

Area della Pianificazione del Territorio
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale



Città di Palermo



ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Approvata con D. Dir. n. 124/DRU/02 e D. Dir. n. 558/02 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente e successiva Delibera Consiliare di Presa d'Atto n. 7 del 21.01.2004.

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D2"
"Viale Michelangelo"**

ELABORATO

R4

RELAZIONE DI STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO



Il Sindaco: **Prof. Leoluca Orlando**

Assessore all'Urbanistica, Mobilità ed Ambiente: **Prof. Giusto Catania**

Il Capo Area della Pianificazione del Territorio: **Arch. Nicola Di Bartolomeo**



Allegato alla proposta di delibera
n. 10 del 09.01.2019
Il Responsabile del Procedimento
Ing. Luigi Di Lorenzo



Gruppo di Lavoro: Ing. Luigi Di Lorenzo

Ing. Marcello Cimò

Esp. Geom. Vincenzo Amato

Arch. Benedetto Cannella

Arch. Gisella Liuzzo (Aspetti Ambientali)

Dott. Vincenzo Giambruno - Dott. Gabriele Sapio (Aspetti Geologici)

Novembre 2017



INDICE

RELAZIONE DI STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO

1.0 - PREMESSE	pag. 1
2.0 – RIFERIMENTI NORMATIVI	pag. 2
3.0 – CRITERI DI STIMA	pag. 4
4.0 - CONCLUSIONI	pag. 6

ELENCO DITTE DA ESPROPRIARE E RELATIVE INDENNITA'

PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE



RELAZIONE DI STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO



1.0 - PREMESSE

La presente relazione di stima è finalizzata alla quantificazione delle indennità da corrispondere ai proprietari degli immobili oggetto di esproprio per pubblica utilità propedeutico alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella pianificazione particolareggiata di un'area produttiva localizzata in Viale Michelangelo.

Gli immobili interessati dall'esproprio, per complessivi mq 4.526, sono distinti al Foglio di Mappa n. 41 del Catasto Terreni del Comune di Palermo.

I dati relativi all'intestazione e classamento delle suddette particelle sono state desunte dalla banca dati dell'UTE di Palermo.

Secondo il PRG vigente, approvato con D. Dir. n. 124/DRU/2002 e D. Dir. n. 558/DRU/2002 e successiva Deliberazione Consiliare di presa d'atto n. 7 del 21.01.2004, le aree interessate dall'esproprio ricadono in ZTO "D": *"... aree destinate alle attività produttive, non agricole, a valenza varia."* ed in particolare in Zona "D2": *"nuove aree il cui assetto urbanistico è soggetto a pianificazione mediante piani degli insediamenti produttivi o mediante piani particolareggiati"*. Tali Piani vanno redatti secondo le indicazioni di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto PRG.

Le espropriazioni riguardano gli immobili destinati dal Piano Particolareggiato a Sede Stradale (S1 – S2 – S3 – S4), Parcheggi (P1 – P2) e Verde Pubblico (V1 – V2 – V3).



2.0 - RIFERIMENTI NORMATIVI

La normativa riguardante l'espropriazione per pubblica utilità è stata innovata con l'introduzione del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 recante "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*" successivamente modificato con D. Lgs. n. 302/2002 e D. Lgs n. 330/2004.

Con la pronuncia della Corte Costituzionale n. 348 del 24.10.2007 (G.U. 31 ottobre 2007 n. 42) è stata sancita l'incostituzionalità del criterio di calcolo dell'indennità di espropriazione previsto dai Commi 1 e 2 dell'art. 37 del suddetto Testo Unico relativamente alle aree edificabili. A seguito di tale pronuncia si è venuto a creare un vuoto normativo colmato soltanto dalla Legge Finanziaria 2008 n. 244 del 24.12.2007, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28.12.2007 (Supplemento Ordinario n. 285). Tale norma, con l'art. 2, commi 89 e 90, ha così modificato i primi due commi dell'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001:

1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento.

2. Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi in quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento.

