107
D – Prezzi impliciti – MCA 1 – Magazzini – Classe di consistenza A .....	108
E.1 – Valutazione e sintesi valutativa - MCA 1 - Magazzini – Classe di consistenza A - IMMOBILE A .....	109
E.2 – Valutazione e sintesi valutativa – MCA 1 Magazzini – Classe di consistenza A - IMMOBILE C.....	110
A.1 – Immobili in comparazione - Comparabili – MCA 2 – Magazzini – Classe di consistenza B.....	111
A.2 – Immobili in comparazione – Immobili in stima – MCA 2 – Magazzini – Classe di consistenza B.....	112
B – Test di ammissibilità – MCA 2 – Magazzini – Classe di consistenza B..	113
C.1 – Tabella dei dati – Comparables - MCA 2 – Magazzini – Classe di consistenza B.....	114
C.2 – Tabella dei dati – Subject - MCA 2 – Magazzini – Classe di consistenza B.....	115
D – Prezzi impliciti – MCA 2 – Magazzini – Classe di consistenza B .....	116
E.1 – Valutazione e sintesi valutativa - MCA 2 - Magazzini – Classe di consistenza B - IMMOBILE B .....	117
E.2 – Valutazione e sintesi valutativa – MCA 2 Magazzini – Classe di consistenza B - IMMOBILE D.....	118
A – Immobili in comparazione – MCA 3 - Negozi .....	119
B – Test di ammissibilità – MCA 3 - Negozi.....	120
C – Tabella dei dati – MCA 3 - Negozi.....	121
D – Prezzi impliciti – MCA 3 - Negozi.....	122
E – Valutazione e sintesi valutativa – MCA 3 – Negozi – IMMOBILE E.....	123
A.1 – Immobili in comparazione – MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza A.....	124
A.2 – Immobili in comparazione – Immobili in stima - MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza A .....	125
B – Test di ammissibilità – MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza A.....	126
C.1 – Tabella dei dati - Comparables – MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza A	127
C.1 – Tabella dei dati - Subject – MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza A.....	128
D – Prezzi impliciti – MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza A .....	129

E – Valutazione e sintesi valutativa – MCA 4 – Ab. Civili .....	130
E – Valutazione e sintesi valutativa – MCA 4 – Ab. Civili .....	131
A – Immobili in comparazione – MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza B.....	132
B – Test di ammissibilità – MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza B.....	133
C – Tabella dei dati – MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza B.....	134
D – Prezzi impliciti – MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza B.....	135
E – Valutazione e sintesi valutativa – MCA 4 – Ab. Civili .....	136
Consistenza B – IMMOBILE H.....	136
A – Immobili in comparazione – MCA 5 – Ab. di tipo popolare .....	137
B – Test di ammissibilità – MCA 5 – Ab. di tipo popolare.....	138
C – Tabella dei dati – MCA 5 – Ab. di tipo popolare.....	139
D – Prezzi impliciti – MCA 5 – Ab. di tipo popolare.....	140
E – Valutazione e sintesi valutativa – MCA 5 – Ab. di tipo popolare IMMOBILE I .....	141

**PREMESSA**

L’Agenzia Nazionale per l’Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata, sede di Roma, facendo riferimento al Protocollo di intesa n. 288005 del 17/08/2020 per attività di valutazione immobiliare tra l’Agenzia delle Entrate e l’Agenzia Nazionale dei Beni Sequestrati e Confiscati, di seguito “Committente”, ha richiesto, con istanza prot. n. 0075833/2024, l’intervento dell’Agenzia delle Entrate, di seguito “Agenzia”, per lo svolgimento di attività di valutazioni immobiliari a titolo “non oneroso”.

La suddetta richiesta è stata assunta al protocollo di questo Ufficio Provinciale-Territorio (di seguito “U.P.T.”) il 30/10/2024 al n. 0322067; essa si riferisce a undici unità immobiliari, ubicate nel comune di Palermo, nello specifico:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Indirizzo
117	96	1	C/2	Via Dalia n. 30 – 32 PIANO T
117	96	12	C/2	Via Dalia n. 30 PIANO T
117	96	26	C/2	Via Dalia n. 30 PIANO T
117	96	14	C/2	Via Dalia n. 30 PIANO T
117	316	1	C/1	Via Domenico Scinà n. 65-67 PIANO T
117	38	9	C/1	Via Domenico Scinà n. 69 PIANO T
	96	25		
117	96	27	C/1	Via Domenico Scinà n. 79-81 PIANO T
	310	9		
	312	15		
117	312	13	A/2	Via Domenico Scinà n. 73 SCALA A INTERNO 1 PIANO 1
	315	5		
117	312	10	A/2	Via Domenico Scinà n. 79 SCALA A INTERNO 1 PIANO 2
	315	4		
117	38	6	A/2	Via Domenico Scinà n. 73 SCALA A INTERNO 1 PIANO 3
117	316	3	A/4	Via Domenico Scinà n. 73 SCALA A INTERNO 3 PIANO 2

A seguito di confisca disposta nell’ambito del procedimento

tutti gli immobili sono stati acquisiti al patrimonio dell’erario.

Per i suddetti immobili il “Committente” ha richiesto la determinazione del più probabile valore di mercato all’attualità per vendita della quota erariale.

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

In data 11/11/2024 l'Agenzia ha richiesto al coadiutore Dott. Fabrizio Abbate, incaricato dal Committente per la gestione degli immobili sopracitati, di concordare per le vie brevi con il tecnico incaricato la data per effettuare il sopralluogo degli immobili; un primo sopralluogo, inerente gli immobili di categoria catastale C/2, stabilito telefonicamente tra le parti, è stato fissato nella giornata del 25/11/2024 ore 9.30.

Nel corso del suddetto sopralluogo, effettuato alla data e all'orario concordati, alla continua presenza del referente coadiutore per l'ANBSC, Dott. Fabrizio Abbate, sono state eseguite delle riprese fotografiche, riguardanti le unità immobiliari e i fabbricati, che sono state inserite nel contesto del presente elaborato.

Si precisa che, durante il sopralluogo, non è stato possibile accedere internamente agli immobili, in quanto gli ingressi risultavano totalmente chiusi e murati per motivi di messa in sicurezza del fabbricato. Tale circostanza è stata descritta nella relazione tecnica sui lavori eseguiti di messa in sicurezza, redatta dal Prof. Ing. Giovanni Rizzarri per conto della Immobiliare Strasburgo S.r.l., su autorizzazione dell'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC), trasmessa a questo Ufficio dal Committente a mezzo e-mail in data 26/11/2024.

Le riprese fotografiche delle unità immobiliari sono state rese possibili mediante apposite aperture effettuate durante il sopralluogo nei muri a chiusura degli accessi e sono state integrate dalla documentazione fotografica allegata alla suddetta relazione tecnica di fine lavori.

Sebbene non sia stato possibile documentare la totalità degli ambienti interni, il materiale acquisito ha consentito comunque un'analisi esaustiva e rappresentativa dello stato di fatto in cui versano gli immobili oggetto della presente stima, così come meglio precisato nella nota prot. 371801 del 19/12/2024 trasmessa da quest'Ufficio al Committente.

Conseguentemente, in data 03/01/2025, alla costante presenza del Coadiutore, Dott. Fabrizio Abbate, e con il supporto del Nucleo di Supporto, il cui intervento era stato richiesto dal medesimo Coadiutore in data 26/11/2024, è stato effettuato il sopralluogo presso i restanti immobili oggetto di stima, ubicati in Via Domenico Scinà. Nel corso delle operazioni è

stato possibile accedere internamente agli immobili ed effettuare riprese fotografiche delle unità immobiliari e del fabbricato, successivamente inserite nel presente elaborato a corredo della relazione estimativa.

Durante il sopralluogo, nelle unità immobiliari Fg. 117 P.IIa 96 Sub. 27 e P.IIa 38 Sub. 9, è stata riscontrata una difformità tra la planimetria depositata in banca dati catastale e lo stato di fatto dei luoghi. Nello specifico, in entrambe le unità immobiliari, sono state accertate difformità edilizie consistenti in un ampliamento dei vani rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, presumibilmente a seguito dell'acquisizione di porzioni di immobili adiacenti, nonché una diversa distribuzione interna degli spazi. Tali circostanze, oltre a prevedere l'obbligo di regolarizzazione catastale, da effettuarsi secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia, incidono fortemente sulla formulazione di un corretto giudizio di stima dei beni che non può prescindere dalle mutazioni rilevate nel corso dell'ispezione, nonché da una corretta quantificazione della loro effettiva consistenza.

In considerazione di quanto sopra esposto si è ritenuto di richiedere al Committente, tramite nota prot. 56912 del 27/02/2025, l'archiviazione della richiesta di valutazione limitatamente alle unità censite al Fg. 117 P.IIa 96 Sub. 27 e P.IIa 38 Sub. 9, ferma restando la piena disponibilità di questo Ufficio ad attivare un nuovo incarico estimale una volta superate le criticità riscontrate e assolti i necessari adempimenti catastali.

In data 13 marzo 2025, l'ANBSC, con nota prot. 78364, comunicava l'intenzione di proseguire con la valutazione dei cespiti. Tuttavia, a seguito di intese telefoniche, con una successiva e-mail del 10 giugno 2025 (registrata al prot. n. 2985/2025) indirizzata al Responsabile tecnico di questo UPT, il referente dell'ANBSC chiariva che la volontà di proseguire con la valutazione riguardava esclusivamente gli altri cespiti, escludendo le unità immobiliari Fg. 117 P.IIa 96 Sub. 27 e P.IIa 38 Sub. 9.

Pertanto, analizzata la documentazione acquisita, svolte le indagini di mercato utili per definire compiutamente gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento, ed avendo condotto gli accertamenti di rito in sopralluogo, al fine di verificare lo stato dei luoghi ed acquisire cognizione circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla

formulazione del giudizio di stima che nel seguito della presente relazione si rassegna in dettaglio, valutando gli immobili all'attualità.

## PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### 1.1 OGGETTO DELLA STIMA

La richiesta indicata in premessa, esclusi due immobili, fg. 117 p.lle 96 sub. 27 e 38 sub. 9, come meglio precisato precedentemente, si riferisce a:

- quattro unità immobiliari ad uso magazzino e locali di deposito (categoria catastale C/2), ubicate nel Comune di Palermo, in Via Dalia nn. 30-32, censite rispettivamente al catasto dei fabbricati al foglio 117, particella 96, subalterno 1 (IMMOBILE A); foglio 117, particella 96, subalterno 12 (IMMOBILE B); foglio 117, particella 96, subalterno 26 (IMMOBILE C); foglio 117, particella 96, subalterno 14 (IMMOBILE D);
- un'unità immobiliare ad uso commerciale (categoria catastale C/1), ubicata nel Comune di Palermo, Via Domenico Scinà nn. 65-67, censita al catasto dei fabbricati al foglio 117, particella 316, subalterno 1 (IMMOBILE E);
- tre unità immobiliari ad uso residenziale, abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2), censite al catasto dei fabbricati al foglio 117, particelle 312 sub. 13 e 315 sub. 5 (IMMOBILE F); foglio 117, particelle 312 sub. 10 e 315 sub. 4 (IMMOBILE G); foglio 117, particella 38, subalterno 6 (IMMOBILE H);
- un'unità immobiliare ad uso residenziale, abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4), censita al catasto dei fabbricati al foglio 117, particella 316, subalterno 3 (IMMOBILE I).

Per i suddetti immobili, il "Committente" ha richiesto la determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, riferito alla piena quota del diritto di proprietà.

### 1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il quartiere Borgo Vecchio di Palermo, ove sono ubicati gli immobili oggetto del presente elaborato, è situato in posizione centrale, ricadente nell'ambito dell'VIII Circostrizione. Sorto nel XV secolo come insediamento extraurbano abitato prevalentemente da commercianti e pescatori, ha mantenuto per

lungo tempo le caratteristiche di un borgo autonomo, distinto dal centro urbano della città. Solo a partire dalla seconda metà del XIX secolo, con l'espansione di Palermo verso nord, il Borgo Vecchio è stato gradualmente integrato nel tessuto urbano cittadino.



Ortofoto di Palermo - fonte Google Maps

Attualmente, il quartiere Borgo Vecchio si presenta con un tessuto edilizio intensivo di antica formazione, sviluppato lungo una fitta rete viaria a impianto ortogonale. Le principali arterie stradali della zona comprendono Via Dalia, Via Domenico Scinà, Via Quintino Sella e Via Ettore Ximenes, che si intersecano in corrispondenza di Largo Edoardo Alfano, configurando un nodo urbano di riferimento.

Il quartiere è caratterizzato da una normale dotazione di servizi pubblici e da una buona presenza di attività commerciali, favorita anche dall'elevata attrattività turistica sviluppatasi nell'ultimo decennio. Tuttavia, si rileva una carente accessibilità legata allo scarso livello dei servizi di trasporto pubblico locale, concentrati principalmente lungo il vicino asse di via Roma.

Di particolare rilievo, all'interno dell'area, è la presenza della storica sede dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo. La limitata disponibilità di aree di sosta, infine, incide negativamente sulla fruibilità e l'accessibilità del quartiere da parte dei mezzi di trasporto privati.



Zonizzazione OMI, zona B7, porzione del Comune di Palermo

Sulla base della perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare gli immobili oggetto di stima ricadono nella fascia centrale all'interno della zona B7 "BORGHO VECCHIO".

Con riferimento al mercato immobiliare, le tipologie edilizie maggiormente apprezzate sono quelle commerciali e residenziali, ormai legate, principalmente, alle numerose presenze turistiche nella zona.

La localizzazione di dettaglio dei beni in valutazione, vista nell'ambito della zona OMI di appartenenza può considerarsi "normale".

### 1.3 DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione tecnico-estimativa, consistono in nove unità immobiliari urbane, ubicate nel comune di Palermo, nello specifico:

	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. D.P.R. 138 (m <sup>2</sup> )	Indirizzo	R.C.
<b>UIU A</b>	117	96	1	C/2	6	490 m <sup>2</sup>	294	Via Dalia n. 30 – 32 PIANO T	430,21 €
<b>UIU B</b>	117	96	12	C/2	6	94 m <sup>2</sup>	-	Via Dalia n. 30 PIANO T	82,53 €
<b>UIU C</b>	117	96	26	C/2	10	180 m <sup>2</sup>	238	Via Dalia n. 30 PIANO T	316,07 €
<b>UIU D</b>	117	96	14	C/2	6	114 m <sup>2</sup>	-	Via Dalia n. 30 PIANO T	100,09 €
<b>UIU E</b>	117	316	1	C/1	9	60 m <sup>2</sup>	84	Via Domenico Scinà n. 65-67 PIANO T	1.744,59 €
<b>UIU F</b>	117	312	13	A/2	9	5,5 vani	151	Via Domenico Scinà n. 73 SCALA A INTERNO 1 PIANO 1	511,29 €
		315	5						
<b>UIU G</b>	117	312	10	A/2	9	7 vani	179	Via Domenico Scinà n. 79 SCALA A INTERNO 1 PIANO 2	650,74€
		315	4						
<b>UIU H</b>	117	38	6	A/2	9	3 vani	62	Via Domenico Scinà n. 73 SCALA A INTERNO 1 PIANO 3	278,89 €
<b>UIU I</b>	117	316	3	A/4	9	3 vani	85	Via Domenico Scinà n. 73 SCALA A INTERNO 3 PIANO 2	122,40 €



Prospetto da Via Dalia su Piazza Vittorio Strazzeri

L'**Immobilabile A** (Fg. 117, p.lla 96, sub. 1), l'**Immobilabile B** (Fg. 117, p.lla 96, sub. 12), l'**Immobilabile C** (Fg. 117, p.lla 96, sub. 26) e l'**Immobilabile D** (Fg. 117, p.lla 96, sub. 14) risultano ubicati all'interno di un fabbricato di antica costruzione, edificato anteriormente al 1947, localizzato lungo i lati Sud-Est e Sud-Ovest di Piazza Strazzeri, in prossimità dell'intersezione con Via Dalia. L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura, con solai lignei, e versa in condizioni di grave degrado edilizio e strutturale, con particolare criticità rilevata a carico delle coperture, che risultano in parte già crollate e, per la restante porzione, fortemente deformate o in evidente stato di pericolosità. Il fabbricato, privo di ascensore, si sviluppa su due piani fuori

terra, con copertura a falde, ed è composto da quattro unità immobiliari censite in categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), distribuite tra il piano terra e il primo piano. Lo stato manutentivo complessivo dell'edificio risulta gravemente compromesso, come già evidenziato in precedenza, con diffusi distacchi di intonaco e severe criticità di natura strutturale, in particolare riferibili agli elementi di copertura, che si presentano in parte crollati, in parte deformati o in condizioni di evidente instabilità. L'esame esterno del manufatto ha consentito di rilevare l'avvenuta esecuzione di recenti interventi di messa in sicurezza, come riportato nella relazione tecnica sui lavori effettuati, trasmessa a questo Ufficio dal Coadiutore dell'ANBSC. I prospetti esterni non conservano alcuna finitura originaria, mentre gli infissi risultano danneggiati. I collegamenti verticali interni, presumibilmente costituiti da corpi scala in muratura, risultano completamente crollati, così come gran parte dei solai interpiano, compromettendo irrimediabilmente la percorribilità interna.



*Prospetto Piazza Vittorio Strazzeri – Vista interna dettaglio solaio ligneo*

A seguito degli interventi di messa in sicurezza, come già anticipato in premessa, gli ingressi al fabbricato sono stati murati con conci di tufo, al fine di impedire l'accesso da parte di soggetti terzi non autorizzati.

La qualità distributiva originaria delle unità immobiliari, desumibile dalla consultazione delle planimetrie presenti in banca dati catastale, può ritenersi complessivamente normale, così come risultano adeguati, in relazione alla specifica destinazione d'uso, sia la qualità dell'affaccio prevalente, sia il livello di luminosità e aerazione.

Come già descritto, le unità A, B, C e D versano in totale stato di abbandono, senza alcun intervento recente di manutenzione o conservazione, non rendendo di fatto distinguibili le singole unità, se non attraverso le planimetrie presenti in banca dati catastale. Le finiture residue, ove ancora presenti, si riferiscono a pavimentazioni, rivestimenti ed infissi di tipologia economica e in stato di degrado avanzato.

Durante il sopralluogo, lo scadente stato manutentivo interno è stato riscontrato attraverso aperture realizzate nelle murature di chiusura degli accessi, che hanno consentito una verifica diretta delle condizioni interne degli ambienti. La maggior parte delle aperture interne ed esterne conserva unicamente i telai lignei, mentre quelle poste al piano terra risultano murate con conci di calcarenite.

Considerato lo stato generale di conservazione, gli impianti elettrico e idrico-sanitario risultano non funzionanti e devono ritenersi integralmente da sostituire.

Dalla relazione tecnica relativa agli interventi di messa in sicurezza pervenuta da parte del Coadiutore ANBSC, si evince che il complesso edilizio ove sono ubicate le unità oggetto di stima è stato in passato oggetto di interventi di bonifica, finalizzati alla rimozione di rifiuti e materiali di risulta precedentemente accumulati all'interno degli immobili. Nonostante tali interventi, residui di materiale risultano ancora presenti lungo tutto il prospetto dell'edificio.

#### **IMMOBILE A** (Fg. 117, p.lla 96, sub. 1):

Unità immobiliare a destinazione deposito, cat. catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), ubicata al piano terra con accesso al civico 30-32 di Via Dalia tramite accessi carrabili. L'unità immobiliare, di pianta irregolare, si estende per una consistenza di 490 metri quadri e una superficie complessiva



Vista interna Immobile A

di 294 metri quadri (ai sensi del D.P.R. 138/98) e un'altezza utile, ordinaria, variabile tra i 3,50 e i 5,80 metri. Dall'analisi della planimetria catastale si rileva una qualità distributiva originaria dell'unità immobiliare che può essere considerata, nel complesso, normale e congrua rispetto alla tipologia e destinazione d'uso. Tale configurazione consente un'utilizzabilità normale degli spazi, in linea con la destinazione d'uso prevista. A seguito del sopralluogo svolto, così come già descritto, l'immobile verte in un totale stato di degrado e abbandono, quindi il suo stato manutentivo è da considerarsi scadente, allo stesso modo è

da considerarsi scadente la dotazione di tipo impiantistico. Dalla planimetria disponibile presso la banca dati catastale, si evince che l'immobile è privo di servizi igienici. Il "Committente" non ha fornito alcuna documentazione riguardante l'eventuale esistenza di contratti di locazione, servitù e/o altri diritti reali né ha offerto indicazioni in merito. Pertanto, ai fini della presente perizia, si considererà che il bene oggetto di stima sia libero da oneri reali di qualsiasi tipo, inclusi servitù, canoni, censi, livelli, obblighi contrattuali verso Terzi, gravami di ogni natura o liti pendenti.

**IMMOBILE B** (Fg. 117, p.IIa 96, sub. 12):

Unità immobiliare a destinazione deposito, cat. Catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), ubicata al piano terra con accesso al civico 30 di Via Dalia. L'unità immobiliare si estende per una consistenza di 94 m<sup>2</sup>. Come meglio precisato ai paragrafi 1.4 e 1.5, per l'immobile B non risulta depositata planimetria presente nella banca dati di questo Ufficio. Considerata la non esaustiva presa visione dello stato dei luoghi durante il sopralluogo, così come precedentemente spiegato, e l'impossibilità di reperire dati planimetrici, si è ritenuto ragionevole considerare l'*Immobile B* nelle medesime condizioni distributive ordinarie, in linea con la destinazione d'uso, ed inoltre come libero/non occupato e nelle medesime condizioni di manutenzione e

conservazione, nonché dotazione impiantistica, degli immobili A - C, ovvero scadenti.

**IMMOBILE C** (Fg. 117, p.lla 96, sub. 26):

Unità immobiliare a destinazione deposito, cat. catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), ubicata al piano terra con accesso al civico 30 di Via Dalia tramite accesso carrabile. L'unità immobiliare, di pianta irregolare, si estende



*Vista interna Immobile C*

per una consistenza di 180 metri quadri e una superficie complessiva di 238 metri quadri (ai sensi del D.P.R. 138/98). Nella planimetria presente in banca data non è segnata alcuna altezza utile, ne tanto meno è stato possibile misurarla durante il sopralluogo, come meglio spiegato precedentemente, per tanto si è ritenuto ragionevole considerare un'altezza utile ordinaria per la destinazione d'uso. Dall'analisi della planimetria catastale si rileva una qualità distributiva originaria dell'unità immobiliare che può essere considerata, nel complesso, normale e

congrua rispetto alla tipologia e destinazione d'uso. Tale configurazione consente un' utilizzabilità normale degli spazi, in linea con la destinazione d'uso prevista. A seguito del sopralluogo svolto, così come già descritto, l'immobile verte in un totale stato di degrado e abbandono, quindi il suo stato manutentivo è da considerarsi scadente, allo stesso modo è da considerarsi scadente la dotazione di tipo impiantistico. Dalla planimetria disponibile presso la banca dati catastale, si evince che l'immobile è privo di servizi igienici. Il "Committente" non ha fornito alcuna documentazione riguardante l'eventuale esistenza di contratti di locazione, servitù e/o altri diritti reali né ha offerto indicazioni in merito. Pertanto, ai fini della presente perizia, si considererà che il bene oggetto di stima sia libero da oneri reali di qualsiasi tipo, inclusi servitù, canoni, censi, livelli, obblighi contrattuali verso Terzi, gravami di ogni natura o liti pendenti.



