



Acc. 1h

# COMUNE DI PALERMO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 234 DEL 29-07-2014

Sessione: ordinaria Seduta: pubblica di trasmissione

OGGETTO: VERIFICA DELLE QUANTITA' DI AREE DA DESTINARSI ALLE RESIDENZE, ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE, AI SENSI DELL'ART. 179 DEL D. LEG. VO N° 267/2000.  
APPROVAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE SUDETTE AREE.

L'anno duemilaquattordici il giorno ventinove del mese di luglio alle ore 19.10 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 con la partecipazione del Segretario Generale Dott. Giuseppe Saeo

Al momento della votazione del presente atto, risultano presenti i seguenti Consiglieri:

		Pres.	Ass.			Pres.	Ass.
1) ALUZZO	Federica	P		26) LOMBARDO	Maurizio	P	
2) ANELLO	Alessandro			27) LO NIGRO	Gaspere	P	
3) BERTOLINO	Francesco	P		28) MANGANO	Alberto	P	
4) BONVISSUTO	Serena	P		29) MANIACI	Giuseppe		
5) BRUSCIA	Felice	P		30) MAZZOLA	Francesco	P	
6) CALI'	Giorgio	P		31) MILAZZO	Giuseppe		
7) CALO'	Salvatore			32) MINEO	Andrea		
8) CARACAUSI	Paolo	P		33) MONASTRA	Antonella	P	
9) CATALANO UGDULENA	Juan Diego	P		34) OCCHIPINTI	Filippo	P	
10) CLEMENTE	Roberto			35) ORLANDO	Salvatore	P	
11) CUSUMANO	Giulio	P		36) PICCIONE	Teresa		
12) DI PISA	Carlo			37) PIZZUTO	Cosimo	P	
13) FARAONE	Giuseppe	P		38) PULLARA	Massimo	P	
14) FEDERICO	Giuseppe			39) RUSSO	Girolamo		
15) FERRARA	Fabrizio			40) SALA	Antonino		
16) FIGUCCIA	Angelo	P		41) SANLORENZO	Luigi	P	
17) FILORAMO	Rosario			42) SCAFIDI	Giuseppa		
18) FINAZZO	Salvatore	P		43) SCARPINATO	Francesco		
19) GALVANO	Nicolo'	P		44) SCAVONE	Aurelio		
20) GELOSO	Giovanni	P		45) SPALLITTA	Nadia	P	
21) LA COLLA	Luiss	P		46) TANTILLO	Giulio	P	
22) LA COMMARE	Pietro	P		47) TORTA	Fausto	P	
23) LA CORTE	Orazio			48) TRAMONTANA	Pia	P	
24) LEONARDI	Sandro	P		49) VERONESE	Alessandra		
25) LO CASCIO	Giovanni			50) VINCI	Rita		

Totale N. 30 20

**Il Presidente Salvatore Orlando** pone in votazione il prelievo della proposta di deliberazione iscritta al punto 50 dell'O.d.G., avente per oggetto: **"VERIFICA DELLE QUANTITA' DI AREE DA DESTINARSI ALLE RESIDENZE, ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE, AI SENSI DELL'ART. 172 DEL D.LEG.VO N.267/2000. APPROVAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE SUDETTTE AREE"** che viene approvato all'unanimità.

Risultano presenti i seguenti **31 Consiglieri**:

*Aluzzo, Bertolino, Bonvissuto, Bruscia, Cali, Caraccusi, Catalano Ugdulena, Cusumano, Faraone, Figuccia, Finazzo, Galvano, Geloso, La Colla, La Commare, Leonardi, Lombardo, Lo Nigro, Mangano, Mazzola, Monasta, Occhipinti, Orlando, Pizzuto, Pullara, Russo, Sanlorenzo, Spallitta, Tantillo, Torta e Tramoniana.*

Il Presidente comunica che su detta proposta sono stati presentati **un emendamento e un o.d.g.** che, singolarmente vengono discussi e posti in votazione.

**Preso atto dell'emendamento**, corredato da parere di regolarità tecnica favorevole, presentato dai Consiglieri Mangano e La Commare, il cui testo di seguito si riporta:

Sostituire nella parte narrativa il punto l) come segue: **"P.E.E.P. N.° 9 – Località' Passo di Rigano 1° €/mq 336,00\*1,043=€/mq 350.**

Sostituire nel deliberato il punto l) come segue: **"P.E.E.P. N.° 9 – Località' Passo di Rigano 1° €/mq 336,00\*1,043=€/mq 350.**

**Preso atto della votazione**, espressa sul superiore emendamento a voti palesi e per alzata di mano, **il cui esito favorevole**, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori nominati ad inizio di seduta (*Pizzuto, Pullara e Faraone*), è il seguente:

Presenti	n°31
Votanti	n°30
Votano SI	n°30
Astenuti	n°01 (Orlando)

**L'emendamento è approvato.**

Si dà atto che esce dall'aula il Consigliere Russo (presenti 30)

**Preso atto dell'o.d.g.**, presentato dai Consiglieri L'iloramo ed altri, che si allega alla presente per formarne parte integrante.

**Preso atto della votazione**, espressa sull'o.d.g a voti palesi e per alzata di mano, **il cui esito favorevole**, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati, è il seguente:

Presenti	n°30
Votanti	n°22
Votano SI	n°21
Votano NO	n°01 (Tantillo)
Astenuti	n°08 (Orlando, Bruscia, Cusumano, Cali, Faraone, Figuccia, Milazzo e Lombardo)

**L' o.d.g è approvato.**

Indi, il Presidente pone in votazione l'intero atto come emendato.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

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

Visto l'allegato foglio pareri;

Visti i pareri resi dalla II, VI e VII Commissione Consiliare;

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 sull'intero atto come emendato, resa e verificata nei modi e forme di legge con il seguente risultato:

Presenti	n°30	
Votanti	n°21	
Votano Si	n°21	
Astenuti	n°09	(Oriando, Bruscia, Cali, Caracausi, Faraone, Figuccia, Occhipinti, Spallitta e Occhipinti)

## **D E L I B E R A**

La proposta di deliberazione come emendata, è approvata e fatta propria.

## TESTO EMENDATO

### 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 PEELP, 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 PEELP, 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 PEELP, 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"*

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.

Ai fini della predisposizione della presente delibera, per verificare l'esistenza di eventuali variazioni del mercato immobiliare cittadino, rispetto alla determinazione già effettuata nell'anno precedente per analogo atto deliberativo, con nota n. 1035851 del 10/12/2013, è stato richiesto 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. o P.I.P.- (ALL.2). Con nota n. 1080466 del 31/12/2013 (ALL.3), il Settore Risorse Immobiliari ha confermato i valori di mercato precedentemente determinati nelle suddette aree.

Già con delibera di Consiglio Comunale n. 256 del 06/07/2011 si è preso atto dei prezzi di cessione da applicare nella trasformazione delle aree in diritto di proprietà, determinati nella misura del 60% dei valori di mercato delle aree, così come si evince dallo studio "Stima del valore di mercato delle aree edificabili nei PEEP e PIP" redatto dal Settore Urbanistica ed Edilizia, servizio Urbanistica allegato alla suddetta delibera (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. Pertanto per l'anno 2014, essendo trascorso il biennio di riferimento che può determinare variazioni apprezzabili dei valori di mercato, ai prezzi riconfermati con D.C.C. di pari oggetto, n° 47 del 14.05.2013, è stato applicato l'adeguamento ISTAT pari a 1,043.

Con riferimento ai **Piani di recupero** ai sensi della L. 457/1978 la verifica delle aree a ciò destinati, 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.LP.** (Piani di Insediamenti Produttivi) analogamente a quanto già riportato ai commi precedenti per i PEEP, nel riconfermare i valori di mercato delle aree, è stato applicato l'adeguamento ISTAT pari a 1,043.

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 riconfermano i prezzi di cessione delle aree in diritto di proprietà stimati nello studio "Stima del valore di mercato delle aree edificabili nei PEEP e PIP" redatto dal Settore Urbanistica ed Edilizia, servizio Urbanistica allegato alla presente delibera (ALL.1) giusta nota n. 1080466 del 31/12/2013, del Settore Risorse Immobiliari, fermo restando il coefficiente di rivalutazione ISTAT pari ad 1,043:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 323,00*1,043= €/mq 337,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 330,00*1,043= €/mq 345,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00

E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 420,00*1,043= €/mq 439,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 336,00*1,043= €/mq 350,00
J) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 525,00*1,043= €/mq 548,00
K) P.E.E.P. N° 12- Località Z.F.N. 2°	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
L) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00*1,043= €/mq 548,00
M) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 323,00*1,043= €/mq 337,00
N) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00

#### 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)

La nota n. 1080466 del 31/12/2013, del Settore Risorse Immobiliari (ALL.3)

### 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) Riconfermare i prezzi di cessione delle aree in diritto di proprietà come stimati nello studio "Stima del Valore di Mercato delle aree edificabili nei PEEP e P.I.P. "(Relazione e Tavola generale scala 1/25.000) sui quali va applicato il coefficiente di rivalutazione ISTAT pari ad 1,043:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 323,00*1,043= €/mq 337,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 330,00*1,043= €/mq 345,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00

F) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Modaglie D'Oro	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 420,00*1,043= €/mq 439,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 336,00*1,043= €/mq 350,00
J) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 525,00*1,043= €/mq 548,00
K) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
L) P.E.E.P. N° 14- Località Resutrana	€/mq 525,00*1,043= €/mq 548,00
M) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 323,00*1,043= €/mq 337,00
N) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00

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



ORDINE DEL GIORNO

I RAPPRESENTANTI DELL'US CITTA' DI PALERMO NON SOSTENGANO CANDIDATI ALLA  
PRESIDENZA DELLA FIGC CHE NON RAPPRESENTANO I VALORI DI DEMOCRAZIA E CIVILTA'  
DELLA CITTA' DI PALERMO

Le dichiarazioni a sfondo razzista del candidato alla presidenza della FIGC sono un grave attacco ai valori civili e democratici della nostra costituzione.

Molti dirigenti di società calcistiche nazionali nell' esprimere sdegno per il contenuto infamante di tali dichiarazioni hanno annunciato di ritirare il sostegno al candidato Tavecchio.

Riteniamo che anche la massima società calcistica palermitana, che porta nella denominazione il riferimento alla nostra città, debba seguire tale esempio, annunciando pubblicamente il ritiro del sostegno a tale imbarazzante candidato alla presidenza della principale federazione sportiva nazionale, tale per numero di atleti tesserati e seguito di pubblico. La FIGC oltre ad occuparsi del nostro calcio nazionale e dei massimi campionati, si occupa della pratica sportiva di milioni di bambini e ragazzi che partecipano ai campionati giovanili. L'educazione dei nostri giovani merita rappresentanti di più alto profilo. Chi rappresenta la città di Palermo nel calcio non può in alcun modo giustificare o sottovalutare tali dichiarazioni.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Invita i dirigenti dell'US Città di Palermo a ritirare il sostegno a candidati non idonei a svolgere tale importante ruolo ;

Invita inoltre il Sindaco a vigilare sull'evoluzione di tale situazione tenendo in considerazione che la società palermitana è anche un concessionario del nostro Comune.

*Rossini Palermo*

*Messina*  
*Caracciolo*

*Approvato a  
Messina  
29/7/14*

*Presentato  
in aula  
29/7/14*

MUNICIPIO DI PALERMO

Segreteria Generale

Oggetto: Estratto verbale della VI Commissione Consiliare:

Seduta del 17/07/2014

L'anno 2014, il giorno diciassette del mese di Luglio, presso i locali di Via Ausonia n. 69, si è riunita la VI Commissione Consiliare, formalmente convocata per la trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Sono presenti i Consiglieri:

Alberto	Mangano	(Presidente);
Rosario	Fioramo	(Vice Presidente);
Pietro	La Commare;	
Francesco	Mazzola;	
Giulio	Tantillo;	
Alessandra	Veronese.	

OMISSIS

In ordine all'argomento trattato, avente per oggetto: **"Verifica sulla quantità di aree da destinare alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art.172 del D.leg.vo n. 267/2000. Approvazione del prezzo di cessione delle suddette aree"**.

La Commissione, ha espresso il seguente parere:

Parere favorevole espresso a maggioranza dei presenti sulla proposta di deliberazione avente per oggetto: **"Verifica sulla quantità di aree da destinare alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art.172 del D.leg.vo n. 267/2000. Approvazione del prezzo di cessione delle suddette aree"**.

Hanno espresso parere favorevole i consiglieri: Mangano, Fioramo, La Commare, Mazzola e Veronese.

Il Consigliere Tantillo, si astiene.

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

Palermo, li 17.07.2014

Il Segretario

Firicano Leonardo



Il Presidente

Cons. Alberto Mangano





# COMUNE DI PALERMO

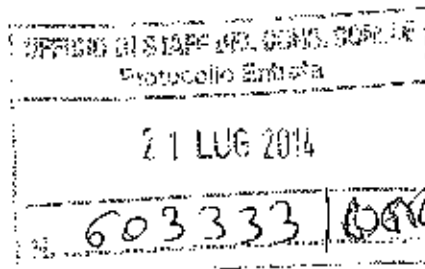
AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ  
*Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Particolareggiata*  
Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 PALERMO - FAX 091/7402605  
email: [urbanistica@comune.palermo.it](mailto:urbanistica@comune.palermo.it) - pec: [urbanistica@cert.comune.palermo.it](mailto:urbanistica@cert.comune.palermo.it)

prot. n. 603333 del 17/07/2014

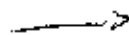
All. n°

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

**Oggetto** Verifica delle 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.



E, p.c.



