



COMUNE DI PALERMO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 474 DEL 15/09/2014

Sessione: Ordinaria Seduta: pubblica di prosecuzione

OGGETTO: Verifica delle quantità di oneri di destino alle residenze alle attività produttive e terziarie, oneri sensi dell'art. 172 del R. lgs. 267/2000. Approvazione del prezzo di cessione delle suddette aree. IMMEDIATA ESECUZIONE

L'anno duemiladiciassette il giorno quindici del mese di settembre alle ore 18.30 nella Sede Municipale, convocato con determinazione del Presidente, si è riunito nella solita aula il Consiglio Comunale di questa Città, sotto la presidenza del Cons. Salvatore Orlando - Presidente e con la partecipazione del Segretario Generale Dott. Smaffino Di Pini

Al momento della votazione del presente atto, risultano presenti n° 30 dei 40 Consiglieri assegnati

		Pres.	Ass.			Pres.	Ass.
1) AMELLA	Concetta		a	21) GELARDA	Igor	p	
2) ANELLO	Alessandro	p		22) GIACONIA	Massimiliano	p	
3) ARCOLEO	Rosario	p		23) INZERILLO	Giovanni	p	
4) ARGIROFFI	Giulia		a	24) LO CASCIO	Giovanni	p	
5) BERTOLINO	Francesco	p		25) LO MONACO	Rosalia	p	
6) CANCELLA	Roberta	p		26) MATTALIANO	Cesare	p	
7) CAPUTO	Valentina	p		27) MELI	Caterina	p	
8) CARACAUSI	Paolo	p		28) MINEO	Andrea	p	
9) CARONIA	Maria Anna		a	29) ORLANDO	Caterina	p	
10) CATANIA	Giusto	p		30) ORLANDO	Salvatore	p	
11) CHINNICI	Dario		a	31) RANDAZZO	Antonino	p	
12) CHINNICI	Valentina		a	32) RUSSA	Giuseppina		a
13) CUSUMANO	Giulio		a	33) RUSSO	Girolamo	p	
14) DI PISA	Carlo	p		34) SALA	Antonino	p	
15) EVOLA	Barbara	p		35) SCARPINATO	Francesco Paolo		a
16) FERRARA	Fabrizio		a	36) SUSINNO	Marcello	p	
17) FERRANDELLI	Fabrizio	p		37) TANTILLO	Giulio	p	
18) FICARRA	Elio	p		38) TERRANI	Sandro	p	
19) FIGUCCIA	Sabrina		a	39) VOLANTE	Claudio	p	
20) FORELLO	Salvatore	p		40) ZACCO	Ottavio	p	
TOTALE N.						30	10

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

Visto l'allegato foglio pareri;

Visto il parere reso dalla II^a Commissione Consiliare;

Visto l'O.d.G., presentato dal Cons. Lo Cascio ed altri, approvato a maggioranza con l'astensione del Presidente Orlando, che si allega alla presente per formarne parte integrante.

Dopo opportuna discussione, il cui contenuto risulta riportato nel separato processo verbale della seduta odierna;

Ritenuto che il documento di che trattasi è meritevole di approvazione;

Con votazione resa e verificata nei modi e forme di legge, per appello nominale, con il seguente risultato:

Sono presenti 30 Consiglieri:

Anello, Arcoleo, Bertolino, Cancilla, Caputo, Caracausi, Catania, Di Pisa, Evola, Ferrandelli, Ficarra, Forello, Gelarda, Giaconia, Inzerillo, Lo Cascio, Lo Monaco, Mattaliano, Meli, Mineo, Orlando C., Orlando S., Randazzo, Russo, Sala, Susinno, Tantillo, Terrani, Volante, Zacco.

Presenti	n.30
Votanti	n.30
Votano SI	n.30

DELIBERA

La proposta di deliberazione riguardante l'oggetto, è approvata e fatta propria.

Indi, il Presidente propone di munire il presente provvedimento della clausola della Immediata Esecuzione.

Procedutosi alla votazione a voti palesi e per alzata di mano, l'esito, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Terrani, Giaconia e Ficarra, è il seguente:

Presenti	n.30
Votanti	n.30
Votano SI	n.30

L' Immediata Esecuzione è approvata.

O.D.E. 1

ALLA DELIBERA 570597/17

Pres. del
Consiglio
15/9/2017


In riferimento all'effortazione del petto di
Assione delle aree si invita l'omissione
o rendere pubblico, per parte del
diritto di ingente e diritto di
proprietà, nelle prime di semplice
informazione a tutti i Titolari
aventi diritto.

Lo Capo
in carica

G. C. Tanti



**COMUNE DI PALERMO**

AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI C.C.

(Costituita da n° _____ fogli, oltre il presente, e da n° 4 allegati)

OGGETTO: Verifica delle quantità di aree da destinarsi alle residenze, attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art. 172 del D. Leg. vo 267/2000. Approvazione del prezzo di cessione delle suddette aree.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Antonino Nuccio**a.nuccio@comune.palermo.it**

Li. 30 MAR 2017

PROPONENTE

IL CAPO AREA

Arch. Nicola Di Bartolomeo**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

(Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91 ss.mm.ii. e art. 4, comma 3 del "Regolamento dei controlli interni" approvato con Deliberazione di C.C. n° 198/2013)

☒ VISTO: si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità, alla regolarità e correttezza dell'atto e dell'azione amministrativa

☐ VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

n.dibartolomeo@comune.palermo.it

DATA

VISTO: IL DIRIGENTE COORDINATORE

n.dibartolomeo@comune.palermo.it

DATA 03 APR 2017....

VISTO: IL SINDACO/L'ASSESSORE

Arch. Giuseppe Gini**PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

(Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91 ss.mm.ii.)

☒ VISTO: si esprime parere favorevole

☐ VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

☐ Parere non dovuto poiché l'atto non comporta oneri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

IL RAGIONIERE GENERALE

Dott.ssa Carmela Agnello

DATA.....

.....Controdeduzioni dell'Ufficio Proponente alle Osservazioni di cui al Parere di regolarità contabile e/o rese dal Segretario Generale

☐ osservazioni controdedotte dal dirigente del servizio proponente con nota mail prot. n. _____ del _____

Parere di regolarità tecnica confermato SI ☐ : NO ☐

☐ Gs nota mail prot. n° _____ del _____

☐ Gs. nota mail prot. n° _____ del _____

☐ Per avvenuta decorrenza dei termini di riscontro (gg. 2 lavorativi)

ALLEGATO UNICO ALLA DELIBERA C.C. n° 674 del 15/09/2017

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE



Il Capo Area della Pianificazione nella qualità di Dirigente dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, in riferimento all'argomento in oggetto indicato, sottopone al Consiglio Comunale la proposta di delibera nel testo che segue:

OGGETTO: Verifica della quantità di aree da destinarsi alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art. 172 del D. Leg. N° 267/2000. Approvazione del Prezzo di cessione delle suddette aree.

II CAPO AREA

Premesso che:

La verifica della quantità e qualità delle aree da destinarsi, a residenza, ad attività produttive e terziarie da cedere in proprietà o in diritto di superficie, va effettuata ad oggi con riferimento alle zone del PRG vigenti individuate ai sensi della L.167/62 n° 865 /1971 n° 457/1978, ovvero sulle aree P.I.P ; infatti l'art. 172 del D. Leg. N° 267/2000 per quel che qui interessa, così testualmente dispone:

"Al bilancio di previsione sono allegati i seguenti documenti: a)....omissis b)..omissis...c) la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni verificano la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n° 167, 22 ottobre 1971, n° 865 e 5 agosto 1978, n° 457 - che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato".

-In attuazione del suddetto disposto si è pertanto effettuata la verifica della quantità e qualità delle aree da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n° 167, 22 ottobre 1971, n° 865 e 5 agosto 1978, n° 457 - che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie, alla luce dei Piani PEEP, o PIP (L. 167/62 e L.865/71) , o dei Piani di recupero (L. 457/78), in atto operanti sul territorio, non essendo riscontrabili fabbricati che si trovano nella medesima fattispecie.

Ciò premesso

Con riferimento ai PEEP, la validità dei suddetti piani, redatti ai sensi della L.167/1962 e L. 865/1971, è da tempo scaduta ed in ogni caso le aree a tal uopo individuate sono esaurite; nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.A.R.T.A. n° 124 del 13/03/2002 e successivo Decreto n° 558 del 29/07/2002, non sono state individuate aree destinate a tale finalità; la suddetta

verifica, pertanto, ha accertato che non vi sono aree libere da costruzioni da assegnare in diritto di superficie, né tanto meno in diritto di proprietà.

Nelle aree ricadenti nei PEEP, già edificate ed assegnate in diritto di superficie, l'attività che si ritiene rientri all'interno della verifica richiesta dal suddetto dispositivo di legge è collegata all'applicazione di alcuni commi (da 45 a 49 bis) dell'art.31 della legge 448/98, che consente ai soggetti che hanno operato nei Piani di Zona (Cooperative edilizie, IACP), di variare lo stato patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà dell'area, mediante il pagamento, laddove dovuto, di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda sull'applicazione del comma 48 dell'art.31 della L.448/98, che così recita: *"Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio Ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 5-bis comma1, del decreto -legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni dalla L. 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. (omissis)"*; il successivo comma 49 precisa che: *"E' esclusa in ogni caso la retrocessione dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48"*; il successivo comma 49 bis e 49 ter, rispettivamente, altresì, recitano:

49 bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministero dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'art. 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

49 ter. Le disposizioni di cui al comma 49bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'art. 18 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;

Come è noto il su richiamato art. 5-bis comma 1, che stabiliva le modalità di calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità, è stato dichiarato incostituzionale dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, che ha invece fissato nel valore di mercato il costo dell'esproprio; pertanto, per effetto della citata sentenza, il riferimento all'art. 5-bis comma 1, di cui al comma 48 dell'art.31 della citata legge, è da intendersi applicabile nel senso espresso dalla sentenza, e cioè con riferimento al valore venale di mercato delle aree.

Di conseguenza il prezzo di cessione viene determinato in misura pari al 60% del valore di mercato delle aree, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati secondo gli indici ISTAT.

