

OGGETTO: Espropriazione per la realizzazione dei lavori di sistemazione incrocio tra provinciale Misilla Paolini e strada comunale Matarocco, in C.da Paolini ed acquisizione e ristrutturazione di un fabbricato da destinare a centro sociale in C.da Paolini di Marsala.

RELAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Per la realizzazione dell'opera di cui all'oggetto è stato necessario acquisire mediante procedimento espropriativo gli immobili di proprietà della Ditta Arini Vincenzo fu Vincenzo, nato a Marsala il 15/05/1921 e ivi domiciliato e residente nella C.da Paolini così costituiti:

- a) un primo magazzino di piano terra, avente la superficie coperta di mq. 63.00, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio di mappa 159, particella 218 sub 2 cat. C/6 classe 1 consistenza 59.00 mq. (superficie utile);
- b) un secondo magazzino di piano terra, avente la superficie coperta di mq. 67.49, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio di mappa 159, particella 218 sub 7 cat. A/4 classe 6 consistenza vani 1;
- c) un fabbricato di piano terra contiguo al magazzino di cui al precedente punto b), avente la superficie coperta di mq. 144.47, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio di mappa 159, particella 218 sub 8 cat. A/4 classe 6 consistenza vani 5;
- d) un ulteriore fabbricato di piano terra e primo contiguo al magazzino di cui al precedente punto c) con soprastante piano superiore, avente la superficie coperta di mq. 30.96 al piano terra e mq. 59,80 al piano primo, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio di mappa 159, particella 218 sub 6 cat. A/4 classe 6 consistenza vani 4,5;

Gli immobili di cui sopra sono ubicati nella contrada Paolini più precisamente ad angolo tra la strada provinciale Misilla Paolini la strada comunale Matarocco, in C.da Paolini.

Sotto l'aspetto urbanistico edificatorio, gli immobili ricadono in zona B/3 con indice di edificabilità di mc 2,5/mq, l'area ha forma quadrilatera con due lati prospettanti su strade pubbliche.

Per quanto concerne la stima dell'indennità di espropriazione, questa viene effettuata ai sensi del disposto del comma 2 lettera B, art. 89 della Legge finanziaria n. 244 del 24/12/2007 , e cioè ponendola pari al valore venale del bene considerato nell'attualità ed ordinarietà del mercato.

La stima del valore venale del bene, nel caso in questione, viene effettuata ricercando il valore medio scaturente dalla stima sintetico comparativo e dalla stima per valore di trasformazione. Tali metodi risultano agevolmente applicabili trattandosi, per la stima sintetico comparativa, di area edificabile in zona B/3 nella quale, nel territorio comunale e specialmente in zone dell'immediata periferia urbana quale quella in questione, sono o frequenti ed ordinari i contratti di permuta tra proprietari di terreni che cedono terreno edificabile ad imprenditori costruttori di edifici per

appartamenti, uffici ed attività commerciali, in permuta di frazioni del fabbricato che verrà costruito, e per la stima mediante valore di trasformazione, trattandosi di terreno con fabbricato esistente da ristrutturare allo scopo di locarlo o venderlo.

Stima sintetico comparativa:

L'area in questione presenta possibilità edificatoria di mc. 492,50 $(15.00+18.00)/2*15.00+23.00*10.00$) che moltiplicato per l'indice della zona B3 di mc/mq 2,5 si ha un volume di mc. 1231,25; in ragione di tale volumetria, nonché della conformazione e delle possibilità edificatorie del lotto in relazione ai fabbricati e alle strade che lo perimetrano, si può ragionevolmente prevedere la possibilità di realizzare nel lotto tre elevazioni fuori terra, destinate ad abitazione, ciascuna di mq. 139,12, con interpiano rispettivamente di mt 2,95.