La norma prevede che, in presenza di espropriazioni finalizzate alla attuazione di interventi di riforma economico-sociale, l'indennità sia pari al valore di mercato delle aree ridotto del 25%. Nel caso di specie, non potendosi qualificare il Piano in argomento un intervento di riforma economico-sociale, la predetta riduzione non verrà operata. Per tenere conto di tutte le eventualità che possono presentarsi in una procedura di tale complessità si terrà invece conto dell'aumento del 10% dell'indennità per tutti gli immobili da espropriare.

Relativamente agli edifici legittimamente realizzati si farà riferimento all'art. 38 del suddetto D.P.R. 327/2001 come modificato dal D. Lgs. n. 302/2002:



1. Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale. (L)

2. Qualora la costruzione ovvero parte di essa sia stata realizzata in assenza della concessione edilizia o della autorizzazione paesistica, ovvero in difformità, l'indennità è calcolata tenendo conto della sola area di sedime in base all'articolo 37 ovvero tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente. (L)

2-bis. Ove sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione, l'autorità espropriante, sentito il comune, accerta la sanabilità ai soli fini della corresponsione delle indennità. (L)



3.0 - CRITERI DI STIMA

Il valore di mercato di un bene è il valore che lo stesso avrebbe in una libera contrattazione di compravendita su un determinato mercato e in un dato momento.

Al fine di pervenire ad un valore di mercato di riferimento, abbastanza attendibile, da attribuire alle aree interessate dall'esproprio sono stati mediati i valori desunti dall'utilizzo di due criteri di stima sintetica riconosciuti e consigliati dalla letteratura in materia e dalla pratica estimativa: il criterio di **stima sintetica comparativa** ed il criterio di **stima sintetica di trasformazione**.

Il primo criterio si basa sull'acquisizione di dati, desunti dal mercato immobiliare, relativi ai valori di aree aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle oggetto di esproprio. A tale fine, nella fattispecie si è proceduto ad acquisire informazioni presso le agenzie immobiliari e l'Ufficio Espropriazioni di questo Comune. In particolare si fa riferimento ad un rogito notarile Rep. n. 41816 del 08.08.2006 con il quale si è proceduto alla vendita di un terreno sito nelle vicinanze dell'area di Piano, avente caratteristiche simili a quest'ultimo, per un valore pari a 159,74 €/mq. Tale valore, attualizzato attraverso il coefficiente di rivalutazione monetaria pari a 1,151, confermato da altre informazioni assunte circa il mercato immobiliare relativo ad aree simili, può considerarsi attendibile e congruo. Tutti i suddetti elementi hanno condotto ad identificare un valore medio di mercato per aree simili a quelle in questione pari a **183,86 €/mq**.

La valutazione del più probabile valore di mercato di un'area può essere effettuata anche in applicazione del metodo di stima sintetico di trasformazione. Secondo tale metodologia, usualmente adottata nella pratica estimativa, il valore di mercato di un'area edificabile è identificabile in una percentuale del valore di mercato del prodotto edilizio strumentale realizzabile sull'area stessa.

Si fa riferimento ad un lotto minimo previsto per le zone produttive pari a mq 3.000,00, in tale lotto, in accordo con le Norme Tecniche di Attuazione del PRG, è possibile realizzare costruzioni fino al raggiungimento dell'indice di copertura pari al 40% e quindi aventi un'area di mq 1.200,00.

Sulla base dei dati (I semestre 2016) forniti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, (Comune di Palermo – Fascia Periferica – Zona D10: Di Blasi, Ruggeri,



Da Vinci, Angelico, Badia, Michelangelo, Mandala' – Tipologia Commerciale Magazzini) il valore delle costruzioni aventi caratteristiche simili a quelli realizzabili nel lotto in questione va da un minimo di **550,00 €/mq** a d un massimo di **740,00 €/mq**. Non potendo il valore di un'area dipendere dalle condizioni di manutenzione dell'edificio che vi insiste, nella fattispecie (gli edifici esistenti sono in condizioni di manutenzione fatiscenti) verrà utilizzato il valore massimo per la determinazione del valore venale dell'area edificabile ed il valore minimo come valore di mercato degli edifici esistenti, legittimamente realizzati o sanabili, aumentato del 10% nel caso di esproprio parziale.