A partire dal 2011, con deliberazione n°256 del 06.07.2011, il Consiglio Comunale ha fissato il valore delle aree, stimato dal Settore Risorse Immobiliari e riportato nello studio di cui all'All. 1.

Nello studio si fa rilevare che i valori di mercato delle aree, sono riferiti al marzo 2011, e sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio, in relazione all'andamento degli indici I.S.T.A.T., e che ogni decennio, invece, in funzione delle probabili variazioni delle indagini di mercato, dovrà procedersi alla loro rielaborazione, al fine di determinare i nuovi parametri.

Si riportano i valori delle aree P.E.E.P., su cui l'Ufficio ha operato, nel corso dell'anno 2016, nel rispetto anche della delibera di C.C. n° 30 del 04.05.2016 (**All. 2**):

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 315,00*1,050= €/mq 331,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 323,00*1,050= €/mq 339,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 330,00*1,050= €/mq 347,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 315,00*1,050= €/mq 331,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 315,00*1,050= €/mq 331,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 315,00*1,050= €/mq 331,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 315,00*1,050= €/mq 331,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 420,00*1,050= €/mq 441,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 336,00*1,050= €/mq 353,00
J) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 525,00*1,050= €/mq 551,00
K) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 315,00*1,050= €/mq 331,00
L) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00*1,050= €/mq 551,00

M) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 323,00*1,050= €/mq 339,00
N) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 315,00*1,050= €/mq 331,00

Per verificare l'esistenza di eventuali variazioni del mercato immobiliare cittadino, rispetto alla determinazione effettuata, è stato richiesto, con nota n° 1949245 del 07.12.2016 (**All.3**) al Settore Risorse Immobiliari- Ufficio Tecnico- Commissione di Valutazione, la conferma o meno dei valori di mercato già precedentemente determinati nelle aree P.E.E.P. e P.I.P. Il Settore Risorse Immobiliari non ha confermato i valori precedentemente determinati nelle suddette aree e con note nn°225098-225229-225203-225042-225084-224983-225001-225018-224879-224958-224904- tutte del 17.03.2017 (**All.4**), ha trasmesso le nuove valutazioni, come riportate di seguito:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 280,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 287,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 618,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 280,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 290,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 290,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 280,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 387,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 309,00
J) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 483,00
K) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 255,00
L) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00
M) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 280,00
N) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 290,00

I suddetti valori, trascorso il biennio, possono essere riconfermati, ma si dovrà tenere conto dell'adeguamento ISTAT.

Con riferimento ai **Piani di recupero** ai sensi della L. 457/1978 la verifica delle aree a ciò destinate, non essendovi in attuazione, né in previsione aree a tale scopo destinate, è negativa e conseguentemente non si possono stabilire i prezzi di cessione delle aree;

Con riferimento ai **Piani P.I.P.** (Piani di Insediamenti Produttivi) analogamente a quanto già riportato ai commi precedenti per i PEEP, le aree sono già state assegnate in diritto di superficie e

pertanto anche in questo caso la verifica è negativa. In conseguenza di quanto detto non si rende necessario stabilire il prezzo di cessione in diritto di superficie delle aree.

RITENUTO CHE:

Allo stato, la verifica della quantità e qualità delle aree da destinarsi, a residenza, ad attività produttive e terziarie da cedere in proprietà o in diritto di superficie, in seguito alla ricognizione sopra effettuata, è negativa in quanto sia le aree ricadenti nei PEEP che nei PIP sono state assegnate e non vi sono aree soggette a piano di recupero. Pertanto non si rende necessario stabilire il prezzo di cessione delle aree.

Con riferimento alle aree già edificate all'interno dei PEEP, per consentire agli aventi diritto il passaggio dal regime di diritto di superficie delle aree di sedime al diritto di proprietà ai sensi dell'art.31 della legge 448/98 comma 45, si riportano i prezzi di cessione delle aree in diritto di proprietà stimati dalla Commissione di Valutazione, validi per il biennio 2017-2019 e di seguito riportata:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 280,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 287,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 618,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 280,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 290,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 290,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 280,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 387,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 309,00
L) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 483,00
M) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 255,00
N) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00
O) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 280,00
P) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 290,00

VISTI:

L'art. 172 del D.lgs. 267/2000.

Il PRG vigente approvato con D.A.R.T.A. n° 124 del 13/03/2002 e successivo Decreto n° 558 del 29/07/2002.

Lo studio avente ad oggetto "Stima del Valore di Mercato delle aree edificabili nei PEEP e P.I.P. "(Relazione e Tavola generale scala 1/25.000) "(All.1)

PROPONE

Per i motivi esposti in narrativa e che qui s'intendono riportati:

- 1) La verifica della quantità e qualità delle aree da destinarsi, a residenza, ad attività produttive e terziarie da cedere in proprietà o in diritto di superficie, in seguito alla ricognizione sopra effettuata, è negativa in quanto sia le aree ricadenti nei PEEP che nei PIP sono state assegnate in diritto di superficie, né sono operanti Piani di recupero ai sensi della L.457/78. Conseguentemente non si rende necessario stabilire il prezzo di cessione delle aree in diritto di superficie;
- 2) Ai fini della trasformazione dell'area da diritto di superficie a diritto di proprietà, di cui all'art. 31 L. 448/98 (commi da 45 a 49/bis), prendere atto della stima effettuata dalla Commissione Tecnica di Valutazione, per il biennio 2017-2019 e di seguito riportata:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 280,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 287,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 618,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 280,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 290,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 290,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 280,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 387,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 309,00
L) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 483,00
M) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 255,00
N) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00
O) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 280,00
P) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 290,00

I suddetti valori, trascorso il biennio, possono essere riconfermati, ma si dovrà tenere conto dell'adeguamento ISTAT.

- 3) Dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata.

Il Capo Area
Arch. Nicola Di Bartolomeo

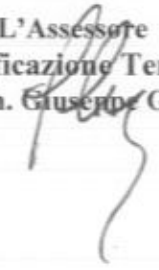
Il Dirigente responsabile dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere (favorevole/contrario) in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto (motivare il parere contrario e citare la norma violata).


Il Capo Area
Arch. Nicola Di Bartolomeo

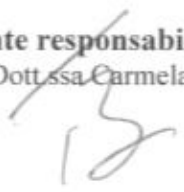
Il Capo Area Pianificazione Urbana e Territoriale, letta la superiore proposta e i relativi contenuti, appone il proprio visto per condivisione del suddetto parere tecnico.


Il Capo Area
Arch. Nicola Di Bartolomeo

L'Assessore al ramo, letta la superiore proposta e ritenuto che la stessa rientra tra gli obiettivi programmati dell'Ente, ne propone l'adozione da parte del Consiglio Comunale.


L'Assessore
alla Pianificazione Territoriale
Arch. Giuseppe Gini

Il Dirigente responsabile di Ragioneria esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere (favorevole/~~contrario~~) in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto (motivare il parere contrario e citare la norma violata).


Il Dirigente responsabile di Ragioneria
Dott.ssa Carmela Agnello

MUNICIPIO DI PALERMO

Segreteria Generale

Oggetto: Estratto verbale della Seconda Commissione Consiliare:

Seduta dello 07/09/2017

L'anno 2017, il giorno sette del mese di Settembre, presso i locali di via Ausonia, 69, si è riunita la Sesta Commissione Consiliare, formalmente convocata per la trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Sono presenti i Consiglieri:

Giovanni	Lo Cascio	(Presidente);
Giulia	Argiroffi	
Giusto	Catania	
Girolamo	Russo	
Giulio	Tantillo.	



OMISSIS

In ordine all'argomento trattato, avente per oggetto: **"Verifica della quantità di aree da destinarsi alle residenze, attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art. 172 del D. Leg.vo 267/2000. Approvazione del prezzo di cessione delle suddette aree - AREG 570597/2017"**, la Commissione, ha espresso il seguente parere:

Parere favorevole espresso all'unanimità dei presenti.

Hanno espresso parere favorevole i consiglieri: Lo Cascio, Argiroffi, Catania, Russo e Tantillo.

La presente copia è copia conforme, per estratto, del verbale originale di seduta.

Palermo, li 07.09.2017

Il Segretario Verbalizzante

Ettore Pissolo



Il Presidente

Cons. Giovanni Lo Cascio



DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE n. 8 DEL 03/04/2017

DELIBERAZIONE DI C.C. n. 676 del 15/09/2017

Oggetto: Verifica della quantità di aree da destinarsi alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art. 172 del D. Leg. N° 267/2000. Approvazione del Prezzo di cessione delle suddette aree.

"Stima del Valore di Mercato delle aree edificabili nei PEEP e P.I.P.":

1. Relazione
2. Tavola generale scala 1/25.000)
3. Nota Pianificazione urbana e Territoriale n°1949245 del 07.12.2016
4. Note nn°225098-225229-225203-225042-225084-224983-225001-225018-224879-224943-224958-224904- **tutte del 17.03.2017**

Il Responsabile del procedimento
Geom. Antonino Nucio



COMUNE DI PALERMO

AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 PALERMO - FAX 091/7402605
email: urbanistica@comune.palermo.it - pec: urbanistica@cert.comune.palermo.it



Allegato n. 3

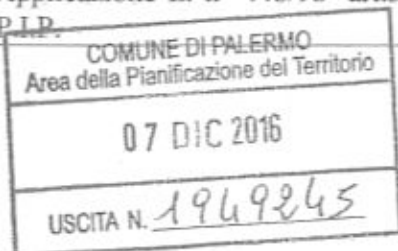
06/12/16

prot. n. _____ del _____

All. n°

Responsabile del procedimento: Esperto Geom. Antonino Nuccio- E.Mail(a.nuccio@comune.palermo.it) T 0917401564

Oggetto: Applicazione L. n° 448/98- art.31 c. 45- Valore di mercato aree site nei P.E.E.P. e nei P.I.P.



Alla Commissione Tecnica di Valutazione
c/o Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali
Sede

In considerazione che ai sensi dell'art. 172 comma c) del D.leg.vo 267/2000, l'Amministrazione deve nuovamente verificare, con apposita delibera di C.C., che costituisce allegato al bilancio di previsione, la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi n° 167 del 18/04/1962, 865 del 22/10/1971 e n° 457 del 05/08/1978, stabilendone il prezzo di cessione, si chiede di conoscere se le pregresse valutazioni possono ritenersi ancora oggi confermate o dovranno essere oggetto di modifica, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare.