Alla VI<sup>^</sup> Commissione Consiliare

Alla II<sup>^</sup> Commissione Consiliare

Alla VII<sup>^</sup> Commissione Consiliare

All'Ufficio Staff al Consiglio Comunale

Al Sig. Segretario Generale

Con riferimento alla nota n° 601015 del 17.07.2014 dell'Ufficio Valorizzazione Risorse Patrimoniali- Ufficio Tecnico (che si allega in copia conforme), con la quale, a rettifica, è stato trasmesso il nuovo calcolo del valore di mercato dell'area sita in località Passo di Rigano 1° (P.F.F.P.) n° 9, si significa che l'intera area, estesa mq 118.400,00, è stata valutata in € 39.782.400,00.

Per quanto precede, il costo a mq può assumersi in € 336,00 (€ 39.782.400,00/118.400,00), a cui va sempre applicato l'adeguamento ISTAT (1,043) che determina un costo complessivo di €/mq 350,00.

Distinti saluti

Il Responsabile della U.O.7  
(Geom. Antonino Nuccio)

Il Capo Area  
(D.ssa Paola Di Trapani)



PDC01/a

### COMUNE DI PALERMO

Area della Pianificazione del territorio e mobilità  
Settore Pianificazione Territoriale

## PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI C.C.

(Costituita da n° 6 fogli, oltre il presente, e da n° 3 allegati)

**OGGETTO:** Verifica della quantità di arce 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.

PROPONENTE	
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO <i>a.nuccio@comune.palermo.it</i> Geom. Antonino Nuccio	IL DIRIGENTE Dott.ssa Paola Di Trapani
Li..... <b>9 MAG 2014</b>	

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA (Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91)	
<input checked="" type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere favorevole <input type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate	
IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SERVIZIO <i>p.ditrapani@comune.palermo.it</i> dott.ssa Paola Di Trapani	VISTO: IL CAPO AREA D.ssa Paola Di Trapani
DATA..... <b>9 MAG 2014</b>	

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE (Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91)	
<input checked="" type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere favorevole <input type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate <input type="checkbox"/> Parere non dovuto poiché l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata	
IL RAGIONIERE GENERALE Dott.ssa Carmela Agnello	VISTO: L'Assessore Arch. Giuseppe Gini
DATA <b>28/5/14</b>	

<b>Controdeduzioni dell'Ufficio Proponente alle osservazioni del parere di regolarità Contabile e/o rese dal Segretario Generale:</b>	
<input type="checkbox"/> osservazioni controdedotte dal dirigente del servizio proponente con nota mail prot. n. _____ del _____ Parere di regolarità tecnica confermato SI <input type="checkbox"/> : NO <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gs nota mail prot. n° _____ del _____ <input type="checkbox"/> Gs nota mail prot. n° _____ del _____ <input type="checkbox"/> Per avvenuta decorrenza dei termini di riscontro (gg. 2 lavorativi)	

ALLEGATO UNICO ALLA DELIBERA C.C. n° <b>237</b> del <b>29-07-2014</b>	
IL SINDACO	IL SEGRETARIO GENERALE

Il Capo Area Pianificazione Territoriale e Mobilità, 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 o 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 comma 1, 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 detrazione dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48"*.

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.

Ai fini della predisposizione della presente delibera, per verificare l'esistenza di eventuali variazioni del mercato immobiliare cittadino, rispetto alla determinazione già effettuata nell'anno precedente per analogo atto deliberativo, con nota n. 1035851 del 10/12/2013, è stato richiesto 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.- (ALL.2). Con nota n. 1080466 del 31/12/2013 (ALL.3), il Settore Risorse Immobiliari ha confermato i valori di mercato precedentemente determinati nelle suddette aree.

Già con delibera di Consiglio Comunale n. 256 del 06/07/2011 si è preso atto dei prezzi di cessione da applicare nella trasformazione delle aree in diritto di proprietà, determinati nella misura del 60% dei valori di mercato delle aree, così come si evince dallo studio "Stima del valore di mercato delle aree edificabili nei PEEP e PIP" redatto dal Settore Urbanistica ed Edilizia, servizio Urbanistica allegato alla suddetta delibera (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. Pertanto per l'anno 2014, essendo trascorso il biennio di riferimento che può determinare variazioni apprezzabili dei valori di mercato, ai prezzi riconfermati con D.C.C. di pari oggetto, n° 47 del 14.05.2013, è stato applicato l'adeguamento ISTAT pari a 1,043.

Con riferimento ai **Piani di recupero** ai sensi della L. 457/1978 la verifica delle aree a ciò destinati, 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, nel riconfermare i valori di mercato delle aree, è stato applicato l'adeguamento ISTAT pari a 1,043.

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 o 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 riconfermano i prezzi di cessione delle aree in diritto di proprietà stimati nello studio "Stima del valore di mercato delle aree edificabili nei PEEP e PIP" redatto dal Settore Urbanistica ed Edilizia, servizio Urbanistica allegato alla presente delibera

(ALL.1) giusta nota n. 1080466 del 31/12/2013, del Settore Risorse Immobiliari, fermo restando il coefficiente di rivalutazione ISTAT pari ad 1,043:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 323,00*1,043= €/mq 337,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 330,00*1,043= €/mq 345,00
D) P.F.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
G) P.F.E.P. N° 7- Località Medaglia D'Oro	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 420,00*1,043= €/mq 439,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 147,00*1,043= €/mq 154,00
J) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 525,00*1,043= €/mq 548,00
K) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
L) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00*1,043= €/mq 548,00
M) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 323,00*1,043= €/mq 337,00
N) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00

#### 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)

La nota n. 1080466 del 31/12/2013, del Settore Risorse Immobiliari (ALL.3)

## 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) Riconfermare i prezzi di cessione delle aree in diritto di proprietà come stimati nello studio "Stima del Valore di Mercato delle aree edificabili nei PEEP e P.I.P. "(Relazione e Tavola generale scala 1/25.000) sui quali va applicato il coefficiente di rivalutazione ISTAT pari ad 1,043:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 323,00*1,043= €/mq 337,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Orco	€/mq 330,00*1,043= €/mq 345,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Orco-Brancaccio	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 420,00*1,043= €/mq 439,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 147,00*1,043= €/mq 154,00
J) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 525,00*1,043= €/mq 548,00
K) P.E.E.P. N° 12- Località Z.F.N. 2°	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00
L) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00*1,043= €/mq 548,00
M) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 323,00*1,043= €/mq 337,00
N) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 315,00*1,043= €/mq 329,00

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

**IL Capo Area**  
**Dott.ssa Paola Di Trapani**

Il Dirigente responsabile del Servizio 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**  
**Dott.ssa Paola Di Trapani**

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

**Il Capo Area**  
**Dott.ssa Paola Di Trapani**

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**



**DELIBERAZIONE DI C.C. n. 237 del 29-07-2014**

**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.**

\*\*\*\*\*

**ALL.1** "Stima del Valore di Mercato delle aree edificabili nei PEEP e P.I.P. "(Relazione e Tavola generale scala 1/25.000)

**ALL.2** - Nota n1035851 del 10/12/2013 del Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità

**ALL.3** - Nota n. 1080466 del 31/12/2013, del Settore Risorse Immobiliari

Il Responsabile del procedimento  
Geom. Antonio Nuccio





# COMUNE DI PALERMO

AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERROTORIO  
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITA'  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Particolareggiata

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI NEI P.E.E.P. e P.I.P.**



*Relazione*

Gruppo di lavoro: Arch. *Maria Luisa Pegoraro*  
Esp. Geom. *Antonino Nuccio*  
Esp. Prog. *Liborio Piazza*

Il Capo Area  
Dott.ssa *Paola Di Trapani*

## Premesse

Con O.d.S. n° 71 del 17/11/2010 del Dirigente Coordinatore del Settore Urbanistica ed Edilizia, è stato costituito un gruppo di lavoro al fine di stimare il valore attuale delle aree edificabili nei Piani di Zona (P.E.E.P.) e nei Piani di Insediamenti Produttivi (P.I.P.), del Comune di Palermo.

Quanto sopra si è reso necessario ai fini dell'applicazione del comma n° 48 dell'art. 31 della legge 448/98 che consente, ai soggetti che hanno operato nei Piani di Zona, la variazione dello stato patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà e per regolamentare, quindi, gli eventuali rapporti economici che intercorrono fra l'Amministrazione Comunale e detti soggetti; consente, inoltre, ai sensi dell'art. 172 del D.leg.vo n° 267/2000, di 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, stabilendone il prezzo di cessione.

Il predetto gruppo di lavoro risulta così costituito:

- Arch. Maria Luisa Pecoraino;
- Geom. Antonino Nuccio;
- Esp. Prog. Liborio Piazza.

## Scelta del criterio di stima

Va premesso che i P.E.E.P. (Piani di Edilizia Economica e Popolare), approvati con DD.AA.S.E. nn° 685/66 e 52/76 sono così distinti (vedi Tavola Generale 1:25000):

- A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita;
- B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone;
- C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto;
- D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio;
- E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia;
- F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°;
- G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro;
- H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi;
- I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°;
- L) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria;
- M) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°;
- N) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana;

I Piani P.I.P. (Piani di Insediamenti Produttivi), riguardano quello di Brancaccio, assimilabile, in termini di valore di mercato, al P.F.F.P. Sperone, e quello di Bonagia assimilabile all'omonimo P.F.E.P.

Per pervenire al più probabile valore di mercato delle rispettive aree, si è reso necessario assumere, con nota n° 927376 del 16.12.2010, determinazioni presso la Commissione di Valutazione del Settore Risorse Immobiliari (Ufficio Tecnico); ciò al fine di adeguarsi, coerentemente, ad un criterio di stima, più generale, adottato già dalla Commissione, da applicarsi, quindi, senza equivocità, anche al caso che qui interessa.

La Commissione, con note nn° 131419- 131405-131413-131416-131410-131400-131415-131422-131406-131403-131407, tutte del 17.02.2011 e 269039 del 06.04.2011 (unico allegato sotto il numero 15), ha trasmesso le relative determinazioni, sottoriportate.

**A) Piano di Zona "Bandita" – P.F.E.P. n° 1- (vedi nota n° 131419 del 17.02.2011- ALL. n° 1)**

Il Piano di Zona n° 1 in località Bandita, è compreso tra le vie M. Marine, E. Li Gotti, Padre M. Kolbe -Tav. di P.R.G. n° 5014- Densità fondiaria 3,00 mc/mq; l'intero comprensorio è esteso Ha 15,24, di cui Ha 7,80 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 24.570.000 (Ventiquattromilionicinquecentosettantamila), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 78.000, si può assumere pari ad €/mq **315,00**.

**B) Piano di Zona "Sperone" – P.F.E.P. n° 2 - (vedi nota n° 131405 del 17.02.2011- ALL. n° 2)**

Il Piano di Zona n° 2 in località Sperone, è compreso tra le vie M. Marine, Sperone, Laudicina, Corso dei Mille e P.zza A. Grandi - Tav. di P.R.G. 5014 - Densità fondiaria 3,00 mc/mq (90%), 5,00 mc/mq (7%), 0,75 mc/mq (3%); l'intero comprensorio è esteso Ha 70,00, di cui Ha 32,75 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 105.655.600 (Centocinquemilioneisecentocinquantaecinquemila-seicento), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 327.500, si può assumere pari ad €/mq 322,61, in c.t. €/mq **323,00**.

**C) Piano di Zona "Oreto" – P.E.E.P. n° 3- (vedi nota n° 269039 del 06.04.2011- ALL. n°**

**3)**

Il Piano di Zona n° 3 in località Oreto, è compreso tra le vie M. Marine, Bennici, Corso dei Mille e via Benso - Tav. di P.R.G. 5011 - Densità fondiaria 0,00 mc/mq (area interdetta all'uso edificatorio ed urbanistico); l'intero comprensorio è esteso Ha 48,00, di cui Ha 5,35 di aree edificabili.

Trattandosi, secondo il vigente P.R.G., di aree interdette all'uso edificatorio ed urbanistico, ma che risultano, secondo le previsioni del progresso P.R.G., in parte edificate, il valore di mercato delle suddette aree è stato assimilato a quello unitario medio e stimato dalla Commissione in €/mq 330,00.

**D) Piano di Zona "Oreto-Brancaccio" – P.E.E.P. n° 4- (vedi nota n° 131413 del 17.02.2011- ALL. n° 4)**

Il Piano di Zona n° 4 in località Oreto-Brancaccio, è compreso tra lo svincolo Oreto, le vie S. M. di Gesù, Buonriposo e Fichidindia - Tav. di P.R.G. 5013- Densità fondiaria 3,00 mc/mq; l'intero comprensorio è esteso Ha 50,00, di cui Ha 23,92 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 75.350.000 (Settantacinquemilionitrecentocinquantamila), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 239.200, si può assumere pari ad €/mq 315,00.

**E) Piano di Zona "Bonagia" – P.E.E.P. n° 5- (vedi nota n° 131416 del 17.02.2011- ALL. n° 5)**

Il Piano di Zona n° 5 in località Bonagia, è compreso tra le vie dell'Ermellino, del Lovriere, dell'Antilope e svincolo Bonagia - Tav. di P.R.G. 5013- Densità fondiaria 3,00 mc/mq; l'intero comprensorio è esteso Ha 85,00, di cui Ha 26,78 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 84.360.000 (Ottantaquattromilionitrecentosessantamila), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 267.800, si può assumere pari ad €/mq 315,00.