Alla luce di quanto sopra il valore del prodotto edilizio strumentale realizzabile nel lotto è pari ad € 888.000,00. Ai fini della determinazione della percentuale di incidenza del valore del lotto di sedime sul valore globale del prodotto edilizio strumentale si fa riferimento al comma 7 dell'art. 36 della Legge 4 agosto 2006, n. 248 di conversione del D.L. 4 luglio 2006, n. 223 che fissa tale percentuale al 30%.

Lo schema di calcolo viene di seguito sintetizzato:

A	Superficie lotto	3.000,00	mq
B	Indice di copertura	40%	
C= A x B	Superficie lorda realizzabile	1.200,00	mq
D	Valore unitario di mercato del fabbricato	740,00	€/mq
E= D x C	Valore di mercato prodotto edilizio	888.000,00	€
F	Percentuale incidenza valore lotto	30%	
G= E x F	Valore del lotto	266.400,00	€
H= G / A	Valore unitario lotto	88,80	€/mq

Il valore unitario ottenuto risulta quindi pari a 88,80 €/mq. Mediando tale valore con quello precedentemente ottenuto con il criterio di stima sintetico comparativo pari a 183,86 €/mq, si perviene ad un valore medio pari a 136,33 €/mq che viene arrotondato a **140,00 €/mq** che, tenuto conto dell'attuale andamento a ribasso del mercato immobiliare e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle aree in questione, si ritiene congruo.



4.0 - CONCLUSIONI

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel presente Piano Particolareggiato in Zona "D2" denominato "Viale Michelangelo" occorre procedere all'esproprio di mq 4229 di terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Palermo al Foglio di Mappa n. 41 e quota parte delle partt. nn. 623 – 625 – 674 – 23 – 21 – 175 – 1791 – 1701 – 624 – 156 – 361 e 176 e di mq 297 di edifici quota parte delle partt. nn. 175 e 1701.

Ai fini della determinazione delle indennità da corrispondere agli espropriati si farà riferimento ai seguenti valori precedentemente determinati:

Aree edificabili	€/mq 140,00
Edifici legittimamente realizzati	€/mq 550,00

Nel successivo prospetto allegato vengono riportati i nominativi delle Ditte da espropriare e le relative indennità da corrispondere. Tali indennità, nel complesso, sono comprensive di:

- Maggiorazione del 10,00% prevista nell'ipotesi in cui il proprietario convenga con l'Ente espropriante la cessione volontaria delle aree (art. 45 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e ss. mm. ed ii.).
- Spese necessarie qualora le Ditte espropriate, non condividendo l'indennità offerta, richiedessero l'attivazione della procedura prevista dall'art. 21 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e ss. mm. ed ii. stimate pari al 7,00% dell'indennità.
- Spese per notifiche, registrazioni, trascrizioni e volture stimate pari al 11,00% dell'indennità.

Alla luce di quanto esposto l'importo delle indennità da corrispondere alle Ditte espropriate ammonta complessivamente ad **€ 980.522,18**.



ELENCO DITTE DA ESPROPRIARE E RELATIVE INDENNITA'

