



COMUNE DI POLIZZI GENEROSA

Città Metropolitana di Palermo

Via Garibaldi n.13 - 90028 Polizzi Generosa



REGIONE SICILIA

**CONSOLIDAMENTO SEDE STRADALE DI VIA SANT'ELMO A
SEGUITO CROLLO DEL PARAMENTO MURARIO**

CUP H37H23000450005

Finanziamento Protezione Civile Regionale - Codice 08.01-2.02.01.09.012



Visti di approvazione e protocolli



Alessandro
Li Puma
06.06.2025
05:58:43
GMT+02:00



Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Paola Valentina India

Progettista
Ing. Alessandro Li Puma

Contenuto tavola

Progetto Esecutivo

**PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
STATO DI PROGETTO**



Numero tavola

**ELAB.
ECON_06**

Data

06/06/2025



Ing. Alessandro Li Puma
Via Gian Filippo Ingrassia n.25 - Palermo
Cell. 3493830051 - P.IVA 06839270821
E-mail: ing.lipuma@libero.it
PEC: alessandro.lipuma@ordineingpa.it



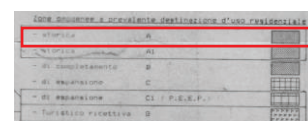
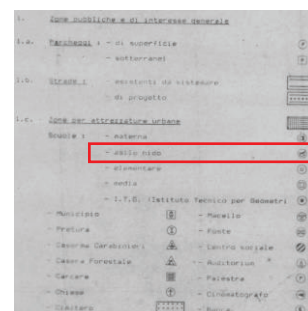
1. Richiami normativi

La normativa riguardante l'espropriazione per pubblica utilità è stata innovata con l'introduzione di un Testo Unico (D.P.R. 327/01 successivamente modificato con D. lgs. n°302/2002 e D.lgs n°330/2004). Con la pronuncia della Corte di Cassazione n°348 del 24/10/2007 è stata sancita la incostituzionalità del criterio di calcolo dell'indennità di espropriazione previsto dall'articolo 37 del TU commi 1 e 2 relativamente alle aree edificabili. A seguito di tale pronuncia si è venuto a creare un vuoto normativo colmato soltanto dalla recente legge finanziaria n° 244 del 24 dicembre 2007, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n° 300 del 28/12/2007 (supplemento ordinario n°285). 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 l'opera pubblica in argomento un intervento di riforma economico-sociale, la predetta riduzione non verrà operata.

2. Ubicazione e dati catastali

Il consolidamento del tratto stradale di Via Sant'Elmo, prevede, da progetto, la realizzazione di nuove opere di sostegno, al fine di consolidare la sede stradale affetta da molteplici dissesti e cedimenti. L'area su cui saranno realizzate le nuove opere di contenimento, ricade all'interno del centro abitato, precisamente all'interno del centro storico di Polizzi Generosa. Il lotto ad oggi, non risulta di proprietà dell'amministrazione comunale e sarà, pertanto, soggetto ad apposita procedura di esproprio.

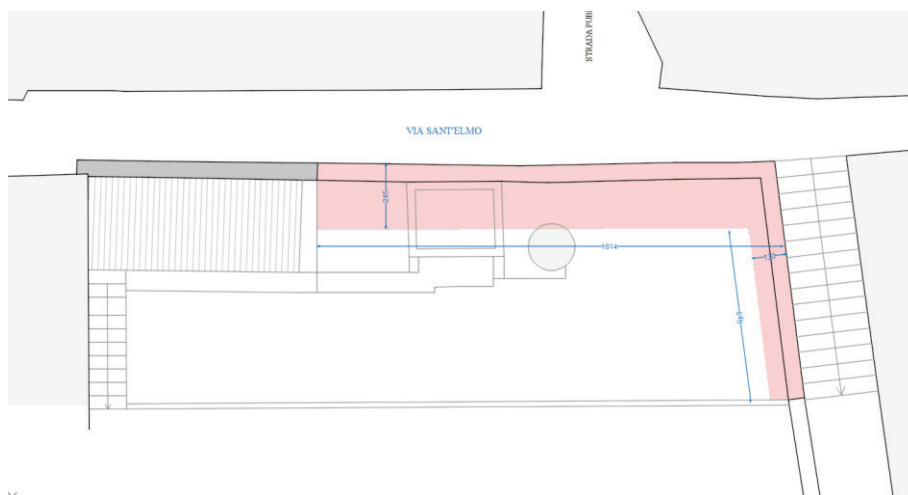
In relazione al Piano regolatore Comunale, l'area oggetto di esproprio ricade nella zona omogenea a prevalente destinazione d'uso residenziale, come descritto nel Piano Regolatore Comunale Elaborato n.9.3, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.105 del 08/03/1990 approvato al C.P.C. nella seduta del 24/04/1990 ai n.n.24768/27278. In dettaglio, secondo le specifiche del PRG, la superficie ricade all'interno di aree destinate ad attrezzature urbane, precisamente nella categoria C.1 - Scuole - Asilo Nido.