Per il Dirigente dell'Ufficio Pianificazione
Il Capo Area
(Arch. Nicola Di Bartolomeo)

7 DIC. 2016

Prot. int. n° 388/54/1



All. h
Pianificazione del Terr.
18 del 03/04/2017



COMUNE DI PALERMO

AREA DELLE RELAZIONI ISTITUZIONALI, SVILUPPO ED INNOVAZIONE
SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino, 36 • Tel. 0917406424 • Fax 0917406468

e-mail: valorizzazionerispatrimoniali@comune.palermo.it

pec: valorizzazionerispatrimoniali@cert.comune.palermo.it

Palermo,

17 MAR 2017

Prot. 225 098

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Bandita, compresa tra le vie Messina Marine, Ettore Li Gotti, Padre Massimiliano Kölbe, di mq 78.000 circa.
(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

Raccomandata a libretto

All' Area della Pianificazione del Territorio
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale
Via Ausonia n.69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, in data 15/03/2017, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'immobile in oggetto.

COMUNE DI PALERMO Area della Pianificazione del Territorio
20 MAR 2017
ENTRATA N. 225098

Ing. P. Guarcello
e cap.
Geol. Nicotro
A. Valastoni

Il Coordinatore della C.T.V.
(Ing. Pietro Guarcello)

geom. Nicotro
R 24/03/17



COMUNE DI PALERMO

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino n. 36 – 90146 Palermo – tel. 091 740 6413 – fax 091 740 6468

Palermo, 15.03.2017

Responsabile del procedimento: Ing. Pietro Guarcello.

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Bandita, compresa tra le vie Messina Marine, Ettore Li Gotti, Padre Massimiliano Kölbe, di mq 78.000 circa.
(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, è pervenuta a questa Commissione Tecnica di Valutazione, la richiesta di determinazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

A seguito delle convocazioni della C.T.V. in data 1/3/2017, 9/3/2017 e 15/3/2017 per la verifica e/o conferma delle pregresse valutazioni, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare dell'area in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata esaminata la documentazione già in possesso dell'ufficio ed in particolare lo stralcio di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

Questa commissione, sulla scorta della documentazione in possesso, rappresenta quanto segue.

Trattasi di area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P. ubicata in località Bandita, compresa tra le vie Messina Marine, Ettore Li Gotti, Padre Massimiliano Kölbe, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati, l'area in esame di mq 78.000 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art. 31 c. 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima, quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico, trattandosi di area già edificata, questa Commissione ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima.

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- determinazione del valore unitario di riferimento;
- formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento e attraverso la consultazione informatica di siti specifici che operano nel settore immobiliare quali: subito.it, casa.it, immobiliare.it, etc.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

- a) il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;
- b) il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del "metro cubo" che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame detto indice di edificabilità fondiaria è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame è estesa mq 78.000, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc 234.000. Stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate è pari a mt 3,00, dividendo la cubatura complessiva realizzabile per detto interpiano si ottiene una superficie coperta di mq 78.000.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie immobiliari consultate sono le seguenti:

- Campoimmobiliare di Campofiorito Angelo, via Messina Marine n. 473, 90123 Palermo;
- Affiliato Tecnocasa, Studio Messina Marine s.a.s., via Galletti n. 4, 90121 Palermo.

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento e dalle ricerche informative si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria minima restano nella forbice compresa tra €/mc 90,00 ed €/mc 110,00 di costruito per abitazioni con interpianti medi di mt. 3,00, poiché il riferimento resta quello del volume realizzato o realizzabile.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permuta".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti, in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito, sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalle ricerche informatiche sulla rete internet compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, I Semestre 2016.

Il primo dato ricavato dalle ricerche è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 90,00 ad €/mc 110,00, che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3,00 mc/mq, pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario medio dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 100,00.

Il secondo dato ricavato, sempre attraverso le ricerche operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile, che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello ricavato dalle ricerche dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.300,00.

Nel caso in esame, trattandosi di edilizia economica popolare, l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questa Commissione, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

- valore medio unitario: €/mc 100,00;
- cubatura complessiva realizzata: $\text{mq } 78.000 \times 3,00 = \text{mc } 234.000$;
- $\text{mc } 234.000,00 \times \text{€/mc } 100,00 = \text{€ } 23.400.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile, ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc edificato.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

- superficie coperta edificata: mq 78.000;
- $\text{mq } 78.000 \times \text{€/mq } 1.300,00 = \text{€ } 101.400.000$, che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20%, si ottiene:

- $\text{€ } 101.400.000 \times 20\% = \text{€ } 20.280.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha:

$$(\text{€ } 23.400.000 + \text{€ } 20.280.000) / 2 = \text{€ } 21.840.000,00$$

che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

L'importo di **€ 21.840.000,00** (euro ventunomilioniottocentoquarantamila/00) sopra determinato, rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso. Considerata inoltre l'estensione dell'area, pari a mq 78.000, si ottiene un valore al mq pari a **€/mq 280,00** (euro duecentottanta/00).

La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 15/3/2017 c/o il Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, ritiene congruo il valore dell'area determinato, pari ad € 21.840.000,00 nelle attuali condizioni d'uso ed un valore unitario pari a €/mq 280,00.

I Componenti della Commissione

(Ing. Daniela Giambertone)



(Geom. Benedetto La Mantia)



Il Coordinatore

(Ing. Pietro Guarcello)





COMUNE DI PALERMO

AREA DELLE RELAZIONI ISTITUZIONALI, SVILUPPO ED INNOVAZIONE

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino, 36 • Tel. 0917406424 • Fax 0917406468

e-mail: valorizzazionerispatrimoniali@comune.palermo.it

pec: valorizzazionerispatrimoniali@cert.comune.palermo.it

Palermo,

17 ...

Prot. 225329

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Sperone, compresa tra le vie Messina Marine, Sperone, Antonino Laudicina, corso dei Mille e piazza Achille Grandi, di mq 327.500 circa.
(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

Raccomandata a libretto

COMUNE DI PALERMO Area della Pianificazione del Territorio
20 MAR 2017
ENTRATA N. 225329

All' Area della Pianificazione del Territorio
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale
Via Ausonia n.69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, in data 15/03/2017, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'immobile in oggetto.

Ing. P. Nuccio
adve.
Geom. Nuccio

[Signature]
21/03/2017

Il Coordinatore della C.T.V.
(Ing. Pietro Guarcello)

[Signature]

geom. Nuccio
24/03/17
[Signature]



COMUNE DI PALERMO

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino n. 36 - 90146 Palermo - tel. 091 740 6413 - fax 091 740 6468

Palermo, 15.03.2017

Responsabile del procedimento: Ing. Pietro Guarcello.

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Sperone, compresa tra le vie Messina Marine, Sperone, Antonino Laudicina, corso dei Mille e piazza Achille Grandi, di mq 327.500 circa.
(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio - Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio - Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, è pervenuta a questa Commissione Tecnica di Valutazione, la richiesta di determinazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

A seguito delle convocazioni della C.T.V. in data 1/3/2017, 9/3/2017 e 15/3/2017 per la verifica e/o conferma delle pregresse valutazioni, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare dell'area in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata esaminata la documentazione già in possesso dell'ufficio ed in particolare lo stralcio di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

Questa commissione, sulla scorta della documentazione in possesso, rappresenta quanto segue.

Trattasi di area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P. ubicata in località Sperone, compresa tra le vie Messina Marine, Sperone, Antonino Laudicina, corso dei Mille e piazza Achille Grandi, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati, l'area in esame di mq 327.500 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq (90%), 5,00 mc/mq (7%), 0,75 mc/mq (3%).

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 - art. 31 c. 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima, quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico, trattandosi di area già edificata, questa Commissione ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima.

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- determinazione del valore unitario di riferimento;
- formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento e attraverso la consultazione informatica di siti specifici che operano nel settore immobiliare quali: (subito.it, casa.it, immobiliare.it, etc.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

- a) il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;
- b) il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del "metro cubo" che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame detto indice di edificabilità fondiaria è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq (90% dell'area), 5,00 mc/mq (7% dell'area), 0,75 mc/mq (3% dell'area) e tenuto conto che l'area in esame è estesa complessivamente mq 327.500, si ricava una cubatura realizzata complessiva di:

- $\text{mq } 327.500 \times 90\% \times \text{mc/mq } 3,00 = \text{mc } 884.250,00;$
- $\text{mq } 327.500 \times 7\% \times \text{mc/mq } 7,00 = \text{mc } 114.625,00;$
- $\text{mq } 327.500 \times 3\% \times \text{mc/mq } 0,75 = \text{mc } 7.368,75;$

totale cubatura realizzata: mc 1.006.243,75

Stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate è pari a mt 3,00, dividendo la cubatura complessiva realizzabile per detto interpiano si ottiene una superficie coperta di **mq 335.414,58.**

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie immobiliari consultate sono le seguenti:

- Campoimmobiliare di Campofiorito Angelo, via Messina Marine n. 473, 90123 Palermo;
- Affiliato Tecnocasa, Studio Messina Marine s.a.s., via Galletti n. 4, 90121 Palermo.

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento e dalle ricerche informatiche si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria minima restano nella forbice compresa tra €/mc 90,00 ed €/mc 110,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00, poiché il riferimento resta quello del volume realizzato o realizzabile.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di fermento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permuta".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti, in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito, sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalle ricerche informatiche sulla rete internet compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, I Semestre 2016.

Il primo dato ricavato dalle ricerche è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 90,00 ad €/mc 110,00, che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3,00 mc/mq (90%), 5,00 mc/mq (7%), 0,75 mc/mq (3%), pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario medio dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 100,00.

Il secondo dato ricavato, sempre attraverso le ricerche operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile, che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello ricavato dalle ricerche dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.300,00.

