



COMUNE DI PALERMO
AREA DEL PATRIMONIO DELLE POLITICHE AMBIENTALI E
TRANSIZIONE ECOLOGICA

U.O. SUPPORTO NON AMMINISTRATIVO

Via Gerardo Astorino, 36 • Tel. 091.7406424/31 • Fax 091.7406468

e-mail: areapatrimonio@comune.palermo.it

pec: settoredellerisorseimmobiliari@cert.comune.palermo.it

Orario di ricevimento pubblico mart. 9,00-12,00 merc. 15,00-17,00

Palermo, 03/05/2023

Prot. n.

Responsabile del procedimento: Arch. Giuseppe Orantelli - e-mail: g.orantelli@comune.palermo.it - tel 091.7406411

Oggetto: **Determinazione valore di mercato cantine e posti auto presso l'immobile di via Agnetta n. 1 a Palermo.**
(rif. mail del 17/03/2023 dell'U.O. Gestione Fitti Attivi e Patrimonio Disponibile)
VALORE DI MERCATO

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. **Premesse:**

Con mail del 17/03/2023 dell'U.O. Gestione Fitti Attivi e Patrimonio Disponibile, è pervenuta a questa Commissione Tecnica di Valutazione, la richiesta di determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto nelle attuali condizioni d'uso.

B. **Elenco della documentazione trasmessa:**

Per l'espletamento della pratica in esame allegata alla suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- atto di compravendita via Agnetta n. 1.

C. **Descrizione dell'immobile:**

Questa Commissione, esaminata la documentazione trasmessa, acquisita la documentazione catastale, effettuato il sopralluogo in data presso gli immobili in esame, accertata la consistenza e lo stato d'uso, rappresenta quanto segue:

Trattasi di un edificio a più elevazioni fuori terra e piano cantinato, realizzato nel 1965, sito in Palermo, via Agnetta n. 1, a Villagrazia, località Martinetto, all'interno del quale il Comune di Palermo, è proprietario di n. 3 unità abitative (alloggio E.R.P.), n. 6 locali cantine e n. 4 posti auto di cui n. 2 coperti e n. 2 scoperti, come si evince dall'Atto di compravendita trasmesso.

Secondo il vigente P.R.G., l'immobile ricade all'interno delle zone "B0b" – comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.

Cinque cantine hanno accesso nel retrospetto dalla porta di fronte percorrendo la rampa di accesso e

nell'insieme confinanti con: via Agnetta, stradella privata e corridoio di accesso, mentre un'altra cantina, ha accesso dalla prima saracinesca a destra percorrendo la rampa di accesso e confinante con la stradella privata, corsia di accesso, altro locale box sub. 19 e locale autoclave.

Le cantine sono così catastalmente identificate:

- foglio 97 particella 442 subalterno 29, categoria C/2 - Magazzini e locali di deposito, consistenza mq 10,00, superficie mq 14,00, via Agnetta piano 2;
- foglio 97 particella 442 subalterno 30, categoria C/2 - Magazzini e locali di deposito, consistenza mq 9,00, superficie mq 11,00, via Agnetta piano S1;
- foglio 97 particella 442 subalterno 31, categoria C/2 - Magazzini e locali di deposito, consistenza mq 8,00, superficie mq 11,00, via Agnetta piano S1;
- foglio 97 particella 442 subalterno 32, categoria C/2 - Magazzini e locali di deposito, consistenza mq 9,00, superficie mq 11,00, via Agnetta piano S1;
- foglio 97 particella 442 subalterno 33, categoria C/2 - Magazzini e locali di deposito, consistenza mq 9,00, superficie mq 11,00, via Agnetta piano S1;
- foglio 97 particella 442 subalterno 34, categoria C/2 - Magazzini e locali di deposito, consistenza mq 8,00, superficie mq 11,00, via Agnetta piano S1.

I due posti auto coperti, hanno accesso dalla terza e quarta porta percorrendo la rampa di accesso ai box e confinanti rispettivamente il primo con il posto auto subalterno 16, posto auto subalterno 15, rampa di accesso il locale box subalterno 19 ed il secondo con il box subalterno 16, corsia di accesso da due lati e posto auto subalterno 14, e a piano terra sono presenti i due posti auto scoperti posti nel retrospetto del fabbricato e confinanti: il subalterno 20 con corsia di accesso da due lati, ed il subalterno 6 con proprietà aliena da due lati e corsia di accesso ai box da due lati.

I posti auto sono così catastalmente identificati:

- foglio 97 particella 442 subalterno 6, categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), consistenza mq 15,00, superficie mq 15,00, via Agnetta piano S1;
- foglio 97 particella 442 subalterno 14, categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), consistenza mq 13,00, superficie mq 13,00, via Agnetta piano S1;
- foglio 97 particella 442 subalterno 15, categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), consistenza mq 15,00, superficie mq 15,00, via Agnetta piano S1;
- foglio 97 particella 442 subalterno 20, categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), consistenza mq 12,00, superficie mq 12,00, via Agnetta piano S1.