**F) Piano di Zona "Passo di Rigano 2°" – P.E.E.P. n° 6- (vedi nota n° 131410 del 17.02.2011- ALL. n° 6)**

Il Piano di Zona n° 6 in località Passo di Rigano, è compreso tra le vie Castellana e Bronte - Tavv. di P.R.G. 5009-5010- Densità fondiaria 3,00 mc/mq; l'intero comprensorio è esteso Ha 15,12, di cui Ha 6,05 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 19.057.500 (Diciannovemilionicinquantasettemilacinquecento), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 60.500, si può assumere pari ad €/mq **315,00.**

**G) Piano di Zona "Medaglie D'Oro" - P.E.E.P. n° 7- (vedi nota n° 131400 del 17.02.2011- ALL. n° 7)**

Il Piano di Zona n° 7 in località Medaglie D'Oro, è compreso tra le vie E. Basile, Raiti, G. Roccella e Lussorio - Tav. di P.R.G. 5013- Densità fondiaria 3,00 mc/mq; l'intero comprensorio è esteso Ha 33,24, di cui Ha 11,64 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 36.670.000 (Trentaseimilioneiseicentosestantamila), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 116.400, si può assumere pari ad €/mq **315,00.**

**H) Piano di Zona "Calatafimi" - P.E.E.P. n° 8 - (vedi nota n° 131415 del 17.02.2011- ALL. n° 8)**

Il Piano di Zona n° 8 in località Calatafimi, è compreso lo svincolo Calatafimi, Corso Calatafimi e le vie Paruta, Terranova, dell'Acacia, dei Fiori - Tavv. di P.R.G. 5010-5012- Densità fondiaria 3,00 mc/mq (50%), 5,00 mc/mq (50%); l'intero comprensorio è esteso Ha 36,04, di cui Ha 12,17 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 51.114.000 (Cinquantunomilioneicentoquattordicimila), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 121.700, si può assumere pari ad €/mq **420,00.**

**I) Piano di Zona "Passo di Rigano 1°" - P.E.E.P. n° 9 - (vedi nota n° 131422 del 17.02.2011- ALL. n° 9)**

Il Piano di Zona n° 9 in località Passo di Rigano, è compreso tra le vie Castellana, Roccazzo, Mozambico, UR.4 - Tav. di P.R.G. 5010- Densità fondiaria 3,00 mc/mq (90%), 5,00 mc/mq (10%); l'intero comprensorio è esteso Ha 19,95, di cui Ha 11,84 di aree edificabili.



Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 17.404.800 (Diciassettemilioniquattrocentoquattromilaottocento), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 118.400, si può assumere pari ad €/mq 147,00.

**L) Piano di Zona "Siccheria" – P.E.E.P. n° 10 - (vedi nota n° 131406 del 17.02.2011- ALL. n° 10)**

Il Piano di Zona n° 10 in località Siccheria, è compreso tra le vie Pitrè, Palchetto, Nina Siciliana, Perpignano, D'Aquino, degli Lmici, Aristippo, E. - Tavv. di P.R.G. 5010-5011- Densità fondiaria 5,00 mc/mq; l'intero comprensorio è esteso Ha 38,18, di cui Ha 18,13 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 95.182.500 (Novantacinquemilionicentottantaduemilacinquecento), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 181.300, si può assumere pari ad €/mq 525,00.

**M) Piano di Zona "Z.E.N. 2°" – P.E.E.P. n° 12 - (vedi nota n° 131403 del 17.02.2011- ALL. n° 11)**

Il Piano di Zona n° 12 in località Zona di Espansione Nord, è compreso tra le vie Lanza di Scafea, Bianchini, Marciano, Alaimo, Pensabene - Tav. di P.R.G. 5004- - Densità fondiaria 3,00 mc/mq; l'intero comprensorio è esteso Ha 186,95, di cui Ha 32,98 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 103.890.000 (Centotremilionioottocentonovantamila), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 329.800, si può assumere pari ad €/mq 315,00.

**N) Piano di Zona "Resuttana" – P.E.E.P. n° 14 - (vedi nota n° 131407 del 17.02.2011- ALL. n° 12)**

Il Piano di Zona n° 14 in località Resuttana, è compreso tra le vie Monti Iblei, Francia, Nebrodi, Belgio - Tav. di P.R.G. 5007- Densità fondiaria 5,00 mc/mq; l'intero comprensorio è esteso Ha 18,10, di cui Ha 8,85 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 46.462.500

(Quarantaseimilioni quattrocentosessantadue milacinquecento), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 88.500, si può assumere pari ad €/mq 525,00.

### RIEPILOGO

I valori di mercato delle aree dei Piani P.E.E.P. e P.I.P., riferiti al metro quadrato, possono così riassumersi:

A) <u>P.E.E.P. N° 1- Località Bandita (vedi All. n° 1);</u>	€/mq 315,00
B) <u>P.E.E.P. N° 2- Località Sperone (vedi All. n° 2);</u>	€/mq 323,00
C) <u>P.E.E.P. N° 3- Località Oreto (vedi All. n° 3);</u>	€/mq 330,00
D) <u>P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio (vedi All. n° 4);</u>	€/mq 315,00
E) <u>P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia (vedi All. n° 5);</u>	€/mq 315,00
F) <u>P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2° (vedi All. n° 6);</u>	€/mq 315,00
G) <u>P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro (vedi All. n° 7);</u>	€/mq 315,00
H) <u>P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi (vedi All. n° 8);</u>	€/mq 420,00
I) <u>P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1° (vedi All. n° 9);</u>	€/mq 147,00
L) <u>P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria (vedi All. n° 10);</u>	€/mq 525,00
M) <u>P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2° (vedi All. n° 11);</u>	€/mq 315,00
N) <u>P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana (vedi All. n° 12);</u>	€/mq 525,00
O) <u>P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio (vedi All. n° 13);</u>	€/mq 323,00
P) <u>P.I.P. Bonagia- Località Bonagia (vedi All. n° 14);</u>	€/mq 315,00

Si fa rilevare, infine, che i suddetti valori di mercato, riferiti ad oggi, saranno suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici I.S.T.A.T.

Ogni decennio, invece, in funzione delle probabili variazioni delle indagini di mercato, dovrà procedersi alla loro rielaborazione, al fine di determinare i nuovi parametri.

### I RELAZORI

Arch. Maria Luisa Pecoraino;

Geom. Antonino Nuccio;

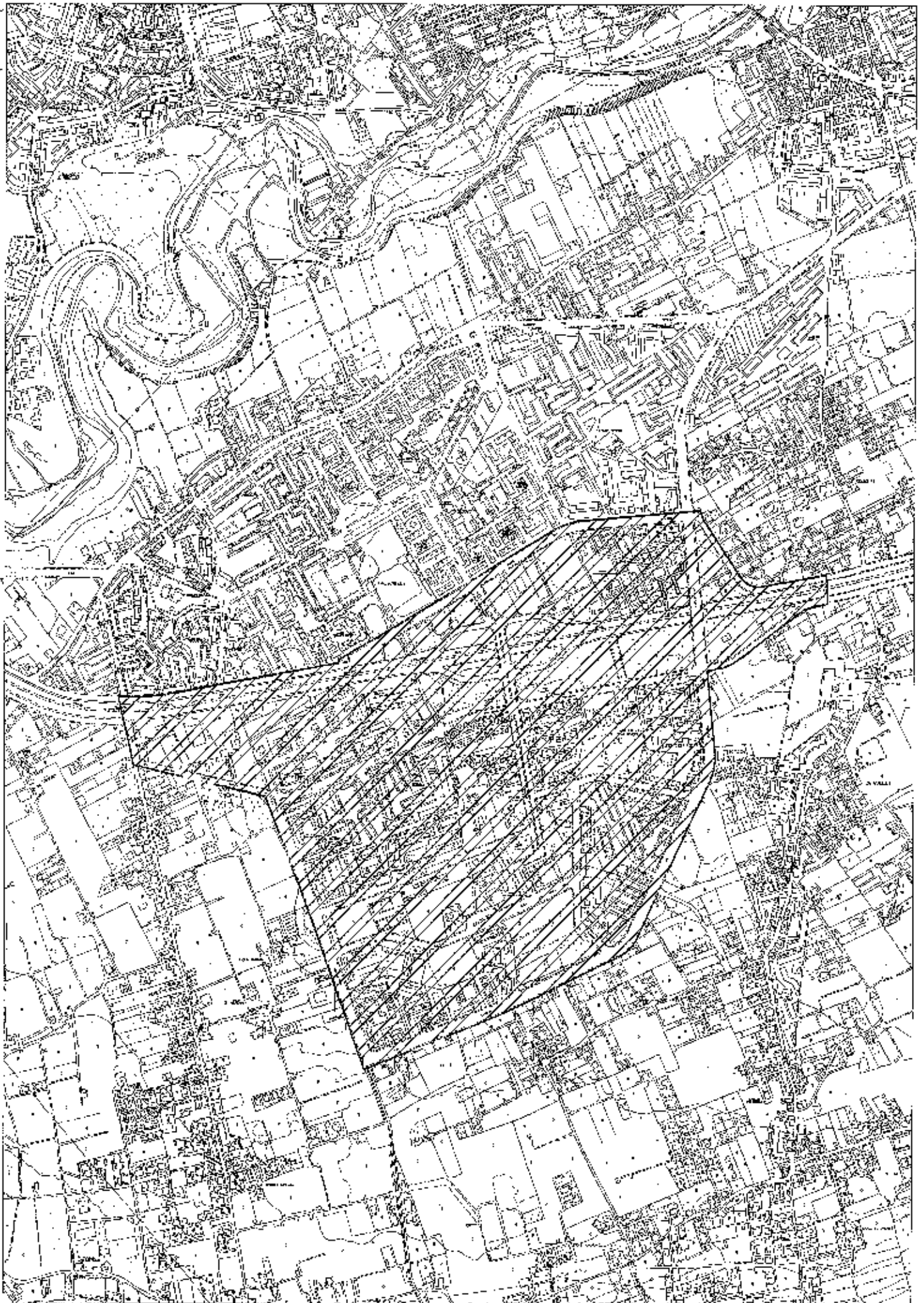
Esp. Prog., L. Torrisi Piazza.