Vista interna Immobili B-D

**IMMOBILE D** (Fg. 117, p.lla 96, sub. 14):

Unità immobiliare a destinazione deposito, cat. Catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), ubicata al piano terra con accesso al civico 30 di Via Dalia. L'unità immobiliare si estende per una consistenza di 114 m<sup>2</sup>. Come meglio precisato ai paragrafi 1.4 e 1.5, per l'immobile B non risulta depositata planimetria presente nella banca dati di questo Ufficio. Considerata la non esaustiva presa visione dello stato dei luoghi durante il sopralluogo, così come precedentemente spiegato, e l'impossibilità di reperire dati planimetrici, si è ritenuto ragionevole considerare l'*Immagine B* nelle medesime condizioni distributive ordinarie, in linea con la destinazione d'uso, ed inoltre come libero/non occupato e nelle medesime condizioni di manutenzione e conservazione, nonché dotazione impiantistica, degli immobili A - C, ovvero scadenti.



Vista interna Immobili B - D

L'**Immobile E** (Fg. 117, p.lla 316, sub. 1), l'**Immobile F** (Fg. 117, p.lle 312 sub. 10 e 315 sub. 5), l'**Immobile G** (Fg. 117, p.lle 312 sub. 10 e 315 sub. 4), l'**Immobile H** (Fg. 117, p.la 38, sub. 6) e l'**Immobile I** (Fg. 117, p.la 316, sub. 3) sono ubicati all'interno di un fabbricato di antica costruzione (costruito precedentemente il 1947) ubicato in Via Domenico Scinà con accessi ai civici 65-69-73-77-79, realizzato con struttura in muratura portante e tetto a falde. I collegamenti verticali sono garantiti attraverso un impianto ascensore ed un corpo scala comune, situato nell'androne condominiale, accessibile dal civico 73 di Via Domenico Scinà. L'edificio dispone inoltre di un cortile interno, anch'esso accessibile pedonalmente dal civico 73. La struttura portante, come anticipato, in base all'epoca di costruzione e alla tipologia architettonica, è presumibilmente realizzata in muratura portante, con solai in laterocemento e tamponature esterne in conci di tufo; i rivestimenti esterni sono costituiti da intonaco e pittura con un finto bugnato e decorazioni neoclassiche a cornice dei serramenti. Gli infissi risultano essere principalmente in legno, con sporadici casi in alluminio e pvc a seguito di recenti interventi manutentivi.

La palazzina si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è costituita da ventotto unità immobiliari urbane, di cui tre di categoria catastale C/1 (negozi e

botteghe) situate al piano terra ai civici 69-77-77/A-79-81; ventitre di categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) con accesso al civico 73 e distribuite tra il primo ed il quarto piano; due di categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) con accesso al civico 73 e distribuite tra il secondo ed il quarto piano. Alla data del sopralluogo, sia esterno che interno, lo stato manutentivo dell'edificio è apparso, nel complesso, normale con evidenti segni di recenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tra cui si segnalano, nell'androne d'ingresso condominiale, cerchiature e catene. Le unità immobiliari residenziali oggetto di stima risultavano occupate senza alcun titolo da soggetti terzi, rendendo necessario l'intervento del Nucleo di Supporto per consentire l'espletamento del sopralluogo.



Prospetti su Via Domenico Scinà n. 69-71-73



Androne condominiale – Via Domenico Scinà n. 73

**IMMOBILE E** (Fg. 117, p.lla 316, sub. 1):

Unità immobiliare a destinazione commerciale, cat. Catastale C/1 (negozi e botteghe), ubicata al piano terra con accesso ai civici 65 e 67 di Via Domenico Scinà, per uno sviluppo di ingressi e vetrine di 2,40 metri lineari. L'unità immobiliare si estende in unico locale, più servizi igienici e ripostiglio, con un'ordinaria distribuzione degli spazi interni, in linea con la destinazione d'uso, per una consistenza di 60 metri quadri e una superficie complessiva di 84 metri quadri (ai sensi del D.P.R. 138/98). Dall'analisi del mercato locale, il negozio gode di un'appetibilità media all'interno della propria zona di riferimento. Durante il sopralluogo interno, è stato rilevato che l'unità immobiliare versa in uno stato di totale abbandono e degrado, evidenziando assenza di manutenzione e carente conservazione. Sono presenti tracce di interventi di ristrutturazione avviati e successivamente interrotti, che non risultano completati né funzionalmente né formalmente. Le pareti risultano in più parti prive di finiture, così come i pavimenti, che appaiono in parte mancanti o fortemente deteriorati. Alla luce di quanto osservato, lo stato manutentivo complessivo dell'immobile deve ritenersi scadente, così come la dotazione impiantistica, che appare obsoleta, non funzionante o del tutto

assente. Il "Committente" non ha fornito alcuna documentazione riguardante l'eventuale esistenza di contratti di locazione, servitù e/o altri diritti reali né ha offerto indicazioni in merito. Pertanto, ai fini della presente perizia, si considererà che il bene oggetto di stima sia libero da oneri reali di qualsiasi tipo, inclusi servitù, canoni, censi, livelli, obblighi contrattuali verso Terzi, gravami di ogni natura o liti pendenti.



Viste interne Immobile E



Viste interne, dettaglio soffitto e pavimentazione, Immobile E

### **IMMOBILE F** (Fg. 117, p.lle 312 sub. 10 e 315 sub. 5):

Unità immobiliare a destinazione residenziale, cat. Catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), ubicata al piano primo. L'accesso all'unità è garantito sia tramite il corpo scala comune, sia mediante il vano ascensore a servizio dell'intero fabbricato. L'unità immobiliare si estende per una consistenza di 5,5 vani e una superficie complessiva di 151 metri quadri (ai sensi del D.P.R. 138/98). L'appartamento risulta composto da un vano d'ingresso che disimpegna verso i servizi igienici e un ripostiglio, oltre a un salone centrale

dal quale si accede a due camere da letto, a un ulteriore servizio igienico e alla cucina. Il salone e una delle camere da letto si affacciano con balconi su Via Domenico Scinà, mentre la cucina e l'altra camera da letto risultano affacciate sul pozzo luce interno. La qualità distributiva dell'uiu può ritenersi, nel complesso, normale, così come la qualità dell'affaccio prevalente ed il livello di luminosità ed aerazione. L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Le finiture, consistenti in pavimentazioni, rivestimenti e infissi, risultano di tipologia economica, ma complessivamente idonee alla destinazione d'uso e funzionali allo stato attuale dell'immobile. La dotazione impiantistica, per quanto osservabile attraverso una verifica esterna e superficiale durante il sopralluogo, appare in condizioni discrete, senza evidenti segni di degrado o malfunzionamento.

Dall'analisi del mercato locale, l'unità gode di una localizzazione di dettaglio normale all'interno della propria zona di riferimento.

Sebbene in fase di sopralluogo sia emerso che l'immobile risulti occupato, presumibilmente in maniera abusiva da terzi sprovvisti di titolo legittimante, si precisa che il "Committente" non ha fornito alcuna documentazione riguardante l'eventuale esistenza di contratti di locazione, servitù e/o altri diritti reali né ha offerto indicazioni in merito. Pertanto, ai fini della presente perizia, si considererà che il bene oggetto di stima sia libero da oneri reali di qualsiasi tipo, inclusi servitù, canoni, censi, livelli, obblighi contrattuali verso Terzi, gravami di ogni natura o liti pendenti.

**IMMOBILE G** (Fg. 117, p.lle 312 sub. 10 e 315 sub. 4):

Unità immobiliare a destinazione residenziale, cat. Catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), ubicata al piano secondo. L'accesso all'unità è garantito sia tramite il corpo scala comune, sia mediante il vano ascensore a servizio dell'intero fabbricato. L'unità immobiliare si estende per una consistenza di 7 vani e una superficie complessiva di 179 metri quadri (ai sensi del D.P.R. 138/98). L'appartamento risulta composto da un vano d'ingresso che disimpegna verso la cucina e vano lavanderia ed una camera da letto, oltre a un salone centrale dal quale si accede a due camere da letto, due servizi igienici, di cui uno cieco, e un ripostiglio. Il salone e due delle camere da letto si affacciano con balconi su Via Domenico Scinà, mentre la cucina, un servizio igienico e l'altra camera da letto risultano affacciate sul pozzo luce interno.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità rispetto alla planimetria catastale depositata, consistenti principalmente in aperture e chiusure di vani porta. Tali difformità, di carattere secondario e non strutturale, non incidono in modo significativo sulla valutazione dell'unità immobiliare oggetto del presente elaborato. La qualità distributiva dell'ui può ritenersi, nel complesso, normale, così come la qualità dell'affaccio prevalente ed il livello di luminosità ed aerazione. L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Le finiture, consistenti in pavimentazioni, rivestimenti e infissi, risultano di tipologia economica, ma complessivamente idonee alla destinazione d'uso e funzionali allo stato attuale dell'immobile. La dotazione impiantistica, per quanto osservabile attraverso una verifica esterna e superficiale durante il sopralluogo, appare in condizioni discrete, senza evidenti segni di degrado o malfunzionamento.

Dall'analisi del mercato locale, l'unità gode di una localizzazione di dettaglio normale all'interno della propria zona di riferimento.

Sebbene in fase di sopralluogo sia emerso che l'immobile risulti occupato, presumibilmente in maniera abusiva da terzi sprovvisti di titolo legittimante, si precisa che il "Committente" non ha fornito alcuna documentazione riguardante l'eventuale esistenza di contratti di locazione, servitù e/o altri diritti reali né ha offerto indicazioni in merito. Pertanto, ai fini della presente perizia, si considererà che il bene oggetto di stima sia libero da oneri reali di qualsiasi tipo, inclusi servitù, canoni, censi, livelli, obblighi contrattuali verso Terzi, gravami di ogni natura o liti pendenti.

**IMMOBILE H** (Fg. 117, p.lla 38, sub. 6):

Unità immobiliare a destinazione residenziale, cat. Catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), ubicata al piano terzo. L'accesso all'unità è garantito sia tramite il corpo scala comune, sia mediante il vano ascensore a servizio dell'intero fabbricato. L'unità immobiliare si estende per una consistenza di 3 vani e una superficie complessiva di 62 metri quadri (ai sensi del D.P.R. 138/98). L'appartamento risulta composto da un vano d'ingresso che disimpegna verso la cucina, la camera da letto ed un servizio igienico. L'ingresso e la camera da letto si affacciano con finestre su Via Domenico Scinà, mentre la cucina, ed il servizio igienico risultano affacciate sul pozzo luce interno. In fase di sopralluogo è stata rilevata una difformità edilizia, consistente nell'apertura

di un varco nel muro di confine con l'unità immobiliare adiacente, di proprietà aliena, determinando di fatto la fusione funzionale delle due unità abitative. Ai fini del quesito estimale, si è scelto quindi, di considerare esclusivamente i vani e la superficie presente in banca dati catastale. La qualità distributiva dell'uiu può ritenersi, nel complesso, normale, così come la qualità dell'affaccio prevalente ed il livello di luminosità ed aerazione. L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Le finiture, consistenti in pavimentazioni, rivestimenti e infissi, risultano di tipologia economica, ma complessivamente idonee alla destinazione d'uso e funzionali allo stato attuale dell'immobile. La dotazione impiantistica, per quanto osservabile attraverso una verifica esterna e superficiale durante il sopralluogo, appare in condizioni discrete, senza evidenti segni di degrado o malfunzionamento.

Dall'analisi del mercato locale, l'unità gode di una localizzazione di dettaglio normale all'interno della propria zona di riferimento.

Sebbene in fase di sopralluogo sia emerso che l'immobile risulti occupato, presumibilmente in maniera abusiva da terzi sprovvisti di titolo legittimante, si precisa che il "Committente" non ha fornito alcuna documentazione riguardante l'eventuale esistenza di contratti di locazione, servitù e/o altri diritti reali né ha offerto indicazioni in merito. Pertanto, ai fini della presente perizia, si considererà che il bene oggetto di stima sia libero da oneri reali di qualsiasi tipo, inclusi servitù, canoni, censi, livelli, obblighi contrattuali verso Terzi, gravami di ogni natura o liti pendenti.



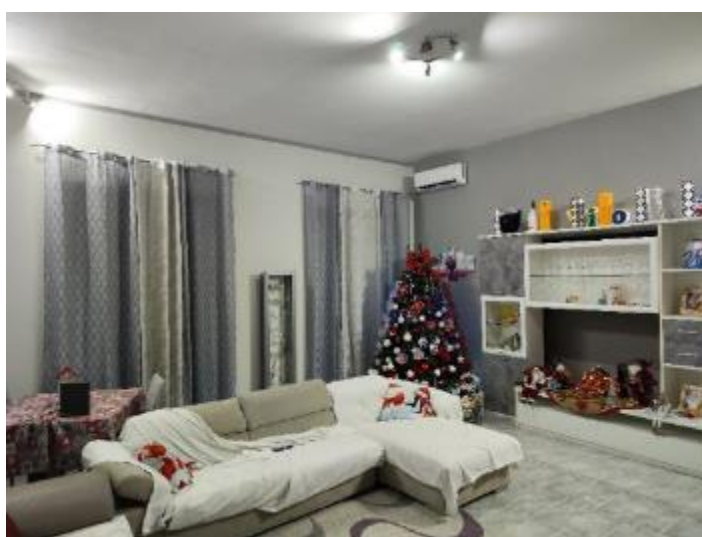
Vista interna Immobile H

**IMMOBILE I** (Fg. 117, p.lla 316, sub. 3):

Unità immobiliare a destinazione residenziale, cat. Catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), ubicata al piano secondo. L'accesso all'unità è garantito sia tramite il corpo scala comune, sia mediante il vano ascensore a servizio dell'intero fabbricato. L'unità immobiliare si estende per una consistenza di 3 vani e una superficie complessiva di 85 metri quadri (ai sensi del D.P.R. 138/98). L'appartamento risulta composto da un vano d'ingresso che disimpegna verso la cucina, la camera da letto ed un servizio igienico. La cucina si affaccia con balconi su Via Domenico Scinà, mentre la camera da letto ed il servizio igienico risultano affacciati sul pozzo luce interno. La qualità distributiva dell'uiu può ritenersi, nel complesso, normale, così come la qualità dell'affaccio prevalente ed il livello di luminosità ed aerazione. L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Le finiture, consistenti in pavimentazioni, rivestimenti e infissi, risultano di tipologia economica, ma complessivamente idonee alla destinazione d'uso e funzionali allo stato attuale dell'immobile. La dotazione impiantistica, per quanto osservabile attraverso una verifica esterna e superficiale durante il sopralluogo, appare in condizioni discrete, senza evidenti segni di degrado o malfunzionamento.

Dall'analisi del mercato locale, l'unità gode di una localizzazione di dettaglio normale all'interno della propria zona di riferimento. Sebbene in fase di

sopralluogo sia emerso che l'immobile risulti occupato, presumibilmente in maniera abusiva da terzi sprovvisti di titolo legittimante, si precisa che il "Committente" non ha fornito alcuna documentazione riguardante l'eventuale esistenza di contratti di locazione, servitù e/o altri diritti reali né ha offerto indicazioni in merito. Pertanto, ai fini della presente perizia, si considererà che il bene oggetto di stima sia libero da oneri reali di qualsiasi tipo, inclusi servitù, canoni, censi, livelli, obblighi contrattuali verso Terzi, gravami di ogni natura o liti pendenti.





Viste interne Immobili F – G - I

#### 1.4 DATI CATASTALI

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

##### **Catasto Fabbricati - Comune di Palermo**

	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. D.P.R. 138 (m <sup>2</sup> )	Indirizzo	R.C.
<b>UIU A</b>	117	96	1	C/2	6	490 m <sup>2</sup>	294	Via Dalia n. 30 – 32 PIANO T	430,21 €
<b>UIU B</b>	117	96	12	C/2	6	94 m <sup>2</sup>	-	Via Dalia n. 30 PIANO T	82,53 €
<b>UIU C</b>	117	96	26	C/2	10	180 m <sup>2</sup>	238	Via Dalia n. 30 PIANO T	316,07 €
<b>UIU D</b>	117	96	14	C/2	6	114 m <sup>2</sup>	-	Via Dalia n. 30 PIANO T	100,09 €
<b>UIU E</b>	117	316	1	C/1	9	60 m <sup>2</sup>	84	Via Domenico Scinà n. 65-67 PIANO T	1.744,59 €
<b>UIU F</b>	117	312 315	13 5	A/2	9	5,5 vani	151	Via Domenico Scinà n. 73 SCALA A INTERNO 1 PIANO 1	511,29 €
<b>UIU G</b>	117	312 315	10 4	A/2	9	7 vani	179	Via Domenico Scinà n. 79 SCALA A INTERNO 1 PIANO 2	650,74€
<b>UIU H</b>	117	38	6	A/2	9	3 vani	62	Via Domenico Scinà n. 73 SCALA A INTERNO 1 PIANO 3	278,89 €
<b>UIU I</b>	117	316	3	A/4	9	3 vani	85	Via Domenico Scinà n. 73 SCALA A INTERNO 3 PIANO 2	122,40 €

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

**IMMOBILE A – B – C – D – E – F – G – H – I:**

- [REDACTED] CON SEDE IN

[REDACTED]  
 DIRITTO DI PROPRIETÀ

Tale intestazione deriva da:

- IMMOBILE A – B – D - E:

“denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/02/1969 – riunione di usufrutto – voltura n. 9434/1995 in atti dal 16/10/1995”

- IMMOBILE C:

“variazione del 05/06/1995 in atti dal 08/11/1995 – fusione, divisione, ristrutturazione (n. 34956/1995)

- IMMOBILE F – G - H:

“variazione del 05/06/1995 in atti dal 08/11/1995 – divisione, ampliamento, ristrutturazione, rettifica dell’ubicazione (n. 34955/1995)

- IMMOBILE I:

“atto del 20/02/1990 – Pubblico Ufficiale FICANI MAURIZIO – Sede Palermo (PA) – Repertorio n. 19102 Registrazione n. 2608 registrato in data 12/03/1990 – Voltura n. 12087.1/1990 in atti dal 10/10/1991

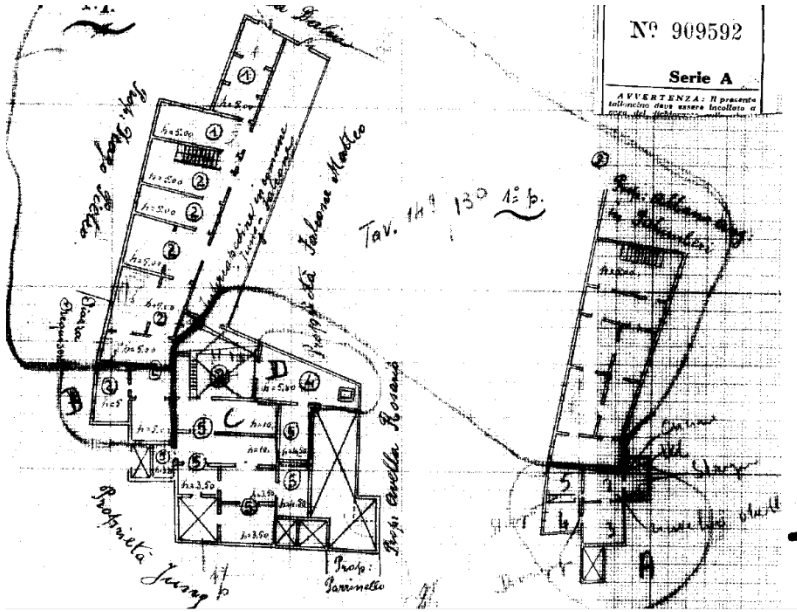
Poiché con nota prot. 322067 n. del 30/10/2024 il Committente ha indicato che gli immobili in argomento sono oggetto di procedimento di confisca disposta nell’ambito del procedimento [REDACTED] emesso dal Tribunale di Palermo in data 27/5/1996, irrevocabile dal [REDACTED] onde necessario l’aggiornamento della ditta catastale, secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

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

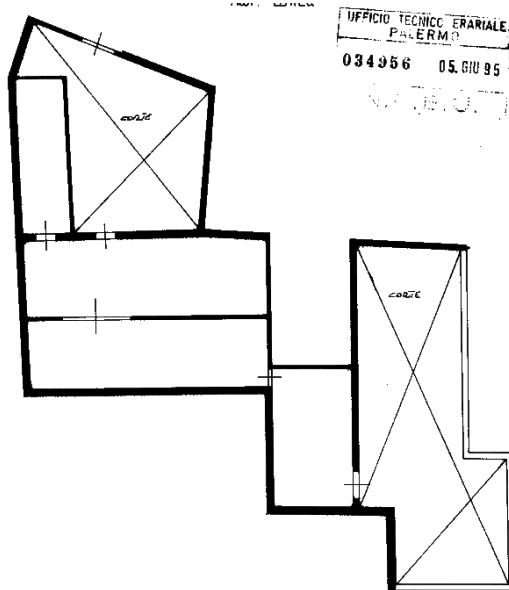
Si precisa che, per quanto riguarda gli immobili B e D, rispettivamente censiti al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 117, particella 96, subalterni 12 e 14, non risultano presenti planimetrie presentate e depositate nella banca dati catastale di questo Ufficio. Per tanto, si rende necessario l'aggiornamento catastale, tramite procedura DOCFA, per la presentazione della planimetria, secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.