Alla luce della su indicata possibilità edificatoria, considerando per il caso in questione, nell'ordinarietà del mercato locale, una percentuale di permuta del 23% del volume o della superficie di immobili che verrà costruita, ne risulta il seguente conteggio:

- superficie realizzabile: $3 \times 139.12 = \text{mq. } 417,36$
- superficie di permuta: $417,36,00 \times 23\% = 95,99 \text{ mq.}$

Considerando che attualmente sul mercato locale, in zone urbane di similare interesse di quella in questione, vengono trattati immobili, di nuova costruzione, per abitazioni ed attività commerciali con prezzo medio di 1.200,00 €/mq, risulta che il più probabile valore del bene in oggetto, determinato con metodo sintetico comparativo, è di 115.188,00 $(95,99 \text{ mq} \times 1.200,00)$

Stima per valore di trasformazione:

La stima viene effettuata in considerazione della superficie coperta e della volumetria dei fabbricati esistenti (senza prevedere alcuna demolizione o modifica della sagoma piano volumetrica) nonché delle sue condizioni statiche e di conservazione, ed infine della spesa necessaria per ripristinarlo e renderlo agibile per uso di attività commerciale, ritenuto che tale destinazione d'uso, in ragione dell'ubicazione e del fatto che esso prospetta sulle due importanti arterie comunali, renda ragionevolmente conveniente e proficua l'attività di recupero conservativo anziché procedere alla demolizione e ricostruzione.

Superficie e volume dei fabbricati esistenti:

MAGAZZINO PIANO TERRA A SE STANTE CAT C/6

11,25 X 5,60 = mq.	<u>63,00</u>	63,00
--------------------	--------------	-------

MAGAZZINO DI PIANO TERRA ACCORPATO AD ABITAZIONE CAT. A/4

10,15 X 6,65 = mq.	<u>67,49</u>	67,49
--------------------	--------------	-------

ABITAZIONE DI PIANO TERRA
CAT.A/4

10,15 X 11,70 = mq.	118,75	
(3,20+5,95)/2 x 6,55 = mq.	29,96	
a dedurre		
- 0,80 x 5,30 = mq.	- 4,24	
	<u>144,47</u>	144,47

ABITAZIONE DI PIANO TERRA E PRIMO CAT. A/4

PIANO TERRA

4,80 X 6,45 = mq.	<u>30,96</u>	30,96
-------------------	--------------	-------

PIANO PRIMO

11,50 x 5,20 = mq.	<u>59,80</u>	<u>59,80</u>	
		<u>365,72</u>	3,50 <u>1.280,02</u>

Volume di fabbricato da recuperare mq. 365,72 x ml. 3,50 = mc. 1.280,02

costo riparazione e manutenzione straordinaria

mc. 1.280,02 x 152,00 €/mc = €194.563,04

costo spese tecniche ed accessorie € 4.734,36

Sommano €199.297,40

Ricavo dalla vendita del fabbricato

mq. 365,72 x 1.000,00 = € 365.720,00

Valore di trasformazione (365.720,00 - 199.297,40) = 166.422,60

Ritenuto di poter pervenire alla stima del più probabile attuale valore di mercato dell'immobile in argomento, quale media dei valori sopra determinati, l'uno con il metodo di stima sintetico comparativo e l'altro con il metodo del valore di trasformazione, risulta il seguente valore venale medio, ordinario ed attuale:

€ (115.188,00 + 166.422,60)/2 = € 140.805,30

che si arrotonda ad € 140.805,30 (euro centoquarantamilaottocentocinque/30).

Pertanto, l'indennità definitiva da corrispondere alla ditta per l'acquisizione dell'immobile in

argomento, mediante procedimento espropriativo, in conformità al vigente disposto del comma 2 lett. B dell'art 89 della Legge 244 del 24-12-2007, cioè determinando l'indennità pari al valore venale del bene considerato nell'attualità ed ordinarietà del mercato, viene stimata in €140.805,30

ARCH. MASSIMILANO FARDELLA