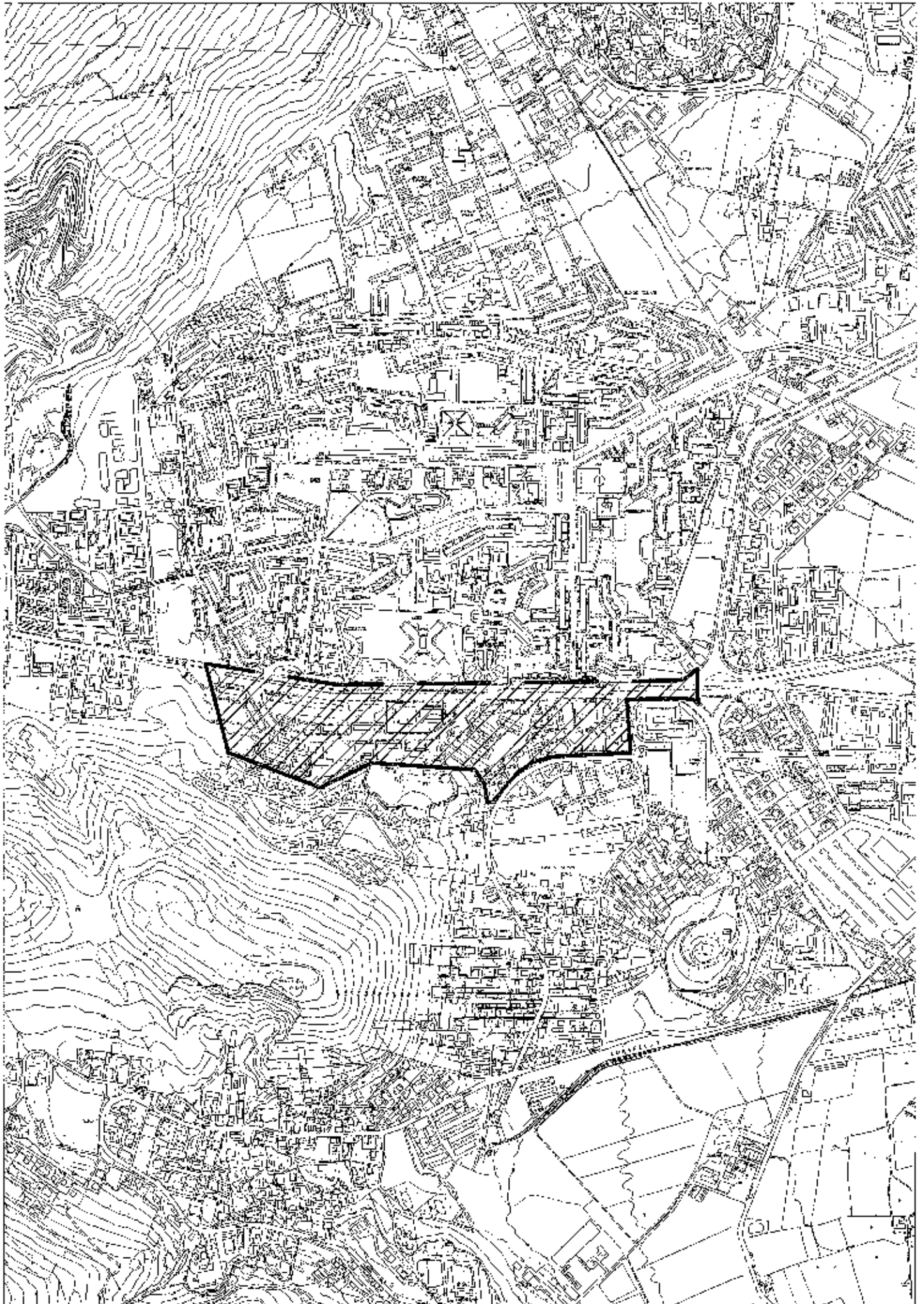








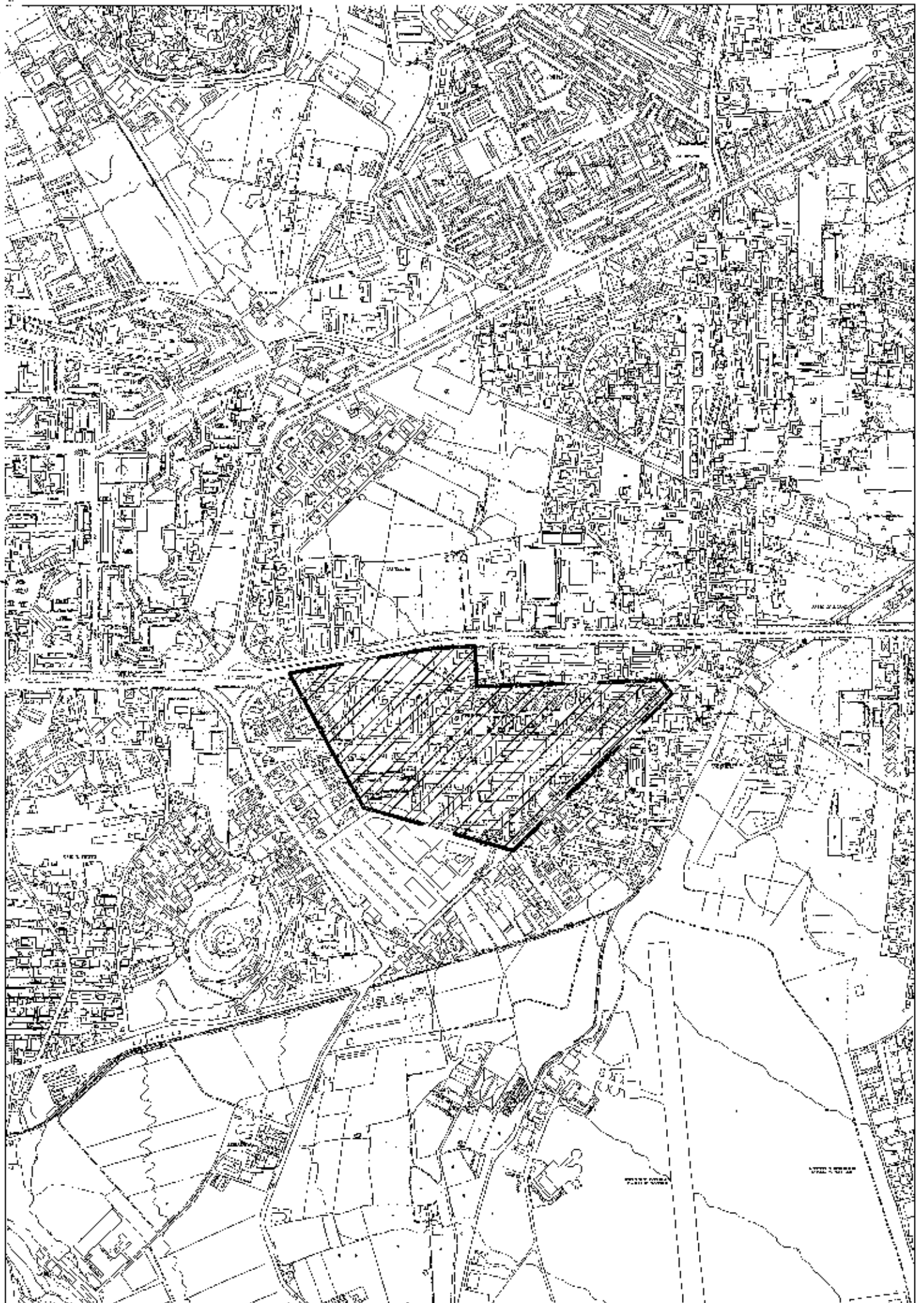


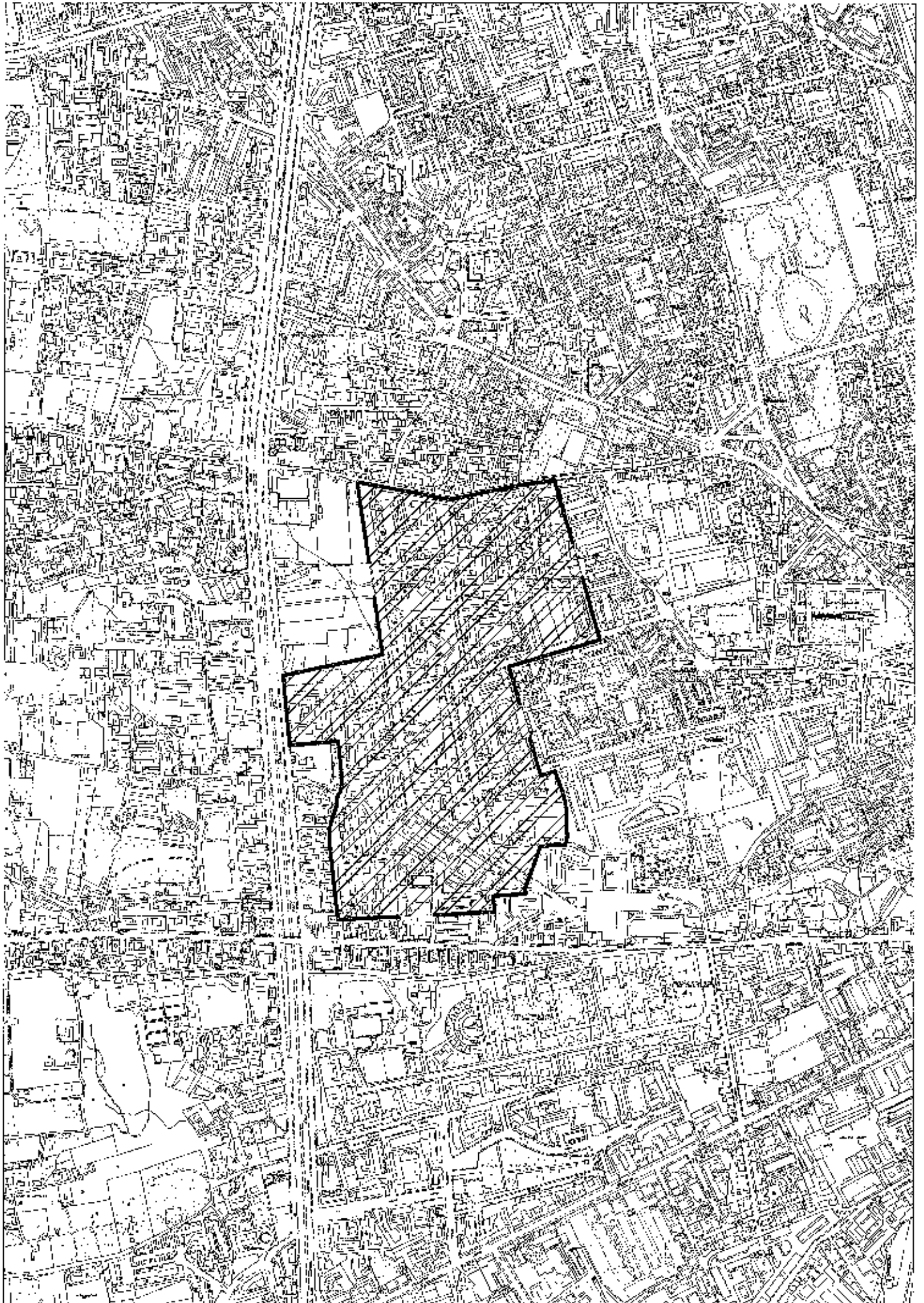


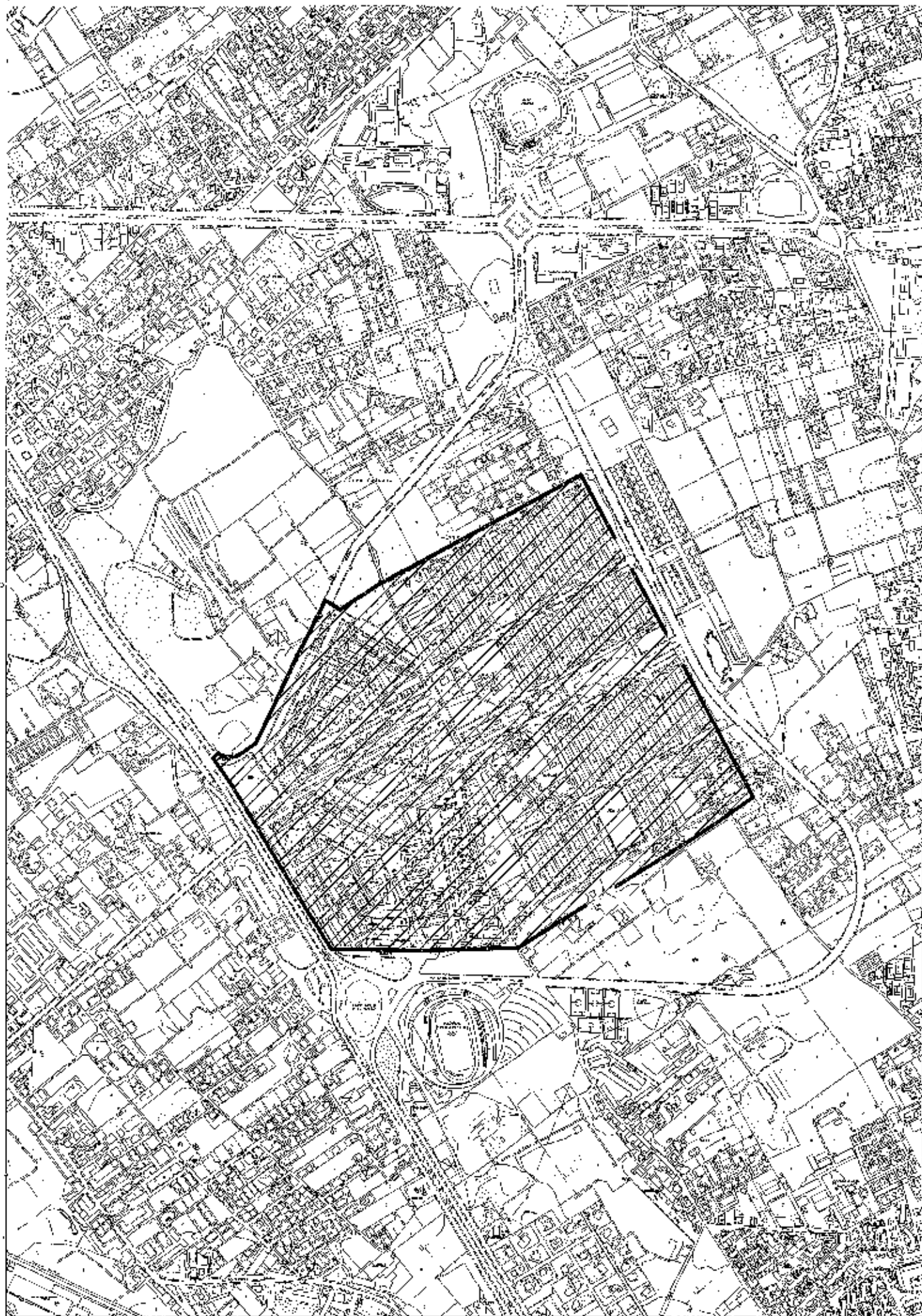


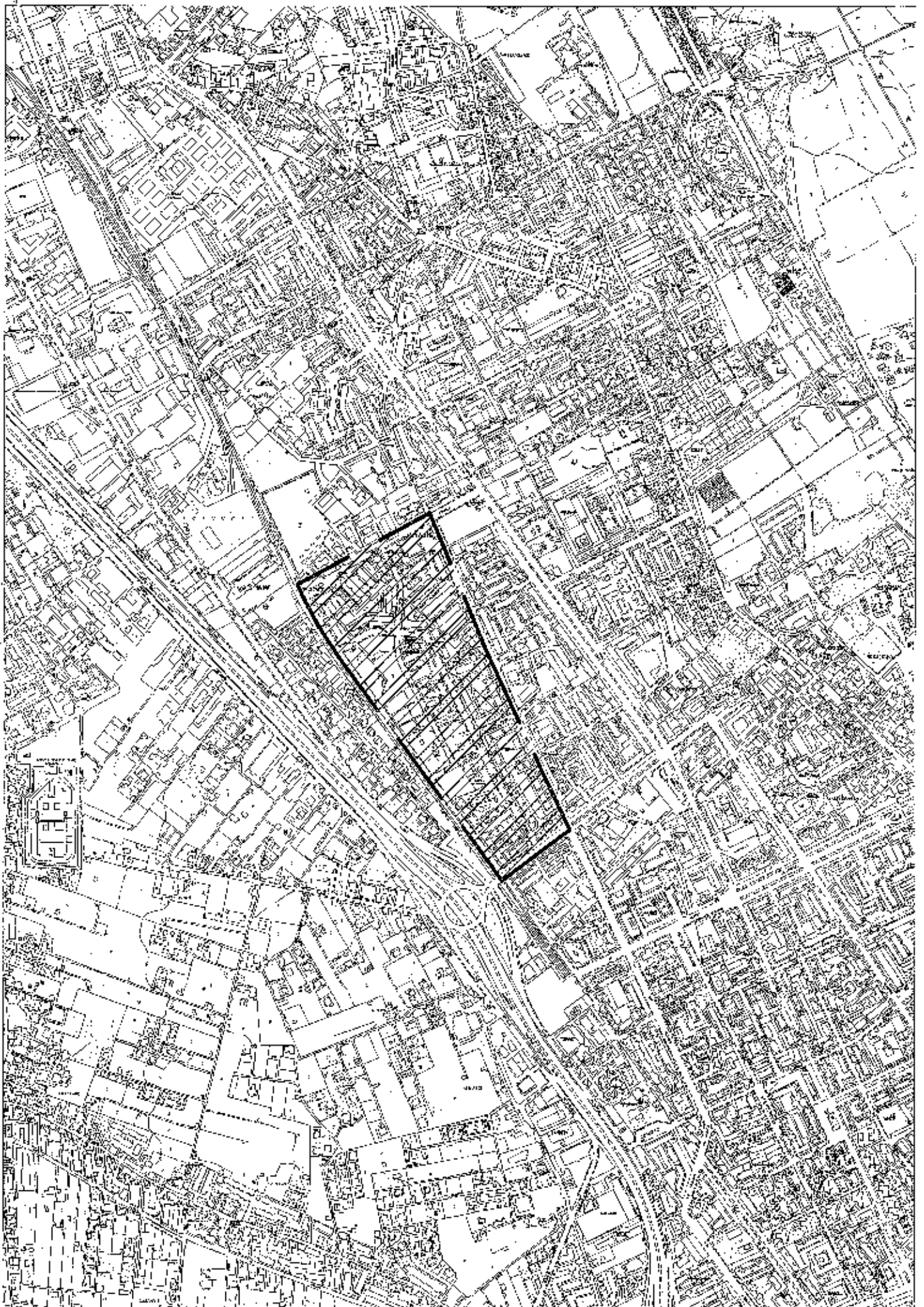


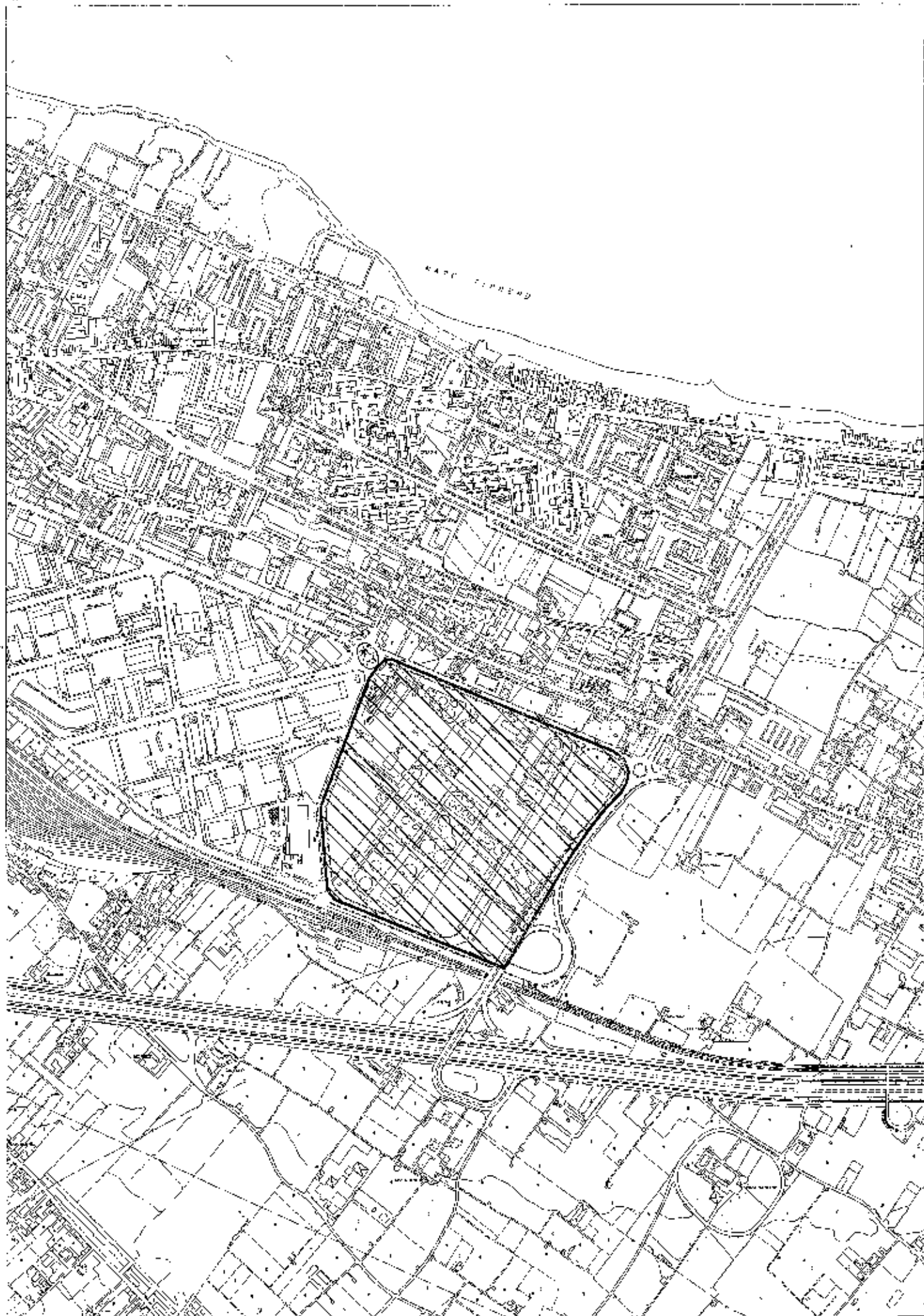


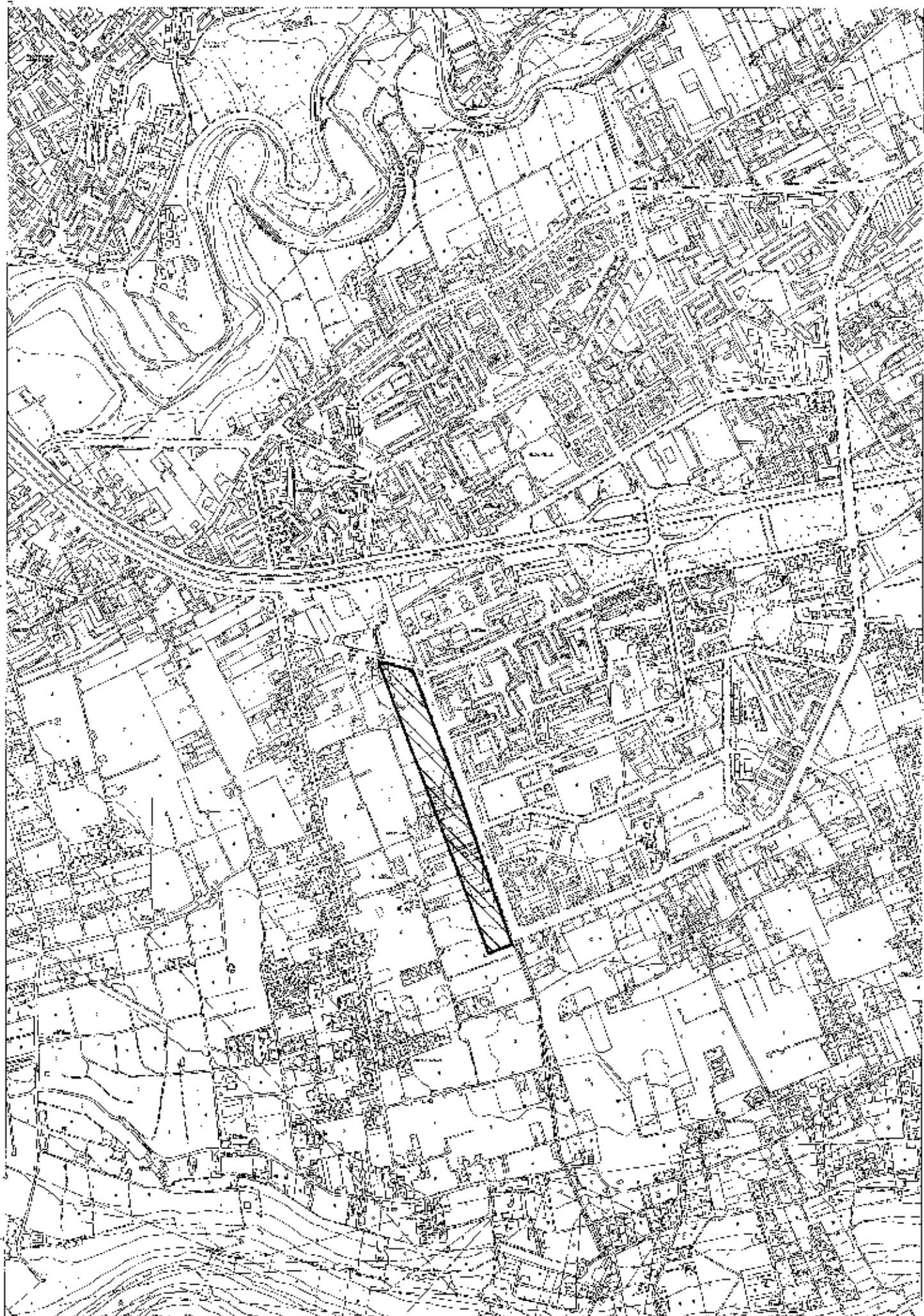














ALL. 1



# COMUNE DI PALERMO

**Settore Risorse Immobiliari**

**UFFICIO TECNICO**

Via R. Morrelli G. X. - 90142 Palermo - Tel. 740.6411 - 13 - Fax 740.6468

Palermo, 17 FEB 2011

Prot. n. 131419

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Proefda  
Il Redattore: Sfg. Michele Solafant

<b>OGGETTO:</b>	Area P. E. E. P. Località Bandita, compreso tra le vie M. Marone, R. Li Gatti, Padre M. Kolbe, di mq. 78.000,00 circa, (cf. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione). <b>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</b>
-----------------	--

*Sfg. Proefda*  
 SETTORE DEL CAPO SETTORE  
 COME  
 21 FEB 2011

Al Settore Urbanistica ed Edilizia  
 Direzione  
 Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Il Dirigente Coordinatore  
 (D.ssa Carmela Spadaro)

Settore Urbanistica TECNICA
21 FEB 2011
131419

*Sfg. Nicolo*  
 21/02/2011



# COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

Area P. E. E. P. Località Bandita, compreso tra le vie M. Marone, E. Li Gotti, Padre M. Kolbe, di mq. 78.000,00 circa.

OGGETTO: (Off. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposta sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).

VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

## RELAZIONE DI VALUTAZIONE

### A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

### B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralzo planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

### C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue:

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P. E. E. P., ubicata in località Bandita, tra le vie M. Marone, E. Li Gotti, Padre M. Kolbe, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq. 78.000,00 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 11 e 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 questo ufficio 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:

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La 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.

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

il metro quadro o metri cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;

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 è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame risulta estesa per mq 78.000,00, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc. 234.000,00, stabilito che mediamente l'interplane delle unità abitative realizzate risulta pari a mc 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 78.000,00.

#### ANALISI DI MERCATO

Le agenzie immobiliari consultate sono le seguenti:

MILLECASE PALERMO - EI DI GIROLAMO V.O. - CORSO DEI MILLE 644-90123 PALERMO

AFFILIATO CIA - VIA ORETO 91 90127 PALERMO;

FRIMM PALERMO - ORETO STAZIONE VIA ORETO 240-90137 PALERMO;

STUDIO ORETO NUOVA SNC - VIA ORSA MINORE 90-90124 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, si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria che variano da 3,00 mc/mq a 5,00 mc/mq risultano compresi in una forbice tra €/mq 100,00 ed €/mq 120,00 di costruito per abitazioni con interplane medi di mt. 3,00.

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 dalle 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, dalla consultazione delle riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze - II Semestre 2010 e da transazioni

effettuate dall'A.C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zona periferiche e di rifacimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mq 100,00 ad €/mq 120,00 che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.C., che nel caso specifico risulta di 3,00 mq/mq, pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mq 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste 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 della 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 della consistenza delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto 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 questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mq 110,00 si ha:

Cubatura realizzata = mq 231.000,00 x €/mq 110,00 = € 25.410.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuta dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mq.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 78.000,00 x €/mq 1.500,00 = € 117.000.000,00 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 un valore della sola area pari ad € 23.400.000,00, 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:

$$(\text{€ } 25.410.000,00 + \text{€ } 23.400.000,00) / 2 = \text{€ } 24.570.000,00$$

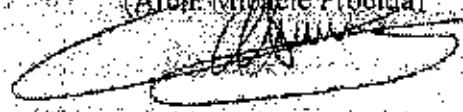
che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

#### E. Conclusioni:

L'importo di € 24.570.000,00 ( ventiquattromilioniinguecentosettantamila/00 Euro ) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

(Arch. Michele Procida)



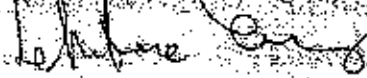
La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 08.02.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionando dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore dell'area determinata pari ad € 24.570.000,00 nelle attuali condizioni d'uso.

I Componenti della Commissione

(Arch. Daniela Fucini)



(Arch. Salvatore Tinaglia)



Il Coordinatore

(Arch. Michele Procida)





# COMUNE DI PALERMO

**Settore Risorse Immobiliari**

**UFFICIO TECNICO**

Via B. Morcellii n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6111-13 - Fax 740.6468

Palermo, 17 FEB 2011

Prot. n. 131405

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Prockla  
Il Redattore: Sig. Michele Scifani

<b>OGGETTO:</b>	Area P. E. E. P. - Località Sperone compreso tra le vie M. Marine, Sperone, Landicina, Corso dei Mille e Piazza A. Grandi, di mq. 327.500,00, (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione). <b>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</b>
-----------------	---

*Scifani*  
21 FEB 2011

Al **Settore Urbanistica ed Edilizia**  
Direzione  
Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Settore Urbanistica
<b>ENTRATA</b>
21 FEB 2011
n. 131405

Il Dirigente Coordinatore  
(D.ssa Carmela Anello)

*Scifani*



# COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6408

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

OGGETTO:

Area P. E. E. P. - Località Sperone compreso tra le vie M. Marine, Sperone, Landiciana, Corso dei Mille e P.zza A. Grandi, di mq. 327.500,00.  
(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).  
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

## RELAZIONE DI VALUTAZIONE

### A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

### B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

### C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P. E. E. P., ubicata in località Sperone, compreso tra le vie M. Marine, Sperone, Landiciana, Corso dei Mille e P.zza A. Grandi realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq. 327.500,00 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,90 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 e 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 questo ufficio 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:

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La 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.

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

il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;

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.

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

- mc. 884.250,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 294.750,00;

- mc. 114.625,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 38.208,33;

- mc. 7.368,75, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 2.456,25.