Comune di Palermo - Fg. 117 - P.lle 96 - 38 - 310 - 312 - 315 - 316



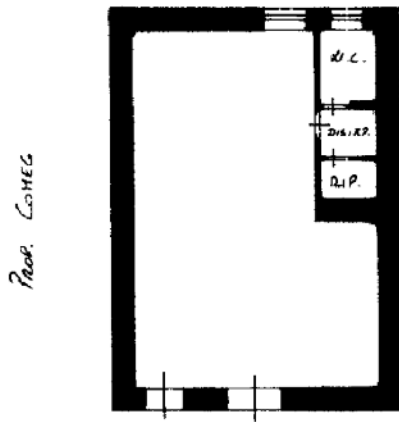
Stralcio della planimetria catastale u.i.u. Fg. 117 P.IIa 96 Sub. 1 (IMMOBILE A)



Stralcio della planimetria catastale u.i.u. Fg. 117 P.IIa 96 Sub. 26 (IMMOBILE C)

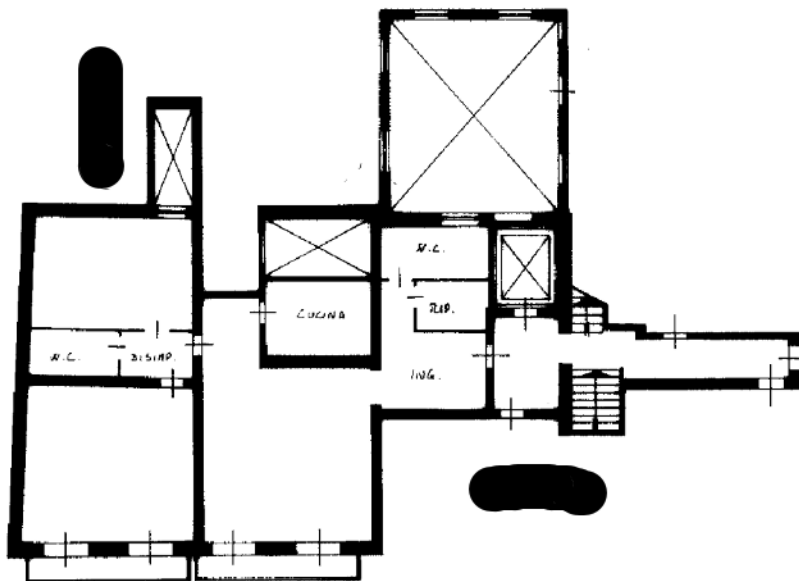
Direzione Regionale della Sicilia - Direzione Provinciale di Palermo - Ufficio Provinciale - Territorio  
Via Konrad Roentgen, 3 - 90146 Palermo tel. 0917608111 - dp.palermo.uppalermo@agenziaentrate.it

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

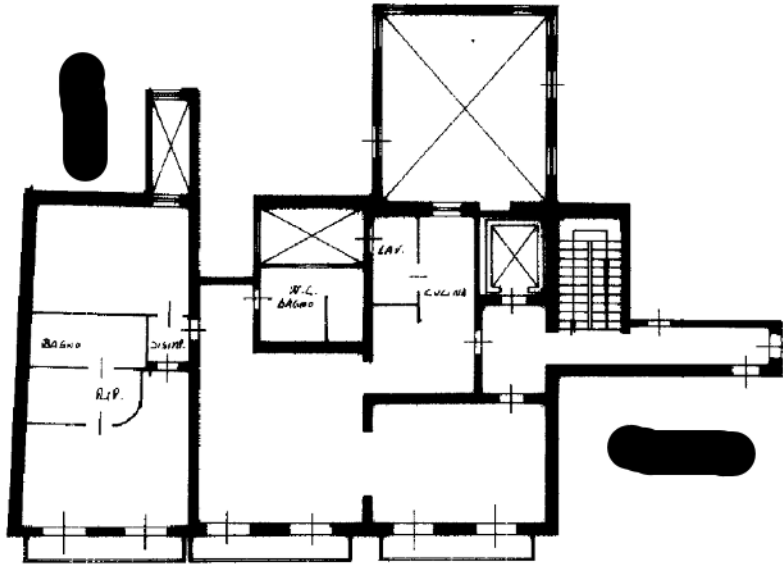


CORSO DOMENICO SCINÀ

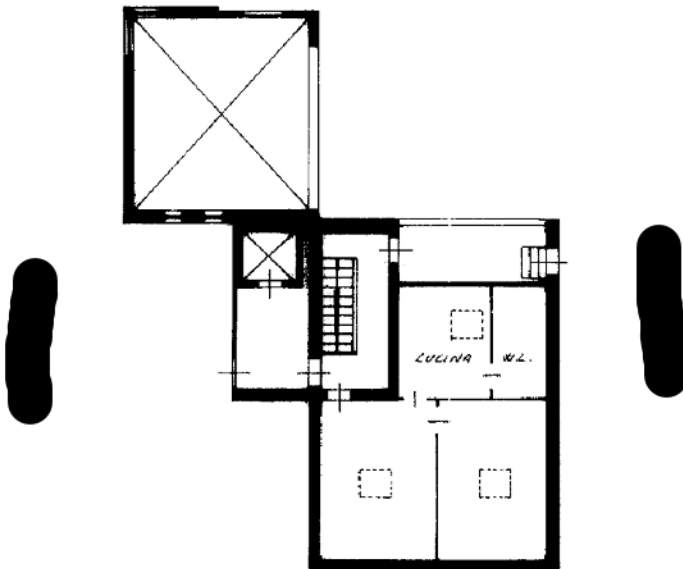
Stralcio della planimetria catastale u.i.u. Fg. 117 P.IIa 316 Sub. 1 (IMMOBILE E)



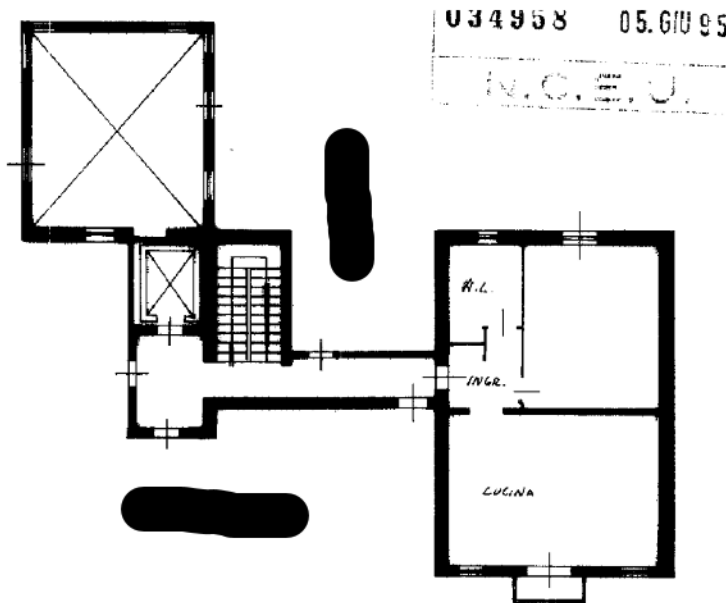
Stralcio della planimetria catastale u.i.u. Fg. 117 P.IIe 312 Sub. 13 - 315 Sub. 5 (IMMOBILE F)



Stralcio della planimetria catastale u.i.u. Fg. 117 P.Ile 312 Sub. 10 – 315 Sub. 4  
(IMMOBILE G)



Stralcio della planimetria catastale u.i.u. Fg. 117 P.Ila 38 Sub. 6 (IMMOBILE H)



Stralcio della planimetria catastale u.i.u. Fg. 117 P.IIa 316 Sub. 3 (IMMOBILE I)

## 1.5 CONSISTENZA

Per quanto concerne la consistenza dell'unità immobiliare in esame, verificata la conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, nella valutazione si farà riferimento al dato di superficie presente nella banca dati catastale e determinata ai sensi del D.P.R. 138/98 come meglio specificato nella tabella del paragrafo 1.4.

Nel caso dell'immobile A, identificato al foglio 117, particella 96, subalterno 1, la superficie catastale, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è stata ricavata mediante corretta ripoligonazione, eseguita attraverso gli applicativi in uso presso questo Ufficio.

Si precisa che, per quanto riguarda gli immobili B e D, rispettivamente censiti al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 117, particella 96, subalterni 12 e 14, non risultano presenti planimetrie presentate e depositate nella banca dati catastale di questo Ufficio né tantomeno dati metrici di superficie determinata ai sensi del D.P.R. 138/98. Per tanto, ai fini estimali si terrà conto esclusivamente della consistenza presente nella banca dati.

Si riporta una tabella riassuntiva degli immobili oggetto di stima:

	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. D.P.R. 138 (m <sup>2</sup> )
<b>UIU A</b>	117	96	1	C/2	490 m <sup>2</sup>	<b>294</b>
<b>UIU B</b>	117	96	12	C/2	<b>94 m<sup>2</sup></b>	-
<b>UIU C</b>	117	96	26	C/2	180 m <sup>2</sup>	<b>238</b>
<b>UIU D</b>	117	96	14	C/2	<b>114 m<sup>2</sup></b>	-
<b>UIU E</b>	117	316	1	C/1	60 m <sup>2</sup>	<b>84</b>
<b>UIU F</b>	117	312	13	A/2	5,5 vani	<b>151</b>
		315	5			
<b>UIU G</b>	117	312	10	A/2	7 vani	<b>179</b>
		315	4			
<b>UIU H</b>	117	38	6	A/2	3 vani	<b>62</b>
<b>UIU I</b>	117	316	3	A/4	3 vani	<b>85</b>

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

- <sup>1</sup> 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R la superficie catastale è data dalla somma:
- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
  - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:  
del 50 per cento qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);  
del 25 per cento qualora non comunicanti;
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità, computata nella misura:  
del 30 per cento fino a m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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...
2. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale e' 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.
3. 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

Per le unità immobiliari oggetto della presente valutazione il Committente non ha fornito dati relativi ai titoli abilitativi, documentazione edilizia e urbanistica, né certificazioni di conformità relative agli impianti esistenti.

Gli immobili oggetto di stima ricadono all'interno di un'area soggetta a pianificazione particolareggiata del vigente PRG del Comune di Palermo. In particolare, per l'area del quartiere Borgo Vecchio, con provvedimento prot. n. 12054 del 28/06/2001, sono state approvate le Norme Tecniche di Attuazione relative alle "Prescrizioni esecutive del Borgo".

*"... le presenti Norme di Attuazione si applicano a tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie da effettuare, da parte degli operatori sia privati che pubblici, nel brano di città compreso tra le vie Francesco Crispi, Emerico Amari, Giuseppe Puglisi Bertolino, Isidoro Carini, Enrico Albanese, il cui perimetro è indicato nella tav. A1 ed è classificata come zona omogena A nel vigente strumento urbanistico e nella variante generale adottata con deliberazione consiliare 45/97..."*



Stralcio della tav. A1 – NTA – Prescrizioni esecutive del Borgo

Le Prescrizioni esecutive del Borgo prevedono la possibilità di intervento sia su intere unità edilizie sia su porzioni di esse, disciplinando diverse tipologie di opere, tra cui manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, ripristino, demolizione e nuova edificazione, come descritto agli artt. 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 delle suddette Norme Tecniche di Attuazione.

Tali interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle definizioni e dei criteri stabiliti dall'art. 31 della Legge Nazionale n. 457/1978 e dall'art. 20 della Legge Regionale Sicilia n. 71/1978.

Per gli immobili A – B – C - D (fg. 117 p.lla 96 subb. 1-12-26-14) non potendo effettuare, di fatto, il sopralluogo interno, ma solo osservare gli spazi interni attraverso le aperture effettuate nella muratura posta agli ingressi per motivi di sicurezza, per le ragioni descritte in precedenza, si considererà la congruità tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare e la planimetria catastale (d'impianto) presente in banca dati e la loro consistenza. Inoltre, nel caso degli immobili B – D (fg. 117 p.lla 96 subb. 12-14) in assenza di planimetria

depositata, si considererà esclusivamente la consistenza presente in banca dati.

## **2.2 LOCAZIONI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI**

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

## **2.3 RISULTATI ANALISI TECNICO-LEGALE**

Sulla base dell’analisi tecnico-legale effettuata i beni in argomento verranno considerati legittimi sotto il profilo urbanistico-edilizio, nello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e con la destinazione d’uso agli atti del catasto, e considerati liberi da oneri reali di qualsiasi tipo, pesi, canoni, censi o livelli, obblighi contrattuali nei confronti di Terzi, servitù, sia attive che passive, e/o gravami di qualsiasi genere e natura e liti pendenti.

### PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 3.1 SCOPO DELLA STIMA

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

Il quesito estimale posto consiste quindi nell'individuazione di quel particolare aspetto economico attribuibile ai beni oggetto di stima, descritti 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.

### **3.3 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%).

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

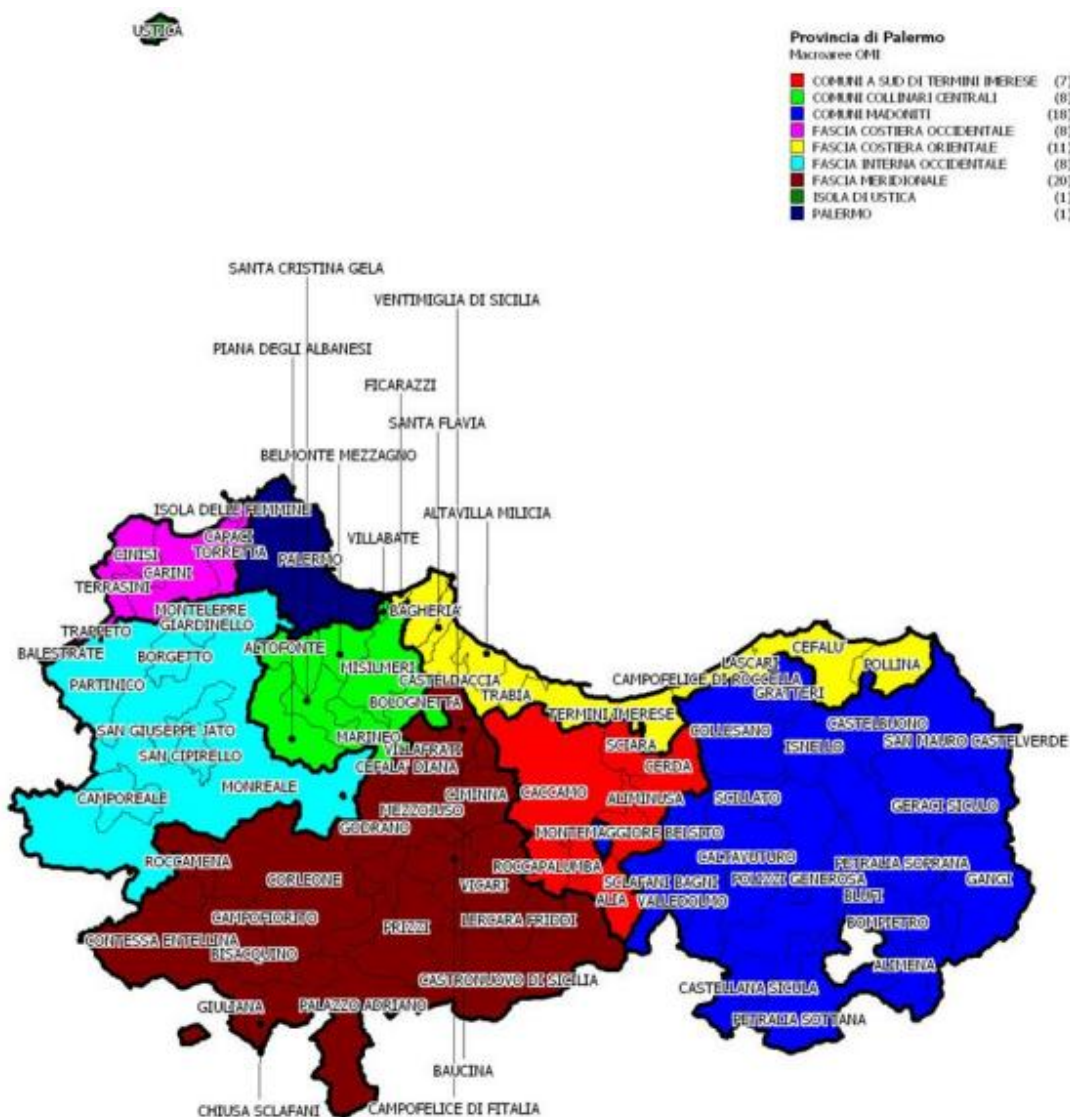


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

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%

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

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 €/m<sup>2</sup>. Il capoluogo, con una quotazione media di 1.210 €/m<sup>2</sup>, fa registrare una variazione del +3,6% rispetto all'anno precedente.

Tabella 10. Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

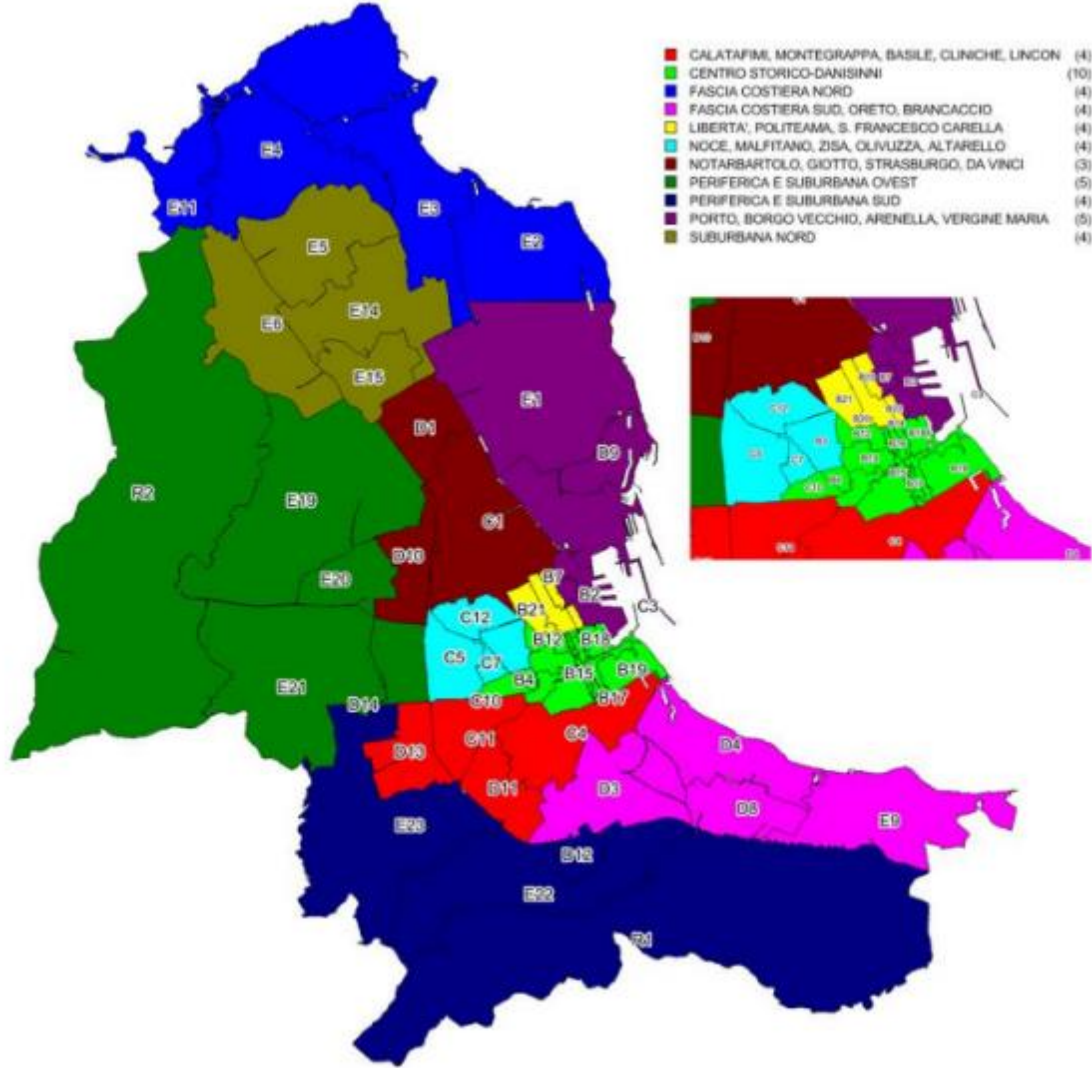
Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2023	Quotazione media Var % 2023/22
COMUNI A SUD DI TERMINI IMERESE	396	4,6%
COMUNI COLLINARI CENTRALI	607	3,4%
COMUNI MADONITI	444	0,1%
FASCIA COSTIERA OCCIDENTALE	811	2,5%
FASCIA COSTIERA ORIENTALE	1.000	2,2%
FASCIA INTERNA OCCIDENTALE	584	1,1%
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 "Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria", che comprende anche la zona OMI B7 fa registrare un indicatore NTN pari a 523, in calo del 7,0% 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 €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> (+1,4% rispetto al

dato dell'anno precedente). Nella zona OMI B7 si registra un indicatore NTN pari a 93, in forte incremento rispetto al 2022 con +25,9%; la quotazione media si attesta a 969 €/m<sup>2</sup> in salita del +5,0% rispetto al 2022 (Tab. 22).

Figura 12: Macroaree urbane di Palermo



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

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

Macroree 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%
<b>PALERMO</b>	<b>6.441</b>	<b>-5,2%</b>	<b>1,97%</b>	<b>-0,11</b>	<b>100,0%</b>

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

Macroree urbane	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 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	-	-
<b>PALERMO</b>	<b>1.216</b>	<b>3,1%</b>

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Porto, Borgo vecchio, Arenella, Vergine Maria

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2023	Quotazione media Variazione % 2023/22
B2	CRISPI-UCCIARDONE-PORTO	56	-8,3%	1,90%	1.343	4,5%
B7	BORGO VECCHIO	93	25,9%	3,45%	969	5,0%
C3	IMP.RE FEDERICO-AUTONOMIA SICILIANA-CANTIERI-ACQUASANTA	262	-16,6%	1,95%	1.216	2,7%
D9	THAON DE REVEL-CARD. RAMPOLLA-PAPA SERGIO I-ARENELLA	91	-7,7%	1,98%	1.184	2,0%
E1	FAVORITA-MONTE PELLEGRINO-VERGINE MARIA	22	39,5%	1,59%	1.003	4,4%
	<b>PORTO, BORGO VECCHIO, ARENELLA, VERGINE MARIA</b>	<b>523</b>	<b>-7,0%</b>	<b>2,09%</b>	<b>1.187</b>	<b>3,1%</b>

Secondo quanto riportato all'interno delle "Statistiche trimestrali - IV trimestre 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 m<sup>2</sup> e 115 m<sup>2</sup> che crescono dell'8,7%.

