

ubicazione e tipologia; per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore, al fine di confrontare tali dati con quelli rilevati dal sottoscritto e verificarne quindi la plausibilità.

In ogni caso vale la pena sottolineare che, per gli immobili urbani, la posizione, nell'ambito cittadino, è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. Lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti, il grado di finitura, sono aspetti intrinseci che vanno debitamente tenuti in conto, essendo elementi specifici di stima. Tali elementi intrinseci possono influire o positivamente o negativamente sul prezzo unitario di stima, delle singole valutazioni strettamente connesse alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche se ne parlerà nei rispettivi paragrafi di appartenenza

2 LOCALE DI PIANO CANTINATO CON ACCESSO DAI CIVICI

919/L & 919/O DI CORSO DEI MILLE

2.A DATI CATASTALI

(v. All. n. 6.a)

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio: 77

Particella: 2715

Subalterno: 35

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Censuaria: 2

Categoria: C/2

Classe: 6

Consistenza: 312 mq

Rendita: 386,72

Indirizzo: Corso dei Mille n. 919/L piano S1

DATI ANAGRAFICI

URANIA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Palermo

Il *quadro generale delle categorie* predisposto dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali ha il precipuo compito di *qualificazione* onde avere uniforme denominazione, in tutte le zone censuarie: Ogni unità immobiliare urbana di ciascuna zona censuaria viene distinta secondo le caratteristiche intrinseche che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente. Nel *quadro generale delle categorie* il gruppo C fa parte degli *immobili a destinazione ordinaria* ed in particolare quelli nella categoria C/2 risultano essere Magazzini e locali di deposito.

2.B CONFINI

- Nord con Corso dei Mille
- Est con area sottostante spazio condominiale
- Sud con area sottostante spazio condominiale
- Ovest con area sottostante spazio condominiale

2.C DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto trovasi al piano cantinato del fabbricato già descritto di cui al civico 919/N di Corso dei Mille, l'immobile in presenta n.ro 2 accessi uno dal civico 919/L e uno dal civico 919/O di Corso dei Mille, a mezzo rampe carrabili di accesso (v. All. n. 7.a et 2 foto nn.5-12).

Il bene si compone di un unico ambiente pilastrato di forma quadrangolare con due vani accessori, oltre ad un ripostiglio ricavato in prossimità della struttura

di extra corsa inferiore dell'ascensore. L'accesso al piano cantinato avviene tramite due rampe carrabili ubicate a sinistra e a destra dell'edificio in corrispondenza ai civici 919/L e 919/O del Corso dei Mille; le n°5 entrate al locale cantinato sono protette da saracinesche metalliche (v. All. n. 7.a et 2 foto nn.5-12).

Una piccola porzione di forma rettangolare risulta a ciclo aperto, provvista di rete metallica di protezione (v. All. n. 7.a et 2 foto nn.5-12).

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Pavimenti: l'ambiente pilastrato presenta pavimentazione in battuto di cemento (v. All. n. 2 foto nn.5-12).

Il locale v1 presenta pavimentazione in elementi di gomma, mentre il locale v2 presenta pavimentazione in marmo Botticino.

Rivestimenti interni: Le pareti sono in minima parte intonacate, la rimanente parte risulta essere ancora allo stato grezzo (v. All. n. 2 foto nn.5-12).

Impianto elettrico: rispondente alla vigente normativa L. 46/90 e s.m.i.

Impianto idrico: allacciato alla rete idrica comunale;

Altezza interna risulta pari a ml 3,73

2.D SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

La superficie dell'unità immobiliare, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, secondo la consuetudine commerciale locale, risulta pari a circa *mq. 1.580,00*

2.E REGOLARITÀ EDILIZIA

Le problematiche concernenti la regolarità edilizia dell'intero fabbricato sono già state esposte nel paragrafo 1.C.

All'interno dell'immobile lo scrivente non ha riscontrato difformità rispetto al progetto.

2.F VALUTAZIONE DEL BENE

Alla luce di quanto sopra sposto al precedente paragrafo 1.D lo scrivente ritiene equo fissare il prezzo unitario in **550,00 €/mq** (v. All. n. 8.a)

Si avrà quindi:

mq 1.580,64 x 550 = € 869.352,00

3. LOCALE BOX N. 10 CON ACCESSO DAL PASSO CARRABILE DI CORSO DEI MILLE 919/M

3.A DATI CATASTALI

(v. All. n. 6.a)

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio: 77

Particella: 2715

Subalterno: 30

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Censuaria: 2

Categoria: C/6

Classe: 7

Consistenza: 14 mq

Rendita: 34,71

Indirizzo: Corso dei Mille n. 919/M piano T interno 10

DATI ANAGRAFICI

URANIA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Palermo