Complessivamente si ottiene:

- cubatura totale realizzata mc 1.006.243,75;

- superficie coperta realizzata mq 335.414,58;

#### ANALISI DI MERCATO

Le agenzie immobiliari consultate sono le seguenti:

AFFILIATO RETE CASA DI PALERMO - CORSO DEI MILLE 568 - 90100 PALERMO;

CIA IMMOBILIARE AGENZIA 24 - CORSO DEI MILLE 807 - 90100 PALERMO;

AFFILIATO CIA - VIA ORETO 91 90127 PALERMO;

FRIMM PALERMO - ORETO STAZIONE VIA ORETO 240 90127 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, si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili se pur con densità fondiaria di 0,75 mc/mq resta invariata la forbice dei valori di vendita delle aree oscilla tra €/mc 100,00 ad €/mc 120,00, poiché il dato resta quello del volume realizzabile o realizzato nel nostro caso, con abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00.

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 proposto 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, dalla consultazione delle riviste di settore comprese l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, II Semestre 2010 e da transazioni effettuate dall'A. C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zona periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mq 100,00 ad €/mq 120,00 che risulta subordinato alla cubatura realizzabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario dell'area in oggetto pari ad €/mq. 100,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano fra 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 della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto 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 questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dei risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mq 110,00 si ha:

Cubatura complessiva realizzata = mc 1.096.243,75 x €/mq 110,00 = € 110.686.812,50 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 335.414,58 x €/mq 1.500,00 = € 503.121.870,00 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 un valore della sola area pari ad € 100.624.374,00, 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:

$(€ 110.686.812,50 + € 100.624.374,00) / 2 = € 105.655.593,25$  ed in c.a. € 105.655.600,00

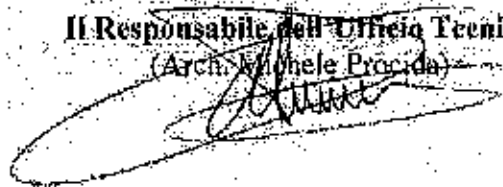
che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

**E. Conclusioni:**

L'importo di € 105.655.600,00 (centocinquemilionesecotocinquantaquinemilaseicento/00 Euro), sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

**Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico**

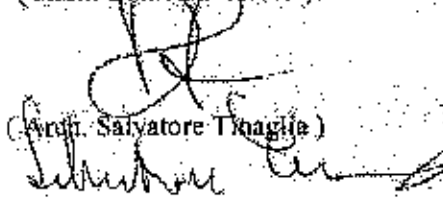
(Arch. Michele Proccida)



La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 08.02.2011 al Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Proccida, ritiene congruo i valori dell'area determinata pari ad € 105.655.600,00 nelle attuali condizioni d'uso.

**I Componenti della Commissione**

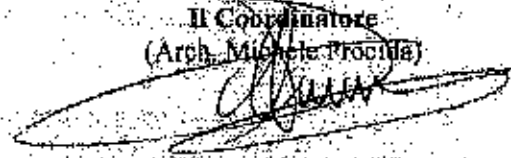
(Arch. Daniela Fasotti)



(Arch. Salvatore Traglia)

**Il Coordinatore**

(Arch. Michele Proccida)





# COMUNE DI PALERMO

**Settore Risorse Immobiliari**

**UFFICIO TECNICO**

Via E. Moyselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 06.04.2011

Prot. n. 269039

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida  
Il Redattore: Sig. Michele Selafani

<b>OGGETTO:</b>	Area P. E. E. P. Località Orotto, compreso fra le vie M. Marine, Bennici, Corso dei Mille e via Beuso, di mq. 53.500,00 circa. (rif. nota n. 163657 del 01.03.2011 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione).
-----------------	---

*Y. P. Procida*  
 UFFICIO DEL CAPO SETTORE  
 Corso  
 7.04.11

Al **Settore Urbanistica ed Edilizia  
 Direzione  
 Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA**

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 29.03.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Il Dirigente/Coordinatore  
*(D.ssa Carlotta Agnetto)*

Settore Urbanistica <b>ENTRATA</b>
07 APR 2011
N. 269039

*from Mears*  
*R 08/04/2011*



# COMUNE DI PALERMO

**Settore Risorse Immobiliari**

**UFFICIO TECNICO**

Via E. Moricelli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 29.03.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

**OGGETTO:**

Area P. E. E. P. Località Oreto, compreso tra le vie M. Marine, Bennici, Corao del Mille e via Benso, di mq. 53.500,00 circa.  
(rif. nota n. 163657 del 01.03.2011 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione).  
**RIESAME VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA**

Si fa seguito alla nota n. 163657 del 01.03.2011 di codesto Settore, con la quale viene richiesta conferma del valore unitario pari ad € 735,00 per le aree P.E.E.P., di cui in oggetto, determinato dalla C.T.V. di questo Settore in data 08.02.2011, significando quanto segue.

Questo Ufficio ha effettuato la stima del valore delle aree P.E.E.P. ubicate nei diversi quartieri della città di Palermo, utilizzando una procedura di stima con il metodo sintetico comparativo, ottenendo un valore unitario medio pari ad €/mq 330,00, tenendo conto che trattasi di aree già edificate, presumendo che sulla base di una densità fondiaria stabilita dal P.R.G. il costruttore abbia utilizzato l'intera cubatura consentita.

Codesto Settore potrà accertare se nel caso in esame la cubatura realizzabile in relazione alla densità consentita sia stata totalmente realizzata. Là dove questo non sia avvenuto il costo unitario determinato dalla C.T.V. è risultato più elevato, rispetto alla media dei valori stimati per le altre aree P.E.E.P.

Tuttavia alla luce di quanto sopra e trattandosi di riscatto di Aree già edificate, questo ufficio ritiene corretto utilizzare il valore medio unitario pari ad €/mq 330,00 anche per l'area P.E.E.P. della località Oreto, di cui in oggetto, già determinato per le altre aree P.E.E.P. edificate.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
(Arch. Michele Procida)

La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 29.03.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congrua il valore unitario dell'area edificata determinato pari ad €/mq 330,00.

I Componenti della Commissione

(Arch. Daniela Faconti)

(Arch. Salvatore Tinaglia)

Il Coordinatore

(Arch. Michele Procida)



# COMUNE DI PALERMO

Att. 4

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via S. Marselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 17 FEB 2011

Prot. n. 131413

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Proveda  
Il Redattore: Sig. Michele Salsani

OGGETTO:	Area P. R. E. P. Località Oreto - Brancaccio, compreso tra lo svincolo Oreto, le vie S. M. di Gesù, Buonriposo e Fichidindola, di mq 239.200,00 circa. (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione). <b>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</b>
----------	---

*Handwritten signature*  
 CAPO SETTORE  
 21 FEB. 2011

Al Settore Urbanistica ed Edilizia  
 Direzione  
 Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto.

Il Dirigente Coordinatore  
 (D.ssa *Carmela Agnello*)

Ex Officio  
 ENTRATA  
 21 FEB 2011  
 131413

*Handwritten notes:*  
 21/02/2011



# COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via S. Marselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411 - 15 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Probita

**OGGETTO:**

Area P. E. E. P. Località Oreo - Brancaccio, compreso tra lo svincolo Oreo, la via S. M. di Gesù, Buonriposo e Pichidinidia, di mq 239.200,00 circa.  
(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).  
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

## RELAZIONE DI VALUTAZIONE

### A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

### B. Elenco documentazione:

Per l'espletimento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralci planimetrici di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

### C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue:

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P. E. E. P., pubblicata in località Oreo - Brancaccio, tra lo svincolo Oreo, la via S. M. di Gesù, Buonriposo e Pichidinidia, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq 239.200,00 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 e 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 questo ufficio 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:

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La 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.

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

Il metro quadro o metro cubo edificabile sulla base della normativa urbanistica;

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 è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq e tenuto conto che l'estensione risulta di mq 239.200,00, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc. 717.600,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 239.200,00.

#### ANALISI DI MERCATO

Le agenzie immobiliari consultate sono le seguenti:

AFFILIATO CIA - VIA ORETO 91 90127 PALERMO;

PRIMM PALERMO - ORETO STAZIONE VIA ORETO 240 90127 PALERMO;

CASANUOVA - VIA ERNESTO BASILE 108/d 90100 PALERMO;

STUDIO ORETO NUOVA SNC - VIA ORSA MINORE 90 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 si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria che variano da 3,00 mc/mq a 5,00 mc/mq risultano compresi in una forbice tra €/mq 100,00 ed €/mq 120,00 ed il prezzo al mq unitario medio è risultato di circa €/mq 110,00 di costruito per abitazioni con interpianti medi di mt. 3,00.

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 e dalla consultazione delle riviste di settore.

compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, il Semestre 2010 e da transazioni effettuate dall'A.C. mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zona periferica e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mq 100,00 ad €/mq 120,00 che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 2,00 mc/mq; pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame si può ipotizzare un primo valore unitario dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mq 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste 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 della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto ha prodotto un valore medio di area €/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 questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mq 110,00 si ha:

Cubatura realizzata = mq. 717.600,00 x €/mq. 110,00 = € 78.936.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuta dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mq.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq. 232.200,00 x €/mq. 1.500,00 = € 348.300.000,00 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 un valore della sola area pari ad € 71.760.000,00 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:

$(€ 78.936.000,00 + € 71.760.000,00) / 2 = € 75.348.000,00$  ed in c.t. € 75.350.000,00

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

#### E. Conclusioni:

L'importo di € 75.350.000,00 ( settantacinquemilioni trecentocinquanta mila/00 Euro ) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.



Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
(Arch. Michele Procida)

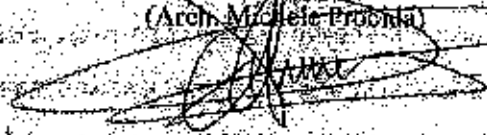


La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 08.02.2011, c/o Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore dell'area determinato pari ad € 75.350.000,00 nelle attuali condizioni d'uso.

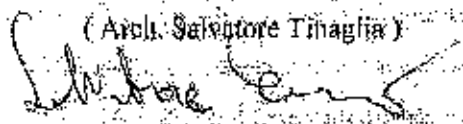
I Componenti della Commissione  
(Arch. Daniela Faconti)



Il Coordinatore  
(Arch. Michele Procida)



(Arch. Salvatore Tinaglia)





# COMUNE DI PALERMO

**Settore Risorse Immobiliari**

**UFFICIO TECNICO**

Via E. Marsili, 21 - 90142 Palermo - Tel. 740.6411-13 - Fax. 740.6468

Palermo, 17 FEB 2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida  
Il Redattore: Sig. Michele Solafani

Prot. n. 131416

<b>OGGETTO:</b>	Area P. E. E. P. Località Bonagia, compreso fra le vie dell' Ermettino, del Lavriero, dell' Antilope e svincolo Bonagia, di mq 267.860,00 circa. (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposta sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione). <b>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</b>
-----------------	---

*Gi. Arico*  
 ENTRATA DEL CASO SETTOR  
 21 FEB 2011

Al Settore Urbanistica ed Edilizia  
 Direzione  
 Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Il Dirigente Coordinatore  
 (D. succ. *Giuliana Agnello*)

Settore Urbanistica
<b>ENTRATA</b>
21 FEB 2011
n. 131416

*gr. Nico*  
*P. 21/02/2011*



# COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Mattei n. 4 - 90142 Palermo - Tel. 240.6431-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michela Procidà

**OGGETTO:** Area P. E. E. P. Località Bonagia, compreso tra le vie dell' Ermellino, del Levriere, dell' Antilope e svincolo Bonagia, di mq 267.800,00 circa.  
(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).  
**VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA**

## RELAZIONE DI VALUTAZIONE

### A. Pratessa:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

### B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralci planimetrici di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

### C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

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

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq 267.800,00 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. 3) e 4) è sequenti, 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 area edificabile 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 questo ufficio 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:

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi ;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La 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.

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

il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica ;

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

#### ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

FRIMM 1143 - VIA SANFILIPPO 72 90125 - PALERMO;

G&T IMMOBILIARE AFFILIATO FRIMM - VIA ORETO NUOVA - 424/426

IMMOBILIARE MARZIANO - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 10 - 90125 PALERMO;

AFFILIATO CIA - VIA ORETO 91 90127 PALERMO;

FRIMM PALERMO - ORETO STAZIONE VIA ORETO 340 90127 PALERMO;

STUDIO ORETO NUOVA SNC - VIA ORSA MINORE 90 - 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 si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria prevalentemente variabile da 3,00 mc/mq a 7,00 mc/mq risultano compresi in una forbice tra €/mc. 100,00 ed €/mc. 120,00 di costruito per abitazioni con interpianti medi di mt. 3,00.

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 necessaria 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, dalla consultazione delle riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze - II Semestre 2010 e da transazioni effettuate dall'A.C., mediante bandi per la ricerca di immobili abitati nella zona periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mq 160,00 ad €/mq 120,00 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 edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mq 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste 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 della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto 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 questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dei risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mq 110,00 si ha:

Cubatura realizzata = mc 893.400,00 x €/mq 110,00 = € 88.374.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 267.800,00 x €/mq 1.500,00 = € 401.700.000,00 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 un valore della sola area pari ad € 80.340.000,00 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:

$(€ 88.374.000,00 + € 80.340.000,00) / 2 = € 84.357.000,00$  ed in c.l. € 84.360.000,00

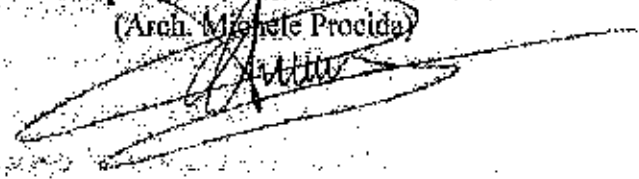
che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

**E. Conclusioni:**

L'importo di **€ 84.360.000,00** ( ottantaquattro milioni trecentosessanta/00 Euro ) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più prescrivibile nelle attuali condizioni d'uso.

**Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico**

(Arch. Michele Procida)



La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data, 08.02.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore dell'area determinato pari ad **€ 84.360.000,00** nelle attuali condizioni d'uso.

**I Componenti della Commissione**

(Arch. Daniela Faconti)

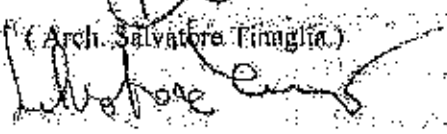


**Il Coordinatore**

(Arch. Michele Procida)



(Arch. Salvatore Pimiglia)



ALL. 6



# COMUNE DI PALERMO

## Settore Risorse Immobiliari

### UFFICIO TECNICO

Via E. Morsilli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.641.1-13 - Fax 740.6468

Palermo, 17 FEB 2011

Prot. n. 131610

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michela Procida  
Il Redattore: Sig. Michele Sculizzi

<b>OGGETTO:</b>	Area P. E. E. P. Località Passo di Rigano 2 <sup>a</sup> , compreso tra le vie Castellana e Bronte di mq 60.500,00 circa. (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione). <b>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</b>
-----------------	--

*Sculizzi*  
 DIRETTORE DEL CADASTRO  
 21 FEB 2011

Al Settore Urbanistica ed Edilizia  
 Direzione  
 Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Settore Urbanistica
<b>ENTRATA</b>
21 FEB 2011
n. 131610

Il Dirigente Coordinatore  
 (D.ssa Carmela Agnello)

*Sculizzi*  
 21/02/2011



# COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Meiselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel. 740.641111 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procidà

**OGGETTO:** Area P. E. E. P. Località Passo di Rigano 2°, compreso tra le vie Castellana e Bronte di mq. 60.500,00 circa (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione), VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

## RELAZIONE DI VALUTAZIONE

### A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

### B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame;

### C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue:

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

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq. 60.500,00 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 questo ufficio 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:



L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La 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.

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

il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;

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

#### ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

CIA IMMOBILIARE - AG. 5 PASO DI RIGANO - PALERMO;

IN SERVICE - VIA LEONARDO DA VINCI 436 - 90135 PALERMO;

MEDIFIMM - VIA REGIONE SICILIANA 4936 - 90145 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, si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria che variano da 3,00 mc/mq a 5,00 mc/mq risultano compresi in una forbice tra €/mc 100,00 ed €/mc 120,00, ed il prezzo al mc unitario medio è risultato di circa €/mc 110,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00.

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, dalla consultazione delle riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, II Semestre 2010 e da transazioni effettuate dall'A.C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zone periferiche e di

riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mq 100,00 ad €/mq 120,00 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 dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mq 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste 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 della 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 della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto 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 questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dei risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti. Applicando il valore medio unitario di €/mq 110,00 si ha:

Cubatura complessiva realizzata = mc 181.500,00 x €/mq 110,00 = € 19.965.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 60.500,00 x €/mq 1.500,00 = € 90.750.000,00 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 un valore della sola area pari ad € 18.150.000,00, 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:

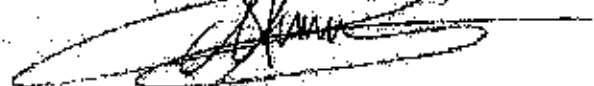
$$(\text{€ } 19.965.000,00 + \text{€ } 18.150.000,00) / 2 = \text{€ } 19.057.500,00$$

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

#### E. Conclusioni:

L'importo di € 19.057.500,00 ( diciannovemillicinetquanasettemilacinquecento/00 Euro ) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

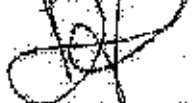
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
(Arch. Mariela Proccida)



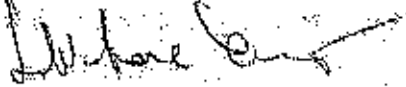
La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data, 08.02.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto esposto dall'Arch. Michele Prochida, ritenendo congruo il valore dell'area determinato pari ad € 19.057.500,00 nelle attuali condizioni d'uso.

I Componenti della Commissione

(Arch. Daniela Faconti)

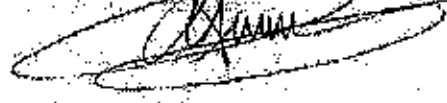


(Arch. Salvatore Tinaglia)



Il Coordinatore

(Arch. Michele Prochida)



45  
0  
E. 1284

ALL. 7



# COMUNE DI PALERMO

**Settore Risorse Immobiliari**

**UFFICIO TECNICO**

Via E. Musselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 17 FEB 2011

Prot. n. 131400

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procidò

Il Redattore: Sig. Michele Scifani

<b>OGGETTO:</b>	Area P. E. E. P. Località Medagliè D' Oro, compreso tra le vie E. Basile, Raiti, G. Roccella e Lussorio, di mq. 116.400,00 circa. (rif. prot. n. 18937/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione). <b>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</b>
-----------------	---

*Scifani*

UFFICIO DEL CAPO SETTORE  
21 FEB 2011

Al Settore Urbanistica ed Edilizia  
Direzione  
Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Il Dirigente Coordinatore  
(D.ssa Carmela Scudato)

*gest. Nicomè*  
*Scudato*

Settore Urbanistica
<b>ENTRATA</b>
21 FEB 2011
n. 131400



# COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procidà

OGGETTO:

Area P. E. E. P. Località Medaglie D' Oro, compreso tra le vie E. Basile, Rairi, G. Roccella e Lussorio, di mq 116.400,00 circa.  
( rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione ).  
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

## RELAZIONE DI VALUTAZIONE

### A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

### B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

### C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P. E. E. P., ubicata in località Medaglie D' Oro, tra le vie E. Basile, Rairi, G. Roccella e Lussorio, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq 116.400,00 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 e 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 questo ufficio 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:

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La 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,

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

il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;

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

#### ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

AFFILIATO CIA - VIA ORETO 91 90127 PALERMO;

FRIMM PALERMO - ORETO STAZIONE VIA ORETO 240 90127 PALERMO;

CASANUOVA - VIA ERNESTO BASILE 108/c 90100 PALERMO;

IMMOBILIARE 5 - CORSO TUKORY 28 90134 PALERMO;

STUDIO ORETO NUOVA SNC - VIA ORSA MINORE 90 - 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 si è potuto apprendere che i costi pratici per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria che variano da 3,00 mc/mq a 5,00 mc/mq risultano compresi in una forbice tra €/mq 100,00 ed €/mq 120,00 ed il prezzo al mc unitario medio è risultato di circa €/mq 110,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche o nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello della cosiddetta "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, dalla consultazione delle riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, il Semestre 2010 e da transazioni effettuate dall'A.C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zona periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 100,00 al €/mc 120,00 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 dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluso 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 della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto 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 questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mc 110,00 si ha:

Cubatura realizzata = mc 349.200,00 x €/mc 110,00 = € 38.412.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 116.400,00 x €/mq 1.500,00 = € 174.600.000,00 che rappresenta il valore presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando il valore della permuta sopra determinato pari al 20% si ottiene un valore della sola area pari ad € 34.920.000,00, 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:

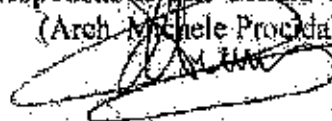
$(€ 38.412.000,00 + € 34.920.000,00) / 2 = € 36.666.000,00$  ed in c.t. € 36.670.000,00,

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

**E. Conclusioni:**

L'importo di **36.670.000,00** ( trentaseimilioni seicentoseventantamila/00 Euro ) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

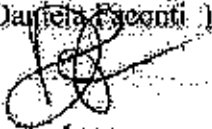
**Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico**  
(Arch. Michele Procida)



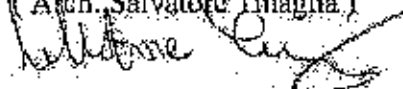
La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 08/02/2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionata dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore dell'area determinato pari ad **€ 36.670.000,00** nelle attuali condizioni d'uso.

**I Componenti della Commissione**

(Arch. Daniela Esposito)



(Arch. Salvatore Tinaglia)



**Il Coordinatore**

(Arch. Michele Procida)







# COMUNE DI PALERMO

**Settore Risorse Immobiliari**

**UFFICIO TECNICO**

Via E. Mattei n. 4 - 90142 Palermo - Tel. 740.6411-13 - Fax 740.6468

Att. 8

Palermo, 17 FEB 2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Frucida  
Il Redattore: Sig. Michele Solafani

Prot. n. 131415

<b>OGGETTO:</b>	Area P. E. E. P. Località Calatafini, compreso tra lo svincolo Calatafini, Corso Calatafini e le vie Parata, Terranova, dell'Acacia, dei Fiori, di mq 121.700,00 circa. (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione). <b>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</b>
-----------------	---

*Sc. P. Frucida*  
 COMUNE DEL CAS. SETTORI  
 21 FEB 2011

Al **Settore Urbanistica ed Edilizia**  
**Direzione**  
 Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Il Dirigente/Coordinatore  
 (D.ssa Carmela Agnello)

*godr. N. 1000*  
*24/02/2011*

Settore Urbanistica
<b>ENTRATA</b>
21 FEB 2011
n. 131415



# COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Mattei n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

OGGETTO:

Area P. E. E. P. Località Calatafimi, compreso tra lo svincolo Calatafimi, Corso Calatafimi e la via Paruta, Terranova, dell'Acacia, dei Fiori, di mq 121.700,00 circa.  
(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).  
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

## RELAZIONE DI VALUTAZIONE

### A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

### B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.O. con l'individuazione dell'area in esame.

### C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P. E. E. P., ubicata in località Calatafimi, tra lo svincolo Calatafimi, Corso Calatafimi e la via Paruta, Terranova, dell'Acacia, dei Fiori, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq 121.700,00 ricade in edifici residenziali con densità fondiaria di 3,00 mc/mq (50%) e di 3,00 mc/mq (50%).

### D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 - art. 31 e 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 trasfornazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico trattandosi di area già edificata questo ufficio 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:

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La 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.

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

il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;

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.

L'indice di edificabilità fondiaria nel caso dell'area in esame è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq ( 50 % ), 5,00 mc/mq ( 50% ) e tenuto conto che l'area in esame risulta estesa per mq. 123.700,00, si ricava una cubatura realizzata complessiva di:

- mc. 182.550,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 60.850,00;

- mc. 304.250,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 101.416,66.

Complessivamente si ottiene:

- cubatura totale realizzata mc 486.800,00;

- superficie coperta realizzata mq 162.266,66;

#### ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

IMMOBILIARE ARMANNO - CORSO CALATAFIMI 1073 - 90100 PALERMO;

CIA IMMOBILIARE AG.05 - CORSO CALATAFIMI 101 - 90100 PALERMO;

CASA IN - VIA CUBA 35 - 90129 PALERMO;

UNICA RETE IMMOBILIARE DI GIOVANNI ARMETTA - CORSO CALATAFIMI 403 - 90129 PALERMO;

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

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 "permite".

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, dalla consultazione delle riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, il Semestre 2010 e da transazioni effettuate dall'A.C. mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zona periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mq 100,00 ad €/mq 120,00 che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3,00 mq/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 €/mq 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste 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 della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del quartiere in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto 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 DESTIMA

Pertanto questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mq 110,00 si ha:

Cubatura complessiva realizzata = mc 486.800,00 x €/mq 110,00 = € 53.548.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq. 162.266,66 x €/mq 1.500,00 = € 243.399.990,00 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 un valore della sola area pari ad € 48.679.998,00, 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:

$(€ 53.548.000,00 + € 48.679.998,00) / 2 \Rightarrow € 51.113.999,00$  ed in c.t. € 51.114.000,00

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

**E. Conclusioni:**

L'importo di € 51.114.000,00 (cinquantunomilioneicentoquattordicimila,00 Euro) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

**Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico**  
(Arch. Michele Prociida)




La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 08.02.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Prociida, ritiene congruo il valore dell'area determinato pari ad € 51.114.000,00 nelle attuali condizioni d'uso.

**I Componenti della Commissione**

(Arch. Daniele Paconti)

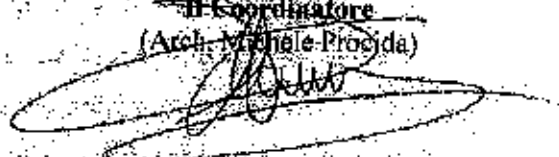


(Arch. Salvatore Tinaglia)



**Il Coordinatore**

(Arch. Michele Prociida)



Att. 9



# COMUNE DI PALERMO

## Settore Risorse Immobiliari

### UFFICIO TECNICO

Via R. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo,

17 FEB 2011

Prot. n. 131622

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procidà  
Il Redattore : Sig. Michele Sciafani

<b>OGGETTO:</b>	Area P. E. E. P. Località Passo di Rigano 1 <sup>a</sup> , compreso fra le vie Castellana, Roccazzo, Mozanificio, UR 4, di mq. 118.400,00 circa. (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione). <b>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</b>
-----------------	---

*Fig. Procidà*  
 CAPO DEL SETTORE  
*21 FEB 2011*

Al Settore Urbanistica ed Edilizia  
 Direzione  
 Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08/02/2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto.

Il Dirigente Coordinatore  
 (Elsa Carmela Agnello)

*giov. N. Sciafani*  
*21/02/2011*

Settore Urbanistica
<b>ENTRATA</b>
21 FEB 2011
n. 131622



# COMUNE DI PALERMO

**Settore Risorse Immobiliari**

**UFFICIO TECNICO**

Via E. Mattei, n. 4 - 90142 Palermo - Tel. 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

**OGGETTO:** Area P. E. E. P. Località Passo di Rigano I°, compreso tra le vie Castellana, Roccazzo, Mozambico, UR 4, di mq. 118.400,00 circa.  
(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).  
**VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA**

## RELAZIONE DI VALUTAZIONE

### A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

### B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

### C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

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

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

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La 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.

