

1 - Complesso immobiliare destinato ad attività commerciale comprendente anche deposito e uffici, denominato “Grande Migliore” sito a Palermo Viale Regione Siciliana n. 4408

1.1 Provenienza e dati catastali

L'immobile è pervenuto con atto in Notaio Salvatore Stella in Palermo del 02/02/83 repertorio n.24049 racc. 1492, registrato a Palermo il 14/02/83; esso è identificato in catasto al foglio di mappa n. 39 del N.C.EU del Comune di Palermo, part. n. 1015. sub 5 e sub 2 (area urbana tra la via Buzzanca e la Via Oliviero Mandalà) .

1.2 Situazione urbanistica ed edilizia

Allo stato attuale l'immobile ricade nel vigente P.R.G. nella Zona D1 *aree produttive esistenti*, con destinazione industriale e commerciale. Da un punto di vista edilizio esso è stato realizzato in forza delle licenze di costruzione n. 37 del 10/01/63 e n. 570 del 21/06/67; è stato rilasciato il certificato di agibilità come fabbricato industriale prot. N. 9105 del 12/06/68 (ex complesso per concessionaria regionale Lancia). Alla data del rogito l'immobile aveva una pertinenza esterna molto più ampia che è stata successivamente oggetto di esproprio (vedi atto di cessione volontaria del 12/02/87) sul fronte principale, per l'allargamento della carreggiata di Viale Regione Siciliana e, sul retro, per la realizzazione della Via Oliviero Mandalà, facendo sì che una parte del piazzale retrostante è rimasta staccata al di là di quest'ultima strada (part. 1015 sub 2, poi collegata all'area esterna dell'immobile denominato "Accademia" di cui al capitolo 3 ed oggi, nelle previsioni della realizzazione del parcheggio interrato, di cui al capitolo 1/a, rotatoria per smistamento del traffico - vedi progetto opere pubbliche). Dopo l'acquisto, la ditta Migliore S.p.A. ha eseguito opere di ristrutturazione globale e cambio di destinazione d'uso (da industriale a commerciale) per adattare l'immobile ad ipermercato, ed ha realizzato anche alcuni ampliamenti (soppalchi interni); tali interventi sono stati regolarizzati con istanze di sanatoria edilizia del 10/06/86 prot. 9774 ai

sensi della L. 47/85 ed istanza del 28/03/95 prot. 1437/S ai sensi della dell'art. 39 L.N. 724/94. 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. 711411/P previo versamento complessivo per saldo oblazione ed oneri concessori pari a circa € 1.110.000,00 interamente già pagati.

Attualmente l'immobile è dotato di certificato di agibilità provvisoria prot. n. 7146/03 del 07/08/03 e di autorizzazione ex art. 8 D.P.R. 303/56 prot. 11110 del 16/12/04 per l'uso dei locali seminterrati.

Nel 2009 (ottenuta la concessione per la realizzazione del parcheggio interrato nella limitrofa area di Via Buzzanca di cui al successivo capitolo 1/a) si è presentato un progetto per l'ampliamento della superficie di vendita e la redistribuzione degli spazi interni tra piano terra e scantinato (entrambi già con destinazione commerciale in forza della concessione in sanatoria), finalizzato alla realizzazione di un centro commerciale, portando la superficie di vendita dagli attuali mq. 5500,00, a circa mq 11.000,00, previo realizzazione di una integrale ristrutturazione dell'intero edificio. Tale progetto è passato al vaglio della approvazione di tutti gli enti interessati nella Conferenza dei Servizi tenutasi il 16/02/10 presso il SUAP del Comune di Palermo ed ha avuto rilasciata la concessione edilizia il 17/09/10 n. 8627.

E' anche il caso di segnalare che per la corretta rispondenza al progetto approvato, occorre mantenere in essere anche i contratti di locazione di due terreni limitrofi utilizzati a parcheggio per la clientela che concorrono alla verifica complessiva dei parcheggi pertinenziali necessari per la iniziativa commerciale.

I lavori di ristrutturazione sono iniziati il 22/09/10, ma si è riuscito a completare solo le opere nel piano interrato a causa del sopravvenire dello stato di insolvenza dell'azienda. La concessione è ancora in corso di validità fino al 17/09/13 e l'Amministrazione Straordinaria prevede di richiedere una proroga al sopravvenire della scadenza.

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 PRUSST Palermo n. 1.36 e 1.36/a di cui si dirà al successivo capitolo 1/a e nella quale è previsto che la prima menzionata part. 1015 sub 2 (area urbana) venga in parte ceduta per allargamento stradale.