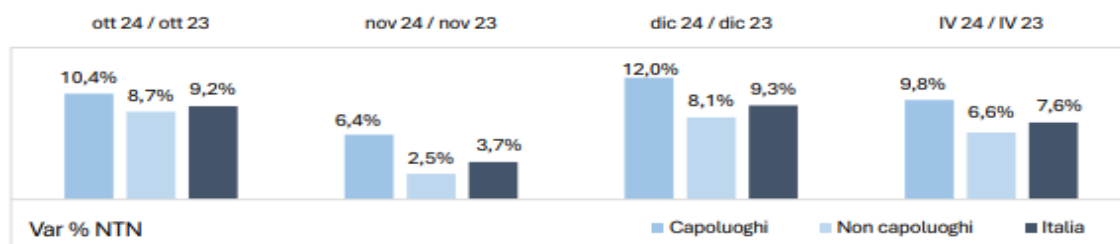
Rialzi dell'8% circa si registrano anche per gli acquisti di residenze di taglio compreso tra 115 m<sup>2</sup> e 145 m<sup>2</sup>. Invece le abitazioni compravendute di taglio piccolo, inferiore a 50 m<sup>2</sup> aumentano del 4,5% e le abitazioni molto grandi, più di 145 m<sup>2</sup>, di oltre il 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%
<b>ITALIA</b>	<b>217.277</b>	<b>7,6%</b>	<b>23.026.426</b>	<b>7,2%</b>

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 "sisma bonus acquisti", con il quale è stata riconosciuta 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%
<b>TOTALE</b>	<b>31.860</b>	<b>7,9%</b>	<b>75,7%</b>	<b>47,3%</b>	<b>12,0%</b>

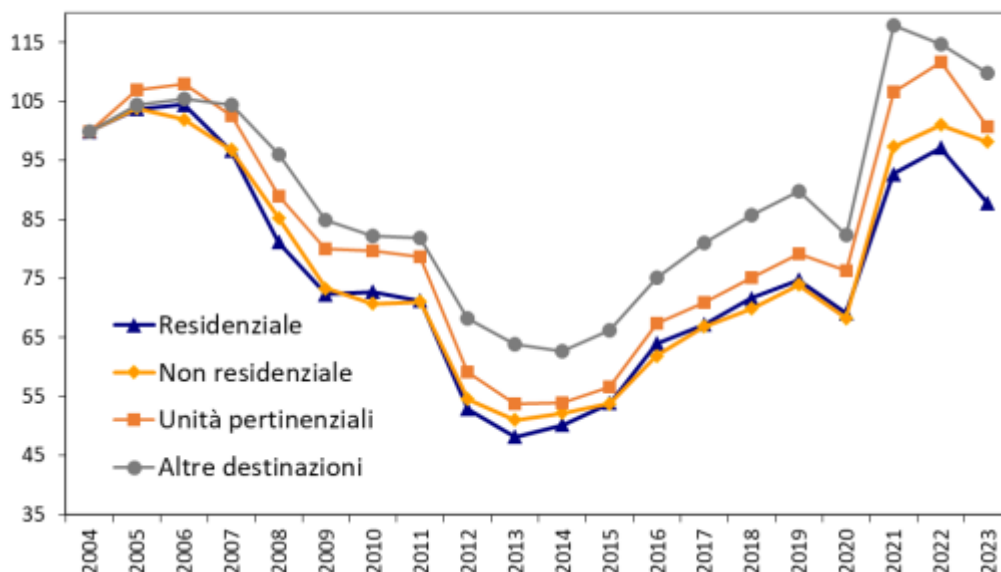
Dall'analisi del mercato del segmento residenziale è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto, il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico 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 pertinenti	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%
<b>Totale</b>	<b>69.238.592</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.490.509</b>	<b>-8,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,15%</b>

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%
<b>Totale</b>	<b>91.037</b>	<b>28,0%</b>

### 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%
<b>Capoluoghi</b>	<b>4.826</b>	<b>2,7%</b>	<b>524.017</b>	<b>0,7%</b>
<b>Non capoluoghi</b>	<b>8.085</b>	<b>4,0%</b>	<b>1.127.665</b>	<b>3,4%</b>
<b>ITALIA</b>	<b>12.912</b>	<b>3,5%</b>	<b>1.651.682</b>	<b>2,5%</b>

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%
<b>TOTALE</b>	<b>2.404</b>	<b>2,3%</b>	<b>245.582</b>	<b>-2,6%</b>

### Quotazioni medie

Dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla zona O.M.I. B7, "Borgo Vecchio", ubicazione degli immobili oggetto di valutazione, nel 2° semestre del 2024 (ultimo pubblicato) si rilevano i seguenti intervalli di valori medi unitari di mercato:

Semestre: 2024/2			Zona: B7 - BORGO VECCHIO							
Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'										
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1 - R2	C/F
			Min	Max		Min	Max			
Box	N	P	770	1100	L	3.5	5.2	L	5.5 - 5.7	F
Abitazioni civili	N	P	900	1250	L	2.8	4.1	L	3.7 - 3.9	F
Abitazioni di tipo economico	N	P	700	1050	L	2.7	3.4	L	4.6 - 3.9	F
Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Commerciale'										
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1 - R2	C/F
			Min	Max		Min	Max			
Negozi	N	P	850	1250	L	6.8	10.5	L	9.6 - 10.1	F
Magazzini	N	P	280	410	L	1.9	2.5	L	8.1 - 7.3	F

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.

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: magazzini e

negozi) ed ubicati nella medesima zona OMI (B7) o in zone limitrofe, all'interno del comune di Palermo, o, comunque, assimilabili per caratteristiche socioeconomiche. La ricerca di mercato è stata estesa all'intero territorio comunale, in considerazione della ridotta estensione territoriale della zona B7 e della conseguente insufficiente disponibilità di atti di compravendita riferibili a transazioni avvenute all'interno della stessa, in epoca prossima a quella della stima. In altre parole, 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; pertanto, il valore di mercato verrà ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

### **3.4 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA**

Al fine di determinare il valore unitario da attribuire alle unità immobiliari 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 "magazzini", "negozi", "abitazioni civili" e "abitazioni di tipo popolare", 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.

La metodologia M.C.A. si sviluppa con le seguenti fasi:

- a)** – Analisi del mercato, per la rilevazione dei dati economici recenti relativi ad immobili (comparables) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (subject). L'indagine di mercato per la costituzione del campione di riferimento è stata rivolta a dati storici, ivi compresi i prezzi periziati da quest'Agenzia ai fini di vendita.
- b)** – Individuazione delle caratteristiche differenziali – generali e specifiche degli immobili venduti od offerti, assunti come riferimento (comparables),

rispetto all'immobile o agli immobili oggetto di valutazione (subject).

**c)** – Test di ammissibilità dei comparables, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al subject, in relazione alle caratteristiche generali (natura del dato, classe di superficie e localizzazione), rispetto ad un intervallo di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo di valori O.M.I. registrato nella zona in cui ricade il subject, per immobili tipologicamente analoghi, riferito al semestre ove è compresa la data di stima, allargato in funzione dei più probabili costi unitari medi di ristrutturazione.

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

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

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

- la stima, mediante i prezzi marginali, dei valori di mercato "corretti" dei comparables, variando le loro caratteristiche "sensibili" per renderle analoghe a quelle del subject;

- il calcolo del loro valore unitario medio corretto;

- il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori unitari corretti dei comparables rispetto al valore unitario medio corretto;

- l'eliminazione (ovvero la loro non presa in considerazione poiché da ritenersi dati anomali o non sufficientemente attendibili) dei comparables che presentano uno scostamento da questo superiore alla tolleranza ammessa fissata al 15%.

- la stima del valore unitario del subject per "conciliazione" dei soli valori unitari corretti superstiti da ritenersi attendibili.

### **3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione**

L'indagine di mercato è stata condotta con riferimento ad u.i.u. della stessa tipologia edilizia (magazzini, negozi, abitazioni civili e abitazioni di tipo

popolare), appartenenti alla stessa classe di consistenza ed ubicate nell'ambito della medesima zona O.M.I. di quelle oggetto di stima o in zone, all'interno dell'ambito territoriale del comune di Palermo, 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 compravendita<sup>1</sup> stipulati in epoca prossima a quella di stima, riportanti prezzi unitari che possono ritenersi attendibili in esito alle indagini di mercato a tale scopo esperite.

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

<sup>1</sup> visionati mediante la consultazione della banca dati del Servizio di pubblicità immobiliare.

**Tab. 1 – MCA 1 – Magazzini – Classe di consistenza A:****Subjects:**

1. Fg. 117 P.IIa 96 Sub. 1 – IMMOBILE A
2. Fg. 117 P.IIa 96 Sub. 26 – IMMOBILE C

n.	Fonte	Data	Caratteristiche			Sup. raggua- (DPR.138/98) m <sup>2</sup>	Prezzo Euro
			O.M.I.: Zona/Fascia	Ubicazione	Stato manutentivo		
1	Atto di C/V rep. 10399/7187 Avv. Roberto Indovina	16/11/2023	B2 Centrale	Via Ammiraglio Gravina, 31	Normale	307	265.000
2	Atto di C/V rep. 12513/8455 Dott.ssa Pierina Saguto	31/10/2023	B7 Centrale	Via Domenico Scinà, 49	Normale	241	155.000
3	Atto di C/V rep. 8766/7371 Dott.ssa Adriana Gasbarro	16/06/2022	B21 Centrale	Via Nicolò Garzilli, 42	Normale	375	220.000
4	Atto di C/V rep. 7836/5500 Avv. Roberto Indovina	30/05/2022	C1 Semicentrale	Via Vann'Antò, 27	Normale	351	300.000
5	Atto di C/V rep. 110940/34051 Dott. Leoluca Crescimanno	17/05/2022	D9 Periferica	Via Ammiraglio Paolo Thaon De Revel, 24	Normale	460	195.000

**Tab. 2 – MCA 2 – Magazzini – Classe di consistenza B:****Subjects:**

3. Fg. 117 P.IIa 96 Sub. 12 – IMMOBILE B
4. Fg. 117 P.IIa 96 Sub. 14 – IMMOBILE D

n.	Fonte	Data	Caratteristiche			Sup. raggua- (DPR.138/98) m <sup>2</sup>	Prezzo Euro
			O.M.I.: Zona/Fascia	Ubicazione	Stato manutentivo		
1	Atto di C/V rep. 11329/8644 Dott. Luca Bonafede	29/09/2022	B2 Centrale	Via Benedetto Gravina, 70	Scadente	87	40.0000

2	Atto di C/V rep. 37593/20163 Dott. Vincenzo Marretta	10/04/2025	C4 Semientrale	Via Pietro Randazzo, 4/A	Scadente	115	40.0000
3	Atto di C/V rep. 9983/7457 Dott.ssa Flora Cardinale	15/11/2023	B7 Centrale	Via Conte Ruggero, 50	Scadente	90	15.000
4	Atto di C/V rep. 5497/3827 Avv. Gianpaolo Fernandez	18/11/2022	C10 Semicentrale	Cortile Muratore, 12/A	Scadente	124	12.000
5	Atto di C/V rep. 25516/12416 Dott. Maurizio Lunetta	18/10/2023	E19 Suburbana	Via Spadafora, 3	Normale	96	40.000

**Tab. 3 – MCA 3 – Negozi:**
**Subject:**
**5. Fg. 117 P.IIIa 316 Sub. 1 – IMMOBILE E**

n.	Fonte	Data	Caratteristiche			Sup. ragguag. (DPR.138/98) m <sup>2</sup>	Prezzo Euro
			O.M.I.: Zona/Fascia	Ubicazione	Appetibilità commerciale		
1	Atto di C/V rep. 3001/1944 Dott. Riccardo Pera	31/05/2024	C3 Semicentrale	Via Dei Cantieri, 84	Normale	83	100.000
2	Atto di C/V rep. 3304/2770 Dott. Francesco Drago Ciulla	17/11/2022	B18 Centrale	Piazza Fonderia, 15-16	Normale	86	90.000
3	Atto di C/V rep. 12025/8171 Avv. Roberto Indovina	23/09/2024	B7 Centrale	Via Principe di Scordia, 119	Normale	72	78.000
4	Atto di C/V rep. 15125/11941 Dott. Carlo Barabbino	27/06/2023	B7 Centrale	Via Ettore Ximenes, 25	Normale	42	32.000
5	Atto di C/V rep. 3825/2923 Dott.ssa Giorgia Damiana	22/12/2023	B7 Centrale	Via Borgo Nuovo, 7	Normale	45	35.000

**Tab. 4 – MCA 4 – Abitazioni di tipo civile – Classe di consistenza A:**
**Subjects:**
**6. Fg. 117 P.Ile 312 Sub. 13 e 315 Sub. 5 – IMMOBILE F**
**7. Fg. 117 P.Ile 312 Sub. 10 e 315 Sub. 4 – IMMOBILE G**

n.	Fonte	Data	Caratteristiche			Sup. raggua. (DPR.138/98) m <sup>2</sup>	Prezzo Euro
			O.M.I.: Zona/Fascia	Ubicazione	Stato manutentivo		
1	Atto di C/V rep. 17/17 Dott. Stefano Di Dato	20/05/2022	B7 Centrale	Via Domenico Scinà, 105	Normale	164	160.000
2	Atto di C/V rep. 6195/4532 Dott.ssa Alessandra Zampardi	04/03/2022	B7 Centrale	Via Benedetto Gravina, 59	Normale	181	175.000
3	Atto di C/V rep. 27566/13079 Dott.ssa Gabriella Lupo	30/06/2022	B7 Centrale	Via Domenico Scinà, 54	Normale	170	175.000
4	Atto di C/V rep. 4624/3266 Dott. Fabio Gattuso	04/07/2023	B7 Centrale	Via Domenico Scinà, 36	Normale	140	145.000
5	Atto di C/V rep. 809/590 Dott.ssa Celeste Natoli	12/09/2024	B7 Centrale	Via Rosario Gerbasì, 51	Normale	153	160.000
6	Atto di C/V rep. 15940/12630 Dott. Carlo Barabbino	27/10/2023	B7 Centrale	Via Gabriele Bonomo, 30	Normale	151	195.000

**Tab. 5 – MCA 5 – Abitazioni di tipo civile – Classe di consistenza B:**
**Subject:**
**8. Fg. 117 P.IIa 38 Sub. 6 – IMMOBILE H**

n.	Fonte	Data	Caratteristiche			Sup. raggua. (DPR.138/98) m <sup>2</sup>	Prezzo Euro
			O.M.I.: Zona/Fascia	Ubicazione	Stato manutentivo		
1	Atto di C/V rep. 56087/19321 Dott. Mario Marino	17/01/2024	B7 Centrale	Via Domenico Scinà, 127	Normale	100	104.000
2	Atto di C/V rep. 14737/11628 Dott. Carlo Barabbino	15/05/2023	B7 Centrale	Via Domenico Scinà, 151	Normale	100	87.000
3	Atto di C/V rep. 208/122 Dott. Marco Salvatore Alletto	28/10/2022	B7 Centrale	Via Domenico Scinà, 105	Normale	74	110.000
4	Atto di C/V rep. 3279/2212 Dott.ssa Francesca Luciano	31/07/2023	B7 Centrale	Via Benedetto Gravina, 67	Normale	55	75.000
5	Atto di C/V rep. 19247/15309 Dott. Carlo Barabbino	24/12/2024	B7 Centrale	Via Ugo Bassi, 13	Normale	107	130.000

**Tab. 6 – MCA 6 – Abitazioni di tipo popolare:****Subject:****9. Fg. 117 P.IIa 316 Sub. 3 – IMMOBILE I**

n.	Fonte	Data	Caratteristiche			Sup. raggua. (DPR.138/98) m <sup>2</sup>	Prezzo Euro
			O.M.I.: Zona/Fascia	Ubicazione	Stato manutentivo		
1	Atto di C/V rep. 91936/17760 - Dott. Guglielmo La Fata	22/04/2024	B7 Centrale	Vicolo Morici, 6	Normale	80	70.000
2	Atto di C/V rep. 1724/1047 - Dott. Nino Palermo	15/02/2023	B7 Centrale	Via Archimede, 108	Normale	89	80.000
3	Atto di C/V rep. 4920/3793 Dott.ssa Giorgia Damiana	17/10/2024	B7 Centrale	Via Dello Speciale, 69	Normale	80	85.000
4	Atto di C/V rep. 34226/17777 Not. Vincenzo Marretta	23/05/2022	B7 Centrale	Via Collegio di Maria al Borgo, 72	Normale	78	48.000
5	Atto di C/V rep. 1771/1281 Avv. Anna Maria Musotto	19/09/2023	B7 Centrale	Via Conte Ruggero, 97	Normale	86	45.000

**3.4.2 Esame delle caratteristiche degli immobili "comparables"**

I dati identificativi degli immobili oggetto di comparazione e le relative caratteristiche tecnico-economiche, significative ai fini della comparazione, sono riportati nelle tabelle riassuntive denominate "Immobili in comparazione" alle quali si rimanda (vedasi allegati Tabelle "A"). Queste, oltre a raccogliere in forma sintetica tutti i dati utili inerenti ai *comparables*, riportano anche le caratteristiche degli immobili oggetto di stima ovvero dei *subject*.

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 – Magazzini – Classe di consistenza A*****C<sub>a</sub>: Palermo Fg. 120 P.IIa 390 Sub. 80***

Unità immobiliare a destinazione deposito, censita in categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), ubicata nel Comune di Palermo, Via Ammiraglio Gravina n. 31, in zona OMI Centrale "B2", al piano seminterrato.

L'accessibilità all'unità, tenuto conto della posizione, dell'ubicazione al piano seminterrato, e delle vie di collegamento circostanti, è da ritenersi scadente rispetto alla tipologia funzionale dell'immobile.

In assenza di sopralluogo diretto e di ulteriori informazioni qualificanti, l'unità immobiliare viene considerata in ordinario stato manutentivo, così come la dotazione impiantistica e il livello delle finiture, in relazione all'attuale destinazione d'uso, risulta normale. L'utilizzabilità degli spazi è da considerarsi ottima.

L'altezza interna varia da un minimo di 3,60 metri ad un massimo di 4,25 metri, valore ritenuto ordinario per la categoria.

La superficie catastale del magazzino, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è pari a 307 m<sup>2</sup>.

***C<sub>b</sub>: Palermo Fg. 117 P.IIa 568 Sub. 6-68***

Unità immobiliare a destinazione deposito, censita in categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), ubicata nel Comune di Palermo, Via Domenico Scinà n. 49, in zona OMI Centrale "B7", al piano primo.

L'accessibilità all'unità, tenuto conto della posizione, dell'ubicazione al piano primo, e delle vie di collegamento circostanti, è da ritenersi normale rispetto alla tipologia funzionale dell'immobile.

In assenza di sopralluogo diretto e di ulteriori informazioni qualificanti, l'unità immobiliare viene considerata in ordinario stato manutentivo, così come la dotazione impiantistica e il livello delle finiture, in relazione all'attuale destinazione d'uso, risulta normale. L'utilizzabilità degli spazi è da considerarsi normale.

L'altezza interna è di 3,00 metri, valore ritenuto ordinario per la categoria.

La superficie catastale del magazzino, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è pari a 241 m<sup>2</sup>.

**C<sub>c</sub>: Palermo Fg. 44 P.IIa 166 Sub. 58**

Unità immobiliare a destinazione deposito, censita in categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), ubicata nel Comune di Palermo, Via Nicolò Garzilli n. 49, in zona OMI Centrale "B21", al piano seminterrato.

L'accessibilità all'unità, tenuto conto della posizione, dell'ubicazione al piano seminterrato, e delle vie di collegamento circostanti, è da ritenersi scadente rispetto alla tipologia funzionale dell'immobile.

In assenza di sopralluogo diretto e di ulteriori informazioni qualificanti, l'unità immobiliare viene considerata in ordinario stato manutentivo, così come la dotazione impiantistica e il livello delle finiture, in relazione all'attuale destinazione d'uso, risulta normale. L'utilizzabilità degli spazi è da considerarsi ottima.

L'altezza interna è di 3,45 metri, valore ritenuto ordinario per la categoria.

La superficie catastale del magazzino, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è pari a 375 m<sup>2</sup>.

**C<sub>d</sub>: Palermo Fg. 43 P.IIa 90000 Sub. 72**

Unità immobiliare a destinazione deposito, censita in categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), ubicata nel Comune di Palermo, Via Vann'Antò n. 27, in zona OMI Semicentrale "C1", al piano seminterrato.

L'accessibilità all'unità, tenuto conto della posizione, dell'ubicazione al piano seminterrato, e delle vie di collegamento circostanti, è da ritenersi scadente rispetto alla tipologia funzionale dell'immobile.

In assenza di sopralluogo diretto e di ulteriori informazioni qualificanti, l'unità immobiliare viene considerata in ordinario stato manutentivo, così come la dotazione impiantistica e il livello delle finiture, in relazione all'attuale destinazione d'uso, risulta normale. L'utilizzabilità degli spazi è da considerarsi normale.

L'altezza interna non risulta presente nei dati in possesso di questo Ufficio,

per tanto si ipotizza un valore ritenuto ordinario per la categoria.

La superficie catastale del magazzino, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è pari a 351 m<sup>2</sup>.

**C<sub>e</sub>: Palermo Fg. 25 P.IIa 2458 Sub. 62**

Unità immobiliare a destinazione deposito, censita in categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), ubicata nel Comune di Palermo, Via Ammiraglio Paolo Thaon De Revel n. 24, in zona OMI Periferica "D9", al piano seminterrato.

L'accessibilità all'unità, tenuto conto della posizione, dell'ubicazione al piano seminterrato, e delle vie di collegamento circostanti, è da ritenersi scadente rispetto alla tipologia funzionale dell'immobile.

In assenza di sopralluogo diretto e di ulteriori informazioni qualificanti, l'unità immobiliare viene considerata in ordinario stato manutentivo, così come la dotazione impiantistica e il livello delle finiture, in relazione all'attuale destinazione d'uso, risulta normale. L'utilizzabilità degli spazi è da considerarsi ottima.

L'altezza interna risulta in media 4,66 metri, valore ritenuto superiore all'ordinario per la categoria.

La superficie catastale del magazzino, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è pari a 460 m<sup>2</sup>.

**MCA 2 – Magazzini – Classe di consistenza B**

**C<sub>a</sub>: Palermo Fg. 120 P.IIa 236 Sub. 39**

Unità immobiliare a destinazione deposito, censita in categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), ubicata nel Comune di Palermo, Via Benedetto Gravina n. 70, in zona OMI Centrale "B2", al piano terra.

L'accessibilità all'unità, tenuto conto della posizione, dell'ubicazione al piano terra, e delle vie di collegamento circostanti, è da ritenersi ottima rispetto alla tipologia funzionale dell'immobile.

In assenza di sopralluogo diretto e di ulteriori informazioni qualificanti, l'analisi è stata condotta attraverso una valutazione visiva indiretta, basata

su dati reperibili mediante applicativi informatici (ad es. Google Maps). Sulla base di tali elementi, l'unità immobiliare è stata considerata in scadente stato manutentivo.

Non disponendo di informazioni specifiche in merito alla dotazione impiantistica e al livello delle finiture, gli stessi vengono assunti come normali, in relazione alla destinazione d'uso attuale dell'immobile.

L'utilizzabilità degli spazi interni risulta, nel complesso, ottima.

L'altezza interna è di 3,50 metri, valore ritenuto ordinario per la categoria.

La superficie catastale del magazzino, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è pari a 87 m<sup>2</sup>.

### ***C<sub>b</sub>: Palermo Fg. 63 P.IIa 832 Sub. 11***

Unità immobiliare a destinazione deposito, censita in categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), ubicata nel Comune di Palermo, Via Pietro Randazzo n. 4/A, in zona OMI Semicentrale "C4", al piano terra.

