

COMUNE DI MARINEO  
CITTA' METROPOLITANA  
DI PALERMO

**Studio Scibilia S.r.l.**  
Ingegneria, Architettura  
Monitoraggi e Automazione  
1913  
Partita IVA 05738330827  
Via U. A. Amico 22/A, 90134 Palermo  
Tel. +39 091 324899, Cell. 339 1928496  
scibilia@studioscibilia.it - www.studioscibilia.it

Progetto per l'intervento di consolidamento della Via Agrigento  
(tratto adiacente la Caserma dei Carabinieri)  
traversa interna SS 118

CIG: 8892863EB0

CUP:G97B20002160001

Tavola:  <b>E</b>	Oggetto:  <b>PROCEDURA ESPROPRIO</b>
Data: Ottobre 2021	Scala:

Il Progettista  
(Prof. Ing. Nunzio Scibilia)



Il RUP

---



**1. INDICE**

1. INDICE .....	1
2. PREMESSE.....	2
3. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE .....	2
4. CRITERI DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	2
5. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO E DELLE INDENNITA' .....	3
6. IMPEGNO DI SPESA .....	4
7. NOTE FINALI .....	4

## **2. PREMESSE**

Gli immobili oggetto di esproprio ed occupazione temporanea ricadono catastalmente nel Comune di Marineo (PA).

Nella determinazione dell'indennità di esproprio per pubblica utilità e di occupazione temporanea si è fatto riferimento al Testo unico degli espropri emanato con D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i..

L'indennità di esproprio di cui all'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001 è stata determinata in base al criterio del valore di mercato, mentre l'indennità di occupazione temporanea è stata valutata, ai sensi dell'art. 50 del succitato D.P.R., pari ad un dodicesimo dell'indennità di espropriazione, per ciascun anno di occupazione (nel caso in esame è prevista una occupazione di 6 mesi).

## **3. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**

Si è proceduto dapprima alla identificazione delle superfici oggetto di valutazione mediante la definizione della posizione, della dimensione, della forma, dei confini, dei dati catastali, della presenza di piantagioni e/o fabbricati, ecc.

Si è proceduto successivamente con l'esame delle condizioni intrinseche ed estrinseche del fondo, cioè l'esposizione, la giacitura, la fertilità, l'altitudine, la presenza di acqua, l'esistenza di elettrodotti o servitù varie, le condizioni climatiche, la presenza nelle vicinanze di importanti vie di comunicazione, gli aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il fondo, ecc.

Gli aspetti sopra esposti hanno influenza sul valore del fondo, in particolare sul reddito da esso ottenibile (beneficio fondiario).

Le aree oggetto della valutazione, unitamente al necessario impegno di superficie per servitù ed occupazione temporanea, sono identificate catastalmente come indicato nelle tavole allegate di progetto, "Elenco ditte e costi di indennizzo", ricadono tutte in una zona del territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazioni di servizi e infrastrutture urbane.

L'area in oggetto ricade in area destinata a servizi.

## **4. CRITERI DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

La stima di un terreno è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

A tal fine ci si richiama ad alcuni aspetti basilari del procedimento di stima, cioè la comparazione tra il bene in esame ed altri beni simili e la previsione, in base all'ordinarietà di condizioni e gestione del fondo.

I procedimenti di stima si distinguono in sintetici ed analitici o per capitalizzazione dei redditi. Le differenze di valutazione con i due metodi (se esatte) non sono rilevanti e pertanto, in questo caso, considerata anche la scarsissima incidenza delle aree necessarie per l'esproprio e le occupazioni temporanee rispetto all'estensione totale delle superfici, si è adottato il metodo sintetico comparativo.

Il metodo consiste nell'eseguire un confronto fra il fondo oggetto della stima con altri fondi simili situati nelle vicinanze e di cui sono noti i valori.

In tale metodo dovrà essere individuato un appropriato parametro, al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto dei fondi simili e il valore incognito del fondo in esame. Tale parametro è comunemente il valore di un ettaro di superficie, ma possono essere presi in considerazione altri

parametri, come il reddito dominicale, la produzione lorda, il canone di affitto, valori di precedenti espropri, etc.