Il lotto ricade all'interno del foglio n.500 (MU) particella n.2265, censita al catasto fabbricati del Comune di Polizzi Generosa. L'area risulta corte privata del locale magazzino che insiste nella stessa particella, annessa per intero al corpo di fabbrica.



Per la pubblica utilità risulta necessaria una porzione del lotto, precisamente un'area pari a 50 mq, che sarà oggetto di frazionamento. L'area utile risulta individuata nel piano particellare d'esproprio, facente parte integrante della presente relazione di stima.



3. Stima del più probabile valore di mercato e valore di esproprio

Il valore di mercato di un bene è il valore che con ogni probabilità si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita su un determinato mercato e in un dato momento. Ovviamente tale valutazione è possibile solo se esiste un mercato del bene da stimare e il giudizio di stima risulterà tanto più obiettivo e verosimile quanto maggiore sarà l'estensione di quel particolare mercato e quanto più frequenti saranno gli scambi all'interno di esso. Per la stima del valore di mercato dell'area da espropriare occorre considerare le caratteristiche intrinseche (ubicazione, configurazione planimetrica, larghezza della strada che fronteggia l'area, lunghezza del lotto sul fronte stradale) ed estrinseche (condizioni del mercato locale, appetibilità della zona e caratteristiche ambientali, vincoli, caratteristiche ubicazionali) dell'area da espropriare che concorrono nella formazione di tale valore. La stima del più probabile valore di mercato viene effettuata in applicazione del metodo sintetico comparativo. A seguito di una ricerca di mercato di valori simili, considerando che da Piano Regolatore Comunale l'intera area è destinata a servizi pubblici di istruzione, considerando le criticità dei manufatti privati dove non risultano autorizzazioni in archivio comunale (informazioni ricercate dal RUP) e su cui necessitano interventi di messa in sicurezza

(vedi paramento perimetrale), si è dedotto il valore più consono ai luoghi. Tali elementi hanno condotto ad identificare un valore di esproprio pari a circa € 27,50 per metro quadrato.

4. Indennità di espropriazione ex articolo 37 commi 1 e 2

Nell'elaborato elenco ditte e prospetto di calcolo delle indennità viene riportato il dettaglio dell'indennità spettante al proprietario per l'area della particella da espropriare. Viene altresì indicata anche la maggiorazione del 10% prevista per legge nell'ipotesi in cui il proprietario convenga con l'ente espropriante la cessione volontaria delle aree (articolo 45 T.U. così come modificato dall'articolo 89 comma 2 lettera b della legge n°244/2007). Di seguito vengono redatte: tabella riepilogativa ditta, tabella riepilogativa dei costi di esproprio, visura catastale della particella da espropriare.

Dati Catastali: Foglio n.500 (MU) Particella n.2265		
<i>Intestatario</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>Quota proprietà</i>
OGNIBENE Rosa nata a POLIZZI GENEROSA (PA) il 19/09/1933	GNBRSO33P59G792R	Proprietà 1/2
OGNIBENE Rosa nata a POLIZZI GENEROSA (PA) il 19/09/1933	GNBRSO33P59G792R	Proprietà 2/12
SAPIENZA Gandolfo nato a POLIZZI GENEROSA (PA) il 24/05/1967	SPNGDL67E24G792U	Proprietà 1/12
SAPIENZA Giuseppina nata a POLIZZI GENEROSA (PA) il 01/12/1957	SPNGPP57T41G792Q	Proprietà 1/12
SAPIENZA Nina nata a POLIZZI GENEROSA (PA) il 21/07/1952	SPNNNI52L61G792U	Proprietà 1/12
SAPIENZA Stefana nata a POLIZZI GENEROSA (PA) il 27/12/1954	SPNSFN54T67G792A	Proprietà 1/12

<i>Intestatario</i>	<i>Quota di proprietà</i>	<i>Superficie da espropriare</i>	<i>Valore di mercato unitario</i>	<i>Indennità di espropriazione</i>	<i>Maggiorazione del 10% per cessione volontaria</i>	<i>Indennità di espropriazione in caso di cessione volontaria</i>
OGNIBENE Rosa	1/2	25,00 mq	27,50 €/mq	687,5 €	68,75 €	756,25 €
OGNIBENE Rosa	2/12	8,33 mq	27,50 €/mq	229,17 €	22,92 €	252,08 €
SAPIENZA Gandolfo	1/12	4,17 mq	27,50 €/mq	114,58 €	11,46 €	126,04 €
SAPIENZA Giuseppina	1/12	4,17 mq	27,50 €/mq	114,58 €	11,46 €	126,04 €
SAPIENZA Nina	1/12	4,17 mq	27,50 €/mq	114,58 €	11,46 €	126,04 €
SAPIENZA Stefana	1/12	4,17 mq	27,50 €/mq	114,58 €	11,46 €	126,04 €
Totali	1/1	50,00 mq	-	1.375,00 €	137,50 €	1.512,50 €

Per gli oneri di notifica, pubblicazione, registrazione e trascrizione dei decreti, spese notarili per gli atti di cessione si è effettuata una stima degli oneri in base a quanto richiesto dalle Agenzie delle Entrate. Per le pubblicazioni si è valutato un importo pari al 2% dell'indennità base (pari 30,25 €), per le spese di registrazione e trascrizione un importo pari al 22% dell'indennità base (pari a 332,75 €).