L'accessibilità all'unità, tenuto conto della posizione, dell'ubicazione al piano terra, e delle vie di collegamento circostanti, è da ritenersi ottima rispetto alla tipologia funzionale dell'immobile.

In assenza di sopralluogo diretto e di ulteriori informazioni qualificanti, l'analisi è stata condotta attraverso una valutazione visiva indiretta, basata su dati reperibili mediante applicativi informatici (ad es. Google Maps). Sulla base di tali elementi, l'unità immobiliare è stata considerata in scadente stato manutentivo.

Non disponendo di informazioni specifiche in merito alla dotazione impiantistica e al livello delle finiture, gli stessi vengono assunti come normali, in relazione alla destinazione d'uso attuale dell'immobile.

L'utilizzabilità degli spazi interni risulta, nel complesso, ottima.

L'altezza interna è di 3,40 metri, valore ritenuto ordinario per la categoria.

La superficie catastale del magazzino, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è pari a 115 m<sup>2</sup>.

**C<sub>c</sub>: Palermo Fg. 117 P.IIa 148 Sub. 26**

Unità immobiliare a destinazione deposito, censita in categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), ubicata nel Comune di Palermo, Via Conte Ruggero n. 50, in zona OMI Centrale "B7", al piano terra.

L'accessibilità all'unità, tenuto conto della posizione, dell'ubicazione al piano terra, e delle vie di collegamento circostanti, è da ritenersi normale rispetto alla tipologia funzionale dell'immobile.

In assenza di sopralluogo diretto e di ulteriori informazioni qualificanti, l'analisi è stata condotta attraverso una valutazione visiva indiretta, basata su dati reperibili mediante applicativi informatici (ad es. Google Maps). Sulla base di tali elementi, l'unità immobiliare è stata considerata in scadente stato manutentivo.

Non disponendo di informazioni specifiche in merito alla dotazione impiantistica e al livello delle finiture, gli stessi vengono assunti come normali, in relazione alla destinazione d'uso attuale dell'immobile.

L'utilizzabilità degli spazi interni risulta, nel complesso, normale.

L'altezza interna varia da un minimo di 3,50 metri ad un massimo di 3,80 metri, valore ritenuto ordinario per la categoria.

La superficie catastale del magazzino, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è pari a 90 m<sup>2</sup>.

**C<sub>d</sub>: Palermo Fg. 56 P.IIa 999 Sub. 3**

Unità immobiliare a destinazione deposito, censita in categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), ubicata nel Comune di Palermo, Cortile Muratore n. 12/A, in zona OMI Semicentrale "C10", al piano terra.

L'accessibilità all'unità, tenuto conto della posizione, dell'ubicazione al piano terra, e delle vie di collegamento circostanti, è da ritenersi normale rispetto alla tipologia funzionale dell'immobile.

In assenza di sopralluogo diretto e di ulteriori informazioni qualificanti, l'analisi è stata condotta attraverso una valutazione visiva indiretta, basata su dati reperibili mediante applicativi informatici (ad es. Google Maps). Sulla

base di tali elementi, l'unità immobiliare è stata considerata in scadente stato manutentivo.

Non disponendo di informazioni specifiche in merito alla dotazione impiantistica e al livello delle finiture, gli stessi vengono assunti come normali, in relazione alla destinazione d'uso attuale dell'immobile.

L'utilizzabilità degli spazi interni risulta, nel complesso, ottima.

L'altezza interna varia da un minimo di 3,75 metri ad un massimo di 6,75 metri.

La superficie catastale del magazzino, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è pari a 124 m<sup>2</sup>.

### ***C<sub>e</sub>: Palermo Fg. 38 P.IIa 6292 Sub. 136***

Unità immobiliare a destinazione deposito, censita in categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), ubicata nel Comune di Palermo, Via Spadafora n. 3, in zona OMI Suburbana "E19", al piano seminterrato.

L'accessibilità all'unità, tenuto conto della posizione, dell'ubicazione al piano seminterrato, e delle vie di collegamento circostanti, è da ritenersi scadente rispetto alla tipologia funzionale dell'immobile.

In assenza di sopralluogo diretto e di ulteriori informazioni qualificanti, l'unità immobiliare viene considerata in ordinario stato manutentivo, così come la dotazione impiantistica e il livello delle finiture, in relazione all'attuale destinazione d'uso, risulta normale. L'utilizzabilità degli spazi è da considerarsi normale.

L'utilizzabilità degli spazi interni risulta, nel complesso, ottima.

L'altezza interna è di 2,90 metri, valore ritenuto ordinario per la categoria.

La superficie catastale del magazzino, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è pari a 96 m<sup>2</sup>.

### **MCA 3 – Negozi**

### ***C<sub>a</sub>: Palermo Fg. 35 P.IIa 1754 Sub. 61***

Unità immobiliare a destinazione commerciale, ubicata nel Comune di

Palermo, Via Dei Cantieri n. 84. L'appetibilità commerciale, con riferimento alla zona OMI Semicentrale "C3" di appartenenza, può ritenersi di livello medio. La distribuzione degli spazi interni, funzionale e congrua rispetto alla destinazione d'uso, è da ritenersi normale.

L'unità immobiliare dispone di 5,50 metri lineari complessivi tra ingressi e superfici vetrate, elemento che contribuisce positivamente alla visibilità e fruibilità commerciale del bene.

La dotazione impiantistica, e il livello delle finiture, in relazione all'attuale utilizzo, risulta normale per la categoria.

La superficie catastale dell'immobile è stata determinata, ai sensi del D.P.R. 138/1998, in 83 m<sup>2</sup>.

**C<sub>b</sub>: Palermo Fg. 129 P.IIa 424 Sub. 7**

Unità immobiliare a destinazione commerciale, ubicata nel Comune di Palermo, Piazza Fonderia n. 15-16. L'appetibilità commerciale, con riferimento alla zona OMI Centrale "B18" di appartenenza, può ritenersi di livello medio. La distribuzione degli spazi interni, funzionale e congrua rispetto alla destinazione d'uso, è da ritenersi normale.

L'unità immobiliare dispone di 3,75 metri lineari complessivi tra ingressi e superfici vetrate, elemento che contribuisce positivamente alla visibilità e fruibilità commerciale del bene.

La dotazione impiantistica, e il livello delle finiture, in relazione all'attuale utilizzo, risulta normale per la categoria.

La superficie catastale dell'immobile è stata determinata, ai sensi del D.P.R. 138/1998, in 86 m<sup>2</sup>.

**C<sub>c</sub>: Palermo Fg. 120 P.IIa 62 Sub. 11**

Unità immobiliare a destinazione commerciale, ubicata nel Comune di Palermo, Via Principe di Scordia n. 119. L'appetibilità commerciale, con riferimento alla zona OMI Centrale "B7" di appartenenza, può ritenersi di livello medio. La distribuzione degli spazi interni, funzionale e congrua rispetto alla destinazione d'uso, è da ritenersi normale.

L'unità immobiliare dispone di 1,98 metri lineari complessivi tra ingressi e

superfici vetrinate, elemento che contribuisce positivamente alla visibilità e fruibilità commerciale del bene.

La dotazione impiantistica, e il livello delle finiture, in relazione all'attuale utilizzo, risulta normale per la categoria.

La superficie catastale dell'immobile è stata determinata, ai sensi del D.P.R. 138/1998, in 72 m<sup>2</sup>.

**C<sub>d</sub>: Palermo Fg. 117 P.IIa 262 Sub. 6**

Unità immobiliare a destinazione commerciale, ubicata nel Comune di Palermo, Via Ettore Ximenes n. 25. L'appetibilità commerciale, con riferimento alla zona OMI Centrale "B7" di appartenenza, può ritenersi di livello medio. La distribuzione degli spazi interni, funzionale e congrua rispetto alla destinazione d'uso, è da ritenersi normale.

L'unità immobiliare dispone di 2,66 metri lineari complessivi tra ingressi e superfici vetrinate, elemento che contribuisce positivamente alla visibilità e fruibilità commerciale del bene.

La dotazione impiantistica, e il livello delle finiture, in relazione all'attuale utilizzo, risulta scadente per la categoria.

La superficie catastale dell'immobile è stata determinata, ai sensi del D.P.R. 138/1998, in 42 m<sup>2</sup>.

**C<sub>e</sub>: Palermo Fg. 117 P.IIa 220 Sub. 1**

Unità immobiliare a destinazione commerciale, ubicata nel Comune di Palermo, Via Borgo Nuovo n. 7. L'appetibilità commerciale, con riferimento alla zona OMI Centrale "B7" di appartenenza, può ritenersi di livello medio. La distribuzione degli spazi interni, funzionale e congrua rispetto alla destinazione d'uso, è da ritenersi normale.

L'unità immobiliare dispone di 1,75 metri lineari complessivi tra ingressi e superfici vetrinate, elemento che contribuisce positivamente alla visibilità e fruibilità commerciale del bene.

La dotazione impiantistica, e il livello delle finiture, in relazione all'attuale utilizzo, risulta normale per la categoria.

La superficie catastale dell'immobile è stata determinata, ai sensi del D.P.R.

138/1998, in 45 m<sup>2</sup>.

#### **MCA 4 – Abitazioni di tipo civile – Classe di consistenza A**

##### ***C<sub>a</sub>: Palermo Fg. 117 P.IIa 327 Sub. 78***

Appartamento di tipo civile, censito al Catasto Fabbricati in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), al quinto, ed ultimo, piano con ascensore di un edificio con ingresso da via Domenico Scinà n. 105. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI Centrale "B7" 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 164 m<sup>2</sup>; 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<sub>b</sub>: Palermo Fg. 120 P.IIa 62 Sub. 5***

Appartamento di tipo civile, censito al Catasto Fabbricati in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), al primo piano di un edificio con ingresso da via Benedetto Gravina n. 59. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI Centrale "B7" 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 181 m<sup>2</sup>; 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<sub>c</sub>: Palermo Fg. 117 P.IIa 538 Sub. 23**

Appartamento di tipo civile, censito al Catasto Fabbricati in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), al secondo piano con ascensore di un edificio con ingresso da via Domenico Scinà n. 54. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI Centrale "B7" 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 7,5 vani catastali, con n. 2 wc, ed una superficie catastale di 170 m<sup>2</sup>; 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<sub>d</sub>: Palermo Fg. 117 P.IIa 516 Sub. 34**

Appartamento di tipo civile, censito al Catasto Fabbricati in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), al terzo piano con ascensore di un edificio con ingresso da via Domenico Scinà n. 36. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI Centrale "B7" 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 140 m<sup>2</sup>; 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<sub>e</sub>: Palermo Fg. 117 P.IIa 523 Sub. 40**

Appartamento di tipo civile, censito al Catasto Fabbricati in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), al quarto piano con ascensore di un edificio con ingresso da via Rosario Gerbasi n. 51. La localizzazione di dettaglio può essere

considerata normale nell'ambito della zona OMI Centrale "B7" 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 7,5 vani catastali, con n. 2 wc, ed una superficie catastale di 153 m<sup>2</sup>; 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<sub>f</sub>: Palermo Fg. 120 P.IIa 489 Sub. 15***

Appartamento di tipo civile, censito al Catasto Fabbricati in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), al sesto, ed ultimo, piano con ascensore di un edificio con ingresso da via Gabriele Bonomo n. 30. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI Centrale "B7" 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 7 vani catastali, con n. 2 wc, ed una superficie catastale di 151 m<sup>2</sup>; 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 – Abitazioni di tipo civile – Classe di consistenza B**

***C<sub>a</sub>: Palermo Fg. 120 P.IIa 10 Sub. 14***

Appartamento di tipo civile, censito al Catasto Fabbricati in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), al terzo piano con ascensore di un edificio con ingresso da via Domenico Scinà n. 127. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI Centrale "B7" 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 100 m<sup>2</sup>; 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<sub>b</sub>: Palermo Fg. 120 P.IIa 602 Sub. 10***

Appartamento di tipo civile, censito al Catasto Fabbricati in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), al terzo piano con ascensore di un edificio con ingresso da via Domenico Scinà n. 151. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI Centrale "B7" 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 100 m<sup>2</sup>; 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<sub>c</sub>: Palermo Fg. 117 P.IIa 327 Sub. 62***

Appartamento di tipo civile, censito al Catasto Fabbricati in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), al secondo piano con ascensore di un edificio con ingresso da via Domenico Scinà n. 105. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI Centrale "B7" 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 74 m<sup>2</sup>; 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<sub>d</sub>: Palermo Fg. 120 P.IIa 225 Sub. 6**

Appartamento di tipo civile, censito al Catasto Fabbricati in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), al primo piano di un edificio con ingresso da via Benedetto Gravina n. 67. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI Centrale “B7” 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 2,5 vani catastali, con n. 1 wc, ed una superficie catastale di 55 m<sup>2</sup>; 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<sub>e</sub>: Palermo Fg. 118 P.IIa 202 Sub. 16**

Appartamento di tipo civile, censito al Catasto Fabbricati in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), al terzo piano con ascensore di un edificio con ingresso da via Ugo Bassi n. 13. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI Centrale “B7” 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 107 m<sup>2</sup>; 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 6 – Abitazioni di tipo popolare*****C<sub>a</sub>: Palermo Fg. 117 P.IIa 166 Sub. 7***

Appartamento di tipo economico, censito al Catasto Fabbricati in categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), al primo piano di un edificio con ingresso da vicolo Morici n. 6. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI Centrale "B7" 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 4,5 vani catastali, con n. 1 wc, ed una superficie catastale di 80 m<sup>2</sup>; 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<sub>b</sub>: Palermo Fg. 118 P.IIa 120 Sub. 8***

Appartamento di tipo economico, censito al Catasto Fabbricati in categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), al primo piano di un edificio con ingresso da via Archimede n. 108. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI Centrale "B7" 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 89 m<sup>2</sup>; 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<sub>c</sub>: Palermo Fg. 120 P.IIa 28 Sub. 9***

Appartamento di tipo economico, censito al Catasto Fabbricati in categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), distribuito tra il piano terra e il primo piano di un edificio con ingresso da Dello Speciale n. 69. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI Centrale "B7" 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 80 m<sup>2</sup>; 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<sub>d</sub>: Palermo Fg. 120 P.IIa 245 Sub. 7**

Appartamento di tipo economico, censito al Catasto Fabbricati in categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), al primo piano di un edificio con ingresso da via Collegio di Maria al Borgo n. 72. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI Centrale "B7" 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 5 vani catastali, con n. 1 wc, ed una superficie catastale di 78 m<sup>2</sup>; 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<sub>e</sub>: Palermo Fg. 118 P.IIa 127 Sub. 8**

Appartamento di tipo economico, censito al Catasto Fabbricati in categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), al secondo piano, senza ascensore, di un edificio con ingresso da via Conte Ruggero n. 97. La localizzazione di dettaglio può essere considerata normale nell'ambito della zona OMI Centrale "B7" di appartenenza. Dalla visione esterna il fabbricato presenta finiture di tipo

economico ed appare in scadente stato di manutenzione.

L'unità immobiliare ha una consistenza di 4 vani catastali, con n. 1 wc, ed una superficie catastale di 86 m<sup>2</sup>; 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.

### 3.4.3 Test di ammissibilità

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

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

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

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

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

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 Kei e di localizzazione Kli 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, considerata la tipologia edilizia degli immobili oggetto di

stima e il loro stato manutentivo, ritenuti quelli ordinariamente necessari per portare un immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "ottimo".

I costi unitari di ristrutturazione sono quelli ordinariamente utilizzati nell'attività estimative dell'ufficio, desunti anche da pubblicazioni specializzate ("Prezziario Tipologie Edilizie 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 "magazzini", cat. Catastale C/2, detti costi sono stati assunti pari a 500 €/m<sup>2</sup> (C'=C''=250 €/m<sup>2</sup>).

Pertanto, considerato che nella zona OMI dei subjects (B7) è stato registrato, nel secondo semestre 2024 (ultimo dato pubblicato), per la tipologia "magazzini e locali di deposito" un valore minimo di 280 €/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di 410 €/m<sup>2</sup>, l'intervallo di ammissibilità risultante per detta tipologia avrà i seguenti estremi:

$$V_{\min} = \text{€/m}^2 \text{ 30,00;}$$

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

Nel caso delle "abitazioni", cat. Catastale A/2 e A/4, detti costi sono stati assunti pari a 800 €/m<sup>2</sup> (C'=C''=400 €/m<sup>2</sup>).

Per la tipologia "abitazioni di tipo civile", nella zona OMI dei subjects (B7) è stato registrato, nel secondo semestre 2024 (ultimo dato pubblicato), un valore minimo di 900 €/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di 1.250 €/m<sup>2</sup>, l'intervallo di ammissibilità risultante per detta tipologia avrà i seguenti estremi:

$$V_{\min} = \text{€/m}^2 \text{ 500,00;}$$

$$V_{\max} = \text{€/m}^2 \text{ 1.650,00.}$$

Per la tipologia "abitazioni di economico", tipologia assimilabile a quella del subject (abitazioni di tipo popolare), nella zona OMI dei subjects (B7) è stato registrato, nel secondo semestre 2024 (ultimo dato pubblicato), un valore minimo di 700 €/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di 1.050 €/m<sup>2</sup>, l'intervallo di ammissibilità risultante per detta tipologia avrà i seguenti estremi:

$$V_{\min} = \text{€/m}^2 \text{ 300,00;}$$

$$V_{\max} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.450,00.}$$

Per la tipologia dei "negozi", poiché 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 posizione nell'ambito della rispettiva zona OMI di competenza territoriale. Nel caso in questione l'intervallo OMI è stato ampliato di  $\pm 350 \text{ €}/\text{m}^2$ , valore desunto da analisi condotte da questo Ufficio sul mercato locale, a ciascuno degli estremi dell'intervallo OMI ( $C'=C''=350 \text{ €}/\text{m}^2$ ).

Pertanto, considerato che nella zona OMI del subject (B7) è stato registrato, nel secondo semestre 2024 (ultimo dato pubblicato) per la tipologia in esame, "negozi", un valore minimo di  $850 \text{ €}/\text{m}^2$  ed un valore massimo di  $1.250 \text{ €}/\text{m}^2$ , con riferimento ad un'appetibilità normale, l'intervallo di ammissibilità risultante avrà i seguenti estremi:

$$V_{\min} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 500,00;}$$

$$V_{\max} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.600,00.}$$

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 sono state compilate le tabelle riassuntive del Test di Ammissibilità riferite ai casi 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.

Si riportano di seguito le caratteristiche immobiliari maggiormente influenti sul prezzo delle "abitazioni" prese in considerazione per la valutazione delle unità immobiliari oggetto di stima. Tali caratteristiche sono state prese in considerazione anche sulla base dei risultati del "Progetto Prezzi impliciti" sviluppato dall'UP-T nel territorio Provinciale di Palermo.

### **MCA Magazzini e locali di deposito**

#### **C<sub>1</sub> – Consistenza 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.

#### C<sub>2</sub> – Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture

Tiene conto della dotazione o meno degli impianti tecnologici ordinariamente posseduti dagli immobili in relazione alla specifica destinazione d'uso.

Il punteggio da associare a ciascun nomenclatore è il seguente:

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

#### C<sub>3</sub> – Accessibilità e collegamenti viari

Tiene conto della facilità o meno di accesso dagli spazi esterni all'u.i.u. considerata in relazione alla sua location e al livello di piano, nonché della quantità e relativa dislocazione degli ingressi dei quali essa fruisce.

Il punteggio da associare al nomenclatore è il seguente:

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

#### C<sub>4</sub> – Stato manutentivo dell'uiu

Tiene conto del complessivo stato di manutenzione e di conservazione dell'edificio ove è ubicata l'unità immobiliare considerata.

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

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.

#### C<sub>5</sub> – Utizzabilità degli spazi

Tiene conto della maggiore o minore utilizzabilità degli spazi interni in funzione della geometria, delle dimensioni e della distribuzione interna dei locali.

Il punteggio da associare a ciascun nomenclatore è il seguente:

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

#### C<sub>6</sub> – Altezza

Tiene conto dell'altezza interna dell'uiu.

Il punteggio da associare a ciascun nomenclatore è il seguente:

inferiore all'ordinaria = 0; ordinaria = 1; superiore all'ordinaria = 2.

#### C<sub>7</sub> – Livello di piano dell'uiu

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:

<b>Livello di piano dell'uiu</b>	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n

I punteggi ed i valori determinati per le caratteristiche dei *comparables* ammissibili e per il *subject* sono riportati nella *Tabella "Dati"* (vedasi allegati Tabelle "C"). In tale tabella la caratteristica quantitativa ( $C_1$ ) 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".

#### **C<sub>1</sub> – Consistenza 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

#### **C<sub>2</sub> – 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.

### C<sub>3</sub> – 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 C<sub>3</sub> 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".

### C<sub>4</sub> – Ingressi e vetrine

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

### C<sub>5</sub> – 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.

I punteggi ed i valori determinati per le caratteristiche dei *comparables* ammissibili e per il *subject* sono riportati nella *Tabella "Dati"* (vedasi allegati Tabelle "C"). In tale tabella la caratteristica quantitativa (C<sub>1</sub>) è semplicemente trascritta mentre per quelle qualitative è stato trascritto il punteggio

corrispondente al grado della caratteristica che l'immobile considerato possiede.

### **MCA Abitazioni di tipo civile – Abitazioni di tipo popolare**

Si riportano di seguito le caratteristiche immobiliari maggiormente influenti sul prezzo delle "Abitazioni di tipo civile" (cat. Catastale A/2) e delle "Abitazioni di tipo popolare" (cat. Catastale A/4), prese in considerazione per la valutazione delle unità immobiliari residenziali oggetto di stima. Tali caratteristiche sono state prese in considerazione anche sulla base dei risultati del "Progetto Prezzi impliciti" sviluppato dall'UP-T nel territorio Provinciale di Palermo.

#### **Caratteristiche relative all'edificio:**

##### C<sub>2</sub> - 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.

##### C<sub>3</sub> - Tipologia architettonica

Per tale caratteristica sono definiti i seguenti nomenclatori:

- *economica*, se il fabbricato presenta finiture di tipo economico<sup>2</sup> e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica;
- *civile*, se il fabbricato presenta finiture di tipo normale<sup>3</sup> e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica;

<sup>2</sup> vedi allegato 3 del Manuale della banca dati dell'OMI

<sup>3</sup> vedi allegato 3 del Manuale della banca dati dell'OMI

- *signorile*, se il fabbricato presenta finiture di pregio<sup>4</sup> 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.