Detto X il valore incognito del fondo, la proporzione da applicare sarà dunque la seguente:

$$X : px = Vm : pm$$

da cui:

$$X = px Vm / pm$$

dove Vm è il valore noto di un fondo simile e px e pm sono le misure del parametro considerato, rispettivamente per il fondo oggetto della stima e il fondo di riferimento.

Per un più attendibile valore da ricercare, è opportuno fare riferimento al maggior numero possibile di fondi simili, per cui al posto di Vm e pm verrà sostituita la sommatoria dei valori e delle misure parametriche.

## 5. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO E DELLE INDENNITA'

Al fine della determinazione per tipologia delle aree in esame si è fatto anche riferimento ai dati rilevati dal listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Palermo pubblicati dall'Osservatorio dei valori agricoli della provincia di Palermo – Rilevazione 2020 ultima edizione EXEO 2021 di cui si allega alla presente il valore di riferimento utilizzato per il comune di Marineo.

Per la tipologia di aree in esame il parametro più adoperato è il mq. (metro quadrato) di superficie. Data la ridotta estensione dell'area, l'ubicazione ricadente in area interna al perimetro abitato, anche se la stessa area è caratterizzata da conformazione orografica in declivio; per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni oggetto della stima, è stato utilizzato il prezzo massimo di compravendite di beni simili. Il valore X incognito del fondo risulta quindi, in funzione della tipologia di coltura oggi presente:

$$X_{\text{incolto sterile}} = px \, 0,13 \, \text{€/mq}$$

dove con px si è indicata l'area totale o l'aliquota di superficie del fondo oggetto della stima.

Sulla base del valore di mercato sono state determinate quindi le indennità riscontrabile in Elenco ditte e costi di indennizzo.

L'indennità di occupazione temporanea è stata valutata, ai sensi dell'art. 50 del succitato D.P.R., pari ad un dodicesimo dell'indennità di espropriazione, per ciascun anno di occupazione (nel caso in esame è prevista una occupazione di 6 mesi).

## 6. IMPEGNO DI SPESA

Le calcolazioni di cui sopra (ST.1), unitamente alla valutazione delle spese tecniche necessarie per la corretta esecuzione delle procedure espropriative/asservitive (ST.2), consentono di stimare, per il capitolo relativo all'acquisizione della disponibilità delle aree oggetto dell'intervento, il seguente impegno di spesa:

A) INDENNITA' DI ESPROPRIO	€	2.072,00
B) RISARCIMENTO DANNO	€	0,00
C) INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA (MESI 6)	€	51,04
D) CONTENZIOSO - IMPREVISTI (30% A+B)	€	621,60
ST.1) SUBTOTALE (ST.1 = A + B + C+D)	€	2.744,64
E) AVVISI ART. 16 – 17 -20	€	500,00
F) PROCEDURE PER FRAZIONAMENTO	€	1.500,00
G) REGISTRAZIONI - TRASCRIZIONI - NOTIFICHE E G.U.R.S.	€	1.750,00
ST.2) SUBTOTALE (ST.2 = E + F + G )	€	3.750,00
T) TOTALE (T = ST.1 + ST.2)	€	6.494,64
(IN CIFRA TONDA)	€	6.500,00

## 7. NOTE FINALI

Le aree definitive oggetto di espropriazione verranno individuate successivamente alla realizzazione delle opere ed alla presentazione del tipo di frazionamento catastale da parte del tecnico incaricato.

Allegati alla presente:

- Elenco ditte e costi di indennizzo;
- Visura Catastale;
- Tavole Exeo di riferimento per indennizzo

Il Tecnico  
Prof. Ing. Nunzio Scibilia

N.	DITTA	FG.	PART.	COMUNE	SUPERFICIE CATAST. [mq]	COLTURA	VALORE DI MERCATO [€/mq]	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE [mq]	SUPERFICIE DA ASSERVIRE [mq]	SUPERFICIE DA OCCUPARE E RESTITUIRE [mq]	SUPERFICIE TOTALE DA OCCUPARE [mq]	INDENNITA' ESPROPRIO [€]	INDENNITA' ASSERVIMENTO [€]	RISARCIMENTO DEL DANNO [€]	INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA [€]	TOTALE INDENNITA' [€]
1	LA SPINA Alessandra nata a PALERMO il 07/10/1972 Proprieta' per 1/3; LA SPINA Antonino nato a PALERMO il 30/10/1963 Proprieta' per 1/3; LA SPINA Maria Vincenza nata a PALERMO il 09/08/1961 Proprieta' per 1/3	15	1749	MARINEO	3.751	Pascolo	7,00	296	0	175	471	2.072,00	0,00	0,00	51,04	2.123,04
											TOTALE	2.072,00	0,00	0,00	51,04	2.123,04