D. Criteri di valutazione:

Esaminata la documentazione trasmessa, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile, della destinazione d'uso "Cantine e posti auto", effettuate indagini di mercato delle alienazioni presso agenzie immobiliari presenti nel territorio di Palermo, delle alienazioni medie praticate in precedenti valutazioni per immobili simili a quelli descritti, consultando altresì le riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare, redatto dal Ministero delle Finanze per gli Uffici Tecnici Erariali, per la tipologia in esame:

Cantine

questa Commissione ha determinato il valore unitario del valore di mercato pari ad €/mq 600,00, per cui si ha:

- fg. 97 p.lla 442 sub. 29, mq 14,00 x €/mq 600,00 = € **8.400,00**, che rappresenta il valore di mercato dell'immobile in esame allo stato attuale;
- fg. 97 p.lla 442 sub. 30, mq 11,00 x €/mq 600,00 = € **6.600,00**, che rappresenta il valore di mercato dell'immobile in esame allo stato attuale;
- fg. 97 p.lla 442 sub. 31, mq 11,00 x €/mq 600,00 = € **6.600,00**, che rappresenta il valore di mercato dell'immobile in esame allo stato attuale;
- fg. 97 p.lla 442 sub. 32, mq 11,00 x €/mq 600,00 = € **6.600,00**, che rappresenta il valore di mercato dell'immobile in esame allo stato attuale;
- fg. 97 p.lla 442 sub. 33, mq 11,00 x €/mq 600,00 = € **6.600,00**, che rappresenta il valore di mercato dell'immobile in esame allo stato attuale;
- fg. 97 p.lla 442 sub. 34, mq 11,00 x €/mq 600,00 = € **6.600,00**, che rappresenta il valore di mercato dell'immobile in esame allo stato attuale.

Posti auto

questa Commissione ha determinato il valore unitario del valore di mercato distinto tra scoperto e coperto, per cui si ha:

- Scoperto €/mq 330,00

- fg. 97 p.lla 442 sub. 6, mq 15,00 x €/mq 330,00 = € **4.950,00**, che rappresenta il valore di mercato dell'immobile in esame allo stato attuale;
- fg. 97 p.lla 442 sub. 20, mq 12,00 x €/mq 330,00 = € **3.960,00**, che rappresenta il valore di mercato dell'immobile in esame allo stato attuale;

- Coperto €/mq 540,00

- fg. 97 p.lla 442 sub. 14, mq 13,00 x €/mq 540,00 = € 7.020,00 ed in c.t. € **7.000,00**, che rappresenta il valore di mercato dell'immobile in esame allo stato attuale;
- fg. 97 p.lla 442 sub. 15, mq 15,00 x €/mq 540,00 = € **8.100,00**, che rappresenta il valore di mercato dell'immobile in esame allo stato attuale.

E. Conclusioni:

Gli importi sopra determinati rappresentano il valore di mercato degli immobili allo stato attuale, di seguito riportati:

Cantine

- fg. 97 p.lla 442 sub. 29, importo pari ad € **8.400,00** (diconsi: ottomilaquattrocento/00 Euro);
- fg. 97 p.lla 442 sub. 30, importo pari ad € **6.600,00** (diconsi: seimilaseicento/00 Euro);
- fg. 97 p.lla 442 sub. 31, importo pari ad € **6.600,00** (diconsi: seimilaseicento/00 Euro);
- fg. 97 p.lla 442 sub. 32, importo pari ad € **6.600,00** (diconsi: seimilaseicento/00 Euro);
- fg. 97 p.lla 442 sub. 33, importo pari ad € **6.600,00** (diconsi: seimilaseicento/00 Euro);
- fg. 97 p.lla 442 sub. 34, importo pari ad € **6.600,00** (diconsi: seimilaseicento/00 Euro).

Posti auto

- fg. 97 p.lla 442 sub. 6, importo pari ad € 4.950,00 (diconsi: quattromilanovecentocinquanta/00 Euro);
- fg. 97 p.lla 442 sub. 14, importo pari ad € 7.000,00 (diconsi: settemila/00 Euro);
- fg. 97 p.lla 442 sub. 15, importo pari ad € 8.100,00 (diconsi: ottomilacento/00 Euro);
- fg. 97 p.lla 442 sub. 20, importo pari ad € 3.960,00 (diconsi: tremilanovecentosessanta/00 Euro).

Il Responsabile dell'U.O. Supporto non Amministrativo
(Arch. Giuseppe Orantelli)

La **Commissione Tecnica di Valutazione**, riunitasi in data 03/05/2023 c/o Area del Patrimonio, alla luce di quanto sopra relazionato, ritiene congrui i valori di mercato degli immobili allo stato attuale determinati e di seguito riportati:

Cantine

- fg. 97 p.lla 442 sub. 29, importo pari ad € 8.400,00 (diconsi: ottomilaquattrocento/00 Euro);
- fg. 97 p.lla 442 sub. 30, importo pari ad € 6.600,00 (diconsi: seimilaseicento/00 Euro);
- fg. 97 p.lla 442 sub. 31, importo pari ad € 6.600,00 (diconsi: seimilaseicento/00 Euro);
- fg. 97 p.lla 442 sub. 32, importo pari ad € 6.600,00 (diconsi: seimilaseicento/00 Euro);
- fg. 97 p.lla 442 sub. 33, importo pari ad € 6.600,00 (diconsi: seimilaseicento/00 Euro);
- fg. 97 p.lla 442 sub. 34, importo pari ad € 6.600,00 (diconsi: seimilaseicento/00 Euro).

Posti auto

- fg. 97 p.lla 442 sub. 6, importo pari ad € 4.950,00 (diconsi: quattromilanovecentocinquanta/00 Euro);
- fg. 97 p.lla 442 sub. 14, importo pari ad € 7.000,00 (diconsi: settemila/00 Euro);
- fg. 97 p.lla 442 sub. 15, importo pari ad € 8.100,00 (diconsi: ottomilacento/00 Euro);
- fg. 97 p.lla 442 sub. 20, importo pari ad € 3.960,00 (diconsi: tremilanovecentosessanta/00 Euro).

I Componenti della Commissione
(Geom. Antonino Cardali)

Il Coordinatore della C.T.V.
(Arch. Giuseppe Orantelli)

Il Segretario e Componente della C.T.V.
(Coll. Prof. Ann. Salvatore Pellerito)