La complessiva spesa prevista per l'indennità di esproprio e per le spese amministrative sono pari a:

- *Indennità di esproprio pari a: 1.512,50 €*

- *Spese amministrative pari a: 363,00 €*

Totale previsto nel quadro tecnico economico: 1.875,50 €

Di seguito la visura catastale:



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2025

Data: 26/05/2025 Ora: 19.20.54 Segue
Visura n.: T595350 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di POLIZZI GENEROSA (Codice:G792)
Catasto Fabbricati	Provincia di PALERMO Foglio: MU Particella: 2265

INTESTATI			
1	OGNIBENE Rosa nata a POLIZZI GENEROSA (PA) il 19/09/1933	GNBR5033P59G792R*	(1) Proprieta' 1/2
2	OGNIBENE Rosa nata a POLIZZI GENEROSA (PA) il 19/09/1933	GNBR5033P59G792R*	(1) Proprieta' 2/12 Regime: bene personale
3	SAPIENZA Gandolfo nato a POLIZZI GENEROSA (PA) il 24/05/1967	SPNGDL67E24G792U*	(1) Proprieta' 1/12 Regime: bene personale
4	SAPIENZA Giuseppina nata a POLIZZI GENEROSA (PA) il 01/12/1957	SPNGPP57T41G792Q*	(1) Proprieta' 1/12 Regime: bene personale
5	SAPIENZA Nina nata a POLIZZI GENEROSA (PA) il 21/07/1952	SPNNNI52L61G792U*	(1) Proprieta' 1/12 Regime: bene personale
6	SAPIENZA Stefana nata a POLIZZI GENEROSA (PA) il 27/12/1954	SPNSFN54T67G792A*	(1) Proprieta' 1/12 Regime: bene personale

Unità immobiliare dal 21/05/2024												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		MU	2265				C/2	3	31 m²	Totale: 61 m²	Euro 38,42	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2024 Pratica n. PA0078833 in atti dal 21/05/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78833.1/2024)
Indirizzo			LARGO PONTE a. SNC Piano T									
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. PA0080301 del 23/05/2024					Partita				Mod.58	
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G792 - Foglio 500 - Particella 2265



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2025

Data: 26/05/2025 Ora: 19.20.54 Fine
Visura n.: T595350 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/07/2023												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		MU	2265				C/2	3	28 m²	Totale: 61 m²	Euro 34,71	COSTITUZIONE del 04/07/2023 Pratica n. PA0100584 in atti dal 06/07/2023 COSTITUZIONE (n. 100584.1/2023)
Indirizzo		LARGO PONTE n. SNC Piano T										
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/07/2023				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OGNIBENE Rosa nata a POLIZZI GENEROSA (PA) il 19/09/1933		GNBR5033P59G792R*	(1) Proprieta' 1/2
2	SAPIENZA Luciano nato a POLIZZI GENEROSA (PA) il 13/12/1932		SPNLCN32T13G7920*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 17/12/1996
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 04/07/2023 Pratica n. PA0100584 in atti dal 06/07/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 2934913.04/07/2023 COSTITUZIONE (n. 100584.1/2023)		
Situazione degli intestati dal 17/12/1996				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OGNIBENE Rosa nata a POLIZZI GENEROSA (PA) il 19/09/1933		GNBR5033P59G792R*	(1) Proprieta' 2/12 Regime: bene personale
2	SAPIENZA Gandolfo nato a POLIZZI GENEROSA (PA) il 24/05/1967		SPNGDL67E24G792U*	(1) Proprieta' 1/12 Regime: bene personale
3	SAPIENZA Giuseppina nata a POLIZZI GENEROSA (PA) il 01/12/1957		SPNGPP57T41G792Q*	(1) Proprieta' 1/12 Regime: bene personale
4	SAPIENZA Nina nata a POLIZZI GENEROSA (PA) il 21/07/1952		SPNNNI52L61G792U*	(1) Proprieta' 1/12 Regime: bene personale
5	SAPIENZA Stefana nata a POLIZZI GENEROSA (PA) il 27/12/1954		SPNSFN54T67G792A*	(1) Proprieta' 1/12 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA		Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 17/12/1996 Sede TXZ Registrazione Volume 9990 n. 1 registrato in data 09/01/2024 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 26101.2/2024 - Pratica n. PA0058443 in atti dal 26/04/2024		

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