Nel caso in esame, trattandosi di edilizia economica popolare, l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questa Commissione, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

- valore medio unitario: €/mc 100,00;
- cubatura complessiva realizzata: mc 1.006.243,75;
- $\text{mc } 1.006.243,75 \times \text{€/mc } 100,00 = \text{€ } 100.624.375$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile, ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc edificato.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

- superficie coperta edificata: mq 335.414,58;
- $\text{mq } 335.414,58 \times \text{€}/\text{mq } 1.300,00 = \text{€ } 436.038.958,33$, che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20%, si ottiene:

- $\text{€ } 436.038.958,33 \times 20\% = \text{€ } 87.207.792$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha:

$$(\text{€ } 100.624.375 + \text{€ } 87.207.792) / 2 = \text{€ } 93.916.083,00$$

e in cifra tonda **€ 94.000.000,00**, che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

L'importo di **€ 94.000.000,00** (euro novantaquattromilioni/00) sopra determinato, rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso. Considerata inoltre l'estensione dell'area, pari a mq 327.500, si ottiene un valore al mq pari a **€/mq 287,00** (euro duecentottantasette/00).

La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 15/3/2017 c/o il Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, ritiene congruo il valore dell'area determinato, pari ad € 94.000.000,00 nelle attuali condizioni d'uso ed un valore unitario pari a €/mq 287,00.

I Componenti della Commissione

(Ing. Daniela Giambertone)


(Geom. Benedetto La Mantia)

Il Coordinatore

(Ing. Pietro Guardicello)





COMUNE DI PALERMO

AREA DELLE RELAZIONI ISTITUZIONALI, SVILUPPO ED INNOVAZIONE

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino, 36 • Tel. 0917406424 • Fax 0917406468

e-mail: valorizzazionerispatrimoniali@comune.palermo.it

pec: valorizzazionerispatrimoniali@cert.comune.palermo.it

Palermo,

17 MAR 2017

Prot. 225203

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Oreto, compresa tra le vie Messina Marine, Giuseppe Bennici, corso dei Mille e via Mario Benso, di mq 53.500 circa.

(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).

VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

Raccomandata a libretto

COMUNE DI PALERMO Area della Pianificazione del Territorio
20 MAR 2017
ENTRATA N. 225203

All' Area della Pianificazione del Territorio
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale
Via Ausonia n.69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, in data 15/03/2017, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'immobile in oggetto.

WG PISTOLO

Geo. Nucio

Il Coordinatore della C.T.V.
(Ing. Pietro Guarcello)

Geo. Nucio
24/03/17



COMUNE DI PALERMO

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino n. 36 – 90146 Palermo – tel. 091 740 6413 – fax 091 740 6468

Palermo, 15.03.2017

Responsabile del procedimento: Ing. Pietro Guarcello.

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Oreto, compresa tra le vie Messina Marine, Giuseppe Bennici, corso dei Mille e via Mario Benso, di mq 53.500 circa.
(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, è pervenuta a questa Commissione Tecnica di Valutazione, la richiesta di determinazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

A seguito delle convocazioni della C.T.V. in data 1/3/2017, 9/3/2017 e 15/3/2017 per la verifica e/o conferma delle pregresse valutazioni, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare dell'area in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata esaminata la documentazione già in possesso dell'ufficio ed in particolare lo stralcio di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

~~Questa commissione, sulla scorta della documentazione in possesso, rappresenta quanto segue.~~

Trattasi di area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P. ubicata in località Oreto, compresa tra le vie Messina Marine, Giuseppe Bennici, corso dei Mille e via Mario Benso, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati, l'area in esame di mq 53.500 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 7,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art. 31 c. 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima, quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico, trattandosi di area già edificata, questa Commissione ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima.

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- determinazione del valore unitario di riferimento;
- formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento e attraverso la consultazione informatica di siti specifici che operano nel settore immobiliare quali: subito.it, casa.it, immobiliare.it, etc.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

- a) il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;
- b) il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del "metro cubo" che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame detto indice di edificabilità fondiaria è stabilito dal P.R.G. in 7,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame è estesa mq 53.500, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc 374.500. Stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate è pari a mt 3,00, dividendo la cubatura complessiva realizzabile per detto interpiano si ottiene una superficie coperta di mq 124.833.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie immobiliari consultate sono le seguenti:

- Gambino e Torrisi, Immobiliare FRIMM, via Oretto n. 424, 90124 Palermo;
- Tecnocasa, via dell'Orsa Minore n. 107, 90124 Palermo.

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento e dalle ricerche informative si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria minima restano nella forbice compresa tra €/mc 80,00 ed €/mc 100,00 di costruito per abitazioni con interpianti medi di mt. 3,00, poiché il riferimento resta quello del volume realizzato o realizzabile.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permuta".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti, in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito, sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalle ricerche informatiche sulla rete internet compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, I Semestre 2016.

Il primo dato ricavato dalle ricerche è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 80,00 ad €/mc 100,00, che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 7,00 mc/mq, pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario medio dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 90,00.

Il secondo dato ricavato, sempre attraverso le ricerche operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile, che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello ricavato dalle ricerche dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.300,00.

Nel caso in esame, trattandosi di edilizia economica popolare, l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questa Commissione, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

- valore medio unitario: €/mc 90,00;
- cubatura complessiva realizzata: $\text{mq } 53.500 \times 7,00 = \text{mc } 374.500$;
- $\text{mc } 374.500 \times \text{€/mc } 90,00 = \text{€ } 33.705.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile, ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc edificato.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

- superficie coperta edificata: mq 124.833;
- $\text{mq } 124.833 \times \text{€/mq } 1.300,00 = \text{€ } 162.283.333$, che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20%, si ottiene:

- $\text{€ } 162.283.333 \times 20\% = \text{€ } 32.456.667$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha:

$$(\text{€ } 33.705.000 + \text{€ } 32.456.667) / 2 = \text{€ } 33.080.833,00$$

e in cifra tonda € 33.080.000,00, che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

L'importo di € 33.080.000,00 (euro trentatremilionioctantamila/00) sopra determinato, rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso. Considerata inoltre l'estensione dell'area, pari a mq 53.500, si ottiene un valore al mq pari a €/mq 618,00 (euro seicentodiciotto/00).

La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 15/3/2017 c/o il Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, ritiene congruo il valore dell'area determinato, pari ad € 33.080.000,00 nelle attuali condizioni d'uso ed un valore unitario pari a €/mq 618,00.

I Componenti della Commissione

(Ing. Daniela Giambertone)



(Geom. Benedetto La Mantia)



Il Coordinatore

(Ing. Pietro Guarcello)





COMUNE DI PALERMO

AREA DELLE RELAZIONI ISTITUZIONALI, SVILUPPO ED INNOVAZIONE

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino, 36 • Tel. 0917406424 • Fax 0917406468

e-mail: valorizzazionerispatrimoniali@comune.palermo.it

pec: valorizzazionerispatrimoniali@cert.comune.palermo.it

Palermo,

17 MAR 2017

Prot. 225062

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Oreto - Brancaccio, compresa tra lo svincolo Oreto, le vie Santa Maria di Gesù, Buonriposo e Fichidindia, di mq 239.200 circa.
(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio - Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

Raccomandata a libretto

All' Area della Pianificazione del Territorio
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale
Via Ausonia n.69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, in data 15/03/2017, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'immobile in oggetto.

Il Coordinatore della C.T.V.
(Ing. Pietro Guarcello)

COMUNE DI PALERMO Area della Pianificazione del Territorio
20 MAR 2017
ENTRATA N. 225062

1HG Pistoia
e opus
Geom. Nuccio
20/03/17

Geom. Nuccio
24/03/17



COMUNE DI PALERMO

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino n. 36 – 90146 Palermo – tel. 091 740 6413 – fax 091 740 6468

Palermo, 15.03.2017

Responsabile del procedimento: Ing. Pietro Guarcello.

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Oreto - Brancaccio, compresa tra lo svincolo Oreto, le vie Santa Maria di Gesù, Buonriposo e Fichidindia, di mq 239.200 circa.
(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, è pervenuta a questa Commissione Tecnica di Valutazione, la richiesta di determinazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

A seguito delle convocazioni della C.T.V. in data 1/3/2017, 9/3/2017 e 15/3/2017 per la verifica e/o conferma delle pregresse valutazioni, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare dell'area in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata esaminata la documentazione già in possesso dell'ufficio ed in particolare lo stralcio di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

Questa commissione, sulla scorta della documentazione in possesso, rappresenta quanto segue.

Trattasi di area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P. ubicata in località Oreto - Brancaccio, compresa tra lo svincolo Oreto, le vie Santa Maria di Gesù, Buonriposo e Fichidindia, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati, l'area in esame di mq 239.200 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art. 31 c. 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima, quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico, trattandosi di area già edificata, questa Commissione ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima.

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- determinazione del valore unitario di riferimento;
- formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento e attraverso la consultazione informatica di siti specifici che operano nel settore immobiliare quali: subito.it, casa.it, immobiliare.it, etc.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

- a) il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;
- b) il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del "metro cubo" che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame detto indice di edificabilità fondiaria è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame è estesa mq 239.200, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc 717.600. Stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate è pari a mt 3,00, dividendo la cubatura complessiva realizzabile per detto interpiano si ottiene una superficie coperta di mq 239.200.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie immobiliari consultate sono le seguenti:

- Gambino e Torrisi, Immobiliare FRIMM, via Oreto n. 424, 90124 Palermo;
- Tecnocasa, via dell'Orsa Minore n. 107, 90124 Palermo.

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento e dalle ricerche informatiche si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria minima restano nella forbice compresa tra €/mc 90,00 ed €/mc 110,00 di costruito per abitazioni con interpianti medi di mt. 3,00, poiché il riferimento resta quello del volume realizzato o realizzabile.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permuta".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti, in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito, sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalle ricerche informatiche sulla rete internet compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, I Semestre 2016.

Il primo dato ricavato dalle ricerche è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 90,00 ad €/mc 110,00, che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3,00 mc/mq, pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario medio dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 100,00.

Il secondo dato ricavato, sempre attraverso le ricerche operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile, che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello ricavato dalle ricerche dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.300,00.