#### C<sub>4</sub> - 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:**

#### C<sub>1</sub> - 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.

#### C<sub>5</sub> - 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:

<sup>4</sup> vedi allegato 3 del Manuale della banca dati dell'OMI

Coefficiente C <sub>5</sub> - 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

#### C<sub>6</sub> – 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 C<sub>6</sub> è il seguente:

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

#### C<sub>7</sub> – 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 C<sub>6</sub> è il seguente:

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

#### C<sub>8</sub> – 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 C<sub>10</sub> è il seguente:

scadente = 0; normale = 1; ottimo = 2

#### C<sub>9</sub> – 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 C<sub>8</sub> è il seguente:

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

### C<sub>10</sub> – 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 C<sub>7</sub> è il seguente:

uno = 0; due = 1; >due = 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 - Tabelle "C"). In tale tabella la caratteristica quantitativa (C<sub>1</sub>) è semplicemente trascritta mentre per quelle qualitative è stato trascritto il punteggio corrispondente al grado della caratteristica che l'immobile considerato possiede.

### 3.4.5 Prezzi impliciti

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo – per ciascuna caratteristica – dei prezzi impliciti, intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità in più di una caratteristica posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato. Operativamente, per quantificare i prezzi impliciti delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo (p'cmin), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo del singolo *comparable* (P<sub>ci</sub>) per le altre caratteristiche. Per queste ultime, in particolare, il prezzo implicito sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come di seguito esplicitato. Per la presente valutazione i valori dei coefficienti K sono quelli ordinariamente adottati da questo Ufficio sulla base di specifiche indagini di mercato svolte nell'ambito locale, tratti anche dallo studio sui prezzi impliciti realizzato da questa Agenzia in alcune realtà territoriali della provincia di Palermo.

### **MCA Magazzini e locali di deposito**

#### C<sub>1</sub> - Consistenza ragguagliata

Il prezzo implicito 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 che hanno superato il test.

#### C<sub>2</sub> - Dotazione impiantistica

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$P_{m2} = KC_2 \times PC_i$$

Il coefficiente  $KC_2$  individua il diverso apprezzamento del mercato relativamente alla dotazione impiantistica dell'uiu. Per il caso in esame, dalla consultazione di pubblicazioni di settore (es. Prezzario DEI - Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano) e sulla base di indagini di mercato locali, si assume  $KC_2 = 10,0\%$ ;

#### C<sub>3</sub> - Accessibilità e collegamenti viari

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m3} = KC_3 \times PC_i$$

Il coefficiente  $KC_3$  individua il diverso apprezzamento del mercato relativamente all'accessibilità e collegamenti viari dell'uiu. Per il caso in esame, sulla base di indagini di mercato locali, si assume  $KC_3 = 10,0\%$ ;

#### C<sub>4</sub> - Stato manutentivo dell'edificio

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m4} = KC_4 \times S_{tc}$$

Il coefficiente  $KC_4$  esprime il costo unitario dei lavori necessari per portare l'immobile da uno stato manutentivo all'altro (da *scadente* a *normale* e da *normale* ad *ottimo*). Il prezzo implicito  $P_{m4}$  è dato dal prodotto tra il coefficiente  $KC_4$  e la superficie del comparabile espressa in  $m^2$ .

Nella fattispecie si assume un valore  $KC_4 = 250,00 \text{ €/m}^2$ , desunto anche da indagini di mercato, pubblicazioni specializzate ("Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) e computi

metrici estimativi sommari.

#### C<sub>5</sub> – Utizzabilità degli spazi

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$Pm_5 = KC_5 \times PCi.$$

Il coefficiente KC<sub>5</sub> individua il diverso apprezzamento del mercato relativamente alla maggiore o minore utilizzabilità degli spazi dell'uiu. Per il caso in esame, sulla base di indagini di mercato locali, si assume

$$KC_5 = 10,0\%;$$

#### C<sub>6</sub> – Altezza

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$KC_6 \times PCi.$$

Il coefficiente KC<sub>6</sub> individua il diverso apprezzamento del mercato relativamente all'altezza interna dell'uiu. Per il caso in esame, sulla base di indagini di mercato locali, si assume KC<sub>6</sub> = 4,0%;

#### C<sub>7</sub> – Livello di piano dell'uiu

Tale caratteristica sarà pari a:

$$Pm_2 = KC_7 \times PCi.$$

Il coefficiente KC<sub>7</sub> 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 il caso in esame, sulla base di indagini di mercato locali, si assume pertanto KC<sub>7</sub> = 5,0%.

### **MCA Negozi**

#### C<sub>1</sub> - Consistenza 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 che hanno superato il test.

### C<sub>2</sub> – Appetibilità commerciale

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$Pm_2 = KC_2 \times PCi.$$

Il coefficiente  $KC_2$  individua il diverso apprezzamento che il mercato attribuisce alla localizzazione del bene considerato rispetto ad una diversa localizzazione nell'ambito della stessa zona O.M.I. di riferimento.

Il coefficiente  $KC_2$  dovrà rappresentare, lo scarto percentuale che il mercato apprezza tra una localizzazione e l'altra. L'effetto economico di tale caratteristica si ritiene che non possa superare, in condizioni ordinarie, lo scarto percentuale tra il valore massimo ed il valore centrale OMI relativo alla zona del subject:

$$KC_2 \text{ max} = ((VOMI \text{ max} / VOMI \text{ centrale}) - 1).$$

Per il caso in esame si assume  $KC_2 = 19,0\%$ ;

### C<sub>3</sub> – Distribuzione spazi interni

Il prezzo marginale corrispondente a questa caratteristica sarà pari a:

$$Pm_3 = KC_3 \times PCi.$$

Il coefficiente  $KC_3$  esprime l'apprezzamento del mercato in relazione alla qualità distributiva dell'u.i.u..

Nel caso specifico, sulla base di indagini sul mercato locale, si assume:

$$KC_3 = 7,0\%;$$

### C<sub>4</sub> – Ingressi e vetrine

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$Pm_4 = KC_4 \times PCi.$$

Il coefficiente  $KC_4$  esprime l'apprezzamento del mercato in relazione alla dotazione di vetrine, espressa in metri lineari, dell'u.i.u.. Nel caso specifico, sulla base di indagini sul mercato locale, si assume  $KC_4 = 1,0\%$ .

### C<sub>5</sub> – Dotazione impiantistica e livello di finiture

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$Pm_5 = KC_5 \times PCi.$$

Nel caso in specie, si fa riferimento a quegli impianti ordinariamente posseduti dagli immobili appartenenti al segmento "negozi", quali impianti antincendio, antintrusione, condizionamento ecc.; Per il caso in esame, dalla consultazione di pubblicazioni di settore (es. Prezzario DEI – Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano) e sulla base di indagini di mercato locali tese ad individuare, in base alla diversa dotazione impiantistica del comparabile rispetto a quello del subject, il diverso apprezzamento del mercato. Nel caso specifico si assume  $K_{C5} = € 150,00$ ;

### **MCA Abitazioni di tipo civile – Abitazioni di tipo popolare**

#### **C<sub>1</sub> - 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.

#### **C<sub>2</sub> - 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  $K_{C2} = 0,169 = 16,9\%$ .

#### **C<sub>3</sub> - 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  $K_{C3} = 0,126 = 12,6\%$ .

#### C<sub>4</sub> – 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 m<sup>2</sup>.

Nella fattispecie si assume un valore  $K_{C4} = 150,00 \text{ €/m}^2$ , che è quello ordinariamente utilizzato nell'attività estimative dell'ufficio, desunto anche da indagini di mercato, pubblicazioni specializzate ("Prezziario Tipologie Edilizie 2024" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) e computi metrici estimativi sommari.

#### C<sub>5</sub> – 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:  $K_{C5} = 0,04 = 4\%$ .

### C<sub>6</sub> – Qualità affaccio prevalente

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

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

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  $K_{C6} = 0,043 = 4,3\%$ .

### C<sub>7</sub> - 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 indiretti<sup>5</sup>; detto costo unitario è il corrispettivo di valore per unità di superficie, quindi:

$$P_{m7} = K_{C7} \times S_{subject}$$

Dove  $K_{C7}$  è il costo medio unitario complessivo (€/m<sup>2</sup>) maggiorato dei costi indiretti e  $S_{subject}$  è la superficie considerata dell'unità oggetto di stima.

Pertanto, il coefficiente  $K_{C6}$  rappresenta, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto unitario che il mercato apprezza tra differenti stati di conservazione e manutenzione. Nel caso in argomento, con riferimento allo stato manutentivo effettivamente riscontrato in fase di sopralluogo per gli immobili oggetto di

<sup>5</sup> 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".

stima (necessitanti di modesti interventi di manutenzione ordinaria), si è valutata l'incidenza di questa caratteristica pari a  $K_{C7} = \text{€}/\text{m}^2 400,00$ .

#### C<sub>8</sub> – Luminosità e areazione

Il coefficiente  $K_{C8}$  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  $K_{C8} = 0,082 = 8,2\%$ .

#### C<sub>9</sub> – 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:

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

Per il caso in esame, in base ai risultati del "Progetto prezzi impliciti", si assume  $K_{C9} = 0,074 = 7,4\%$ .

#### C<sub>10</sub> – 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:

$$P_{m10} = K_{C7} \times P_{Ci}$$

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  $K_{C10} = 0,044 = 4,4\%$ .

Occorre specificare che, nel caso in esame, si è ritenuto opportuno fare riferimento ai risultati del "Progetto Prezzi Impliciti" relativi alla zona OMI C1 del Comune di Palermo, in quanto ritenuta più prossima, per caratteristiche morfologiche e di mercato, alla zona in cui ricadono gli immobili oggetto di stima.

I risultati dei calcoli inerenti il caso in esame sono stati riassunti nella apposita "Tabella dei Prezzi Impliciti" (vedasi 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 ( $\Delta P_i$ ) 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 distorto originato da tale dispersione dei prezzi corretti si procede, pertanto, alla sintesi valutativa, mediante:

- il calcolo del prezzo unitario medio dei singoli prezzi unitari corretti e dello scostamento percentuale  $\Delta\%$  di ciascuno di essi rispetto a questo;
- l'eventuale eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento  $\Delta\%$  dalla media maggiore del 15% (percentuale suggerita dal metodo);
- la determinazione del valore unitario attribuibile al *subject* come media dei prezzi unitari corretti dei soli *comparables* superstiti.

Anche per tali operazioni, effettuate nel caso in esame, i risultati sono stati riportati in apposite "Tabelle di valutazione" (vedasi allegati 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 Tabelle "E"), quest'Ufficio ha determinato i più probabili valori unitari attribuibili 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:

	Foglio	P.IIIa	Sub.	Cat.	Sup. (m <sup>2</sup> )	Indirizzo	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore di mercato (€)
<b>UIU A</b>	117	96	1	C/2	294	Via Dalia n. 30 – 32 PIANO T	278,12	81.767,28
<b>UIU B</b>	117	96	12	C/2	94	Via Dalia n. 30 PIANO T	179,46	16.869,24
<b>UIU C</b>	117	96	26	C/2	238	Via Dalia n. 30 PIANO T	263,91	62.810,58
<b>UIU D</b>	117	96	14	C/2	114	Via Dalia n. 30 PIANO T	169,47	19.319,58
<b>UIU E</b>	117	316	1	C/1	84	Via Domenico Scinà n. 65-67 PIANO T	822,42	69.083,28
<b>UIU F</b>	117	312	13	A/2	151	Via Domenico Scinà n. 73 SCALA A INTERNO 1 PIANO 1	1.022,50	154.397,50
		315	5					
<b>UIU G</b>	117	312	10	A/2	179	Via Domenico Scinà n. 79 SCALA A INTERNO 1 PIANO 2	1.063,71	190.404,09
		315	4					
<b>UIU H</b>	117	38	6	A/2	62	Via Domenico Scinà n. 73 SCALA A INTERNO 1 PIANO 3	1.493,27	92.626,14

<b>UIU I</b>	117	316	3	A/4	85	Via Domenico Scinà n. 73 SCALA A INTERNO 3 PIANO 2	919,77	78.180,45
--------------	-----	-----	---	-----	----	---	--------	-----------

Occorre precisare che per quanto riguarda gli immobili A, B, C e D, il valore unitario di stima è stato determinato in misura inferiore al valore minimo rilevato per la zona OMI B7 (280 €/m<sup>2</sup>) di appartenenza, tenuto conto del loro scadente stato manutentivo, che li configura di fatto come ruderi. Tale valore tiene conto dei costi necessari per il ripristino funzionale e strutturale degli immobili, in considerazione delle gravi condizioni di degrado rilevate durante il sopralluogo.

## CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni esposte nel corpo della presente relazione tecnico-estimativa e delle elaborazioni eseguite, a seguito di richiesta di valutazione da parte dell’Agenzia Nazionale per l’Amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata, sede di Palermo, con nota protocollo ANBSC n. 0083302 del 19.12.2022 ed assunta al protocollo di questo Ufficio n. 0360303 del 19/12/2022 questo Ufficio Provinciale-Territorio ha determinato il più probabile valore di mercato, per la piena proprietà, all’attualità di:

- quattro unità immobiliari ad uso magazzino e locali di deposito (categoria catastale C/2), ubicate nel Comune di Palermo, in Via Dalia nn. 30-32, censite rispettivamente al catasto dei fabbricati al foglio 117, particella 96, subalterno 1 (IMMOBILE A); foglio 117, particella 96, subalterno 12 (IMMOBILE B); foglio 117, particella 96, subalterno 26 (IMMOBILE C); foglio 117, particella 96, subalterno 14 (IMMOBILE D);
- un’unità immobiliare ad uso commerciale (categoria catastale C/1), ubicate nel Comune di Palermo, Via Domenico Scinà nn. 65-67-69-79-81, censite rispettivamente al catasto dei fabbricati al foglio 117, particella 316, subalterno 1 (IMMOBILE E);
- tre unità immobiliari ad uso residenziale, abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2), censite al catasto dei fabbricati al foglio 117, particelle 312 sub. 13 e 315 sub. 5 (IMMOBILE F); foglio 117, particelle 312 sub. 10 e 315 sub. 4 (IMMOBILE G); foglio 117, particella 38, subalterno 6 (IMMOBILE H);
- un’unità immobiliare ad uso residenziale, abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4), censita al catasto dei fabbricati al foglio 117, particella 316, subalterno 3 (IMMOBILE I).

A seguito di confisca disposta nell’ambito del procedimento n. 238/1995 R.M.P. con decreto emesso del Tribunale di Palermo, Sez. Misure di Prevenzione, in data 27/05/1996, irrevocabile dal 27/09/2022, tutti gli immobili sono stati acquisiti al patrimonio dell’erario.

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) attesa la sufficiente disponibilità di dati di mercato di beni analoghi a quelli oggetto di valutazione.

La valutazione è stata effettuata a seguito di due sopralluoghi effettuati dal funzionario tecnico incaricato dell'istruttoria in data 25/11/2024 e 03/01/2025, alla continua presenza del referente indicato dal Committente. Si precisa che, durante il sopralluogo, non è stato possibile accedere internamente agli immobili A-B-C-D, in quanto gli ingressi risultavano totalmente chiusi e murati per motivi di messa in sicurezza del fabbricato. Tale circostanza è stata descritta nella relazione tecnica sui lavori eseguiti di messa in sicurezza, redatta dal Prof. Ing. Giovanni Rizzarri per conto della Immobiliare Strasburgo S.r.l., su autorizzazione dell'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC), trasmessa a questo Ufficio dal Committente a mezzo e-mail in data 26/11/2024.

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

	Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Sup. (m <sup>2</sup> )	Indirizzo	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore di mercato (€)
<b>UIU A</b>	117	96	1	C/2	294	Via Dalia n. 30 – 32 PIANO T	278,12	<b>81.767,28</b>
<b>UIU B</b>	117	96	12	C/2	94	Via Dalia n. 30 PIANO T	179,46	<b>16.869,24</b>
<b>UIU C</b>	117	96	26	C/2	238	Via Dalia n. 30 PIANO T	263,91	<b>62.810,58</b>
<b>UIU D</b>	117	96	14	C/2	114	Via Dalia n. 30 PIANO T	169,47	<b>19.319,58</b>
<b>UIU E</b>	117	316	1	C/1	84	Via Domenico Scinà n. 65-67 PIANO T	822,42	<b>69.083,28</b>
<b>UIU F</b>	117	312	13	A/2	151	Via Domenico Scinà n. 73 SCALA A INTERNO 1 PIANO 1	1.022,50	<b>154.397,50</b>
		315	5					
<b>UIU G</b>	117	312	10	A/2	179	Via Domenico Scinà n. 79 SCALA A INTERNO 1 PIANO 2	1.063,71	<b>190.404,09</b>
		315	4					
<b>UIU H</b>	117	38	6	A/2	62	Via Domenico Scinà n. 73 SCALA A INTERNO 1 PIANO 3	1.493,27	<b>92.626,14</b>

<b>UIU I</b>	117	316	3	A/4	85	Via Domenico Scinà n. 73 SCALA A INTERNO 3 PIANO 2	919,77	<b>78.180,45</b>
--------------	-----	-----	---	-----	----	---	--------	------------------

Occorre precisare che per quanto riguarda gli immobili A, B, C e D, il valore unitario di stima è stato determinato in misura inferiore al valore minimo rilevato per la zona OMI B7 (280 €/m<sup>2</sup>) di appartenenza, tenuto conto del loro scadente stato manutentivo, che li configura di fatto come ruderi. Tale valore tiene conto dei costi necessari per il ripristino funzionale e strutturale degli immobili, in considerazione delle gravi condizioni di degrado rilevate durante il sopralluogo.

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 il valore attribuito al bene in argomento è da ritenersi suscettibile di variazioni nell'ambito di una fascia di tolleranza estimativa. In merito si evidenzia che nella corrente prassi estimale l'alea comunemente ammessa per valutazioni quali quella in argomento, tenuto conto delle incertezze connesse allo stato manutentivo dell'immobile è ordinariamente indicata nella misura del  $\pm 15\%$ . Pertanto, i valori sopra riportati sono da ritenersi "valori centrali" della fascia con i margini fissati nei termini sopra precisati.

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

Palermo, lì 18/06/2025

Il Responsabile Tecnico  
(Luca Maniscalco)  
*Firmato digitalmente*

Il Direttore UPT - Palermo  
(Giuseppe Incorpora)  
*Firmato digitalmente*

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

**APPENDICE: Tabelle di calcolo**

**A.1 – Immobili in comparazione - Comparabili – MCA 1 – Magazzini  
– Classe di consistenza A**

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C; = comparables)					
Commerciale		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
Estremi		Rep. 10398 / 7187 - Avv. Roberto Indovina	Rep. 12513 / 8465 - Dott.ssa Pierina Saguto	Rep. 8766 / 7371 - Dott.ssa Adriana Gasbarro	Rep. 7836 / 5500 - Avv. Roberto Indovina	Rep. 110940 / 34051 - Dott. Leoluca Crescimanno	
Prezzo o valore assunto (€)		285.000,00	155.000,00	220.000,00	300.000,00	195.000,00	
Epoca dato (Semestre/anno)		2°/2023	2°/2023	1°/2022	1°/2022	1°/2022	
Comune		Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	
Indirizzo		Via Anniraglio Gravina	Via Domenico Scinà	Via Niccolò Garzilli	Via Vann'Antò	Via Anniraglio Paolo Thaxon De Revel	
Numero civico / interno		31	49	42	27	24	
Sezione		-	-	-	-	-	
Foglio		120	117	44	43	25	
Part. lte		390	568	166	90000	2468	
Subalterno		80	668	58	72	62	
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B2	B7	B21	C1	D9	
Valori all'epoca del comparabile		Minimo €/m <sup>2</sup>	280,00	520,00	550,00	320,00	
		Massimo €/m <sup>2</sup>	410,00	750,00	1.050,00	425,00	
Valori all'epoca della stima:		Minimo €/m <sup>2</sup>	280,00	520,00	500,00	320,00	
1°/2025		Massimo €/m <sup>2</sup>	410,00	750,00	1.000,00	425,00	
Consistenza ragguagliata		Superficie in m <sup>2</sup>	241,00	375,00	351,00	460,00	
Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Accessibilità e Collegamenti viari		Scadente	Normale	Scadente	Scadente	Scadente	
Stato mantenimento dell'usu		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Utilizzabilità degli spazi		Ottima	Normale	Ottima	Normale	Ottima	
Altezza		Ordinaria	Ordinaria	Ordinaria	Ordinaria	Superiore all'ordinaria	
Livello di piano dell'usu		S1	Primo	S1	S1	S1	

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

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

**A.2 – Immobili in comparazione – Immobili in stima – MCA 1 – Magazzini – Classe di consistenza A**

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S2)			
		IMMOBILI IN STIMA (S <sub>i</sub> = subject)			
Commerciale		S1	S2		
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2025	1°/2025		
	Comune	Palermo	Palermo		
	Indirizzo	Via Dalia	Via Dalia		
	Numero civico / interno	30-32	30		
	Sezione	-	-		
	Catastali				
	Foglio	117	117		
	Part.ile	96	96		
	Subalterno	1	26		
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B7	B7		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Superficie interna netta in m <sup>2</sup>				
	Valori allepocadella stima:				
1°/2025	Minimo €/m <sup>2</sup>	280,00	280,00		
	Massimo €/m <sup>2</sup>	410,00	410,00		
Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	294,00	Superficie in m <sup>2</sup>	238,00	
	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Scadente	Scadente	Scadente	
Accessibilità e Collegamenti viari	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	Normale	Normale	
	Utilizzabilità degli spazi	Scadente	Scadente	Scadente	
Altezza	Utilizzabilità degli spazi	Normale	Normale	Normale	
	Livello di piano dell'uiu	Ordinaria	Ordinaria	Ordinaria	
Caratteristiche oggetto di confronto		Terra	Terra	Terra	
		T	T-1		

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



**B - Test di ammissibilità - MCA 1 - Magazzini - Classe di consistenza A**

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

**TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono escluse dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILI IN STIMA (Subjects)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	B2	B7	B71	C1	D9	B7
Prezzo rilevato (€)	265.000,00	155.000,00	220.000,00	300.000,00	195.000,00	Vol min = €/m <sup>2</sup> 280,00
Semestre OMI di riferimento	2°/2023	2°/2023	1°/2022	1°/2022	1°/2022	Vol max = €/m <sup>2</sup> 410,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	675,00	345,00	635,00	800,00	372,50	C' (€/m <sup>2</sup> ) (da accedente a normale)
Coefficiente epoca K <sub>1</sub> (nella zona del comparabile) (V <sub>com</sub> epoca stima / V <sub>com</sub> epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	C'' (€/m <sup>2</sup> ) (da normale a attimo)
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	675,00	345,00	635,00	750,00	372,50	Epoca stima 1°/2025
Coefficiente localizz K <sub>1</sub> (all'epoca della stima) (V <sub>com</sub> zona subject / V <sub>com</sub> zona comparabile)	0,51	1,00	0,54	0,48	0,93	Valore capitale OMI = €/m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject)
Consistenza ragguagliata STc (mq)	307,00	241,00	375,00	351,00	460,00	345,00
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi.)	863,19	643,15	586,67	854,70	423,91	Prezzo min. ammissibile (€/m <sup>2</sup> ) (V <sub>com</sub> min - C')
Prezzo unitario omogeneizzato p.c = p.Ci.k.ke x ki (€/mq)	441,19	643,15	318,74	368,59	392,62	Prezzo max. ammissibile (€/m <sup>2</sup> ) (V <sub>com</sub> max + C')
Prezzo complessivo omogeneizzato P.c = p.Ci.k.ST (€)	135.444,44	155.000,00	119.527,50	129.375,00	180.604,03	p.c min = € 318,74
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	