n.	Intestatario catastale	Fg. n.	Particella n.	Superficie Catastale mq	Sup. da espropriare mq	Valore di mercato unitario aree €/mq	Indennità di esproprio aree €	Immobile da espropriare mq	Valore di mercato unitario fabbricati €/mq	Indennità di esproprio fabbricati €	Maggiorazione del 10,00% per cessione volontaria aree e esproprio parziale edifici €	Indennità di esproprio comprensiva di maggiorazione €
					a	b	c = a x b	d	e	f = d x e	g = 0,10 x c	h = c + f + g
1	Musumeci Renato	41	623	2660	115	140,00	16.100,00				1.610,00	17.710,00
2	Musumeci Renato	41	625	970	199	140,00	27.860,00				2.786,00	30.646,00
3	Musumeci Renato	41	674	1990	1182	140,00	165.480,00				16.548,00	182.028,00
4	Anello Carmela- Anello Daniele - Anello Matteo R. - Anello Salvatore Anello Sergio B.	41	23	320	228	140,00	31.920,00				3.192,00	35.112,00
5	Corte comune alle particelle del Fg.41 nn° 19 - 19sub 2 - 20 - 22	41	21	1018	157	140,00	21.980,00				2.198,00	24.178,00
6	Cuccia Maria Stella - D'arpa Alfonso	41	175	2666	479	140,00	67.060,00	134	550,00	73.700,00	14.076,00	154.836,00
7	Autodemolizione Vella Maurizio - Lo Piccolo Rosalia	41	1791	2800	376	140,00	52.640,00				5.264,00	57.904,00
8	Anello Carmela- Anello Daniele - Anello Matteo R. - Anello Salvatore Anello Sergio B. - Citarda Angela - M.P.S. S.R.L. sede Palermo	41	1701	2240	1104	140,00	154.560,00	163	550,00	89.650,00	24.421,00	268.631,00
9	Anello Adele - Anello Bartolomeo - Anello Carmela - Anello Girolamo - Anello Giuseppina - Anello Marcella Anello Salvatore - Anello Stanislao - Piazza Vincenzo	41	624	550	13	140,00	1.820,00				182,00	2.002,00
10	Anello Adele - Anello Bartolomeo - Anello Carmela - Anello Girolamo - Anello Giuseppina - Anello Marcella Anello Salvatore - Anello Stanislao - Piazza Vincenzo	41	156	926	52	140,00	7.280,00				728,00	8.008,00
11	Lancia Di Brolo Teresa	41	361	2514	267	140,00	37.380,00				3.738,00	41.118,00
12	Anello Adele - Anello Bartolomeo - Anello Carmela - Anello Girolamo - Anello Giuseppina - Anello Marcella Anello Salvatore - Anello Stanislao - Piazza Vincenzo	41	176	3270	57	140,00	7.980,00				798,00	8.778,00