Nel caso in esame, trattandosi di edilizia economica popolare, l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questa Commissione, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

- valore medio unitario: €/mc 100,00;
- cubatura complessiva realizzata: $\text{mq } 239.200 \times 3,00 = \text{mc } 717.600$;
- $\text{mc } 717.600 \times \text{€/mc } 100,00 = \text{€ } 71.760.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile, ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc edificato.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

- superficie coperta edificata: $\text{mq } 239.200$;
- $\text{mq } 239.200 \times \text{€/mq } 1.300,00 = \text{€ } 310.960.000$, che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20%, si ottiene:

- $\text{€ } 310.960.000 \times 20\% = \text{€ } 62.192.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha:

$$(\text{€ } 71.760.000 + \text{€ } 62.192.000) / 2 = \text{€ } 66.976.000,00$$

e in cifra tonda € 66.980.000,00, che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

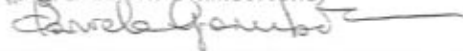
E. Conclusioni:

L'importo di € 66.980.000,00 (euro sessantaseimilioninovecentottantamila/00) sopra determinato, rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso. Considerata inoltre l'estensione dell'area, pari a mq 239.200, si ottiene un valore al mq pari a €/mq 280,00 (euro duecentottanta/00).

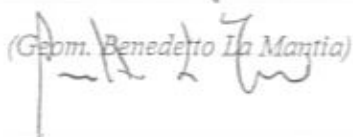
La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 15/3/2017 c/o il Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, ritiene congruo il valore dell'area determinato, pari ad € 66.980.000,00 nelle attuali condizioni d'uso ed un valore unitario pari a €/mq 280,00.

I Componenti della Commissione

(Ing. Daniela Giambertone)



(Geom. Benedetto La Mantia)



Il Coordinatore

(Ing. Pietro Garcella)





COMUNE DI PALERMO

AREA DELLE RELAZIONI ISTITUZIONALI, SVILUPPO ED INNOVAZIONE

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino, 36 • Tel. 0917406424 • Fax 0917406468

e-mail: valorizzazionerispatrimoniali@comune.palermo.it

pec: valorizzazionerispatrimoniali@cert.comune.palermo.it

Palermo,

17 MAR 2017

Prot. 225084

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Bonagia, compresa tra le vie dell'Ermellino, del Levriere, dell'Antilope e svincolo Bonagia, di mq 267.800 circa.
(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

Raccomandata a libretto

All' Area della Pianificazione del Territorio
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale
Via Ausonia n.69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, in data 15/03/2017, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'immobile in oggetto.

COMUNE DI PALERMO Area della Pianificazione del Territorio
20 MAR 2017
ENTRATA N. 225084

ING. P. PIRAS
e cpa
Geom. Nuccio
D. Zoloshov

Il Coordinatore della C.T.V.
(Ing. Pietro Guarcello)

Geom. Nuccio
24/03/17



COMUNE DI PALERMO

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino n. 36 – 90146 Palermo – tel. 091 740 6413 – fax 091 740 6468

Palermo, 15.03.2017

Responsabile del procedimento: Ing. Pietro Guarcello.

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Bonagia, compresa tra le vie dell'Ermellino, del Levriere, dell'Antilope e svincolo Bonagia, di mq 267.800 circa.
(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, è pervenuta a questa Commissione Tecnica di Valutazione, la richiesta di determinazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

A seguito delle convocazioni della C.T.V. in data 1/3/2017, 9/3/2017 e 15/3/2017 per la verifica e/o conferma delle pregresse valutazioni, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare dell'area in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata esaminata la documentazione già in possesso dell'ufficio ed in particolare lo stralcio di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

Questa commissione, sulla scorta della documentazione in possesso, rappresenta quanto segue.

Trattasi di area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P. ubicata in località Bonagia, compresa tra le vie dell'Ermellino, del Levriere, dell'Antilope e svincolo Bonagia, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati, l'area in esame di mq 267.800 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art. 31 c. 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima, quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico, trattandosi di area già edificata, questa Commissione ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima.

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- determinazione del valore unitario di riferimento;
- formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento e attraverso la consultazione informatica di siti specifici che operano nel settore immobiliare quali: subito.it, casa.it, immobiliare.it, etc.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

- a) il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;
- b) il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del "metro cubo" che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame detto indice di edificabilità fondiaria è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame è estesa mq 267.800, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc 803.400. Stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate è pari a mt 3,00, dividendo la cubatura complessiva realizzabile per detto interpiano si ottiene una superficie coperta di mq 267.800.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie immobiliari consultate sono le seguenti:

- Gambino e Torrisi, Immobiliare FRIMM, via Oreto n. 424, 90124 Palermo;
- Affiliato Tecnocasa Bonagia s.r.l., via della Giraffa n. 45, 90125 Palermo.

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento e dalle ricerche informatiche si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria minima restano nella forbice compresa tra €/mc 90,00 ed €/mc 110,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00, poiché il riferimento resta quello del volume realizzato o realizzabile.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permuta".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti, in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito, sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalle ricerche informatiche sulla rete internet compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, I Semestre 2016.

Il primo dato ricavato dalle ricerche è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 90,00 ad €/mc 110,00, che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3,00 mc/mq, pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario medio dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 100,00.

Il secondo dato ricavato, sempre attraverso le ricerche operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile, che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello ricavato dalle ricerche dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.400,00.

Nel caso in esame, trattandosi di edilizia economica popolare, l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questa Commissione, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

- valore medio unitario: €/mc 100,00;
- cubatura complessiva realizzata: $\text{mq } 267.800 \times 3,00 \div \text{mc } 803.400$;
- $\text{mc } 803.400 \times \text{€/mc } 100,00 = \text{€ } 80.340.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile, ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc edificato.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

- superficie coperta edificata: $\text{mq } 267.800$;
- $\text{mq } 267.800 \times \text{€/mq } 1.400,00 = \text{€ } 374.920.000$, che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20%, si ottiene:

- $\text{€ } 374.920.000 \times 20\% = \text{€ } 74.984.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha:

$$(\text{€ } 80.340.000 + \text{€ } 74.984.000) / 2 = \text{€ } 77.662.000,00$$

e in cifra tonda € 77.660.000,00, che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

L'importo di € 77.660.000,00 (euro settantasettemilioneicentosessantamila/00) sopra determinato, rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso. Considerata inoltre l'estensione dell'area, pari a mq 267.800, si ottiene un valore al mq pari a €/mq 290,00 (euro duecentonovanta/00).

La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 15/3/2017 c/o il Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, ritiene congruo il valore dell'area determinato, pari ad € 77.660.000,00 nelle attuali condizioni d'uso ed un valore unitario pari a €/mq 290,00.

I Componenti della Commissione

(Ing. Daniela Giambertone)



(Geom. Benedetto La Mantia)



Il Coordinatore

(Ing. Pietro Guarcello)





COMUNE DI PALERMO

AREA DELLE RELAZIONI ISTITUZIONALI, SVILUPPO ED INNOVAZIONE

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino, 36 • Tel. 0917406424 • Fax 0917406468

e-mail: valorizzazionerispatrimoniali@comune.palermo.it

pec: valorizzazionerispatrimoniali@cert.comune.palermo.it

Palermo,

17 MAR 17

Prot. 224983

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Passo di Rigano 2°, compresa tra le vie Castellana e Bronte, di mq 60.500 circa.
(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

Raccomandata a libretto

COMUNE DI PALERMO Area della Pianificazione del Territorio
20 MAR 2017
ENTRATA N. 224983

All' Area della Pianificazione del Territorio
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale
Via Ausonia n.69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, in data 15/03/2017, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'immobile in oggetto.

1258 P. 15000
e op
geom. Nuccio
Valeriano

Il Coordinatore della C.T.V.
(Ing. Pietro Guarcello)

geom. Nuccio
24/03/17



COMUNE DI PALERMO

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino n. 36 – 90146 Palermo – tel. 091 740 6413 – fax 091 740 6468

Palermo, 15.03.2017

Responsabile del procedimento: Ing. Pietro Guarcello.

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Passo di Rigano 2°, compresa tra le vie Castellana e Bronte, di mq 60.500 circa.
(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, è pervenuta a questa Commissione Tecnica di Valutazione, la richiesta di determinazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

A seguito delle convocazioni della C.T.V. in data 1/3/2017, 9/3/2017 e 15/3/2017 per la verifica e/o conferma delle pregresse valutazioni, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare dell'area in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata esaminata la documentazione già in possesso dell'ufficio ed in particolare lo stralcio di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

Questa commissione, sulla scorta della documentazione in possesso, rappresenta quanto segue.

Trattasi di area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P. ubicata in località Passo di Rigano 2°, compresa tra le vie Castellana e Bronte, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati, l'area in esame di mq 60.500 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art. 31 c. 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima, quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico, trattandosi di area già edificata, questa Commissione ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima.

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- determinazione del valore unitario di riferimento;
- formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento e attraverso la consultazione informatica di siti specifici che operano nel settore immobiliare quali: subito.it, casa.it, immobiliare.it, etc.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

- a) il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;
- b) il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del "metro cubo" che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame detto indice di edificabilità fondiaria è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame è estesa mq 60.500, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc 181.500. Stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate è pari a mt 3,00, dividendo la cubatura complessiva realizzabile per detto interpiano si ottiene una superficie coperta di mq 60.500.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie immobiliari consultate sono le seguenti:

- Sciuti Immobiliare s.r.l., via Leonardo da Vinci n. 53, 90145 Palermo;
- Affiliato Tecnocasa Immobiliare Passo di Rigano s.r.l., via Roccazzo n. 36/b, 90135 Palermo.

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento e dalle ricerche informative si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria minima restano nella forbice compresa tra €/mc 90,00 ed €/mc 110,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00, poiché il riferimento resta quello del volume realizzato o realizzabile.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permuta".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti, in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito, sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalle ricerche informatiche sulla rete internet compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, I Semestre 2016.

Il primo dato ricavato dalle ricerche è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 90,00 ad €/mc 110,00, che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3,00 mc/mq, pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario medio dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 100,00.

Il secondo dato ricavato, sempre attraverso le ricerche operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile, che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello ricavato dalle ricerche dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.400,00.