Direzione Provinciale di Palermo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/10/2021 - Ora: 15.53.44 Fine  
Visura n.: T300939 Pag: 1

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 18/10/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MARINEO ( Codice: E957)</b>		
	<b>Provincia di PALERMO</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 15 Particella: 1749</b>		

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito		
1	15	1749		-	PASCOLO 2	37	51		Dominicale Euro 4,84	Agrario Euro 2,13	Tabella di variazione del 15/12/2011 protocollo n. PA0612896 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 42956.1/2011)
Notifica											
Annotazioni			di studio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011)								

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA SPINA Alessandra nata a PALERMO il 07/10/1972	LSPLSN72R47G273E*	(1) Proprieta` per 1/3
2	LA SPINA Antonino nato a PALERMO il 30/10/1963	LSPNNN63R30G273W*	(1) Proprieta` per 1/3
3	LA SPINA Maria Vincenza nata a PALERMO il 09/08/1961	LSPMVN61M49G273O*	(1) Proprieta` per 1/3
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 03/03/2010 protocollo n. PA0026677 Voltura in atti dal 24/01/2012 Repertorio n.: 43752 Rogante: RUFFINO A. Sede: PALERMO Registrazione: UR Sede: PALERMO n: 111 del 04/01/2011 TESTAMENTO OLOGRAFO SUCCESSIONE LA SPINA BAROLO D. V.508980/11 (n. 2598.1/2012)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## MARINEO

Abitanti: 6.791

Superficie: kmq 33

Altitudine: m 550

Classificazione climatica:  
zona D, 1522 GG

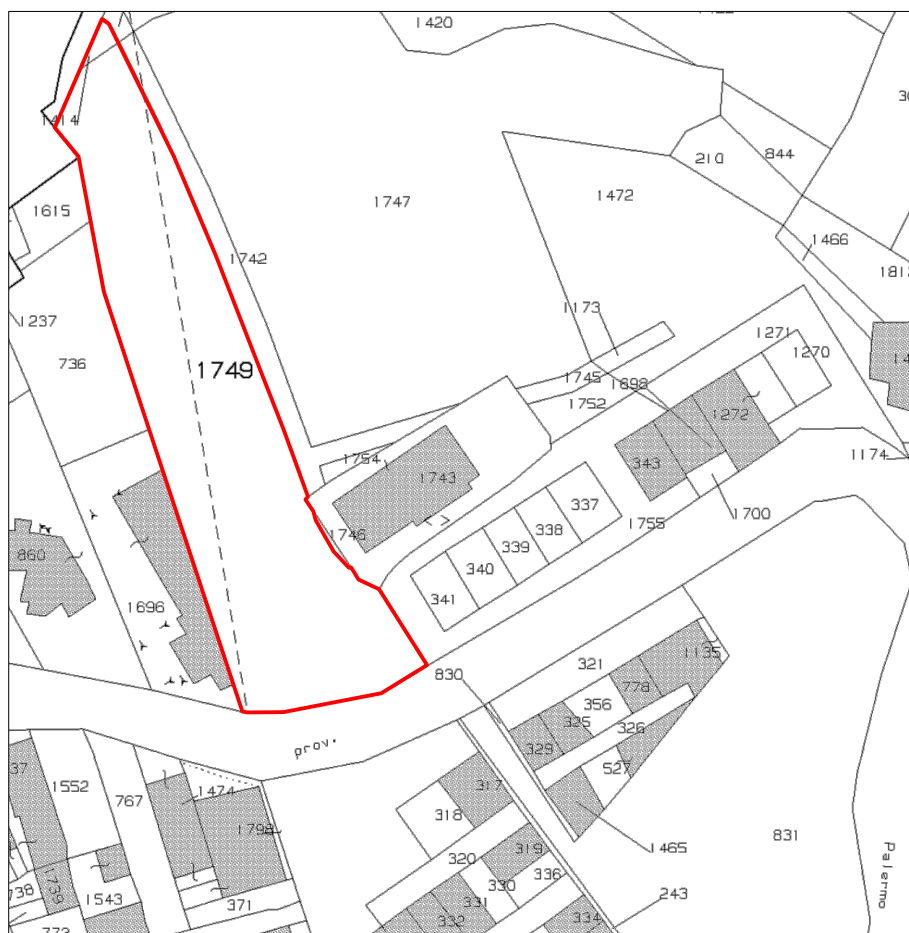
Comune a vocazione agricola, dista circa 28 km dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G273A	5.000	11.000
Seminativo irriguo	G273A	15.000	32.000
Orto	G273A	15.000	32.000
Orto irriguo	G273A	24.000	50.000
Frutteto	G273C	10.000	25.000
Vigneto	G273B	17.000	30.000
Uliveto	G273H	7.000	16.000
Pascolo	G273G	1.400	2.800
Bosco alto fusto	G273D	1.700	4.500
Bosco misto	G273I	1.400	4.000
Bosco ceduo	G273I	1.200	3.500
Castagneto da frutto	G273D	4.600	12.000
Agrumeto	G273L	24.000	60.000
Mandorleto	G273H	5.000	12.000
Ficodindieto	G273E	5.000	10.000
Frassineto	G273D	4.600	12.000
Incolto sterile	G273E	700	1.300