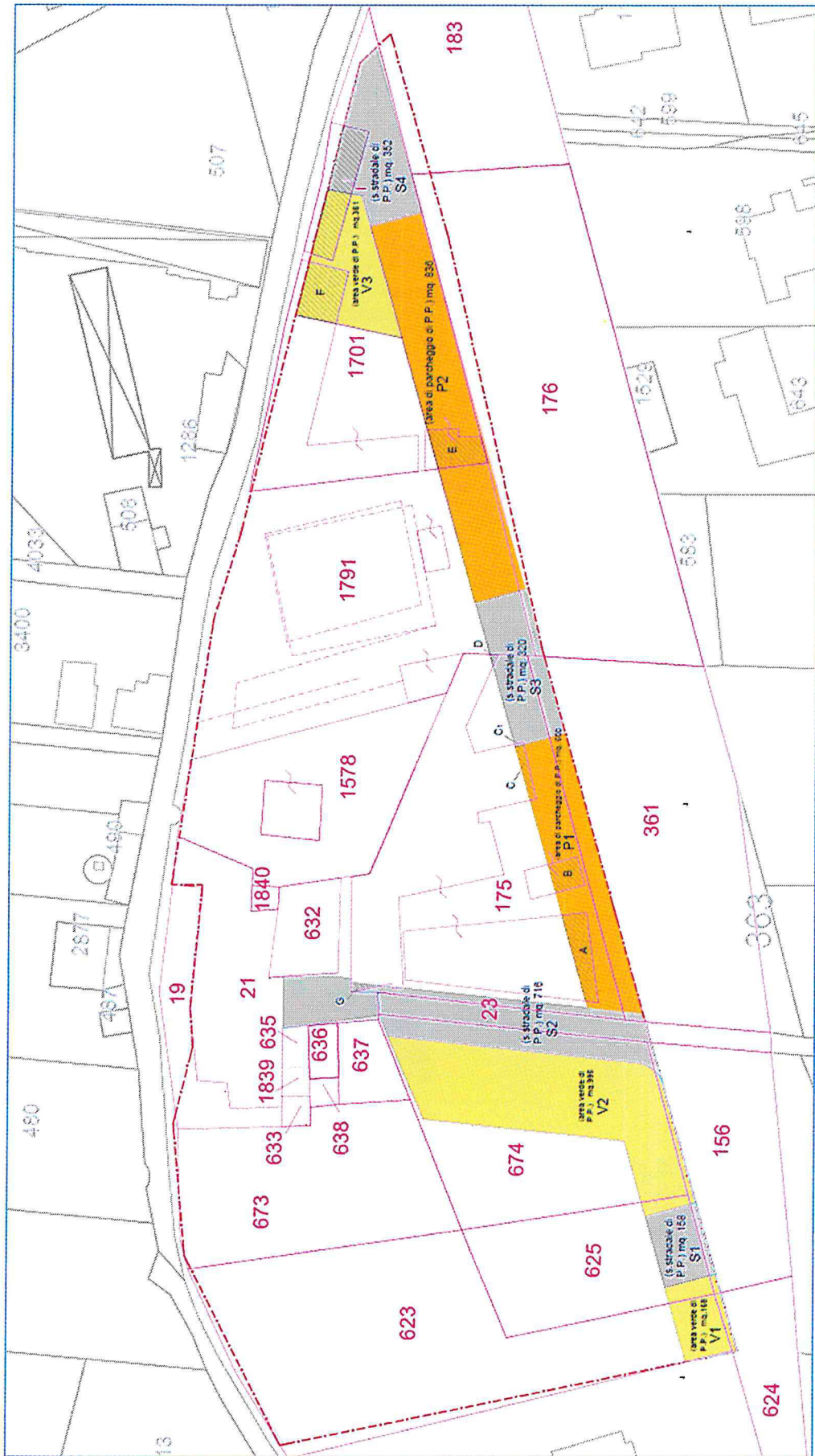
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO COMPENSIVA DI MAGGIORAZIONE DEL 10%	A	830.951,00
PREVISIONE DI SPESA PER EVENTUALE APPLICAZIONE ARTICOLO 21 DEL T. U. (7,00% di A)		58.166,57
SPESE PER NOTIFICHE, REGISTRAZIONI, TRASCRIZIONI E VOLTURE (11,00% di A)		91.404,61

N.B. - Le superfici relative alle particelle da frazionare potrebbero subire variazioni a seguito della redazione del tipo di frazionamento

TOTALE 980.522,18



PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE



AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

PARCHEGGI

FG.	PART. ILLA	TERRENO mq	FABBRICATO mq	TOT. mq
41	175	289	(A mq 70) (B mq 37) (C mq 18)	394
41	361	206		206
				P1
				600
41	1791	265		265
41	176	37		37
41	1701	462	(E mq 72)	534
				P2
				836
TOTALE PARCHEGGI				1.436

VIABILITA'

FG.	PART. ILLA	TERRENO mq	FABBRICATO mq	TOT. mq
41	625	141		141
41	156	17		17
				S1
				168
41	674	235		235
41	23	228		228
41	21	157		157
41	156	5		5
41	361	6		6
41	175	79	(G mq 6)	85
				S2
				716
41	175	131	(C1 mq 1) (D mq 2)	134
41	361	55		55
41	176	20		20
41	1791	111		111
				S3
				320
41	1701	352		352
				S4
				352
TOTALE VIABILITA'				1.546

VERDE PUBBLICO

FG.	PART. ILLA	TERRENO mq	FABBRICATO mq	TOT. mq
41	623	115		115
41	624	13		13
41	625	35		35
41	156	5		5
				V1
				168
41	625	23		23
41	156	25		25
41	674	947		947
				V2
				995
41	1701	290	(F mq 91)	381
				V3
				381
TOTALE VERDE PUBBLICO				1.544