

1/a - Parcheggio interrato multipiano sito a Palermo in via Buzzanca n.74/c e collegato all'immobile precedente attraverso un sistema di passerelle aeree e tappati mobili.

1/a.1 Provenienza e dati catastali

L'area su cui sorge il parcheggio è pervenuta alla Migliore S.p.A. con atto del 04/06/1991 in Notaio Stella Salvatore in Palermo, repertorio n. 103151 e raccolta n. 6157, registrato a Palermo il 18/06/1991 al n. 7332. Su tale area la Migliore S.p.A. ha realizzato l'immobile denominato Arredo&Verde (di cui al successivo punto 2) con ampio piazzale antistante destinato a parcheggio.

Tale area nel 2010 è stata trasferita alla società "Migliore Parcheggi è Servizi s.r.l." costituita appositamente per realizzare e gestire il realizzando parcheggio interrato in sinergia alla Migliore S.p.A.

L'atto di trasferimento è stato stipulato in notaio Leoluca Crescimanno in Palermo il 12/03/10 rep. 96235, racc. 24966, registrato a Palermo il 16/03/10 al n. 2622-1T e successivo atto di precisazione in notaio Leoluca Crescimanno in Palermo il 18/01/11 rep. 97988, racc. 25898, registrato a Palermo il 20/01/11 al n. 951-1T.

L'area è identificata in catasto al foglio di mappa n. 39 del N.C.EU del Comune di Palermo, part. 3700 sub 3.

1/a.2 Situazione urbanistica ed edilizia

E' necessario evidenziare preliminarmente che tale iniziativa è strettamente correlata alla ristrutturazione dell'immobile "Grande Migliore", in quanto, ai sensi della normativa vigente sul commercio, la necessità di una determinata estensione dei parcheggi per la clientela, è condizione essenziale per l'ampliamento della superficie di vendita di cui si è accennato al precedente punto.

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).

Il complesso commerciale di cui al precedente capitolo 1, "Grande Migliore", ancorché di vaste proporzioni, è stato sempre carente di spazi esterni per parcheggi e pertanto l'azienda aveva deciso di recuperare tali spazi nelle aree di sua proprietà ubicate nelle vicinanze pensando anche a collegamenti aerei per superare agevolmente le strade che si interpongono tra i parcheggi ed il punto vendita. Pertanto sulla vasta area antistante il punto vendita Arredo&Verde è stato avviato, tra il 1999/2000, un programma di riqualificazione urbana inserito nel PRUSST del Comune di Palermo "n. 1.36 - *Sistema di passerelle pedonali di collegamento aereo dei vari parcheggi ed edifici esistenti e di un grande parcheggio a raso e sotterraneo su tre livelli sulla via Buzzanca*"; tale progetto (non coerente con le previsioni di P.R.G. e necessario di una variante urbanistica) dopo un lungo iter procedurale, è passato al vaglio della Commissione Urbanistica e del Consiglio Comunale (trattasi di vera e propria variante urbanistica di P.R.G.) ed ha ottenuto la concessione edilizia il 21/10/09 n.7883 per la quale sono stati quantificati oneri concessori pari a circa €. 1.015.000,00 (in parte già versati) e previo la sottoscrizione di una Convenzione Urbanistica con la pubblica amministrazione (19/04/07 reg. a Palermo il 04/05/07 n.3991/1T) che regola la definizione tra gli spazi pubblici ed aree private che interagiscono nell'intervento (in tale convenzione è prevista anche la cessione gratuita dell'area libera di cui al successivo capitolo 4 come "*parcheggio pubblico alberato*" e parte della particella residua tra la Via Buzzanca e la Via Olivieri Mandalà, part. 1015 sub 2, come allargamento stradale). A tale convenzione è poi anche seguito un atto d'obbligo integrativo (11/03/11) sottoscritto anche dalla "Migliore Parcheggi è Servizi s.r.l."

I lavori sono iniziati il 17/02/10 e l'intervento si trova quasi in stato di completamento ma, a causa del sopravvenire dello stato di insolvenza dell'azienda, non si è riuscito a completare. La concessione è scaduta

17/02/13 ma l'Amministrazione Straordinaria ha già richiesto una proroga l'11/02/13 in atto ancora in corso di istruttoria presso il SUAP.

1/a.3 Descrizione dell'immobile e consistenza

L'immobile è composto da un manufatto totalmente interrato, realizzato in struttura in acciaio con maglia da ml 10,00 x 10,00, su tre livelli collegati tra loro da due rampe carrabili, scale ed ascensori; sul piano di copertura, che costituisce anche il piazzale a raso destinato pure a parcheggio, si erge un manufatto alto circa otto metri con all'interno tre ascensori di collegamento dai vari livelli interrati fino a ml 5,00 sulla quota stradale da cui si diparte una passerella aerea che attraversa le due strade (via Buzzanca e via O. Mandalà); percorsa tale passerella, tramite due tappeti mobili, si discende fino ad arrivare sul nuovo piazzale e ingresso del "Grande Migliore" sulla via Oliviero Mandalà. I lavori sono quasi ultimati: sono stati già collocati la passerella aerea ed i tappeti mobili e la struttura ai tre livelli interrati e quasi ultimata ad eccezione della collocazione di una delle due rampe carrabili; resta anche da definire parte degli impianti ed il montaggio degli ascensori (già approvvigionati in cantiere)

Dettaglio Superfici:

totale sup. parcheggio coperto

(mq. 4500,00 X 3) : mq 13.500

parcheggio a raso a quota stradale mq 4.500

1/a.4 Valutazione

Stima sintetica:

Nella valutazione del prezzo unitario si è anche tenuto conto della imponente attrezzatura costituita dalla passerella e dai tappeti mobili e degli ascensori il cui valore è pertanto spalmato sul prezzo unitario per metro quadro; come parametro ci si è anche confrontati con i prezzi dei parcheggi coperti e scoperti in tali zone. Il valore risulta:

parcheggi interrati coperti:

$$\text{mq } 13.500,00 \times \text{€ } 900,00/\text{mq} = \text{€ } 12.150.000,00$$

parcheggio scoperto a raso:

$$\text{mq } 4.500,00 \times \text{€ } 600,00/\text{mq} = \text{€ } 2.700.000,00$$

TOTALE = € 14.850.000,00

Stima analitica:

Si è presunto che il più probabile canone annuo di locazione per detto immobile possa essere pari a € 800.000,00; considerando un abbattimento del 25% per spese, tasse e passività e capitalizzando il reddito netto al tasso medio del 4,5% il valore risulta:

$$\text{€ } (800.000,00 \times 0,75) : 0,045 = \text{€ } 13.333.333,34$$

Mediando i due valori ottenuti, si perviene al valore di stima che risulta pari a: $(\text{€ } 14.850.000,00 + \text{€ } 13.333.333,34) : 2 =$

$$\text{€ } 14.091.666,67$$

In cifra tonda € 14.000.000,00

Considerando che per il completamento delle opere dai preventivi allegati risulta un costo di circa € 1.400.000,00, 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) pari a € 200.000,00 oltre a circa € 400.000,00 (compreso mora) per oneri concessori ancora da versare alla Pubblica Amministrazione, il valore finale dell'immobile risulta:

$$(\text{€ } 14.000.000,00 - \text{€ } 2.000.000,00) = \text{€ } 12.000.000,00$$