

3 - Immobile destinato ad attività commerciale comprendente anche deposito, denominato “Accademia” sito a Palermo Via Oliviero Mandalà n. 38/40;

3.1 Provenienza e dati catastali

L'immobile è pervenuto con atto in Notaio Salvatore Stella in Palermo del 23/11/88 repertorio n.67949, racc. 4448, registrato a Palermo il 12/12/88 n. 14504; esso è identificato in catasto al foglio di mappa n. 39 del N.C.E.U del Comune di Palermo, part. 1005. Fanno parte della vendita un capannone, varie pertinenze ed il terreno circostante.

3.2 Situazione urbanistica ed edilizia

L'immobile ricade nel vigente P.R.G. nella Zona D2, *“nuove aree degli insediamenti produttivi”* con destinazione industriale e commerciale per le quali ogni intervento edilizio è soggetto preliminarmente alla redazione di un piano urbanistico esecutivo (piano di lottizzazione con cessione di parte dell'area per uso pubblico).

Da un punto di vista edilizio l'immobile è stato acquistato come capannone allo stato grezzo adibito a deposito, ufficio ed esposizione con annesso terreno e tettoie di pertinenza, regolarizzato dai venditori con istanza di sanatoria edilizia presentata il 03/04/86 prot n.1361/bis, L.N. 47/85. Dopo l'acquisto la ditta Migliore S.p.A. lo ha interamente completato e ristrutturato ai sensi dell'art. 26 della L.R. 37/85 con comunicazione del 30/05/89 trasmessa al Comune di Palermo con raccomandata A.R. del 03/06//89 n.1078. Successivamente sono stati effettuati alcuni lavori di ampliamento e modifiche interne, sanati con istanza di condono presentata il 27/03/95 prot. n. 1361/S, L.N. 724/94 art. 39. La concessione in sanatoria è stata rilasciata dal Comune di Palermo, Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) ai sensi dell'art. 17 L.R.4/03 il 02/10/09 prot. 711342/P previo versamento complessivo per oblazione ed oneri concessori pari a circa € 30.000,00 interamente già pagati.

Attualmente l'immobile è dotato di certificato di agibilità provvisoria prot. n. 5734/AP1236 del 18/05/01.

Nel 2011 l'immobile è stato concesso in locazione ad altra società commerciale per l'apertura di una media struttura di vendita nel settore alimentare e per lo svolgimento di tale attività sono state apportate alcune modifiche regolarmente eseguite previo rilascio della autorizzazione edilizia n. 10772 del 16/12/11 prot. 886978/P.

Tale immobile rientra nella Convenzione Urbanistica stipulata con la Pubblica Amministrazione (19/04/07) che regola la definizione tra gli spazi pubblici ed aree private che interagiscono nell'intervento PRUST Palermo n. 1.36 e 1.36/a di cui si è riferito al capitolo 1/a

3.3 Descrizione dell'immobile e consistenza

L'immobile è composto da un manufatto realizzato in struttura in acciaio con n. 6 campate da ml 10,00 x 30,00, copertura a due falde per campata con capriate metalliche tipo Polancelau e piccola parte con copertura piana poggiante su struttura spaziale tipo meroform in alluminio pressofuso; soppalcatura interna poggiante su struttura in acciaio con travi tipo Vierendell, pareti esterne in muratura; fanno parte dello stesso complesso alcune pertinenze esterne realizzate anch'esse in elementi portanti in acciaio. A seguito della trasformazione in supermercato alimentare è stato dismesso parte del soppalco e modificata la distribuzione interna. Le rifiniture sono di ottimo livello sia nelle parti edilizie che per gli impianti. La struttura è completa di servizi igienici, spogliatoi, uffici, impianti adeguati alla dimensione dell'immobile. Esso è anche dotato di ampia pertinenza esterna destinata a parcheggio per lo svolgimento delle attività.

Sulla copertura è stato messo in opera, di un impianto fotovoltaico già collaudato e funzionante.

Dettaglio Superfici:

totale sup. corpo principale piano terra:	mq	1.920
soppalco (per il 50% attualmente dismesso):	mq	660
totale sup. pertinenza esterna (locali cabina, autoclave,		

condizionatori e deposito)	mq	345
totale sup. coperta complessiva:	mq	2.925
totale sup. spazi esterni:	mq	3.070

3.4 Valutazione

Stima sintetica:

Ai fini del calcolo della superficie si è tenuto conto della consistenza originaria dell'immobile è cioè con l'intero soppalco poiché tale modifica è stata eseguita a cura e spese del conduttore con l'espresso impegno di ripristinare lo stato dei luoghi allo scadere del contratto di locazione; ed inoltre il SUAP pur avendo autorizzato le modifiche non ha ritenuto di dover rinnovare il certificato di agibilità poiché le modifiche sono state ritenute funzionali alla attività che vi si esercita.

Locali commerciali	mq	2.580,00	x	€	1.800,00/mq	=	€	4.644.000,00
Corpi annessi	mq	345,00	x	€	800,00/mq	=	€	276.000,00
TOTALE							= €	<u>4.920.000,00</u>

Stima analitica.

L'immobile è attualmente già locato con un canone annuo pari a € 230.000,00 ed un programma di incremento che porterà il canone ad € 250.000,00 entro luglio 2016; analizzate le superfici e le potenzialità del sito (qualora venga completata l'iniziativa del Grande Migliore e relativo parcheggio) si considera congruo tale importo e pertanto, considerando un abbattimento del 25% per spese, tasse e passività e capitalizzando il reddito netto al tasso medio del 4,5% il valore risulta:

$$€ (230.000,00 \times 0,75) : 0,045 = \underline{\underline{€ 3.833.333,34}}$$

Mediando i due valori ottenuti, si ottiene il valore di mercato, che risulta pari a: (€ 4.920.000,00+ € 3.833.333,34): 2 = € 4.376.666,67

In cifra tonda € 4.300.000,00