Nel caso in esame, trattandosi di edilizia economica popolare, l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questa Commissione, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

- valore medio unitario: €/mc 100,00;
- cubatura complessiva realizzata: $\text{mq } 60.500 \times 3,00 = \text{mc } 181.500$;
- $\text{mc } 181.500,00 \times \text{€/mc } 100,00 = \text{€ } 18.150.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile, ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc edificato.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

- superficie coperta edificata: mq 60.500;
- $\text{mq } 60.500 \times \text{€/mq } 1.400,00 = \text{€ } 84.700.000$, che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20%, si ottiene:

- $\text{€ } 84.700.000 \times 20\% = \text{€ } 16.940.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha:

$$(\text{€ } 18.150.000 + \text{€ } 16.940.000) / 2 = \text{€ } 17.545.000,00$$

e in cifra tonda € 17.550.000,00, che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

L'importo di € 17.550.000,00 (euro diciassettemilionicinquecentocinquantamila/00) sopra determinato, rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso. Considerata inoltre l'estensione dell'area, pari a mq 60.500, si ottiene un valore al mq pari a € /mq 290,00 (euro duecentonovanta/00).

La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 15/3/2017 c/o il Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, ritiene congruo il valore dell'area determinato, pari ad € 17.550.000,00 nelle attuali condizioni d'uso ed un valore unitario pari a € /mq 290,00.

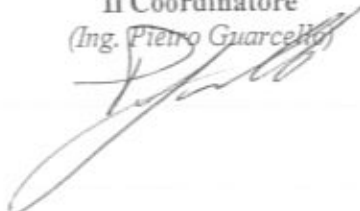
I Componenti della Commissione

(Ing. Daniela Giambertone)


(Geom. Benedetto La Mantia)

Il Coordinatore

(Ing. Pietro Guarcello)





COMUNE DI PALERMO

AREA DELLE RELAZIONI ISTITUZIONALI, SVILUPPO ED INNOVAZIONE
SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino, 36 • Tel. 0917406424 • Fax 0917406468

e-mail: valorizzazionerispatrimoniali@comune.palermo.it

pec: valorizzazionerispatrimoniali@cert.comune.palermo.it

Palermo,

17 MAR 2017

Prot.

225001

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Medaglie d'Oro, compresa tra le vie Ernesto Basile, Carmelo Raiti, Gustavo Roccella e Lussorio Cau, di mq 116.400 circa.
(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

Raccomandata a libretto

All' Area della Pianificazione del Territorio
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale
Via Ausonia n.69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, in data 15/03/2017, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'immobile in oggetto.

COMUNE DI PALERMO Area Terr. Pianificazione del Territorio
20 MAR 2017
ENTRATA: 225001

1HG P. 116.400
e copie
Geom. Nuccio
2 copie

Il Coordinatore della C.T.V.
(Ing. Pietro Guarcello)

[Handwritten signature of Ing. Pietro Guarcello]

geom. Nuccio
24/03/17



COMUNE DI PALERMO

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino n. 36 – 90146 Palermo – tel. 091 740 6413 – fax 091 740 6468

Palermo, 15.03.2017

Responsabile del procedimento: Ing. Pietro Guarcello.

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Medaglie d'Oro, compresa tra le vie Ernesto Basile, Carmelo Raiti, Gustavo Roccella e Lussorio Cau, di mq 116.400 circa.
(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, è pervenuta a questa Commissione Tecnica di Valutazione, la richiesta di determinazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

A seguito delle convocazioni della C.T.V. in data 1/3/2017, 9/3/2017 e 15/3/2017 per la verifica e/o conferma delle pregresse valutazioni, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare dell'area in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata esaminata la documentazione già in possesso dell'ufficio ed in particolare lo stralcio di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

Questa commissione, sulla scorta della documentazione in possesso, rappresenta quanto segue.

Trattasi di area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P. ubicata in località Medaglie d'Oro, compresa tra le vie Ernesto Basile, Carmelo Raiti, Gustavo Roccella e Lussorio Cau, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati, l'area in esame di mq 116.400 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art. 31 c. 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima, quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico, trattandosi di area già edificata, questa Commissione ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima.

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- determinazione del valore unitario di riferimento;
- formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento e attraverso la consultazione informatica di siti specifici che operano nel settore immobiliare quali: subito.it, casa.it, immobiliare.it, etc.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

- a) il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;
- b) il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del "metro cubo" che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame detto indice di edificabilità fondiaria è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame è estesa mq 116.400, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc 349.200. Stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate è pari a mt 3,00, dividendo la cubatura complessiva realizzabile per detto interpiano si ottiene una superficie coperta di mq 116.400.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie immobiliari consultate sono le seguenti:

- Gambino e Torrisi, Immobiliare FRIMM, via Oretto n. 424, 90124 Palermo;
- Tecnocasa, via dell'Orsa Minore n. 107, 90124 Palermo.

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento e dalle ricerche informatiche si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria minima restano nella forbice compresa tra €/mc 90,00 ed €/mc 110,00 di costruito per abitazioni con interpianti medi di mt. 3,00, poiché il riferimento resta quello del volume realizzato o realizzabile.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permuta".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti, in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito, sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalle ricerche informatiche sulla rete internet compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, I Semestre 2016.

Il primo dato ricavato dalle ricerche è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 90,00 ad €/mc 110,00, che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3,00 mc/mq, pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario medio dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 100,00.

Il secondo dato ricavato, sempre attraverso le ricerche operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile, che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello ricavato dalle ricerche dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.300,00.

Nel caso in esame, trattandosi di edilizia economica popolare, l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questa Commissione, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

- valore medio unitario: €/mc 100,00;
- cubatura complessiva realizzata: $\text{mq } 116.400 \times 3,00 = \text{mc } 349.200$;
- $\text{mc } 349.200,00 \times \text{€/mc } 100,00 = \text{€ } 34.920.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile, ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc edificato.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

- superficie coperta edificata: mq 116.400;
- $\text{mq } 116.400 \times \text{€/mq } 1.300,00 = \text{€ } 151.320.000$, che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20%, si ottiene:

- $\text{€ } 151.320.000 \times 20\% = \text{€ } 30.264.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha:

$$(\text{€ } 34.920.000 + \text{€ } 30.264.000) / 2 = \text{€ } 32.592.000,00$$

e in cifra tonda € 32.590.000,00, che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

L'importo di € 32.590.000,00 (euro trentaduemilionicinquecentonovantamila/00) sopra determinato, rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso. Considerata inoltre l'estensione dell'area, pari a mq 116.400, si ottiene un valore al mq pari a €mq 280,00 (euro duecentottanta/00).

La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 15/3/2017 c/o il Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, ritiene congruo il valore dell'area determinato, pari ad € 32.590.000,00 nelle attuali condizioni d'uso ed un valore unitario pari a €mq 280,00.

I Componenti della Commissione

(Ing. Daniela Giambertone)

(Geom. Benedetto La Mantia)

Il Coordinatore

(Ing. Pietro Guarcello)



COMUNE DI PALERMO

AREA DELLE RELAZIONI ISTITUZIONALI, SVILUPPO ED INNOVAZIONE

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino, 36 • Tel. 0917406424 • Fax 0917406468

e-mail: valorizzazionerispatrimoniali@comune.palermo.it

pec: valorizzazionerispatrimoniali@cert.comune.palermo.it

Palermo,

17 MAR 2017

Prot. 224879

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Passo di Rigano 1°, compresa tra le vie Castellana e Roccazzo, Monzambico e UR. 4, di mq 118.400 circa.
(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

Raccomandata a libretto

**All' Area della Pianificazione del Territorio
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale
Via Ausonia n.69 - PA**

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, in data 15/03/2017, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'immobile in oggetto.

COMUNE DI PALERMO Area della Pianificazione del Territorio
20 MAR 2017
ENTRATA N. 224879

Seam Nuccio

Il Coordinatore della C.T.V.
(Ing. Pietro Guarcello)



COMUNE DI PALERMO

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino n. 36 – 90146 Palermo – tel. 091 740 6413 – fax 091 740 6468

Palermo, 15.03.2017

Responsabile del procedimento: Ing. Pietro Guarcello.

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Passo di Rigano 1°, compresa tra le vie Castellana e Roccazzo, Monzambico e UR. 4, di mq 118.400 circa.
(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, è pervenuta a questa Commissione Tecnica di Valutazione, la richiesta di determinazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

A seguito delle convocazioni della C.T.V. in data 1/3/2017, 9/3/2017 e 15/3/2017 per la verifica e/o conferma delle pregresse valutazioni, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare dell'area in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata esaminata la documentazione già in possesso dell'ufficio ed in particolare lo stralcio di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

Questa commissione, sulla scorta della documentazione in possesso, rappresenta quanto segue.

Trattasi di area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P. ubicata in località Passo di Rigano 1°, compresa tra le vie Castellana e Roccazzo, Monzambico e UR. 4, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati, l'area in esame di mq 118.400 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq (90%), 5,00 mc/mq (10%).

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art. 31 c. 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima, quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico, trattandosi di area già edificata, questa Commissione ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima.

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- determinazione del valore unitario di riferimento;
- formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento e attraverso la consultazione informatica di siti specifici che operano nel settore immobiliare quali: (subito.it, casa.it, immobiliare.it, etc.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

- a) il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;
- b) il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del "metro cubo" che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame detto indice di edificabilità fondiaria è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq (90% dell'area), 5,00 mc/mq (10% dell'area) e tenuto conto che l'area in esame è estesa complessivamente mq 118.400, si ricava una cubatura realizzata complessiva di:

- $\text{mq } 118.400 \times 90\% \times \text{mc/mq } 3,00 = \text{mc } 319.680,00;$
- $\text{mq } 121.700 \times 10\% \times \text{mc/mq } 5,00 = \text{mc } 59.200,00;$

totale cubatura realizzata: mc 378.880,00

Stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate è pari a mt 3,00, dividendo la cubatura complessiva realizzabile per detto interpiano si ottiene una superficie coperta di **mq 126.293,33.**

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie immobiliari consultate sono le seguenti:

- Sciuti Immobiliare s.r.l., via Leonardo da Vinci n. 53, 90145 Palermo;
- Affiliato Tecnocasa Immobiliare Passo di Rigano s.r.l., via Roccazzo n. 36/b, 90135 Palermo.