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

**C.1 – Tabella dei dati – Comparables – MCA 1 – Magazzini – Classe di consistenza A**

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

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiunta	307,00	1,00	241,00	1,00	375,00	1,00	351,00	1,00	460,00	1,00
c2	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Accessibilità e Collegamenti viari	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00
c4	Stato manufatto dell'bau	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Utilizzabilità degli spazi	Ottima	2,00	Normale	1,00	Ottima	2,00	Normale	1,00	Ottima	2,00
c6	Altezza	Ordinaria	1,00	Ordinaria	1,00	Ordinaria	1,00	Ordinaria	1,00	Superiore all'ordinaria	2,00
c7	Livello di piano dell'bau	Seminterrato	0,00	Primo	8,00	Seminterrato	0,00	Seminterrato	0,00	Seminterrato	0,00

**C.2 – Tabella dei dati – Subject - MCA 1 – Magazzini – Classe di consistenza A**

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

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA S1		IMMOBILE IN STIMA S2		S3	S4
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	294,00	Superficie in m <sup>2</sup>	238,00		
c2	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Scadente	0,00	Scadente	0,00		
c3	Accessibilità e Collegamenti vian	Normale	1,00	Normale	1,00		
c4	Stato manufattivo dell'ulu	Scadente	0,00	Scadente	0,00		
c5	Utilizzabilità degli spazi	Scarsa	0,00	Scarsa	0,00		
c6	Altezza	Ordinaria	1,00	Ordinaria	1,00		
c7	Livello di piano dell'ulu	Terra	3,00	Terra	3,00		

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

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

**D – Prezzi impliciti – MCA 1 – Magazzini – Classe di consistenza A**

**TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI						
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
c1	Consistenza raggugliata	Kc1x p'cm1n	€/m <sup>2</sup>	1,00	318,74	318,74	318,74	318,74	318,74	318,74	
c2	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finitura.	Kc2XSts	€	10,0%	26,80	26,80	26,80	26,80	26,80	26,80	
c3	Accessibilità e Collegamenti viari	Kc3XPci	€	10,0%	13.544,44	15.500,00	11.952,76	12.937,50	18.060,40	18.060,40	
c4	Stato manutentivo dell'au	Kc4XSts	€	250,00	68.500,00	68.500,00	68.500,00	68.500,00	68.500,00	68.500,00	
c5	Utilizzabilità dagli spazi	Kc5XPci	€	10,0%	13.544,44	15.500,00	11.952,76	12.937,50	18.060,40	18.060,40	
c6	Altezza	Kc6XPci	€	3,0%	4.063,33	4.650,00	3.595,83	3.681,25	5.418,12	5.418,12	
c7	Livello di piano dell'au	Kc7XPci	€	5,0%	6.772,22	7.750,00	5.976,38	6.468,75	9.030,20	9.030,20	

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

**E.1 – Valutazione e sintesi valutativa - MCA 1 - Magazzini – Classe di consistenza A - IMMOBILE A**

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 ragguagliata	-13,00	-4.143,62	53,00	16.893,23	81,00	-25.817,95	-57,00	-18.168,19	-166,00	-52.910,87	-1,00	-26,60	-1,00	-26,60	-1,00	-26,60
c2	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	1,00	13.544,44	0,00	0,00	1,00	11.952,76	1,00	12.937,50	1,00	18.090,40	1,00	18.090,40	1,00	18.090,40	1,00	18.090,40
c3	Accessibilità e Collegamenti usi	-1,00	-66.500,00	-1,00	-66.500,00	-1,00	-66.500,00	-1,00	-66.500,00	-1,00	-66.500,00	-1,00	-66.500,00	-1,00	-66.500,00	-1,00	-66.500,00
c4	Stato manuttorio dell'uso	-1,00	-13.544,44	0,00	0,00	-1,00	-11.952,76	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-18.090,40	-1,00	-18.090,40	-1,00	-18.090,40
c5	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c6	Altezza	3,00	20.316,67	-3,00	-23.250,00	3,00	17.928,13	3,00	19.486,25	3,00	27.090,60	3,00	27.090,60	3,00	27.090,60	3,00	27.090,60
c7	Livello di piano dell'uso	-50	-363,56	-72	-883,37	-74	-415,42	-52	-351,04	-97	-764,08	-100	-604,03	-82	-839,04	-253	-18
CORREZIONE DEL PREZZO																	
1° SINTESI																	
Prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)																	
A <sub>med</sub> %																	
Esito 1° sintesi valutativa																	
2° SINTESI																	
Prezzo unitario medio 2° sintesi (€/m²)																	
A <sub>med</sub> 2°%																	
Esito 2° sintesi valutativa																	
Valore 1° sintesi (€)																	
Valore 2° sintesi (€)																	

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

**E.2 – Valutazione e sintesi valutativa – MCA 1 Magazzini – Classe di consistenza A - IMMOBILE C**

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

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE														IMMOBILE IN STIMA (Subject)							
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		Cg									
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	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo				
c1	Consistenza ragguagliata	49,00	-21.953,07	-3,00	-956,22	-137,00	-43.667,40	-113,00	-36.017,64	-222,00	-70.760,31	-1,00	-28,80	-1,00	-28,80	-1,00	-28,80	-1,00	-28,80	-1,00	-28,80		
c2	Deduzione di tipo impiantistico e livello di finiture	1,00	13.544,44	0,00	0,00	1,00	11.952,76	1,00	12.937,50	1,00	18.050,40	1,00	18.050,40	1,00	18.050,40	1,00	18.050,40	1,00	18.050,40	1,00	18.050,40		
c3	Accessibilità e Colligamenti vari	-1,00	-66.500,00	-1,00	-66.500,00	-1,00	-66.500,00	-1,00	-66.500,00	-1,00	-66.500,00	-1,00	-66.500,00	-1,00	-66.500,00	-1,00	-66.500,00	-1,00	-66.500,00	-1,00	-66.500,00		
c4	Stato mantenimento dell'uso	-1,00	-13.544,44	0,00	0,00	-1,00	-11.952,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Altezza	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Livello di piano dell'uso	3,00	20.316,67	-3,00	-23.250,00	3,00	17.929,13	3,00	19.406,25	3,00	27.090,98	3,00	27.090,98	3,00	27.090,98	3,00	27.090,98	3,00	27.090,98	3,00	27.090,98	3,00	27.090,98
CORREZIONE			-68.203,00		-80.732,82		-92.284,87		-70.200,49		-115.614,43												
DEL PREZZO			135.444,44		155.000,00		119.527,56		129.375,00		180.604,03												
P <sub>c</sub> + Σ ΔP <sub>c</sub>			67.241,44		64.267,18		27.202,69		59.174,51		64.989,00												
P <sub>c</sub> unitario			282,53		270,03		114,55		248,83		273,07												
Δ <sub>medio</sub> %			18,89%		13,57%		-51,82%		4,57%		14,85%												
Esito 1° sintesi valutativa			Scartato		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato												
Valore 1° sintesi (€)																						56.586,00	
P <sub>c</sub> corretto					270,03				248,83		273,07											263,91	
Δ <sub>medio</sub> %					2,32%				-5,79%		3,47%											263,91	
Esito 2° sintesi valutativa					Accettato				Accettato		Accettato											62.810,06	
Valore 2° sintesi (€)																						62.810,06	

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

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

**A.1 – Immobili in comparazione - Comparabili – MCA 2 – Magazzini  
– Classe di consistenza B**

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE						
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)	
Commerciale		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita
Fonte		Rep. 11329/8644 - Dott. Luca Bonafede	Rep. 37593 / 20163 - Dott. Vincenzo Marretta	Rep. 99837457 - Dott.ssa Flora Cardinale	Rep. 5497 / 3827 - Avv. Gianpaolo Fernandez	Rep. 25516 / 12416 - Dott. Maurizio Lunetta		
Prezzo o valore assunto (€)		40.000,00	40.000,00	15.000,00	12.000,00	40.000,00		
Epoca dato (Semestre/anno)		2°/2022	1°/2025	2°/2023	2°/2022	2°/2023		
Comune		Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo		
Indirizzo		Toponimo Via Benedetto Gravina	Via Pietro Randazzo	Via Conte Ruggero	Cortile Muratore	Via Spadafora		
Numero civico / interno		70	4/A	50	12/A	3		
Sezione		-	-	-	-	-		
Foglio		120	63	117	56	38		
Part. l.le		236	832	148	969	6292		
Subalterno		39	11	26	3	136		
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B2	C4	B7	C10	E19		
Valori all'epoca del comparabile		Minimo €/m <sup>2</sup> 530,00	400,00	280,00	225,00	280,00		
		Massimo €/m <sup>2</sup> 720,00	750,00	410,00	320,00	400,00		
Valori all'epoca della stima		Minimo €/m <sup>2</sup> 550,00	400,00	280,00	225,00	280,00		
		Massimo €/m <sup>2</sup> 800,00	750,00	410,00	320,00	400,00		
Consistenza ragguagliata		Superficie in m <sup>2</sup> 87,00	Superficie in m <sup>2</sup> 115,00	Superficie in m <sup>2</sup> 90,00	Superficie in m <sup>2</sup> 124,00	Superficie in m <sup>2</sup> 96,00		
Datazione di tipo impiantistico e livello di finiture		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
Accessibilità e Collegamenti viari		Ottima	Ottima	Normale	Normale	Scadente		
Stato manutentivo dell'usu		Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Normale		
Utilizzabilità degli spazi		Ottima	Ottima	Normale	Ottima	Ottima		
Altezza		Ordinaria	Ordinaria	Ordinaria	Superiore all'ordinaria	Ordinaria		
Livello di piano dell'usu		Terra	Terra	Terra	Terra	Seminterrato		S1

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

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

**A.2 – Immobili in comparazione – Immobili in stima – MCA 2 – Magazzini – Classe di consistenza B**

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S2)	
Commerciale		S1	S2
Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2025	1°/2025
Comune		Palermo	Palermo
Indirizzo		Via Dalia	Via Dalia
Numero civico / interno		30	30
Sezione		-	-
Foglio		117	117
Partile		96	96
Subalterno		12	14
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B7	B7
Superficie interna netta in m <sup>2</sup>			
Valori all'epoca della stima:			
1°/2025		280,00	280,00
Consistenza ragguagliata		410,00	410,00
Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture		Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>
Accessibilità e Collegamenti viari		94,00	114,00
Stato manufatto dell'uu		Scadente	Scadente
Utilizzabilità degli spazi		Normale	Normale
Altezza		Scadente	Scadente
Livello di piano dell'uu		Normale	Normale
Caratteristiche oggetto di confronto		Ordinaria	Ordinaria
		Terra	Terra
		T	T

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



**B – Test di ammissibilità – MCA 2 – Magazzini – Classe di consistenza B**

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

**TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMISSIBILI/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 DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	BZ	C4	B7	C10	E19	B7
Prezzo rilevato (€)	40.000,00	40.000,00	15.000,00	12.000,00	40.000,00	V <sub>00</sub> min = €1m <sup>2</sup> 280,00
Semestre OMI di riferimento	2°/2022	1°/2025	2°/2023	2°/2022	2°/2023	V <sub>00</sub> max = €1m <sup>2</sup> 410,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	625,00	575,00	345,00	272,50	340,00	C' (€/m <sup>2</sup> ) (da adattare a normale)
Coefficiente epoca K <sub>e</sub> (nella zona del comparabile) (V <sub>00</sub> epoca stima/V <sub>00</sub> epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C'' (€/m <sup>2</sup> ) (da normale a ottimo)
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	875,00	575,00	345,00	272,50	340,00	Epoca stima: OMI = €1m <sup>2</sup> 1°/2025
Coefficiente localizz. K <sub>l</sub> (all'epoca della stima) (V <sub>00</sub> zona subject / V <sub>00</sub> zona comparabile)	0,51	0,60	1,00	1,27	1,01	Valore capitale OMI = €1m <sup>2</sup> 345,00 (zona ed epoca subject)
Consistenza ragguagliata STC (mq)	87,00	115,00	90,00	121,00	95,00	Prezzo min. ammissibile (€/m <sup>2</sup> ) (V <sub>00</sub> min - C')
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	459,77	347,83	166,67	96,77	416,67	30,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)	253,79	208,70	166,67	122,52	422,79	Prezzo max. ammissibile (€/m <sup>2</sup> ) (V <sub>00</sub> max x C')
Prezzo complessivo omogeneizzato p''c = p'Ci x ST (€)	22.080,00	24.000,00	15.000,00	15.192,86	40.588,24	p'c min = € 122,52
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	

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

### C.1 – Tabella dei dati – Comparables - MCA 2 – Magazzini – Classe di consistenza B

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

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	87,00	1,00	115,00	1,00	90,00	1,00	124,00	1,00	96,00	1,00
c2	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Accessibilità e Collegamenti viari	Ottima	2,00	Ottima	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c4	Stato manutentivo dell'usu	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00
c5	Utilizzabilità degli spazi	Ottima	2,00	Ottima	2,00	Normale	1,00	Ottima	2,00	Ottima	2,00
c6	Altezza	Ordinaria	1,00	Ordinaria	1,00	Ordinaria	1,00	Superiore all'ordinaria	2,00	Ordinaria	1,00
c7	Livello di piano dell'usu	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Seminterrato	0,00

**C.2 – Tabella dei dati – Subject - MCA 2 – Magazzini – Classe di consistenza B**

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

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA S1		IMMOBILE IN STIMA S2		S3	S4
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	94,00	Superficie in m <sup>2</sup>	114,00		
c2	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Scadente	0,00	Scadente	0,00		
c3	Accessibilità e Collegamenti viari	Normale	1,00	Normale	1,00		
c4	Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0,00	Scadente	0,00		
c5	Utilizzabilità degli spazi	Normale	1,00	Normale	1,00		
c6	Altezza	Ordinaria	1,00	Ordinaria	1,00		
c7	Livello di piano dell'uiu	Terra	3,00	Terra	3,00		

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

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

**D – Prezzi impliciti – MCA 2 – Magazzini – Classe di consistenza B**

**TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
N.ordine	Nome								
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 X p/crit/h	€/m <sup>3</sup>	1,00	122,52	122,52	122,52	122,52	122,52
c2	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Kc2XSts	€	10,0%	10,40	10,40	10,40	10,40	10,40
c3	Accessibilità e Collegamenti van	Kc3XPci	€	10,0%	2.208,00	2.400,00	1.500,00	1.519,27	4.058,82
c4	Stato manutentivo dell'usu	Kc4XSts	€	250,00	26.000,00	26.000,00	26.000,00	26.000,00	26.000,00
c5	Utilizzabilità degli spazi	Kc5XPci	€	10,0%	2.208,00	2.400,00	1.500,00	1.519,27	4.058,82
c6	Altezza	Kc6XPci	€	3,0%	662,40	720,00	450,00	455,78	1.217,65
c7	Livello di piano dell'usu	Kc7XPci	€	5,0%	1.104,00	1.200,00	750,00	759,63	2.029,41

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

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

**E.1 – Valutazione e sintesi valutativa - MCA 2 - Magazzini – Classe di consistenza B - IMMOBILE B**

Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Palermo – Ufficio Provinciale - Territorio  
Via Konrad Roentgen, 3 - 90146 Palermo tel. 0917608111 - dp.palermo.uppalermo@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	Valore 1° sintesi (€)
c1	Consistenza ragguagliata	7,00	867,65	-21,00	-2.572,95	4,00	490,09	-30,00	-3.675,64	-2,00	-245,04	-1,00	-10,40		
c2	Datazione di tipo impariatico a livello di finiture	-1,00	-10,40	-1,00	-10,40	-1,00	-10,40	-1,00	-10,40	-1,00	-10,40	-1,00	-10,40		
c3	Accessibilità e Collegamenti vari	-1,00	-2.208,00	-1,00	-2.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Stato manutenzione dell'uso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Utilizzabilità degli spazi	-1,00	-2.208,00	-1,00	-2.400,00	0,00	0,00	-1,00	-1.519,27	-1,00	-4.058,82	-1,00	-4.058,82		
c6	Altezza	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-455,78	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Livello di piano dell'uso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO			-3.568,75		-7.383,35		479,69		-5.661,09		-20.167,21		-20.167,21		
P <sub>1</sub> C			22.080,00		24.000,00		15.000,00		15.192,66		40.588,24		40.588,24		
P <sub>0</sub> + Σ ΔP			18.511,25		16.616,65		15.479,69		9.531,57		20.421,03		20.421,03		
P <sub>0</sub> corretto			196,93		176,77		164,68		101,40		217,24		217,24		
Δ <sub>max</sub> %			14,80%		3,13%		-3,92%		-40,84%		20,74%		20,74%		
Esito 1° sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Scartato		Scartato		16.111,69
P <sub>0</sub> corretto			196,93		176,77		164,68								
Δ <sub>medio</sub> %			9,73%		-1,50%		8,24%								
Esito 2° sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato								16.893,24
prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)															171,46
% di scartamento accettato															15%
prezzo unitario medio 2° sintesi (€/m²)															179,46
Valore 2° sintesi (€)															16.893,24

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

**E.2 – Valutazione e sintesi valutativa – MCA 2 Magazzini – Classe di consistenza B - IMMOBILE D**

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

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		S2		
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	27,00	3.398,08	-1,00	-122,52	24,00	2.940,51	-10,00	-1.225,21	18,00	2.205,39	-10,00	-10,40	
c2	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	-1,00	-10,40	-1,00	-10,40	-1,00	-10,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Accessibilità a Collegamenti vian	-1,00	-2.208,00	-1,00	-2.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	4.059,82	1,00	4.059,82	
c4	Stato manufatto dell'uu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-26.000,00	-1,00	-26.000,00	
c5	Utilizzabilità degli spazi	-1,00	-2.298,00	-1,00	-2.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-1.519,27	-1,00	-4.059,82	
c6	Altezza	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-455,78	0,00	0,00	
c7	Livello di pieno dell'uu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	6.089,24	3,00	6.089,24	
CORREZIONE DEL PREZZO														
	$\Sigma \Delta P_1$		-1.118,32		-4.932,92		2.930,11		-3.210,86		-17.718,78		-17.718,78	
	$P_c$		22.080,00		24.000,00		15.000,00		15.192,66		40.589,24		40.589,24	
	$P_c + \Sigma \Delta P_1$		20.961,68		19.067,08		17.930,11		11.982,00		22.871,46		22.871,46	
1° SINTESI														
	Pc corretto		183,87		167,26		157,28		105,11		200,63		162,83	
	$\Delta_{mess}\%$		12,92%		2,72%		-3,41%		-35,45%		23,21%		15%	
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Scartato		18.562,62	
2° SINTESI														
	Pc corretto		183,87		167,26		157,28						160,47	
	$\Delta_{mess}\%$		8,50%		-1,30%		-7,10%						19.319,35	
	Esito 2° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato							

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

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

**A – Immobili in comparazione – MCA 3 - Negozi**

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C: = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Commerciale		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
Estremi	Rep. 3001 /1944 - Dott. Riccardo Pera	Rep. 3304 /2770 - Dott. Francesco Drago Ciulla	Rep. 12025 /8171 - Avv. Roberto Indovina	Rep. 15125 /11941 - Dott. Carlo Barabino	Rep. 3825 /2823 - Dott.ssa Giorgia Damata				
Prezzo o valore assunto (€)	100.000,00	90.000,00	78.000,00	32.000,00	35.000,00				
Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2024	2°/2022	2°/2024	1°/2023	2°/2023				
Comune	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo				
Indirizzo	Via Dei Cantieri	Piazza Fondena	Via Principe di Scordia	Via Ettore Ximenes	Via Borgo Nuovo				
Numero civico	84	15-16	119	25	7			17/2025	
Sezione	-	-	-	-	-			Palermo	
Foglio	35	129	120	117	117			65-87	
Part.ile	1754	424	62	262	220				
Subalterno	61	7	11	6	1				
Denominazione della zona Ollì di ubicazione degli immobili	C3	B18	B7	B7	B7				
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m² 1.700,00	850,00	850,00	850,00	850,00				
Valori all'epoca della stima	Minimo €/m² 900,00	1.300,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00			850,00	
1°/2025	Massimo €/m² 1.650,00	1.500,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00			1.250,00	
Caratteristiche	Consistenza raggiunta	Superficie in m²	83,00	86,00	72,00	42,00	45,00	Superficie in m²	84,00
	Appetibilità commerciale	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Oggetto di confronto	Distribuzione spazi interni	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	5,50	3,75	1,98	2,66	1,75	Sviluppo in ml	2,40
Datazione impiantistica a livello finiture		Normale	Normale	Normale	Scadente	Normale	Normale	Scadente	Scadente

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

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

**B – Test di ammissibilità – MCA 3 - Negozi**

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ						
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	C3	B18	B7	B7	B7	B7
Prezzo rilevato (€)	100.000,00	90.000,00	78.000,00	32.000,00	35.000,00	$V_{OMI} \text{ min} = \text{€}m^2$ 850,00
Semestre OMI di riferimento	1*/2024	2*/2022	2*/2024	1*/2023	2*/2023	$V_{OMI} \text{ max} = \text{€}m^2$ 1.250,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.325,00	1.075,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00	$C^* (\text{€/m}^2)$ (da scadente a normale) 350,00
Coefficiente epoca $K_{OMI}$ (nella zona del comparabile) ( $V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$ )	0,96	1,12	1,00	1,00	1,00	$C^* (\text{€/m}^2)$ (da normale a ottimo) 350,00
Localizzazione generale						
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.275,00	1.200,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00	Epoca stima: 1*/2025
Coefficiente localizz. $K_L$ (all'epoca della stima) ( $V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$ )	0,82	0,88	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €/mq (zona ed epoca subject) 1.050,00
Consistenza ragguagliata STCI (mq)	83	86	72	42	45	84
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggl.)	1.204,82	1.046,51	1.083,33	761,90	777,78	Prezzo min. ammissibile = €/mq ( $V_{OMI} \text{ min} - C$ ) 500,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p^*c = pCi \times ke \times xl$ (€/mq)	954,76	1.022,17	1.083,33	761,90	777,78	Prezzo max. ammissibile = €/mq ( $V_{OMI} \text{ max} + C$ ) 1.600,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P^*c = p^*Ci \times ST$ (€)	79.245,28	87.906,98	78.000,00	32.000,00	35.000,00	$p^*c \text{ min} = \text{€}$ 761,90
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	