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

il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;

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.

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

- mc. 106.560,00, stabilito che mediamente l'intervano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 35.520,00;

- mc. 59.200,00, stabilito che mediamente l'intervano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 19.733,33.

Complessivamente si ottiene:

- cubatura totale realizzata mc. 165.760,00;

- superficie coperta realizzata mq 55.253,33;

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

CLA IMMOBILIARE - AG. 5 PASSO DI RIGANO - PALERMO;

IN SERVICE - VIA LEONARDO DA VINCI 436 - 90135 PALERMO;

MEDIFIMM - VIA REGIONE SICILIANA 4936 - 90145 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 si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria minima restano nella forbice compresa tra €/mq 100,00 ed €/mq 120,00 di costruito per abitazioni con intervani medi di mt. 3,00, poiché il riferimento resta quello del volume realizzato e 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 del 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, dalla consultazione delle riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, II Semestre 2010 e da transazioni effettuate dall'A.C. mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zona periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste 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 3,00 mc/mq e 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 interviste 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 della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto 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 questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dei risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mc 110,00 si ha:

Cubatura complessiva realizzata = mc 165.760,00 x €/mc 110,00 = € 18.233.600,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 55.253,33 x €/mq 1.500,00 = € 82.879.995,00 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 un valore della sola area pari ad € 16.573.999,00, 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:

$(€ 18.233.600,00 + € 16.575.990,00) / 2 = € 17.404.799,50$  ed in ot. € 17.404.800,00

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

**E. Conclusioni:**

L'importo di € 17.404.800,00 ( diciassette milioni quattrocentoquattromilaottocento/00 Euro ) sopra determinato, rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

**Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico**

(Arch. Michele Procida)



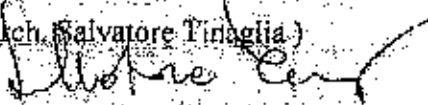
La Commissione Tecnica di Valutazione, costituita in data 08.02.2011 dal Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore dell'area determinato pari ad € 17.404.800,00 nelle attuali condizioni d'uso.

**I Componenti della Commissione**

( Arch. Daniela Faconti )



( Arch. Salvatore Tinaglia )



**Il Coordinatore**

(Arch. Michele Procida)



Att. 10



# COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Mattei n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 17 FEB 2011

Prot. n. 131406

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michela Procidia

Il Redattore: Sig. Michele Solafini

<b>OGGETTO:</b>	Area P.E.E.P. Località Siccheria, compreso tra le vie Ritrè, Patchetto, Nina Siciliana, Perpignano, D' Equino, degli Emici, Aristippo, E. L' Emiro, di mq 181.300,00. (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione). <b>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</b>
-----------------	--

*Seg. Prolo*  
 DIREZIONE DEL SETTORE  
 21 FEB 2011

Al Settore Urbanistica ed Edilizia  
 Direzione  
 Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Settore Urbanistica
<b>ENTRATA</b>
21 FEB 2011
n. 131406

Il Dirigente Coordinatore  
 (D.ssa Carmela Agnello)

*geom. Nicolò*  
 21/02/1011



# COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morsali n. 4 - 90142 Palermo - Tel. 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Prusida

**OGGETTO:** Area P.E.E.P. Località Siccheria, compreso tra le vie Pitre, Palchetto, Nina Siciliana, Perpignano, D' Equino, degli Emiri, Aristippo, E. L' Emiro, di mq 181.300,00.  
(cf. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).  
**VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA**

## RELAZIONE DI VALUTAZIONE

### A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

### B. Elenco documentazione:

Per l'ospettamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralci planimetrici di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

### C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue:

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P., ubicata in località Siccheria, compreso tra le vie Pitre, Palchetto, Nina Siciliana, Perpignano, D' Equino, degli Emiri, Aristippo, E. L' Emiro realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq 181.300,00 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 questo ufficio 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:

L'analisi di mercato per il riferimento di prezzi o valori riferiti a beni analoghi;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La 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.

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

il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;

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.

L'indice di edificabilità fondiaria nel caso dell'area in esame è stabilito dal P.R.G. in 5,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame risulta estesa per mq. 181.300,00, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc. 906.500,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzato risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 302.166,66.

#### ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

- UNICA RETE IMMOBILIARE DI GIOVANNI ARMETTA - CORSO CALATAFIMI 403 - 90129 PALERMO;

TECNOCASA - VIA PITRE' 191/G 90135 PALERMO;

BROKER E Co. S.a.s. VIA ANTONIO VENEZIANO 56 - 90138 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 si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria che variano da 3,00 mc/mq a 5,00 mc/mq risultano compresi in una forbice tra €mc 100,00 ad €mc 120,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche o 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, dalla consultazione delle riviste di settore

compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero della Finanze, il Semestre 2010 e da transazioni effettuate dall'A.C. mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zona periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste 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 3,00 mc/mq, pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata, nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste 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 della 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 della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto 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 questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dei risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mc 110,00 si ha:

Cubatura realizzata = mc 996.500,00 x €/mc 110,00 = € 99.715.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie esposta edificata mq 302.106,66 x €/mq 1.500,00 = € 453.249.990,00 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 un valore della sola area pari ad € 90.649.998,00 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:

( € 99.715.000,00 + € 90.649.998,00 ) / 2 = € 95.182.499,00 ed in o.t. € 95.182.500,00

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

#### E. Conclusioni:

L'importo di € 95.182.500,00 (novantacinquemillicentottantaduemilacinquecento/00 Euro) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

**Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico**  
(Arch. Michele Proietta)

La Commissione Tecnica di Valutazione, costituita in data 08.02.2011 da Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Proietta, ritiene congruo il valore dell'area determinato pari ad € 93.182.500,00 nelle attuali condizioni d'uso.

**I Componenti della Commissione**  
(Arch. Daniela Facenti)

(Arch. Salvatore Tinaglia)

**Il Coordinatore**  
(Arch. Michele Proietta)

Acc. 11



# COMUNE DI PALERMO

**Settore Risorse Immobiliari**

**UFFICIO TECNICO**

Via E. Mirasoli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

17 FEB 2011

Palermo,

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Prucida

Il Redattore: Sig. Michele Safarini

Prot. n. 131403

<b>OGGETTO:</b>	Area P.L.E.P. Località Zen 2°, compreso tra le vie Lanza di Scalea, Bianchini, Marcelano, Alajmo, Pensabene, di mq 329.800,00. (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione). <b>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</b>
-----------------	---

*Le Prucida*  
 DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICO  
 21 FEB. 2011

Settore Urbanistica ed Edilizia <b>ENTRATA</b>
21 FEB 2011
N. 131403

Settore Urbanistica ed Edilizia  
 Direzione  
 Polo Tecnico - via Autonomia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Il Dirigente Coordinatore  
 (D.ssa Caffarella Agnello)

*Ge. Dr. N. J. ...*  
 21/02/2011





# COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morsilli n. 4 - 90142 Palermo - Tel. 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Proccida

OGGETTO:

Area P.E.E.P. Località Zen 2°, compreso tra le vie Lanza di Scalea, Bianchini, Marciano, Alaimo, Pensabene, di mq 329.800,00.

(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).

VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

## RELAZIONE DI VALUTAZIONE

### A. Promesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

### B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

### C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P., ubicata in località Zen 2°, compreso tra le vie Lanza di Scalea, Bianchini, Marciano, Alaimo, Pensabene, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq 329.800,00 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 questo ufficio 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 basi:

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi:

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La 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.

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

il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;

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 è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame risulta estesa per mq 329.800,00, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc. 989.400,00, stabilito che mediante l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mc 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 329.800,00.

#### ANALISI DI MERCATO

Le agenzie immobiliari consultate sono le seguenti:

IMMOBILIARE TOMMASO NATALE SAS - VIA SPERRACAVALLO 120/a - 90100 - PALERMO

AFFILIATO RETECASA - VIA CARBONE 39 - 90100 PALERMO

PROGETTOCASA - VIA DEI QUARTIERI 5/B - 90146 PALERMO;

7RE IMMOBILIARE VIA TOMMASO NATALE 46 - 90147 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, si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria che variano da 3,00 mc/mq a 5,00 mc/mq risultano compresi in una forbice tra €/mc 100,00 ed €/mc 120,00 ed il prezzo al mc unitario medio è risultato di circa €/mc 110,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00.

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, dalla consultazione delle riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, il Semestre 2010 e da transazioni

effettuate dall'A.C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zona periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello dello compravendito dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 190,00 ad €/mc 120,00 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 dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste 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 della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.500,00.

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

#### FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dei risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mc 110,00 si ha:

Cubatura realizzata = mc 989.400,00 x €/mc 110,00 = € 108.834.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 329.800,00 x €/mq 1.500,00 = € 494.700.000,00 che rappresenta il valore presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando il valore della permuta sopra determinato pari al 20% si ottiene un valore della sola area pari ad € 98.940.000,00, 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:

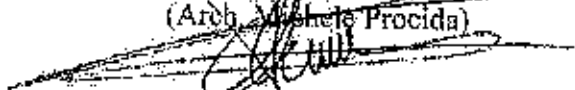
$(€ 108.834.000 + € 98.940.000,00) / 2 = € 103.887.000,00$  ed in o.l. € 103.890.000,00,

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

#### **E. Conclusioni:**

L'importo di € 103.890.000,00 ( centotrentemilionottocentonovantamila/00 Euro ) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
(Arch. Michele Procida)

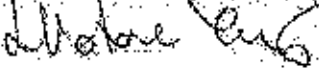


La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data, 08.02.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore dell'area determinata pari ad € 103.890.000,00 nelle attuali condizioni d'uso.

**I Componenti della Commissione**

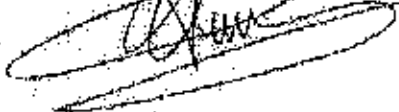
(Arch. Daniela Paconti)

(Arch. Salvatore Tinaglia)



**Il Coordinatore**

(Arch. Michele Procida)



ALL. 12



# COMUNE DI PALERMO

**Settore Risorse Immobiliari**

**UFFICIO TECNICO**

Via E. Meiselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 17 FEB 2011

Prot. n. 131407

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida  
Il Redattore: Sig. Michele Selafani

<b>OGGETTO:</b>	Area P.E.E.P. Località Resuttana, compreso tra le vie Monti Iblei, Francia, Nobrodi, Belgio, di mq 89.500,00. (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore appasto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione). <b>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</b>
-----------------	--

*lo*  
*day*  
*del capo servizio*  
*come*  
21 FEB 2011

Al Settore Urbanistica ed Edilizia  
Direzione  
Pola Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Settore Urbanistica
<b>ENTRATA</b>
21 FEB 2011
n. 131407

Il Dirigente Coordinatore  
(D.ssa Carmela Agnello)

geom. N. Neri  
22/02/2011



# COMUNE DI PALERMO

**Settore Risorse Immobiliari**

**UFFICIO TECNICO**

Via E. Marselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel. 740.6411-413 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Prociida

**OGGETTO:**

Area P.E.E.P. Località Resuttana, compreso tra le vie Monti Iblei, Francia, Nebrodi, Belgio, di mq 88.500,00.  
(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).  
**VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA**

## RELAZIONE DI VALUTAZIONE

**A. Premesse:**

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

**B. Elenco documentazione:**

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame;

**C. Descrizione dell'immobile:**

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

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

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq 88.500,00 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. 488/98 - art.31 e 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 questo ufficio 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:

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La 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.

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

il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;

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 è stabilito dal P.R.G. in 5,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame risulta estesa per mq 88.300,00; si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc. 442.500,00, tenuto conto che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzata si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 147.500,00.

#### ANALISI DI MERCATO

Le agenzie immobiliari consultate sono le seguenti:

STUDIO DE GASPERI SRL - VIA RESUTTANA 398 - 90146 PALERMO

AGENZIA ARCO IMMOBILIARE MEDI - VIA VALDERICE 28 - 90146 PALERMO

IMMOBILIARE MARINA S.R.L. - VIA DANIMARCA 52 - 90146

TECNOCASA - VIA RESUTTANA 398 - 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 si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria che variano da 3,00 mc/mq a 7,00 mc/mq risultano compresi in una forbice tra €/mc 100,00 ed €/mc 120,00 ed il prezzo al mc unitario medio è risultato di circa €/mc 110,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00.

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, dalla consultazione delle riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero della Finanze, II Semestre 2010 e da transazioni

effettuate dall'A.C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zone periferiche e di riferimento.

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

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste 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 della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito, in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto 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, per cui si ottiene un'incidenza del valore medio dell'area pari ad €/mq 300,00.

#### FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dei risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mq 110,00 si ha:

Cubatura realizzata = mc 442.500,00 x €/mq 110,00 = € 48.675.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq. 147.500,00 x €/mq 1.500,00 = € 221.250.000,00 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 un valore della sola area pari ad € 44.250.000,00 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:

$$(€ 48.675.000,00 + € 44.250.000,00) / 2 = € 46.462.500,00$$

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

#### **E. Conclusioni:**

L'importo di € 46.462.500,00 ( quarantaseimilioniquattrocentosessantaduemilacinquecento/00 Euro ) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.



Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
(Arch. Michele Procida)

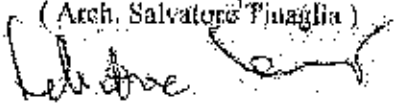


La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 08.02.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore dell'area determinato pari ad € 46.462.500,00 nelle attuali condizioni d'uso.

I Componenti della Commissione  
(Arch. Daniela Faconti)



(Arch. Salvatore Pinaglia)



Il Coordinatore

(Arch. Michele Procida)



**LA TAVOLA GENERALE  
ALLEGATA ALLA  
PRESENTE DELIBERA E'  
VISIONABILE PRESSO  
L'UFFICIO  
DELIBERAZIONI DI  
PALAZZO DELLE AQUILE**