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento e dalle ricerche informatiche si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria minima restano nella forbice compresa tra €/mc 90,00 ed €/mc 110,00 di costruito per abitazioni con interpianti medi di mt. 3,00, poiché il riferimento resta quello del volume realizzato o realizzabile.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permute".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti, in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito, sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalle ricerche informatiche sulla rete internet compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, I Semestre 2016.

Il primo dato ricavato dalle ricerche è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 90,00 ad €/mc 110,00, che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3,00 mc/mq (90%), 5,00 mc/mq (10%), pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario medio dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 100,00.

Il secondo dato ricavato, sempre attraverso le ricerche operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile, che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello ricavato dalle ricerche dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.400,00.

Nel caso in esame, trattandosi di edilizia economica popolare, l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questa Commissione, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

- valore medio unitario: €/mc 100,00;
- cubatura complessiva realizzata: mc 378.880,00;
- $mc\ 378.880,00 \times €/mc\ 100,00 = €\ 37.888.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile, ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc edificato.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

- superficie coperta edificata: mq 126.293,33;
- $mq\ 126.293,33 \times €/mq\ 1.400,00 = €\ 176.810.666,67$, che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20%, si ottiene:

- € 176.810.666,67 × 20% = € 35.362.133, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha:

$$(€ 37.888.000 + € 35.362.133) / 2 = € 36.625.067,00$$

e in cifra tonda € 36.630.000,00, che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

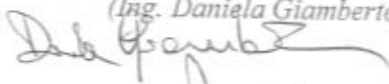
E. Conclusioni:

L'importo di € 36.630.000,00 (euro trentaseimilioneisecentotrentamila/00) sopra determinato, rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso. Considerata inoltre l'estensione dell'area, pari a mq 118.400, si ottiene un valore al mq pari a €/mq 309,00 (euro trecentonove/00).

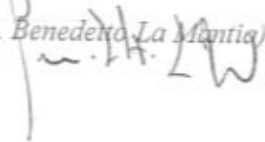
La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 15/3/2017 c/o il Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, ritiene congruo il valore dell'area determinato, pari ad € 36.630.000,00 nelle attuali condizioni d'uso ed un valore unitario pari a €/mq 309,00.

I Componenti della Commissione

(Ing. Daniela Giambertone)

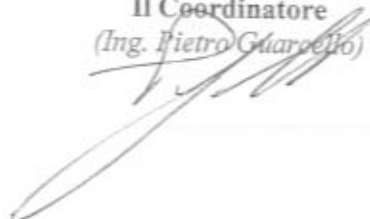


(Geom. Benedetto La Mantia)



Il Coordinatore

(Ing. Pietro Guarcello)





COMUNE DI PALERMO

AREA DELLE RELAZIONI ISTITUZIONALI, SVILUPPO ED INNOVAZIONE

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino, 36 • Tel. 0917406424 • Fax 0917406468

e-mail: valorizzazionerispatrimoniali@comune.palermo.it

pec: valorizzazionerispatrimoniali@cert.comune.palermo.it

Palermo,

17 MAR 2017

Prot. 224943

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Siccheria, compresa tra le vie Giuseppe Pitre, Palchetto, Nina Siciliana, Perpignano, Rinaldo D'Aquino, degli Emiri ed Enrico Aristippo, di mq 181.300 circa.

(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).

VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

Raccomandata a libretto

**All' Area della Pianificazione del Territorio
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale
Via Ausonia n.69 - PA**

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, in data 15/03/2017, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'immobile in oggetto.

COMUNE DI PALERMO Area della Pianificazione del Territorio
20 MAR 2017
ENTRATA N. 224943

Il Coordinatore della C.T.V.
(Ing. Pietro Guarecello)

ING. PITRE
e cap. Nuccio
Ged. Nuccio
K. Valarbo

geom. Nuccio
24/03/17



COMUNE DI PALERMO

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino n. 36 – 90146 Palermo – tel. 091 740 6413 – fax 091 740 6468

Palermo, 15.03.2017

Responsabile del procedimento: Ing. Pietro Guarcello.

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Siccheria, compresa tra le vie Giuseppe Pitrè, Palchetto, Nina Siciliana, Perpignano, Rinaldo D'Aquino, degli Emiri ed Enrico Aristippo, di mq 181.300 circa.

(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).

VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, è pervenuta a questa Commissione Tecnica di Valutazione, la richiesta di determinazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

A seguito delle convocazioni della C.T.V. in data 1/3/2017, 9/3/2017 e 15/3/2017 per la verifica e/o conferma delle pregresse valutazioni, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare dell'area in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata esaminata la documentazione già in possesso dell'ufficio ed in particolare lo stralcio di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

Questa commissione, sulla scorta della documentazione in possesso, rappresenta quanto segue.

Trattasi di area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P. ubicata in località Siccheria, compresa tra le vie Giuseppe Pitrè, Palchetto, Nina Siciliana, Perpignano, Rinaldo D'Aquino, degli Emiri ed Enrico Aristippo, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati, l'area in esame di mq 181.300 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 5,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art. 31 c. 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima, quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico, trattandosi di area già edificata, questa Commissione ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima.

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- determinazione del valore unitario di riferimento;
- formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento e attraverso la consultazione informatica di siti specifici che operano nel settore immobiliare quali: subito.it, casa.it, immobiliare.it, etc.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

- a) il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;
- b) il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del "metro cubo" che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame detto indice di edificabilità fondiaria è stabilito dal P.R.G. in 5,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame è estesa mq 181.300, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc 906.500. Stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate è pari a mt 3,00, dividendo la cubatura complessiva realizzabile per detto interpiano si ottiene una superficie coperta di mq 302.167.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie immobiliari consultate sono le seguenti:

- Gruppo Toscano S.p.A., corso Calatafimi n. 452 a/b, 90129 Palermo;
- Affiliato Tecnocasa Bonagia s.r.l., via della Giraffa n. 45, 90125 Palermo.

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento e dalle ricerche informative si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria minima restano nella forbice compresa tra €/mc 90,00 ed €/mc 110,00 di costruito per abitazioni con interpianti medi di mt. 3,00, poiché il riferimento resta quello del volume realizzato o realizzabile.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permuta".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti, in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito, sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalle ricerche informatiche sulla rete internet compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, I Semestre 2016.

Il primo dato ricavato dalle ricerche è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 90,00 ad €/mc 110,00, che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 5,00 mc/mq, pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario medio dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 100,00.

Il secondo dato ricavato, sempre attraverso le ricerche operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile, che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello ricavato dalle ricerche dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.400,00.

Nel caso in esame, trattandosi di edilizia economica popolare, l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questa Commissione, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

- valore medio unitario: €/mc 100,00;
- cubatura complessiva realizzata: $\text{mq } 181.300 \times 5,00 = \text{mc } 906.500$;
- $\text{mc } 906.500,00 \times \text{€/mc } 100,00 = \text{€ } 90.650.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile, ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc edificato.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

- superficie coperta edificata: $\text{mq } 302.167$;
- $\text{mq } 302.167 \times \text{€/mq } 1.400,00 = \text{€ } 423.033.333$, che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20%, si ottiene:

- $\text{€ } 423.033.333 \times 20\% = \text{€ } 84.606.667$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha:

$$(\text{€ } 90.650.000 + \text{€ } 84.606.667) / 2 = \text{€ } 87.628.333,00$$

e in cifra tonda **€ 87.630.000,00**, che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

L'importo di **€ 87.630.000,00** (euro ottantasettemilioniseicentotrentamila/00) sopra determinato, rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso. Considerata inoltre l'estensione dell'area, pari a mq 181.300, si ottiene un valore al mq pari a **€/mq 483,00** (euro quattrocentottantatre/00).

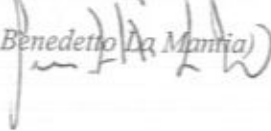
*La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 15/3/2017 c/o il Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, ritiene congruo il valore dell'area determinato, pari ad **€ 87.630.000,00** nelle attuali condizioni d'uso ed un valore unitario pari a **€/mq 483,00**.*

I Componenti della Commissione

(Ing. Daniela Giambertone)



(Geom. Benedetto La Mantia)



Il Coordinatore

(Ing. Pietro Guarcello)





COMUNE DI PALERMO

AREA DELLE RELAZIONI ISTITUZIONALI, SVILUPPO ED INNOVAZIONE

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino, 36 • Tel. 0917406424 • Fax 0917406468

e-mail: valorizzazionerispatrimoniali@comune.palermo.it

pec: valorizzazionerispatrimoniali@cert.comune.palermo.it

Palermo,

17 MAR 2017

Prot. 224 958

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Resuttana, compresa tra le vie Monti Iblei, Francia, dei Nebrodi e Belgio, di mq 88.500 circa.

(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).

VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

Raccomandata a libretto

COMUNE DI PALERMO Area della Pianificazione del Territorio
20 MAR 2017
ENTRATA N. 224958

Area della Pianificazione del Territorio
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale
Via Ausonia n.69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, in data 15/03/2017, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'immobile in oggetto.

126 Pignolo
e
Geom. Nuccio
di relazione

Il Coordinatore della C.T.V.
(Ing. Pietro Guarcello)

geom. Nuccio
24/03/17



COMUNE DI PALERMO

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino n. 36 – 90146 Palermo – tel. 091 740 6413 – fax 091 740 6468

Palermo, 15.03.2017

Responsabile del procedimento: Ing. Pietro Guarcello.

OGGETTO: Area P.E.E.P. località Resuttana, compresa tra le vie Monti Iblei, Francia, dei Nebrodi e Belgio, di mq 88.500 circa.

(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).

VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, è pervenuta a questa Commissione Tecnica di Valutazione, la richiesta di determinazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

A seguito delle convocazioni della C.T.V. in data 1/3/2017, 9/3/2017 e 15/3/2017 per la verifica e/o conferma delle pregresse valutazioni, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare dell'area in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata esaminata la documentazione già in possesso dell'ufficio ed in particolare lo stralcio di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

Questa commissione, sulla scorta della documentazione in possesso, rappresenta quanto segue.