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

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

**C – Tabella dei dati – MCA 3 - Negozi**

**TABELLA "C" - DATI**

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN SISTEMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Definizione numerica	Quantità o num.
c1	Comodato negoziata	Definizione numerica Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num. 80,00	Definizione numerica Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num. 88,00	Definizione numerica Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num. 72,00	Definizione numerica Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num. 42,00	Definizione numerica Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num. 45,00	Definizione numerica Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num. 84,00
c2	Appellato commerciale	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00
c3	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c4	Illeggi e retro	Sviluppo in ml	5,50	Sviluppo in ml	3,75	Sviluppo in ml	1,38	Sviluppo in ml	2,68	Sviluppo in ml	1,75	Sviluppo in ml	2,40
c5	Distanza spaziosa e livello finire	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00

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

**D – Prezzi impliciti – MCA 3 - Negozi**

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p c/min	€/m <sup>2</sup>	761,90	761,90	761,90	761,90	761,90	
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPci	€	15.094,34	16.744,19	14.857,14	6.095,24	6.666,67	
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3XPci	€	5.547,17	6.153,49	5.460,00	2.240,00	2.450,00	
c4	Ingressi e vetrine	Kc4XPci	€/ml	792,45	879,07	780,00	320,00	350,00	
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	Kc5XSts	€	12.600,00	12.600,00	12.600,00	12.600,00	12.600,00	

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

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

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

**E – Valutazione e sintesi valutativa – MCA 3 – Negozi – IMMOBILE E**

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	prezzo unitario medio (€/m²)	1° sintesi % di scostamento accettato	Valore 1° sintesi (€)	prezzo unitario medio (€/m²)	2° sintesi (€)
c1	Consistenza ragguagliata	1,00	761,90	-2,00	-1.523,81	12,00	9.142,86	42,00	32.000,00	39,00	28.714,29							
c2	Appetibilità commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
c3	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
c4	Ingressi e vetrine	-3,10	-2.456,60	-1,35	-1.188,74	0,42	327,60	-0,26	-83,20	0,65	227,50							
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	-1,00	-12.600,00	-1,00	-12.600,00	-1,00	-12.600,00	0,00	0,00	-1,00	-12.600,00							
CORREZIONE DEL PREZZO			-14.204,70		-16.310,55		-3.120,54		31.916,80		17.341,79							
P <sub>c</sub>			79.245,28		87.906,98		78.000,00		32.000,00		35.000,00							
P <sub>c</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>			64.950,58		72.596,42		74.870,46		63.916,80		52.341,79							
P <sub>c</sub> corretto			773,22		864,24		891,31		760,91		623,12							
Δ <sub>max</sub> %			-1,19%		10,44%		13,90%		-2,77%		-20,37%							
Esito 1° sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato					65.735,04		
P <sub>c</sub> corretto			773,22		864,24		891,31		760,91									
Δ <sub>max</sub> %			-5,98%		5,08%		8,38%		-7,48%									
Esito 2° sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato									69.083,28

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

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

**A.1 – Immobili in comparazione – MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza A**

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C; = comparables)						
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
Fonte	Estremi	Rep. 17 / 17 - Dott. Stefano Di Dato	Rep. 6195 / 4632 - Dott.ssa Alessandra Zampardi	Rep. 27566 / 13079 - Dott.ssa Gabriella Lupo	Rep. 4624 / 3266 - Dott. Fabio Galluso	Rep. 809 / 690 - Dott.ssa Celeste Natoli	Rep. 15940 / 12630 - Dott. Carlo Barabino	
	Prezzo o valore assunto (€)	160.000,00	175.000,00	175.000,00	145.000,00	160.000,00	195.000,00	
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2022	1°/2022	1°/2022	2°/2023	2°/2024	2°/2023	
	Comune	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	
	Indirizzo	Toponimo	Via Domenico Scinà	Via Benedetto Gravina	Via Domenico Scinà	Via Domenico Scinà	Via Rosario Gebasi	Via Gabriele Bonomo
		Numero civico / interno	106	59	54	38	51	30
	Catastali	Sezione	-	-	-	-	-	-
		Foglio	117	120	117	117	117	120
		Part.ile	327	62	538	516	523	489
	Denominazione della zona CMI di ubicazione degli immobili	Subalterno	78	5	23	34	40	15
		B7	B7	B7	B7	B7	B7	
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup>	840,00	840,00	840,00	900,00	900,00	900,00	
	Massimo €/m <sup>2</sup>	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	
	Minimo €/m <sup>2</sup>	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	
	Massimo €/m <sup>2</sup>	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	164,00	181,00	170,00	140,00	153,00	151,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	
	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Livello di piano dell'ulu	Ultimo con ascensore	Primo	Secondo con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Ultimo con ascensore	
	Qualità dell'edificio prevalente dell'ulu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Stato manufatto dell'ulu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Luminosità e aerazione	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Numero WC	Due	Due	Due	Uno	Due	Due	

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

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

**A.2 – Immobili in comparazione – Immobili in stima - MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza A**

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S2)		IMMOBILI IN STIMA (S <sub>i</sub> = subject)	
Immobili Residenziali		S1	S2		
Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2025	1°/2025		
Comune		Palermo	Palermo		
Indirizzo	Toponimo	Via Domenico Scinà	Via Domenico Scinà		
	Numero civico / interno	73	73		
	Sezione	-	-		
	Foglio	117	117		
	Part.ile	315	315		
	Subalterno	4	5		
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B7	B7		
Superficie interna netta in m <sup>2</sup>					
Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m <sup>2</sup>	900,00	900,00		
	Massimo €/m <sup>2</sup>	1.250,00	1.250,00		
1°/2025					
Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	179,00	151,00		
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale		Normale		
Tipologia architettonica dell'edificio	Civile		Civile		
Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale		Normale		
Livello di piano dell'uiu	Secondo con ascensore	2,00	1,00		
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale		Normale		
Stato manufattivo dell'uiu	Normale		Normale		
Luminosità e aerazione	Normale		Normale		
Qualità distributiva	Normale		Normale		
Numero WC	Due		Due		
Caratteristiche oggetto di confronto					
Dati OMI della tipologia degli immobili					

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



## C.1 – Tabella dei dati - Comparables – MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza A

**TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

L ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf	
		Dettaglio o nomenclatura Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiunta	Normale Superficie in m <sup>2</sup>	184,00	Normale Superficie in m <sup>2</sup>	181,00	Normale Superficie in m <sup>2</sup>	170,00	Normale Superficie in m <sup>2</sup>	140,00	Normale Superficie in m <sup>2</sup>	153,00	Normale Superficie in m <sup>2</sup>	151,00
c2	Localizzazione e dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	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	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'ab.	Ultimo con ascensore	8,00	Primo	6,00	Secondo con ascensore	7,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Ultimo con ascensore	8,00
c6	Qualità dell'attacco prevalente dell'au	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c7	Sistema manutentivo dell'au	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c8	Luminosità e aereazione	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c9	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c10	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00	Due	1,00

## C.1 – Tabella dei dati - Subject – MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza A

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA				IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA	
		S1		S2		S3		S4		S5	
		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 <sup>2</sup>	179,00	Superficie in m <sup>2</sup>	151,00						
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00						
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00						
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Normale	1,00	Normale	1,00						
c5	Livello di piano dell'usu	Secondo con ascensore	7,00	Primo	6,00						
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'usu	Normale	1,00	Normale	1,00						
c7	Stato manutentivo dell'usu	Normale	1,00	Normale	1,00						
c8	Luminosità e aerazione	Normale	1,00	Normale	1,00						
c9	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00						
c10	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00						

**D – Prezzi impliciti – MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza A**

**TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI						
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
Morfine	Nome										
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m <sup>2</sup>	1,00	1.035,71	1.035,71	1.035,71	1.035,71	1.035,71	1.035,71	1.035,71
c2	Localizzazione e dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	16,8%	29.214,07	31.952,89	24.505,00	27.040,00	32.955,00	24.570,00	24.570,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	12,6%	21.780,90	23.822,88	21.000,00	22.950,00	22.950,00	22.950,00	22.950,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Kc4XSiC	€	150,00	24.600,00	27.150,00	21.000,00	22.950,00	22.950,00	22.950,00	22.950,00
c5	Livello di piano dell'itai	Kc5XPci	€	4,0%	6.914,57	7.592,81	6.800,00	6.400,00	6.800,00	6.800,00	6.800,00
c6	Qualità dell'edificio prodotto dell'itai	Kc6XPci	€	4,3%	7.433,17	8.130,03	6.235,00	6.880,00	6.880,00	6.880,00	6.880,00
c7	Stato manutentivo dell'itai	Kc7XSiS	€	400,00	68.000,00	68.000,00	68.000,00	68.000,00	68.000,00	68.000,00	68.000,00
c8	Luminosità e aerazione	Kc8XPci	€	6,2%	14.174,87	15.503,77	11.890,00	13.120,00	13.120,00	13.120,00	13.120,00
c9	Qualità distributiva	Kc9XPci	€	7,4%	12.791,96	13.991,21	10.730,00	11.840,00	11.840,00	11.840,00	11.840,00
c10	Numero WC	Kc10XPci	€	4,4%	7.606,03	8.319,10	6.380,00	7.040,00	7.040,00	7.040,00	7.040,00

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

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









**B – Test di ammissibilità – MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza B**

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

**TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ**

	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	DIVERSA EPOCA SUBJECT SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT SUBJECT	
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	B7	B7	B7	B7	B7	B7
Prezzo rilevato (€)	104.000,00	87.000,00	110.000,00	75.000,00	130.000,00	$V_{ow\ min.} = €m^2$ 900,00
Semestre OMI di riferimento	1/2024	1/2023	2/2022	2/2023	2/2024	$V_{ow\ max.} = €m^2$ 1.250,00
Valore centrale OMI (€mq) (zona ed epoca comparabile)	1.075,00	1.075,00	1.035,00	1.075,00	1.075,00	$C' (€m^2)$ (da scadenza a normale) 400,00
Coefficiente epoca $K_c$ (nella zona del comparabile) ( $V_{ow\ epoca\ stima} / V_{ow\ epoca\ comparabile}$ )	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	$C'' (€m^2)$ (da normale a attuale) 400,00
Valore centrale OMI (€mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.075,00	1.075,00	1.075,00	1.075,00	1.075,00	Epoca stima 1/2025
Coefficiente localizz. $K_l$ (all'epoca della stima) ( $V_{ow\ zona\ subject} / V_{ow\ zona\ comparabile}$ )	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €mq (zona ed epoca subject) 1.075,00
Consistenza ragguagliata STCi (mq)	100	100	74	55	107	62
Prezzo unitario pc (€mq) (prezzo rilevato/sup. regg.)	1.040,00	870,00	1.486,49	1.303,04	1.214,95	Prezzo min. ammissibile = €mq ( $V_{ow\ min.} - C'$ ) 500,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pC <sub>i</sub> x k <sub>e</sub> x k <sub>l</sub> (€mq)	1.040,00	870,00	1.543,94	1.363,84	1.214,95	Prezzo max. ammissibile = €mq ( $V_{ow\ max.} + C'$ ) 1.650,00
Prezzo complessivo omogeneizzato p'c = pC <sub>i</sub> x k <sub>e</sub> x k <sub>l</sub> (€)	104.000,00	87.000,00	114.251,21	75.000,00	130.000,00	p-C min = € 870,00
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	

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

**C – Tabella dei dati – MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza B**

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

**TABELLA "C" - DATI**

**IMMOBILI IN COMPARAZIONE**

N ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (subject)	
		Dettaglio o nomenclatura Quantità o volum. Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o volum. Superficie in m <sup>2</sup>	Dettaglio o nomenclatura Quantità o volum. Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o volum. Superficie in m <sup>2</sup>	Dettaglio o nomenclatura Quantità o volum. Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o volum. Superficie in m <sup>2</sup>	Dettaglio o nomenclatura Quantità o volum. Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o volum. Superficie in m <sup>2</sup>	Dettaglio o nomenclatura Quantità o volum. Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o volum. Superficie in m <sup>2</sup>	Dettaglio o nomenclatura Quantità o volum. Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o volum. Superficie in m <sup>2</sup>
c1	Consistenza appoggiata	100,00 Normale	100,00 Normale	74,00 Normale	55,00 Normale	107,00 Normale	62,00 Normale						
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00 Civile	1,00 Civile	1,00 Civile	1,00 Civile	1,00 Civile	1,00 Civile						
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale						
c4	stato manufatto costruttivo (p.e. Completato)	1,00 Ultimo con ascensore	1,00 Ultimo con ascensore	1,00 Intermedio con ascensore	1,00 Intermedio con ascensore	1,00 Intermedio con ascensore	1,00 Intermedio con ascensore						
c5	Livello di piano dell'uso	4,00 Normale	1,00 Normale	8,00 Normale	6,00 Normale	8,00 Normale	9,00 Normale						
c6	Qualità architettonica presentata dall'uso	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale						
c7	tipo manufatto costruttivo	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale						
c8	Luminosità e aerazione	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale						
c9	Qualità distributiva	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale						
c10	Numero WC	0,00 Uno	0,00 Uno	0,00 Uno	0,00 Uno	0,00 Uno	0,00 Uno						

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

**D – Prezzi impliciti – MCA 4 – Ab. Civili – Consistenza B**

**TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE		Simbologi a	Unità di misura	Coeff. Kc	PREZZI IMPLICITI					
N ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cm <sup>2</sup>	€m <sup>2</sup>	1,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	16,9%	17.576,00	14.703,00	19.308,45	12.675,00	21.970,00	21.970,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	12,6%	13.104,00	10.982,00	14.395,65	9.450,00	16.380,00	16.380,00
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Copiabile)	Kc4XSic	€	150,00	15.000,00	15.000,00	11.100,00	8.250,00	16.050,00	16.050,00
c5	Livello di piano dell'unità	Kc5XPci	€	4,0%	4.160,00	3.480,00	4.570,05	3.000,00	5.200,00	5.200,00
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'unità	Kc6XPci	€	4,3%	4.472,00	3.741,00	4.912,80	3.225,00	5.590,00	5.590,00
c7	Stato manufattivo dell'unità	Kc7XSis	€	400,00	24.800,00	24.800,00	24.800,00	24.800,00	24.800,00	24.800,00
c8	Luminosità e aerazione	Kc8XPci	€	8,2%	8.528,00	7.134,00	9.368,60	6.150,00	10.660,00	10.660,00
c9	Qualità distributiva	Kc9XPci	€	7,4%	7.696,00	6.438,00	8.454,59	5.550,00	9.620,00	9.620,00
c10	Numero WC	Kc10XPci	€	4,4%	4.576,00	3.828,00	5.027,05	3.900,00	5.720,00	5.720,00

**E - Valutazione e sintesi valutativa - MCA 4 - Ab. Civili**  
**Consistenza B - IMMOBILE H**

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

N.	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		prezzo unitario	1° sintesi (€)
		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	1° sintesi (€)	2° sintesi (€)
c1	Identificativo														
c2	Consistenza adeguata	-38,00	-33.000,00	-38,00	0,00	-12,00	0,00	7,00	6.000,00	-45,00	0,00	0,00	-30.150,00		
c3	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Comparabile)	5,00	20.000,00	0,00	0,00	1,00	4.570,05	3,00	9.000,00	1,00	5.200,00	0,00	0,00		
c6	Livello di piano dell'au	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'au	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c8	Stato manufatto dell'au	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c9	Luminosità e aerazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c10	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Σ ΔP1	-12,260,00	-33.060,00		-5.669,95		15.090,00		-33.950,00						
	P'c	104.000,00	87.000,00		114.251,21		75.000,00		130.000,00						
	P'c + Σ ΔP1	91.740,00	53.940,00		108.581,26		90.090,00		96.050,00						
	Pc corretto	1.479,68	870,00		1.748,08		1.453,06		1.548,19						
	Amisio%	4,20%	-38,73%		23,10%		2,33%		9,10%						
	Esito 1° sintesi valutativa	Accettato	Scartato		Scartato		Accettato		Accettato					88.040,00	
	Pc corretto	1.479,68					1.453,06		1.548,19						
	Amisio%	-0,96%					-2,74%		3,70%						
	Esito 2° sintesi valutativa	Accettato					Accettato		Accettato						
	prezzo unitario													1.420,00	
	1° sintesi (€)													15%	
	prezzo unitario													1.493,97	
	2° sintesi (€)													92.626,14	

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

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

**A - Immobili in comparazione - MCA 5 - Ab. di tipo popolare**

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S = subject)
Segmento del mercato immobiliare							
Immobili Residenziali	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
Fonte	Compravendita Rep. 91938 / 17760 - Dott. Giugliano La Fata	Compravendita Rep. 1724 / 1047 - Dott. Nino Palermo	Compravendita Rep. 4820 / 3793 - Dott.ssa Giorgia Damata	Compravendita Rep. 34228 / 17777 - Nol. Vincenzo Marretta	Compravendita Rep. 1771 / 1281 - Avv. Anna Maria Musotto		
Prezzo o valore assunto (€)	70.000,00	80.000,00	85.000,00	48.000,00	45.000,00		17/2025
Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2024	1°/2023	2°/2024	1°/2022	2°/2023		Palermo
Comune	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo		
Indirizzo	Vicolo Morici	Via Archimede	Via Dello Speciale	Via Collegio di Maria al Borgo	Via Conte Ruggiero		Via Domenico Scinà
Dati di riferimento	Numero civico 6	108	89	72	97		73
	Sezione	-	-	-	-		-
	Foglio	117	120	120	118		117
	Part. le	165	29	245	127		316
	Subalterno	7	9	7	8		3
Denominazione della zona CIMI di ubicazione degli immobili	B7	B7	B7	B7	B7		B7
Valori all'epoca del comparabile	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00		
Minimo €/m <sup>2</sup>	1.050,00	1.000,00	1.050,00	1.000,00	1.050,00		
Massimo €/m <sup>2</sup>	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00		700,00
Minimo €/m <sup>2</sup>	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00		1.050,00
Massimo €/m <sup>2</sup>	80,00	89,00	80,00	78,00	86,00		85,00
Consistenza adeguata	Superficie in m <sup>2</sup> Normale	Superficie in m <sup>2</sup> Normale	Superficie in m <sup>2</sup> Normale	Superficie in m <sup>2</sup> Normale	Superficie in m <sup>2</sup> Normale		Superficie in m <sup>2</sup> Normale
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Economica		Civile
Tipologia architettonica dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Scudrite	Scudrite		Normale
Stato manufatto dell'edificio (Sip. Comparabile)	Primo	Primo	T. 1	Primo	Secondo senza ascensore		Secondo con ascensore
Livello di piano dell'ulu	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00		2,00
Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		Normale
Stato manufatto dell'ulu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		Normale
Luminosità e aereazione	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		Normale
Qualità distribuitiva	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		Normale
Numero WC	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno		Uno

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

**B – Test di ammissibilità – MCA 5 – Ab. di tipo popolare**

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILE IN STIMA (Subject)	Ce	Cd	Cc	Cb	Ca	IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMISSIBILI TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Epoca dato	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
						DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI	B7	B7	B7	B7	B7	B7	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	B7
Prezzo rilevato (€)	70.000,00	80.000,00	85.000,00	80.000,00	70.000,00	80.000,00	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	$V_{\text{sub min}} = \text{€}/\text{m}^2$ 700,00
Semestre OMI di riferimento	1*2024	1*2023	2*2024	1*2023	1*2024	1*2022	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	$V_{\text{sub max}} = \text{€}/\text{m}^2$ 1.050,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ad epoca comparabile)	875,00	850,00	875,00	850,00	875,00	850,00	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	$C' (\text{€/m}^2)$ (da accadente a normale) 400,00
Coefficiente epoca $K_{\text{ep}}$ (nella zona del comparabile) ( $V_{\text{sub}} \text{ epoca stima} / V_{\text{sub}} \text{ epoca comparabile}$ )	1,00	1,03	1,00	1,03	1,00	1,03	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	$C'' (\text{€/m}^2)$ (da normale a attinse) 400,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	875,00	875,00	875,00	875,00	875,00	875,00	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	Epoca stima 1*2025
Coefficiente localizz. $K_{\text{L}}$ (all'epoca della stima) ( $V_{\text{sub}} \text{ zona subject} / V_{\text{sub}} \text{ zona comparabile}$ )	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	Valore centrale OMI = €/mq (zona ad epoca subject)
Consistenza ragguagliata STCi (mq)	80	89	80	89	80	78	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	Prezzo min. ammisibile = €/mq 300,00
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi)	875,00	866,66	1.062,50	866,66	875,00	615,38	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	$(V_{\text{sub min}} - C)$ 1.450,00
Prezzo unitario omogeneizzato pC = pCi x le x Kl (€/mq)	875,00	925,31	1.062,50	925,31	875,00	633,48	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	$(V_{\text{sub max}} + C')$ 523,26
Prezzo complessivo omogeneizzato P <sub>C</sub> = pC <sub>i</sub> x STi (€)	70.000,00	82.352,94	85.000,00	82.352,94	70.000,00	49.411,78	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	pC (mq) = € 523,26
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	

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

**C – Tabella dei dati – MCA 5 – Ab. di tipo popolare**

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

**TABELLA "C" - DATI**

N ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPRESSIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	Quantità o num. nominatore	Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num. nominatore	Superficie in m <sup>2</sup>				
c1	Consistenza magazzini	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c2	Localizzazione ed dettaglio dell'edificio	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Esp. Comparabile)	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
c5	Livello di piano dell'uso	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo
c6	Qualità dell'edilizia prevalente dell'uso	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
c7	Stato manutentivo dell'uso	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
c8	Luminosità e aereazione	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
c9	Qualità estetica	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
c10	Numero WC	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno

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

**D – Prezzi impliciti – MCA 5 – Ab. di tipo popolare**

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
c1	Consistenza raggiata	Kc1 x p/cmin	€/m <sup>2</sup>	1,00	523,26	523,26	523,26	523,26	523,26	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	18,8%	11.830,00	13.917,65	14.395,00	8.350,59	7.805,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	12,8%	8.820,00	10.376,47	10.710,00	6.225,68	5.670,00	
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Kc4XSic	€	150,00	12.000,00	13.350,00	12.000,00	11.700,00	12.900,00	
c5	Livello di piano dell'iva	Kc5XPci	€	4,0%	2.800,00	3.294,12	3.400,00	1.976,47	1.800,00	
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'iva	Kc6XPci	€	4,3%	3.010,00	3.541,18	3.655,00	2.124,71	1.935,00	
c7	Stato manutentivo dell'iva	Kc7XSis	€	400,00	34.000,00	34.000,00	34.000,00	34.000,00	34.000,00	
c8	Luminosità e aereazione	Kc8XPci	€	8,2%	5.740,00	6.752,84	6.970,00	4.051,76	3.690,00	
c9	Qualità distributiva	Kc9XPci	€	7,4%	5.190,00	6.094,12	6.290,00	3.655,47	3.330,00	
c10	Numero WC	Kc10XPci	€	4,4%	3.080,00	3.623,53	3.740,00	2.174,12	1.980,00	

