



COMUNE DI PALERMO
AREA
RISORSE IMMOBILIARI
DIRIGENTE DI SETTORE
RESPONSABILE RISORSE IMMOBILIARI
U.O. UFFICIO TECNICO PATRIMONIO COMUNALE
E VALUTAZIONI IMMOBILI

Via Gerardo Astorino, 36 • Tel. 091.7406424/31 • Fax 091.7406468
e-mail: settoredellerisorseimmobiliari@comune.palermo.it
pec: settoredellerisorseimmobiliari@cert.comune.palermo.it
Orario di ricevimento pubblico mart. 9,00-12,00 merc. 15,00-17,00

Palermo, 09/06/2021

Prot. n.

Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida - e-mail m.procida@comune.palermo.it tel 091.7406411

Oggetto: Valore di mercato immobile di proprietà comunale sito in Via Cassari n. 27, a Palermo.
(rif. mail del 10/03/2021 dell'U.O. Fitti Attivi e Patrimonio Disponibile)
- VALORE DI MERCATO -

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con mail del 10/03/2021 dell'U.O. Fitti Attivi e Patrimonio Disponibile, è pervenuta a questa Commissione Tecnica di Valutazione, la richiesta di determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto, già precedentemente determinato pari a € 28.850,00.

B. Elenco della documentazione trasmessa:

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

- Istanza di acquisto;
- Nota prot. n. 1593 del 12/03/2019 della Soprintendenza BB. CC. di Palermo.

C. Descrizione dell'immobile:

Questa Commissione, esaminata la documentazione trasmessa, sulla scorta del sopralluogo del 17/03/2021, accertata la consistenza e lo stato d'uso, rappresenta quanto segue:

Trattasi di immobile, di proprietà comunale, sito in via Cassari n. 27, all'interno del Centro Storico della Città di Palermo.

L'immobile in esame, è censito al catasto fabbricati al fg. 129 p.lla 805 sub. 3, piano terra, cat. C/1 - Negozi e botteghe, consistenza catastale mq 18,00, come da visura catastale, non è presente

planimetria catastale.

Dal sopralluogo si riscontra che l'immobile è ubicato al piano terra di un edificio a cinque elevazioni fuori terra.

L'immobile è costituito di un unico vano, l'ingresso è con portone in legno, all'interno è allo stato grezzo, con presenza di materiale edile, lo stato d'uso è mediocre.

Secondo il vigente P.R.G., l'immobile ricade all'interno delle aree soggette a pianificazione particolareggiata Zona A.

Secondo il P.P.E. del Centro Storico, l'immobile è identificato come tipologia edilizia: palazzetto e modalità d'intervento: ristrutturazione.

Con nota prot. n. 1593 del 12/03/2019, la Soprintendenza BB. CC. di Palermo, comunica che l'immobile in esame è stato dichiarato di interesse culturali ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. con D.D.S. n. 174 del 14/02/2011, con il quale si autorizza l'alienazione dell'unità immobiliare con le sottoelencate prescrizioni:

- la futura destinazione d'uso, sia compatibile con il carattere storico e artistico dell'immobile e tale da non arrecare danno alla sua conservazione; e quindi si indica per il piano terra attività artigianali e/o commerciali;

- la modalità dei futuri interventi sia di "restauro conservativo", con l'utilizzo di materiali, tecniche costruttive ed elementi di finitura di tipo tradizionale, mantenendo inalterati i caratteri tipologici ed etnoantropologici propri del palazzetto.

D. Criteri di valutazione:

Preso atto della documentazione in possesso, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dello immobile, della destinazione d'uso "Negozi e botteghe", 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 il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio Immobiliare, redatto dal Ministero delle Finanze per gli Uffici Tecnici Erariali, per la tipologia "Commerciale", questa Commissione, ha proceduto alla determinazione del valore di mercato tenendo conto dello stato dell'immobile, si è determinato il valore pari ad €/mq 1.300,00, per cui si ha:

mq 18,00 x €/mq 1.300,00 = € 24.300,00, che rappresenta il valore di mercato dell'immobile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

D. Conclusioni:

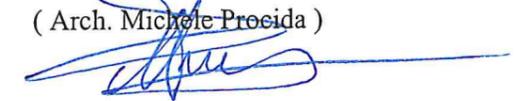
L'importo di € 24.300,00 (diconsi: ventiquattromilatrecento/00 Euro), rappresenta il valore di mercato dell'immobile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 09 giugno 2021, c/o Settore Risorse Immobiliari, alla luce di quanto sopra esposto, ritiene congruo il valore di mercato determinato pari ad € 24.300,00 (diconsi: ventiquattromilatrecento/00 Euro) per l'immobile allo stato attuale.

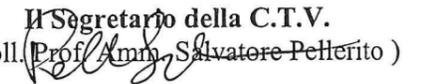
I Componenti della Commissione
(Geom. Antonino Cardali)



Il Coordinatore della C.T.V.
(Arch. Michele Procida)



Il Segretario della C.T.V.
(Coll. Prof. Anna Salvatore Pellerito)



**Il Responsabile della U.O. Ufficio Tecnico Patrimonio
Comunale e Valutazioni Immobili**
(Arch. Michele Procida)

