

Ing. Giuseppe Patti
via Giuseppe La Farina civ. n.13/C
90141 Palermo

Palermo 01 febbraio 2024

Preg.mo Avv. Luca Perricone
Presidente del C.d.A.
del “Gruppo Finocchio”
via Ludovico Ariosto n.16/C
90144 Palermo

OGGETTO: Stima del valore venale dell'immobile, sito in Palermo, via Tommaso Marcellini civ. n.88, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, Foglio 149, Particella 374, subalterno 196, piano S1, destinazione d'uso box, categoria C/6.

A seguito della richiesta di valutare l'immobile di proprietà delle società del “Gruppo Finocchio” di cui all'oggetto, in relazione alla possibilità di alienare il bene di cui all'oggetto, lo scrivente Ing. Giuseppe Patti n.q. effettua la seguente valutazione immobiliare.

Il valore venale dell'immobile è stato ricavato utilizzando, i valori al metro quadro medio distinti per tipologia di immobile e per zona, pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che si riferiscono al primo semestre 2023. Tale stima sintetica con opportune considerazioni, consente di rispondere alle finalità di economia di gestione della Società Immobiliare, tuttavia si fa rilevare che tali valori medi prescindono da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, vincolo, palesi od occulti non meglio specificati e, comunque, qualora lo si ritenga necessario, è senz'altro consigliabile effettuare una analisi di dettaglio.

L'immobile oggetto del presente parere è così identificato:

- 1) Box con superficie commerciale di **18,00 mq**, sito in via Tommaso Marcellini civ. n.88, categoria C/6, classe 7, consistenza 16,00 mq, Fg. 149 p.la 374 sub. 196.

Per il suddetto immobile dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si ricavano i seguenti valori:

1. Tipologia abitazione di tipo civile, zona D13 Periferica/via Nave - Riserva Reale - Paruta - Due Vanelle - via Palmerino - Regione Siciliana

- valore unitario minimo	€/mq	890,00;
- valore unitario massimo	€/mq	1.300,00;
- valore venale minimo	€	16.020,00;
- valore venale massimo	€	23.400,00;

Pertanto, considerando che la richiesta di posti auto è sempre crescente e anche se il box necessita di interventi di manutenzione ordinaria, si ritiene di determinare il valore venale dell'immobile utilizzando un valore unitario di **€/mq 1.300,00**, pari al limite superiore della forbice determinata tra quelli pubblicati.

Sulla base di quanto sopra esposto il **valore venale dell'immobile** in oggetto è pari alla somma arrotondata per difetto di:

- **€ 23.400,00** per il box identificato al N.C.E.U. Fg. 149 p.la 374 sub. 196 di superficie commerciale pari a mq 18,00.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti si coglie l'occasione per porgere

Distinti Saluti

Ing. Giuseppe Patti