1.3 Descrizione dell'immobile e consistenza

La struttura edilizia, realizzata in cemento armato, è caratterizzata da una maglia quasi quadrata di ml 13,50 x13,00 con interpiano di ml 6,80 al piano terra e ml 6.65 al piano interrato a cui si accede anche con una rampa larga ml 6,00; la copertura è del tipo a dente di sega (shed) che permette la penetrazione della luce in modo naturale e diffuso. La struttura è completa di servizi igienici, spogliatoi, uffici, impianti adeguati alla notevole dimensione dell'immobile. Esso è anche dotato di alcune pertinenze esterne funzionali allo svolgimento delle attività.

Prima dell'inizio della ristrutturazione del 2010, l'edificio era destinato a vendita al piano terra (circa mq. 5.500,00 oltre spazi per arrivo e consegna merci ed uffici) mentre il piano interrato era destinato integralmente a deposito (pur essendo tutto il piano seminterrato destinato ad attività commerciale a seguito delle procedure di sanatoria edilizia avviate). Una volta approvato il progetto di ampliamento della superficie di vendita fino a mq. 11.000,00, è stato realizzato un rifacimento integrale delle rifiniture e degli impianti al piano scantinato con messa in opera di nuova pavimentazione, controsoffittatura, collocazione di quattro tappeti mobili e un ascensore tra i due livelli, mentre è rimasto incompleto il rifacimento del piano terra, delle facciate e la realizzazione del nuovo ingresso sulla via O. Mandalà (di cui però risulta quasi completo il sistema di passerella aerea e tappeti mobili facente parte della realizzazione del parcheggio interrato di cui al capitolo 1/a). E' stato invece completata la messa in opera, sulla copertura, di un impianto fotovoltaico, il cui impatto visivo, era previsto

dovesse essere mitigato con un innalzamento dei fronti nel contesto della rivisitazione delle facciate e che, come prima detto, non è stato completato.

Dettaglio Superfici:

totale sup. piano interrato	mq	7.530
totale sup. movimentazione automezzi posta sotto il nuovo ingresso su Via O. Mandalà (in corso di definizione):	mq	930
totale sup. piano terra (in corso di definizione)	mq	7.510
totale sup. nuovo ingresso su Via O. Mandalà (in corso di definizione):	mq	1.250
totale sup. uffici e livelli intermedi:	mq	1.450
totale sup. coperta complessiva (ai vari livelli):	mq	17.780
totale sup. spazi esterni (ingresso, rampa, ecc):	mq	1.850

1.4 Valutazione

Stima sintetica:

Considerando, la posizione estremamente strategica (in quanto vicina al centro urbano e ben collegata agli assi stradali principali della città), le rifiniture che avrà l'immobile una volta completato il lavoro di ristrutturazione integrale del piano terra e delle facciate, e la sua grande dimensione, dai valori assegnati risulta il seguente valore:

piano terra ed uffici	mq	8.960,00	x	€	1.800,00/mq	=	€	16.128.600,00
piano seminterrato	mq	8.460,00	x	€	1.200,00/mq	=	€	10.152.000,00
TOTALE							€	<u>26.280.000,00</u>

Stima analitica.

Si è presunto che, data la grande estensione del locale e la notevole superficie di vendita che si sviluppa tra i due livelli, il più probabile canone annuo di locazione per detto immobile possa essere pari a circa €1.100.000,00 (equiparato a circa € 100/mq di sup. di vendita comprensiva anche di tutti gli altri spazi deposito e uffici presenti nell'immobile); considerando un abbattimento del 25% per spese, tasse

e passività e capitalizzando il reddito netto al tasso medio del 4,5% il valore risulta:

$$\text{€}(1.100.000,00 \times 0,75) : 0,045 = \text{€ } 18.333.333,34$$

Mediando i due valori ottenuti, si perviene al valore di stima che risulta pari a: $(\text{€}26.280.000,00 + \text{€}18.333.333,34) : 2 = \text{€}22.306.666,67$

In cifra tonda **€ 22.300.000,00**

Considerando che per il completamento delle opere dai preventivi allegati risulta un costo di circa € 1.500.000,00 ed ipotizzando cautelativamente un ulteriore importo per imprevisti ed oneri vari (generati anche dai danni per furti ed attività vandaliche che si sono verificati durante il periodo di chiusura) di € 300.000,00 pari a circa il 20%, il valore finale dell'immobile risulta:

$$(\text{€}22.300.000,00 - \text{€}1.800.000,00) = \text{€ } 20.500.000,00$$