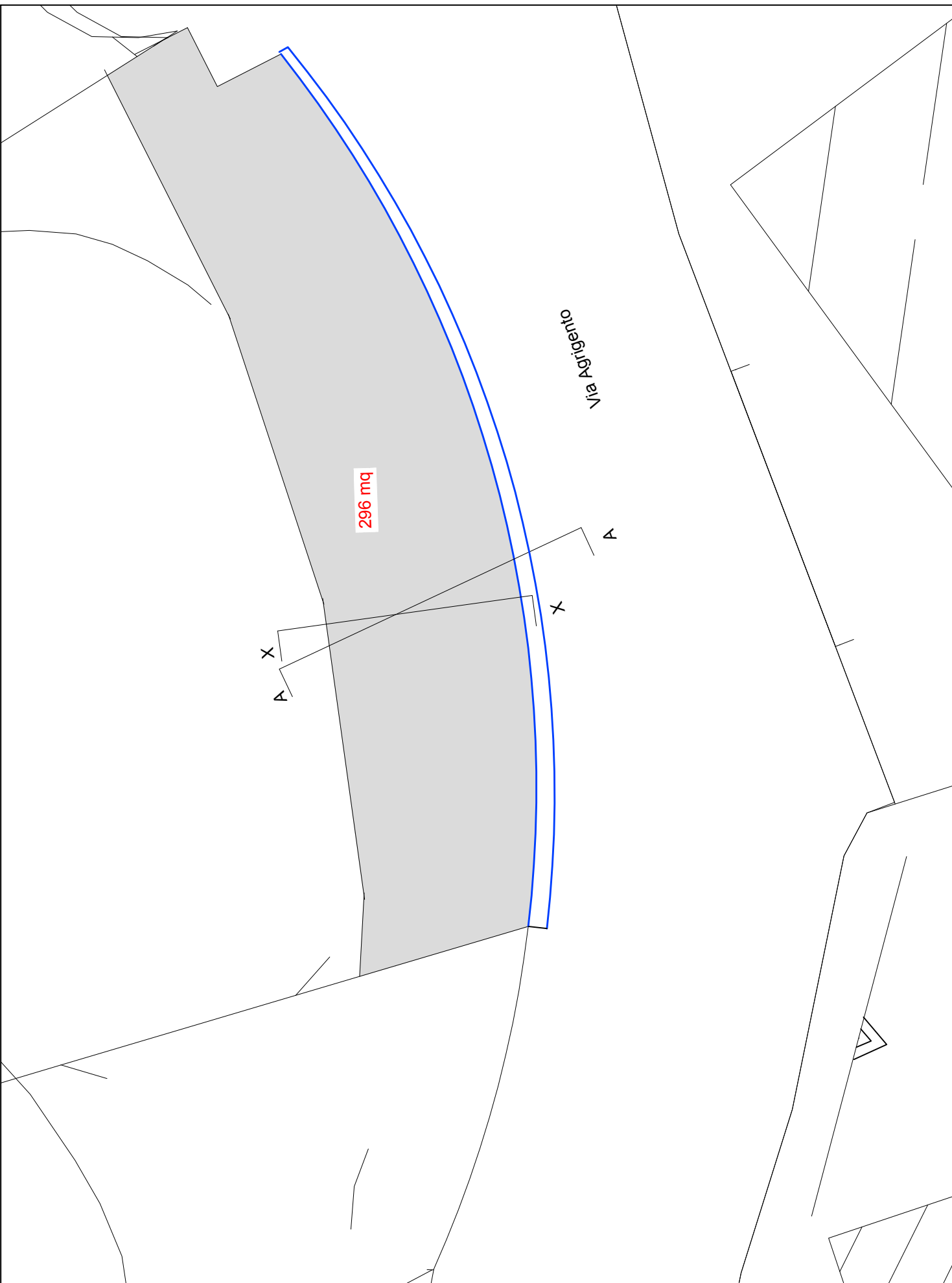


**STRALCIO P.R.G.  
SCALA 1:5000**



 AREA DESTINATA A  
PUBBLICA UTILITA'