Trattasi di area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P. ubicata in località Resuttana, compresa tra le vie Monti Iblei, Francia, dei Nebrodi e Belgio, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati, l'area in esame di mq 88.500 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 5,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art. 31 c. 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima, quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico, trattandosi di area già edificata, questa Commissione ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima.

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- determinazione del valore unitario di riferimento;
- formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento e attraverso la consultazione informatica di siti specifici che operano nel settore immobiliare quali: subito.it, casa.it, immobiliare.it, etc.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

- a) il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;
- b) il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del "metro cubo" che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame detto indice di edificabilità fondiaria è stabilito dal P.R.G. in 5,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame è estesa mq 88.500, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc 442.500. Stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate è pari a mt 3,00, dividendo la cubatura complessiva realizzabile per detto interpiano si ottiene una superficie coperta di mq 147.500.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie immobiliari consultate sono le seguenti:

- Agenzia Immobiliare M.G. Progetto Casa, via del Bersagliere n. 28, 90143 Palermo;
- Tecnocasa - Studio San Lorenzo, viale Strasburgo n. 494, 90146 Palermo.

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento e dalle ricerche informatiche si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria minima restano nella forbice compresa tra €/mc 100,00 ed €/mc 120,00 di costruito per abitazioni con interpianti medi di mt. 3,00, poiché il riferimento resta quello del volume realizzato o realizzabile.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permuta".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti, in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito, sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalle ricerche informatiche sulla rete internet compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, I Semestre 2016.

Il primo dato ricavato dalle ricerche è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 100,00 ad €/mc 120,00, che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 5,00 mc/mq, pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario medio dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 110,00.

Il secondo dato ricavato, sempre attraverso le ricerche operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile, che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello ricavato dalle ricerche dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.500,00.

Nel caso in esame, trattandosi di edilizia economica popolare, l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questa Commissione, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

- valore medio unitario: €/mc 110,00;
- cubatura complessiva realizzata: $\text{mq } 88.500 \times 5,00 = \text{mc } 442.500$;
- $\text{mc } 442.500,00 \times \text{€/mc } 110,00 = \text{€ } 48.675.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile, ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc edificato.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

- superficie coperta edificata: $\text{mq } 147.500$;
- $\text{mq } 147.500 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 221.250.000$, che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20%, si ottiene:

- $\text{€ } 221.250.000 \times 20\% = \text{€ } 44.250.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha:

$$(\text{€ } 48.675.000 + \text{€ } 44.250.000) / 2 = \text{€ } 46.462.500,00$$

e in cifra tonda **€ 46.460.000,00**, che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

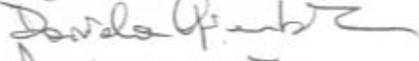
E. Conclusioni:

L'importo di **€ 46.460.000,00** (euro quarantaseimilioni quattrocentosessantamila/00) sopra determinato, rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso. Considerata inoltre l'estensione dell'area, pari a mq 88.500, si ottiene un valore al mq pari a **€/mq 525,00** (euro cinquecentoventicinque/00).

*La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 15/3/2017 c/o il Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, ritiene congruo il valore dell'area determinato, pari ad **€ 46.460.000,00** nelle attuali condizioni d'uso ed un valore unitario pari a **€/mq 525,00**.*

I Componenti della Commissione

(Ing. Daniela Giambertone)


(Geom. Benedetto La Mantia)

Il Coordinatore

(Ing. Pietro Guarcelle)





COMUNE DI PALERMO

AREA DELLE RELAZIONI ISTITUZIONALI, SVILUPPO ED INNOVAZIONE

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino, 36 • Tel. 0917406424 • Fax 0917406468

e-mail: valorizzazionerispatrimoniali@comune.palermo.it

pec: valorizzazionerispatrimoniali@cert.comune.palermo.it

Palermo,

17 MAR 2017

Prot. 224904

OGGETTO: Area P.E.E.P. località ZEN 2°, compresa tra le vie Lanza di Scalea, Ludovico Bianchini, Rocky Marciano, Michele Alajmo e Marchese Nicolò Pensabene, di mq 329.800 circa.

(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).

VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

Raccomandata a libretto

All' Area della Pianificazione del Territorio
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale
Via Ausonia n.69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, in data 15/03/2017, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'immobile in oggetto.



ING. PIGNO
a capo
Geom. Nuccio
22/03/17

Il Coordinatore della C.T.V.
(Ing. Pietro Guarcello)

geom. Nuccio
24/03/17



COMUNE DI PALERMO

SETTORE VALORIZZAZIONE RISORSE PATRIMONIALI

Via Gerardo Astorino n. 36 – 90146 Palermo – tel. 091 740 6413 – fax 091 740 6468

Palermo, 15.03.2017

Responsabile del procedimento: Ing. Pietro Guarcello.

OGGETTO: Area P.E.E.P. località ZEN 2°, compresa tra le vie Lanza di Scalea, Ludovico Bianchini, Rocky Marciano, Michele Alajmo e Marchese Nicolò Pensabene, di mq 329.800 circa.

(Rif. nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale).

VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA.

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 1949245 del 7/12/2016 dell'Area della Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, è pervenuta a questa Commissione Tecnica di Valutazione, la richiesta di determinazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

A seguito delle convocazioni della C.T.V. in data 1/3/2017, 9/3/2017 e 15/3/2017 per la verifica e/o conferma delle pregresse valutazioni, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare dell'area in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata esaminata la documentazione già in possesso dell'ufficio ed in particolare lo stralcio di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

Questa commissione, sulla scorta della documentazione in possesso, rappresenta quanto segue.

Trattasi di area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P. ubicata in località ZEN 2°, compresa tra le vie Lanza di Scalea, Ludovico Bianchini, Rocky Marciano, Michele Alajmo e Marchese Nicolò Pensabene, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati, l'area in esame di mq 329.800 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art. 31 c. 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima, quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico, trattandosi di area già edificata, questa Commissione ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima.

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- determinazione del valore unitario di riferimento;
- formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento e attraverso la consultazione informatica di siti specifici che operano nel settore immobiliare quali: subito.it, casa.it, immobiliare.it, etc.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

- a) il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;
- b) il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del "metro cubo" che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame detto indice di edificabilità fondiaria è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame è estesa mq 329.800, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc 989.400. Stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate è pari a mt 3,00, dividendo la cubatura complessiva realizzabile per detto interpiano si ottiene una superficie coperta di mq 329.800.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie immobiliari consultate sono le seguenti:

- Affiliato RETECASA - Palermo, via Carbone n. 39, 90151 Palermo;
- Affiliato Tecnocasa Immobiliare Partanna Mondello s.a.s., via Partanna Mondello n. 94/a, 90151 Palermo.

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento e dalle ricerche informatiche si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria minima restano nella forbice compresa tra €/mc 80,00 ed €/mc 100,00 di costruito per abitazioni con interpianti medi di mt. 3,00, poiché il riferimento resta quello del volume realizzato o realizzabile.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permuta".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti, in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito, sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalle ricerche informatiche sulla rete internet compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, I Semestre 2016.

Il primo dato ricavato dalle ricerche è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 80,00 ad €/mc 100,00, che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3,00 mc/mq, pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario medio dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 90,00.

Il secondo dato ricavato, sempre attraverso le ricerche operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile, che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello ricavato dalle ricerche dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.200,00.

Nel caso in esame, trattandosi di edilizia economica popolare, l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questa Commissione, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

- valore medio unitario: €/mc 90,00;
- cubatura complessiva realizzata: $\text{mq } 329.800 \times 3,00 = \text{mc } 989.400$;
- $\text{mc } 989.400,00 \times \text{€/mc } 90,00 = \text{€ } 89.046.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile, ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc edificato.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

- superficie coperta edificata: $\text{mq } 329.800$;
- $\text{mq } 329.800 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 395.760.000$, che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20%, si ottiene:

- $\text{€ } 395.760.000 \times 20\% = \text{€ } 79.152.000$, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha:

$$(\text{€ } 89.046.000 + \text{€ } 79.152.000) / 2 = \text{€ } 84.099.000,00$$

e in cifra tonda **€ 84.100.000,00**, che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

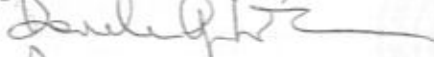
E. Conclusioni:

L'importo di **€ 84.100.000,00** (euro ottantaquattromilionicentomila/00) sopra determinato, rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso. Considerata inoltre l'estensione dell'area, pari a mq 329.800, si ottiene un valore al mq pari a **€/mq 255,00** (euro duecentocinquanta-cinque/00).

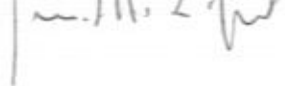
*La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 15/3/2017 c/o il Settore Valorizzazione Risorse Patrimoniali, ritiene congruo il valore dell'area determinato, pari ad **€ 84.100.000,00** nelle attuali condizioni d'uso ed un valore unitario pari a **€/mq 255,00**.*

I Componenti della Commissione

(Ing. Daniela Giambertone)



(Geom. Benedetto La Mantia)



Il Coordinatore

(Ing. Pietro Guarcello)



Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

S. ORLANDO

IL CONSIGLIERE ANZIANO

S. FORELLO

IL SEGRETARIO GENERALE

S. DI PERI

N° _____ Registro pubblicazione Albo Pretorio

Affissa all'Albo Pretorio di questo Comune in data 19/09/2017 per la pubblicazione a tutto il quindicesimo giorno successivo.

IL MESSOCOMUNALE

Palermo li, _____

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal _____ a tutto il quindicesimo giorno successivo.

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

Palermo, li, _____

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

- ☐ in seguito al decorso di giorni dieci dalla pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune come sopra certificato
- ☐ in quanto dichiarato di immediatamente eseguibile in sede di approvazione da parte dell'Organo Collegiale deliberante e pubblicata ex art.12 Legge Regionale n.5/2011.

IL SEGRETARIO GENERALE

Palermo, li, _____