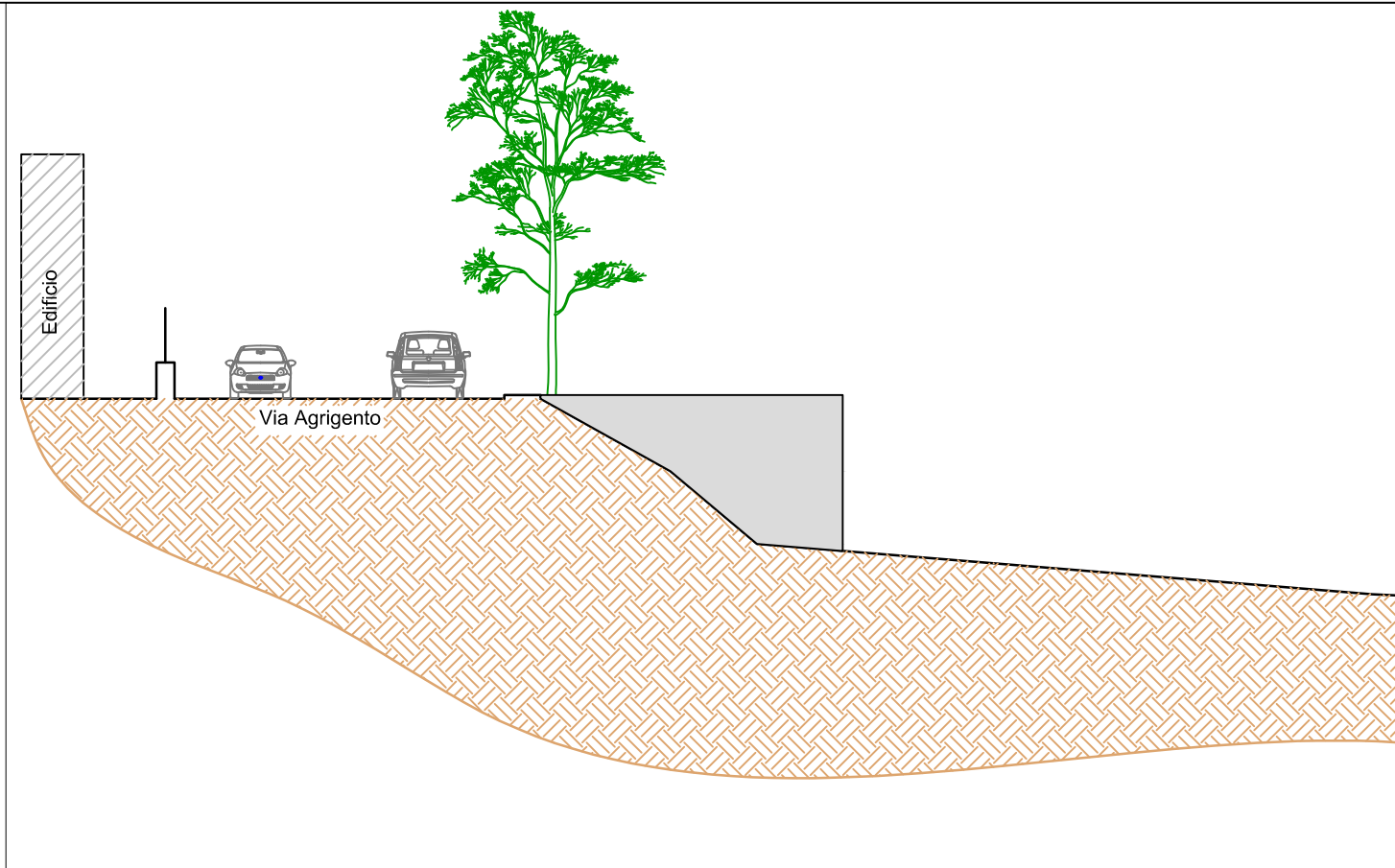


**STRALCIO CATASTALE  
FOGLIO 15 PART. 1749**



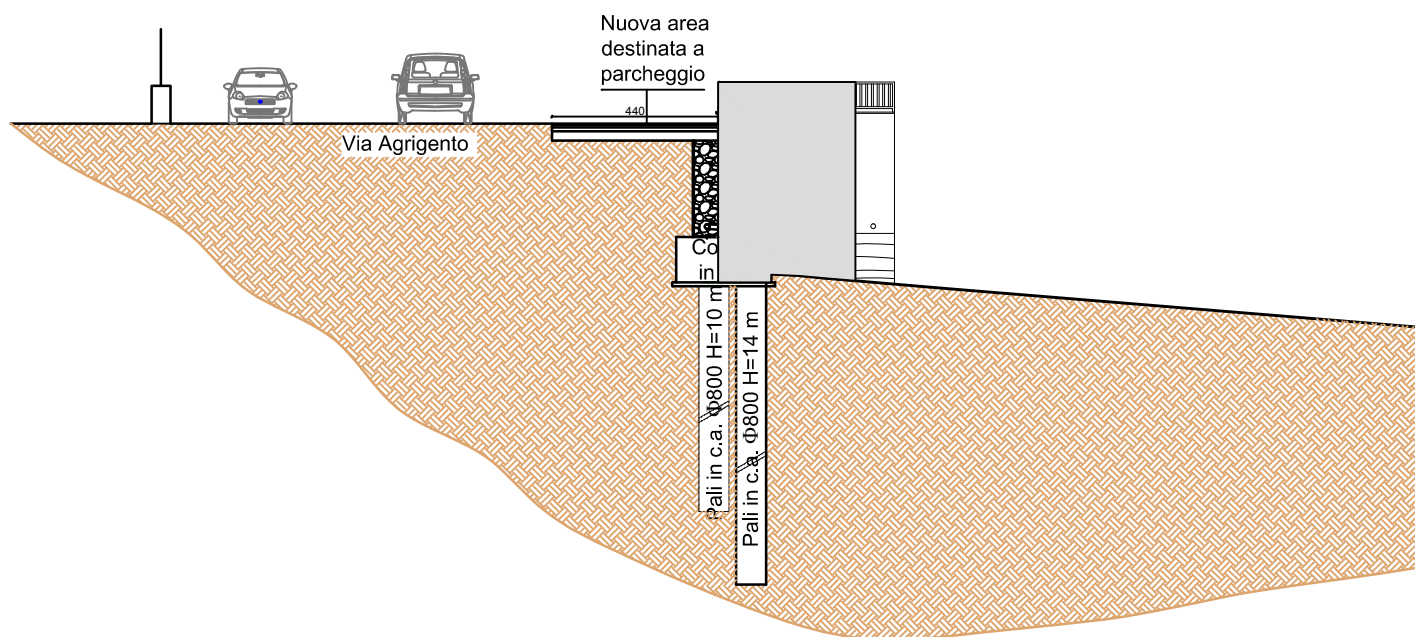
PLANIMETRIA CON INDICAZIONE  
DELL'AREA DI MQ 296,00  
SCALA 1:200

 MARCIAPIEDE  
 AREA DA ESPROPRIARE



STATO DI FATTO  
SEZIONE A-A  
SCALA 1:200

 AREA DA ESPROPRIARE



PROGETTO  
SEZIONE X-X  
SCALA 1:200

 AREA ESPROPRIATA